

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及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對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。



## 置富產業信託

(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：778)

由置富資產管理有限公司管理

### 有關收購新加坡高文之星 (Stars of Kovan) 的零售店舖及公共停車場 的關連人士交易

於2022年8月5日，買方（即置富產業信託間接全資擁有的特別目的投資工具）與賣方簽訂買賣協議，以購買目標物業（連同機器及設備）的租賃權益。目標物業乃名為「高文之星 (Stars of Kovan)」發展項目的一部分，位於新加坡實龍崗路上段988號（郵編534733）（988 Upper Serangoon Road, Singapore 534733）。目標物業包括36個零售分契單位及1個公共停車場分契單位。

賣方出售目標物業，受限並附帶租用協議的利益以及季票停車合約項下的權利、利益及契諾，將於完成時轉讓予買方。目標物業定位為迎合附近居民日常需求及便利的零售商場。

目標物業（連同機器及設備）的代價（不包括商品及服務稅）88百萬新加坡元應由買方於成交時以現金形式悉數向賣方及/或賣方指定的其他人士支付。代價較於2022年6月30日的物業估值95百萬新加坡元折讓7.4%。

賣方作為長江實業(主要持有人)的間接全資附屬公司，乃長江實業的聯營公司，故為置富產業信託的關連人士。因此，收購事項構成房地產投資信託基金守則第8章及上市規則第14A章項下置富產業信託的關連人士交易。由於有關收購事項的最高適用百分比率（根據上市規則第14.07條計算）超過0.1%但低於5%，收購事項須遵守房地產投資信託基金守則第8章及上市規則第14A章項下申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立基金單位持有人批准規定。

經考慮管理人於房地產投資信託基金守則及信託契約下職責，董事會（包括獨立非執行董事，而趙國雄博士、楊逸芝女士及馬勵志先生自願放棄投票）信納買賣協議及其項下擬進行交易（包括收購事項、釐定代價的基準及轉讓租用協議、季票停車合約以及公共停車場收費承諾書）乃：(i)按一般商業條款、按公平合理的條款及在符合置富產業信託及基金單位持有人最佳利益的情況下經公平磋商後進行；(ii)於置富產業信託日常及一般業務過程中訂立；及(iii)經信託契約允許、符合置富產業信託投資目標及策略及遵守房地產投資信託基金守則、上市規則及信託契約。董事會信納，及（根據及僅依賴董事會及審核委員會（就關連人士交易條款而言）之意見及管理人於本公告上的資料及提供之確認（並經考慮其於房地產投資信託基金守則及信託契約項下之責任後），受託人信納：與買方訂立買賣協議及其項下擬進行交易（包括收購事項及轉讓租用協議及季票停車合約）並不需要根據房地產投資信託基金守則及信託契約取得基金單位持有人批准。

收購事項成交將於成交日期落實，即於買賣協議日期起計滿八(8)個星期當日（或訂約方可能以書面形式共同協定的其他日期）。於成交後，置富產業信託將（透過其特別目的投資工具）成為目標物業的唯一擁有人。

本公告乃根據房地產投資信託基金守則第10.3條、第10.4(ga)條及第10.5A條作出。管理人將於成交後作出進一步公告。

由於收購事項非必然落實成交，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. 概覽

於2022年8月5日，買方（即置富產業信託間接全資擁有之特別目的投資工具）與賣方簽訂買賣協議，以購買目標物業（連同機器及設備）的租賃權益，現金代價（不包括商品及服務稅）為88百萬新加坡元（相當於約501百萬港元）。收購事項成交將於成交日期落實，即於買賣協議日期起計滿八(8)個星期當日（或訂約方可能以書面形式共同協定的其他日期）。於成交後，置富產業信託將（透過其特別目的投資工具）成為目標物業的唯一擁有人。

目標物業乃名為「高文之星（Stars of Kovan）」發展項目的一部分，位於新加坡實龍崗路上段988號（郵編534733）（988 Upper Serangoon Road, Singapore 534733）。目標物業包括36個零售分契單位及1個公共停車場分契單位。

賣方出售目標物業，受限並附帶租用協議及季票停車合約項下的權利、利益及契諾，將於完成時轉讓予買方，惟不附帶產權負擔。

有關收購事項條款及條件的更多資料及有關目標物業的資料分別載於下文題為「B.買賣協議」及「C.目標物業」章節。

## B. 買賣協議

買賣協議之主要條款概述如下：

日期： 2022年8月5日

訂約方： (a) SOK Investment Pte. Limited（作為買方）；及

(b) Kovan Treasure Pte. Ltd.（作為賣方）。

收購事項之標的事項： 賣方同意出售及買方同意按整體及「所見即所得」基準於買賣協議日期購買目標物業（連同機器及設備），可就正常損耗作出調整。

代價及付款： 目標物業（連同機器及設備）的代價（不包括商品及服務稅）為88百萬新加坡元。代價應由買方於成交時以現金形式悉數向賣方及/或賣方指定的其他人士支付。目標物業於2022年6月30日的物業估值為95百萬新加坡元。代價較物業估值折讓7.4%。

租用協議及季票停車合約： 出售目標物業，受限並附帶包括租用協議及季票停車合約項下的權利、利益及契諾。

於成交時，賣方應向買方交付已簽署的租用協議轉讓契約及季票停車合約轉讓契約，據此賣方於成交時存續的所有：(i) 於租用協議項下的權利、利益（包括租賃收益及保證金）及契約；及(ii) 於季票停車合約項下的權利、利益（包括停車場收益）及契約將轉讓予買方。

自成交日期起，買方應遵守及履行賣方於已轉讓租用協議及已轉讓季票停車合約項下或與之相關的所有責任，及應彌償賣方就已轉讓租用協議及已轉讓季票停車合約其後產生的所有相關虧損、損壞及負債。

董事在作出一切合理查詢後所得知、知悉及確信於本公告日期已存續的租用協議及季票停車合約之租戶及其各自最終實益擁有人均為置富產業信託及其關連人士之獨立第三方。

**分配租金、溢利及支出**

賣方應承擔直至成交日期（不包括該日）的所有支出，及有權收取截至成交日期（不包括該日）止期間租用協議項下的所有應付租賃收益及季票停車合約項下的應付停車場收益。自成交日期起（包括該日），買方應承擔所有支出及有權收取所有租賃收益及停車場收益。

訂約方將於成交日期之前至少七(7)個營業日（或訂約方可能協定的其他日期）編製及落實成交賬目（按截至成交日期計算），且租賃收益，停車場收益及支出將按照上文所載原則進行分配。

**成交：**

成交將於成交日期落實，即於買賣協議日期起計滿八(8)個星期當日（或訂約方可能以書面形式共同協定的有關其他日期）。管理人將於成交時另行作出公告。

**賣方保證及彌償保證：**

買賣協議載有賣方就此類性質及規模之交易作出的慣常保證及彌償保證。

**終止：**

倘於成交之前出現任何以下事件：(a)違反若干被視為基本的賣方保證（例如業權或身份保證）；(b)違反賣方於任何重大方面的保證且有關違約將產生對目標物業整體屬重大的不利影響；或(c)違反賣方於買賣協議項下的承擔，而有關違約將產生對目標物業整體而言屬重大的不利影響，買方有權以書面通知形式終止買賣協議。

此外，倘於買賣協議日期之後的任何時間發生以下事件，買方有權就以下(a)、(b)、(c)、(d)及(e)項下任何事項以書面通知形式即時終止買賣協議：

- (a) 新加坡政府或其他主管政府機構強制收購或發出擬收購通知書，而每種情況都對目標物業的重要部分產生影響，或賣方知悉任何相關收購事項或擬收購事項；
- (b) 買方或買方律師於某些特定情況下接獲相關機構發出的不滿意法律請求答覆；
- (c) 目標物業或其任何部分遭受嚴重損壞或破壞；
- (d) 發生任何事件或情況以致禁止或嚴重限制根據房地產投資信託基金守則或上市規則進行收購事項；或
- (e) 買方為成交收購事項所用的銀行貸款尚未獲取及/或尚未準備以供成交時提取。

倘買賣協議因此而終止，管理人將作出進一步公告。

## 稅項：

### 商品及服務稅

就代價應付的所有商品及服務稅及買方根據買賣協議應付的所有其他應繳商品及服務稅的款項（如有）應由買方承擔。

### 房產稅

賣方應支付截至成交日期（不包括該日）止期間的所有房產稅（包括附加費），及買方應支付自成交日期起（包括該日）期間的所有房產稅（包括附加費）。

### 印花稅及費用

就買賣協議及根據買賣協議簽訂的任何其他文件（包括任何轉讓文件）應付的所有印花稅及註冊費用（如有）應由買方承擔。

規管法律： 新加坡法律。

## C. 目標物業

### 1. 目標物業的整體概況

下表載列有關目標物業的若干主要資料：

整體概況： 目標物業乃名為「高文之星（Stars of Kovan）」發展項目的一部分，位於新加坡實龍崗路上段988號（郵編534733）（988 Upper Serangoon Road, Singapore 534733）。發展項目由賣方開發並於2019年落成，包括：(a) 四(4)幢17層高公寓大樓內共390個公寓單位；(b) 五(5)幢分契有地住屋；(c) 46個零售店舖單位；及(d) 地下停車位。

目標物業包括36個零售分契單位，可出租總面積為22,638平方呎（佔發展項目商業部分的所有46個零售分契單位可出租總面積總額約84.7%）及1個公共停車場分契單位。買方不予購買的發展項目的餘下部分將繼續由其各自擁有人擁有。

物業估值： 主要估值師於2022年6月30日對目標物業作出的估值為95百萬新加坡元（相當於約541百萬港元）。

土地租期： 99年租約，自2015年2月25日起生效。

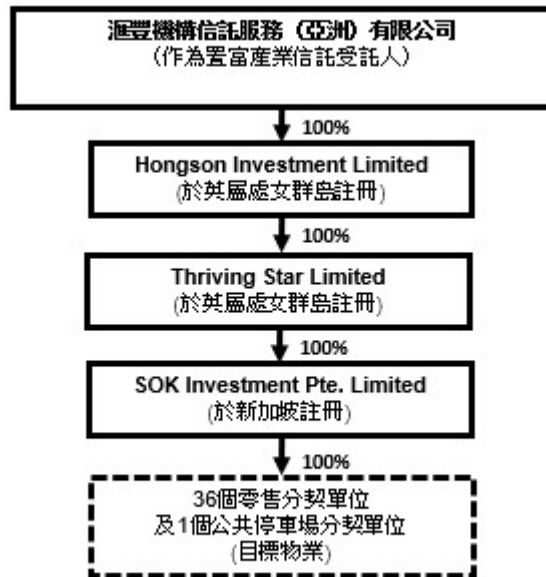
租賃、許可用合約及其他安排： 賣方出售目標物業，受限並附帶租用協議的利益以及季票停車合約項下的所有權利、利益及契諾。於2022年6月30日，36個零售分契單位的出租率為100%，按代價計算產生的估計淨物業收益率約3.4%。根據賣方提供的資料，於截至2020年及2021年12月31日止年度，目標物業產生的淨租金收入並計及所有有關支出分別稅前約為0.6百萬新加坡元（相當於約3.6百萬港元）及約為1.0百萬新加坡元（相當於約5.7百萬港元）；而除稅後約為0.6百萬新加坡元（相當於約3.6百萬港元）及約為0.8百萬新加坡元（相當於約4.6百萬港元）。

現有租用協議項下的租用人為從事教育、美容、醫療、餐飲、體育及零售行業，以迎合附近居民的日常需求及便利，與目標物業作為以住宅區需求為先的零售商場的一部分的定位相一致。

現有租用協議的期限介乎1至5年，按租金收入淨額計，47.7%的租用協議將於2023年底之前屆滿。

## 2. 成交後之預期持有架構

於成交後，置富產業信託將（透過其特別目的投資工具）成為目標物業的唯一擁有人。下圖為列明緊隨成交後目標物業之持有架構之簡易圖表：



## D. 費用及開支

### 1. 有關收購事項的一次性費用及開支

管理人根據信託契約第15.2.1條將有權收取收購費用880,000新加坡元（「收購費用」），該金額相當於代價的1%。收購費用應於成交後於可行情況下盡快以現金及／或基金單位方式(按管理人選擇)從存置財產中支付予管理人。

根據信託契約第15.3.2條，受託人有權就受託人履行與收購事項有關屬特殊性質的職責或受託人履行於置富產業信託一般日常業務經營過程中一般職責範圍以外的其他職責收取附加費。受託人與管理人協定，受託人將就其履行與收購事項有關的職責從存置財產中收取不多於180,000港元的一次性附加費（「信託人附加費」）。

買方應就收購事項支付相當於代價或目標物業市值3%的印花稅。有關代價及買方根據買賣協議的其他應付款項之相關商品及服務稅（如有）將由買方承擔。

置富產業信託就收購事項應付的一次性費用及開支總額預計為4百萬新加坡元（相當於約23百萬港元）。

## 2. 持續費用及開支

於成交後，根據信託契約第15條：

- (i) 管理人將有權收取屬於目標物業（其將構成存置財產的一部分）的管理費，包括：(i) 每年不超過目標物業價值的0.3%作為基本費用；及(ii)每年按目標物業的每個財政年度物業收入淨額的3%作為表現費；及
- (ii) 受託人將收取屬於目標物業的報酬，每年不超過目標物業價值的 0.25%。

只要目標物業繼續構成存置物業的一部分，管理人及受託人日後將有權收取屬於目標物業的有關費用。

管理人目前並無對目標物業進行大規模翻新工程的即時計劃。再者，根據來自賣方之資料及由管理人委任之樓宇顧問對目標物業狀況進行之盡職審查測量工作，除對目標物業作出的一般及持續保養外，管理人預期於短期內毋須就目標物業產生任何重大資本開支。

### E. 收購事項之資金及財務影響

代價88百萬新加坡元（相當於約501百萬港元）以及有關收購事項的一次性費用及開支將由內部資源及銀行貸款撥付。

根據置富產業信託於2022年6月30日的綜合財務狀況（如置富產業信託於截至2022年6月30日止六個月的業績公告所披露），置富產業信託的資產負債比率預期將由2022年6月30日的22.4%增加至成交後的約23.4%（假設從銀行貸款提用約93百萬新加坡元（相當於約528百萬港元）及包括目標物業的代價）。

收購事項預期較2022年6月30日（如置富產業信託於截至2022年6月30日止六個月的中期業績公告所披露）而言不會對置富產業信託的財務狀況造成任何重大不利影響。



## F. 新加坡投資市場及新加坡相關法規概覽

### 1. 新加坡零售物業市場

新加坡經濟已逐漸走出自2020年爆發2019冠狀病毒病疫情以來的低谷。根據新加坡貿易與工業部的預先估計，新加坡經濟在2022年第二季度同比增長4.8%，增幅較上季度之4%有所擴大。於抗擊2019冠狀病毒病疫情的過程中，新加坡已成為全球疫苗接種率最高的國家之一。根據新加坡衛生部資料，截至2022年7月25日，新加坡總人口的93%及79%已分別完成疫苗全部接種及加強劑接種。

為減輕疫情造成的經濟影響，新加坡政府提出若干追加預算及援助計劃以支持經濟、促進個人消費及保護就業。新加坡政府致力於重啟經濟，從其不斷調整入境措施及有計劃地讓勞工安全地返回工作崗位可見一斑，各項復常舉措將支持其經濟復甦。

儘管2019冠狀病毒病疫情對零售銷售造成影響，零售物業的平均出租率於2020年及2021年仍維持於約90%，重重挑戰當前這一表現實屬不凡。根據新加坡市區重建局的數據，期內市郊購物中心表現尤其亮麗，出租率更高於2018年。市郊購物中心提供日常及必需服務，突顯其在眾多零售物業中的重要性。相反，旅遊業蕭條及居家辦公限制導致人流量減少，從而對市區購物中心造成的不利影響更甚。

### 2. 新加坡有關房地產的相關法律及法規概覽

#### 2.1 物業擁有權

公司或外籍人士可自由購買、持有及出售新加坡非住宅物業。

新加坡房地產分為三大類：永久業權土地（即無條件繼承的不動產）、租賃土地及就根據1920年國家土地法（State Lands Act 1920）授出的永久業權房地產的土地（稱為法定土地授予）。

於新加坡，政府可隨時收購私人土地用作公共發展項目，而土地擁有人可獲得相應賠償。賠償金額大致根據國家宣佈土地須用作特殊用途而發出通知時該土地的市值計算得出。土地擁有人無權就收購土地的決定提出上訴，惟可就所獲賠償的金額提出上訴。

## 2.2 土地註冊

新加坡大多數土地乃根據托倫斯（Torrens）制度進行管理。受托倫斯制度規管的所有土地必須於新加坡土地管理局進行註冊登記。未對根據托倫斯制度持有的土地的相關文據進行登記會導致轉讓人或按揭人的房地產或權益無法轉交予承讓人或承按人（視情況而定）。

登記為受托倫斯制度規管的土地所有人的人士將持有的土地不附帶任何產權負擔（惟可能於土地登記機構進行註冊或通知等情況除外），但受一份凌駕性權益清單所規限（涉及（其中包括）國有產權所包含或隱含的存續條件、以公共機構為受益人的任何權利及法定地役權以及任何租戶在不超過七年租期並包括任何續約選擇權的前提下，在業主註冊登記時已佔用土地），此種情況無須於土地登記機構進行註冊或通知。

## 2.3 分契產權細分建築

倘物業為分契產權發展項目組成部分的分契單位，有關分契單位的擁有人連同該發展項目內所有其他擁有人（統稱「**附屬業主**」）將構成一個名為管理公司的法人團體。管理公司就發展項目公共物業的控制、管理及行政事宜對所有附屬業主負責，且就此而言被2004年建築物維護及分層共管法（Building Maintenance and Strata Management Act 2004）（「**建築物維護及分層共管法**」）賦予若干權力及職責。為支持其營運，管理公司一般通過向附屬業主徵收款項以注資管理基金，用作維護公共物業及其他公共開支，及向附屬業主徵收款項以注資累積基金，用作應付預期重大開支項目，如公共物業重新粉刷、維修及預期將會於未來期間產生的其他負債。各附屬業主亦須就發展項目中彼等各自分契單位及公共物業的使用及享有遵守建築物維護及分層共管法及管理公司的公司細則（如適用）。

就綜合發展項目（如住宅及非住宅發展項目）而言，倘部分公共物業供特定附屬業主團體專門使用，各相關的附屬業主可就其相關團體成立一個或多個附屬管理公司。

## 2.4 終止租約

租約各方可透過磋商正式中斷或終止租約項下之權利，而該等權利可屬於雙方或只供其中一方。在無任何終止租約之合同權利的情況下，原則上，租戶將無法在合同期限之前終止租約。然而，租戶可以接觸業主進行磋商，透過向業主支付一筆過費用以放棄租約，提早在租期限屆滿前結束租約。

在相關租約之條款及條件的規限下，倘租客違反契諾時，業主可終止租約，惟須遵守相關租約條款及適用法律。

## 2.5 租戶在續約方面之保障

在新加坡的商業或商務租賃中，訂約方可協定在初始租賃的租期屆滿時有權續租。

倘原租約中並無續租的選項，則業主有權不續簽該租約，且該租約將在期限屆滿時結束。

## 3. 稅務事宜

新加坡的現行企業所得稅（「**企業所得稅**」）率為17%。新加坡公司（如它是新加坡的稅務居民）支付的股息應被視為一級稅項豁免股息，因此其股東的股息免繳新加坡企業所得稅。於新加坡，股息派發不附帶預扣稅以及商品及服務稅。

### G. 進行收購事項之理由及裨益

收購事項是置富產業信託在香港以外的首項收購，符合置富產業信託目前以投資於可增加收益及創造收入並具備長遠增長潛力的房地產的投資策略。收購事項有助於置富產業信託現有物業組合的地域多元化。於成交後，目標物業將被持有作長線投資，並將擴大置富產業信託的業務範圍至覆蓋新加坡市場，推動物業組合增長。管理人認為收購事項的主要裨益如下：

## 1. 物業組合多元化以推動可持續增長

房地產易受地方市場的供求影響，且若干地方市場可能受到其他地方未曾經歷過的波動影響。物業組合多元化策略將增強置富產業信託實力，從而為基金單位持有人達致可持續收入及資本增值。多元化的物業組合亦可從不同市場的不同增長率中受益，同時，倘物業組合（例如房地產等非流動性投資）面臨不同的經濟週期的風險，則可分散市場風險並將其最小化。此外，在香港以外的其他經濟體系（例如新加坡）中捕捉投資機會的能力也將為置富產業信託提供更多增長潛力。

## 2. 新加坡擁有高透明度及高流動性的房地產市場，適合置富產業信託在香港境外的首個海外投資

根據仲量聯行2022年全球房地產透明度指數，新加坡由於其資訊透明、穩健及可計量的回報及基準、堅實的法律、法規和稅務框架而在透明度指數中排名第十四（乃亞洲第二高排名的市場，緊隨日本（第十二名）並領先香港（第十六名）兩名）。由於收購事項是置富產業信託在香港境外的首個海外投資，管理人認為，透明的市場是置富產業信託作為投資者及營運商能夠有效自信地作出決策的關鍵要素。

## 3. 新加坡市郊零售市場韌性十足，置富產業信託可望維持目前風險狀況

新加坡市郊零售物業展現十足韌性，尤其是自2020年2019冠狀病毒病爆發以來。2020年以來，新加坡市郊零售行業分部的平均出租率維持在90%以上。鑒於目標物業的風險狀況與置富產業信託現有物業組合類似，收購事項適合置富產業信託的首個海外投資。

## 4. 必需品行業帶來較高出租率及穩定收入來源

目標物業於2022年6月30日的出租率為100%，其租金收入超過90%來自必需品行業，例如餐飲、醫療、教育及美容。較高出租率及韌性十足的行業組合預計將為置富產業信託提供穩定現金流。

## 5. 亞騰於新加坡擁有廣闊業務範圍，可提供當地支援

亞騰資產管理有限公司（「亞騰」）在投資及管理新加坡多類房地產資產（包括零售、辦公室、工業物業及會議展覽中心）方面擁有優異往績。管理人作為亞騰全資附屬公司將能夠利用亞騰的當地專業知識及經驗。

## H. 有關新加坡物業市場及收購事項的主要風險

### 1. 有關新加坡物業市場的風險

於新加坡物業市場投資存在一定風險。該等風險包括匯率風險、物業回報及估值變動、保險、政治風險（如可能降低新加坡的信用評級及／或因政策變動從而導致對外資監控增加）、資產被沒收及／或利潤返還受到限制、新加坡稅務及財產法以及與外國投資者及彼等透過其於新加坡持有投資的實體的權利有關的法律的變動。

宏觀及微觀經濟環境的變動直接影響物業價值，尤其是貨幣市場的波動及／或競爭計劃的數量。特別是任何超出大盤市場目前預期的利率變動均可能對相關物業價值產生不利影響。新加坡不時的貨幣及其他經濟政策之變動亦可能影響其物業市場。

與此同時，2019冠狀病毒病疫情的全球爆發可能引發長期實施管控2019冠狀病毒病傳播措施，例如監管封鎖、人員隔離、停運或復產復工延後，以及新加坡及／或其他國家實施的全球出行限制。

### 2. 有關收購事項的風險

目標物業（其由位於新加坡市郊的36個零售分契單位及1個公共停車場分契單位組成）的收購事項為置富產業信託於香港境外的首個海外投資。由於置富產業信託於香港境外並無豐富的經營歷史或管理商業物業的經驗，因此，無法保證目標物業於成交後的表現。管理人於管理商業物業方面的經驗、技能及專業知識可能並不直接適用於管理香港境外的商業物業，例如目標物業。

儘管管理人擬透過將物業管理服務委託予當地的合資格物業管理人以降低此類風險，惟鑒於香港及新加坡之間的經濟狀況及當地房地產市場狀況存在差異，概不保證管理人將會於管理目標物業方面取得成功。

經考慮上述有關投資新加坡物業市場及收購事項的風險以及目標物業的相對規模後，管理人預期收購事項不會導致置富產業信託的整體風險狀況發生重大變動。

## I. 董事會之意見

經考慮管理人於房地產投資信託基金守則及信託契約下職責，董事會（包括獨立非執行董事，而趙國雄博士、楊逸芝女士及馬勵志先生自願放棄投票）信納買賣協議及其項下擬進行交易（包括收購事項、釐定代價的基準及轉讓租用協議及季票停車合約）乃：(i)按一般商業條款、按公平合理的條款及在符合置富產業信託及基金單位持有人最佳利益的情況下經公平磋商後進行；(ii)於置富產業信託日常及一般業務過程中訂立；及(iii)經信託契約允許、符合置富產業信託投資目標及策略及遵守房地產投資信託基金守則、上市規則及信託契約。董事會信納，與買方訂立買賣協議及其項下擬進行交易（包括收購事項及轉讓租用協議及季票停車合約）毋須根據房地產投資信託基金守則及信託契約取得基金單位持有人批准。審核委員會已審閱與收購相關的關連人士交易條款。

## J. 管理人之確認

管理人已就目標物業以及機器及設備進行盡職審查且並未發現重大之不正當或違規事宜，因此信納盡職審查之結果。該盡職審查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所載關於證監會認可的房地產投資信託基金的海外投資的應用指引及管理人合規手冊之相關條文進行。

管理人確認，已就收購事項遵守房地產投資信託基金守則所載關於證監會認可的房地產投資信託基金的海外投資的應用指引。管理人亦確認，儘管目標物業位於新加坡，惟考慮到（其中包括）其性質及當地物業管理人（即具有物業管理經驗的新加坡專業物業管理公司）所提供的物業管理服務，管理人具有投資及管理目標物業的必要能力、經驗、有效的內部控制以及風險管理系統。管理人除了評估當地物業管理人的專長及往績外，管理人亦留意：(a) 當地物業管理人有否取得足夠保險(包括專業及責任保險) 及 (b) 如當地物業管理人表現未如理想或失職，有否可行追索方法。目標物業的日常管理及營運將會委託當地物業管理人，而管理人通過實施合適的措施(如定期匯報)監察當地物業管理人。

基於管理人及其新加坡法律的法律顧問所進行的盡職審查，管理人信納，賣方為目標物業的註冊合法及實益擁有人，且置富產業信託將於緊隨落實成交後（透過其特別目的投資工具）持有目標物業的良好且可銷售的合法及實益業權，及能夠出售目標物業。樓宇顧問並無發現重大問題。

## K. 受託人之意見

根據及僅依賴董事會及審核委員會（就關連方交易條款而言）之意見及管理人於本公告上作出之資料及提供之確認（並經考慮其於房地產投資信託基金守則及信託契約項下之責任後），受託人信納：(a)收購事項於信託契約下被允許，並符合置富產業信託的投資政策及策略，並符合房地產投資信託基金守則、上市規則及信託契約的規定；(b)收購事項乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合基金單位持有人的整體利益；及(c)置富產業信託訂立買賣協議及據此擬進行之交易（包括收購事項及轉讓租用協議及季票停車合約）毋須根據房地產投資信託基金守則及信託契約經基金單位持有人批准。因此，於相同基礎上，受託人並不反對收購事項以及買方訂立買賣協議及據此進行之交易（包括收購事項及轉讓租用協議及季票停車合約）。

## L. 監管事宜

管理人經作出一切合理查詢後所知，於本公告日期，Focus Eagle持有413,074,684個基金單位及Ballston Profits持有112,556,000個基金單位，合共相當於已發行基金單位約26.51%。Focus Eagle及Ballston Profits為長江實業的間接全資附屬公司，故長江實業為置富產業信託的主要基金單位持有人及關連人士。賣方作為長江實業的間接全資附屬公司，乃長江實業的聯營公司，故為置富產業信託的關連人士。因此，收購事項構成房地產投資信託基金守則第8章及上市規則第14A章項下置富產業信託的關連人士交易。

由於有關收購事項的最高適用百分比率（根據上市規則第14.07條計算）超過0.1%但低於5%，收購事項須遵守房地產投資信託基金守則第8章及上市規則第14A章項下申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立基金單位持有人批准規定。概無董事於收購事項中擁有任何重大利益，惟因作為長江實業之董事或執行委員會成員外，概無董事被要求就批准收購事項之董事會決議案放棄投票。趙國雄博士（長江實業執行董事）、楊逸芝女士及馬勵志先生（均為長江實業執行委員會成員）自願就批准收購事項的董事會決議案放棄投票。

## 有關房地產投資信託基金守則第7.5(b)條之呈述

根據房地產投資信託基金守則第7.5(b)條，房地產投資信託基金可透過特別目的投資工具持有房地產，惟前提是（其中包括）特別目的投資工具乃於已制定與於香港註冊成立的公司所遵守者相稱的法律及企業管治標準的司法權區註冊成立。管理人已就房地產投資信託基金守則第7.5(b)條作出呈述，根據新加坡法律註冊成立的特別目的投資工具如於香港註冊成立的公司般具有相應的投資者保護措施。

## M. 一般事項

### 1. 有關買方及置富產業信託的資料

買方為一間根據新加坡法律註冊成立的公司，並為置富產業信託的間接全資特別目的投資工具。買方將僅用於在成交後持有目標物業以及機器及設備。

置富產業信託乃根據信託契約以基金單位形式組成，於香港聯交所主板上市，並根據證券及期貨條例第104條獲認可之香港集體投資計劃。置富產業信託主要從事擁有及投資位於香港（及新加坡（於成交後））之零售商場，其主要目標是為基金單位持有人帶來穩定的分派並達至每基金單位淨值的長遠增長。置富產業信託的管理人為置富資產管理有限公司（為ESR Group Limited（「ESR」）的全資附屬公司）。ESR為亞太區首屈一指由新經濟驅動的房地產資產管理公司，亦為全球第三大上市房地產投資管理公司。滙豐機構信託服務（亞洲）有限公司為置富產業信託的受託人。

### 2. 有關賣方及長江實業的資料

根據賣方提供的資料，於本公告日期，賣方為一間根據新加坡法律註冊成立的公司，並為長江實業的間接全資附屬公司。賣方的主要業務活動為發展項目的物業發展，該項目已於2019年11月7日大致完成。

長江實業為具領導地位的跨國企業，多元化業務涵蓋物業發展及投資、酒店及服務套房業務、物業及項目管理、英式酒館業務和投資基建及實用資產業務。長江實業的股份於香港聯交所主板上市（股份代號：1113）。

### 3. 進一步公告

管理人將於成交後作出進一步公告。

由於收購事項非必然落實成交，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。



## 釋義

除文義另有所指外，下列釋義通用於本公告。

<b>收購事項</b>	指	買方根據買賣協議向賣方收購目標物業（連同機器及設備）。
<b>收購費用</b>	指	具有本公告內「D.費用及開支」一節所界定之涵義。
<b>物業估值</b>	指	於2022年6月30日為95百萬新加坡元（相當於約541百萬港元），經主要估值師作估值。
<b>審核委員會</b>	指	管理人的審核委員會。
<b>Ballston Profits</b>	指	Ballston Profits Limited，為長江實業的間接全資附屬公司。
<b>董事會</b>	指	董事會。
<b>營業日</b>	指	新加坡及香港商業銀行開放營業的日子（不包括星期六、星期日及公眾假期）。
<b>停車場收益</b>	指	就使用位於該物業的停車位應付的費用，包括按小時收費及／或根據季票停車合約收費。
<b>中央結算系統</b>	指	香港中央結算有限公司設立及運作的中央結算及交收系統。
<b>長江實業</b>	指	長江實業集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於香港聯交所主板上市（股份代號：1113）。
<b>成交</b>	指	根據買賣協議完成收購事項。
<b>成交日期</b>	指	於買賣協議日期起計滿八(8)個星期當日（或訂約方可能以書面形式共同協定的其他日期）

<b>關連人士</b>	指	具有房地產投資信託基金守則所賦予的涵義。
<b>代價</b>	指	88百萬新加坡元（相當於約501百萬港元），即買方根據買賣協議之條款就目標物業（連同機器及設備）應付的購買代價（不含商品及服務稅）。
<b>租用協議轉讓契約</b>	指	賣方於完成時以買方為受益人履行的轉讓，據此於完成時存續的租用協議項下所有賣方權利、利益（包括租賃收益及保證金）及契諾將轉讓予買方。
<b>季票停車合約轉讓契約</b>	指	賣方於完成時以買方為受益人履行的轉讓，據此於完成時存續的季票停車合約項下所有賣方權利、利益（包括停車場收益）及季票停車合約項下契諾將轉讓予買方。
<b>存置財產</b>	指	置富產業信託的所有資產，包括（自完成起及於完成後）目標物業。
<b>發展項目</b>	指	位於新加坡實龍崗路上段988號（郵編534733）（988 Upper Serangoon Road, Singapore 534733）。名為「高文之星（Stars of Kovan）」的整體發展項目，包括： (a) 四幢17層高公寓大樓，擁有390個公寓單位； (b) 五幢分層屋契有地住屋； (c) 46個零售店舖單位；及 (d) 地下停車位。
<b>董事</b>	指	管理人之董事。
<b>Focus Eagle</b>	指	Focus Eagle Investments Limited，長江實業的間接全資附屬公司。
<b>置富產業信託</b>	指	置富產業信託。
<b>可出租總面積</b>	指	可出租總面積。

<b>商品及服務稅</b>	指	根據新加坡1993年商品及服務稅法及據此於憲報頒佈的附屬法例徵收的商品及服務稅。
<b>港元</b>	指	港元，香港法定貨幣。
<b>香港</b>	指	中華人民共和國香港特別行政區。
<b>獨立非執行董事</b>	指	管理人之獨立非執行董事。
<b>租賃收益</b>	指	佔用人根據租用協議不時應付的租金、營業額租金、服務費及其他款項。
<b>上市規則</b>	指	香港聯交所證券上市規則，經不時修訂、補充或修改（根據房地產投資信託基金守則第2.26條適當修改）。
<b>管理人</b>	指	置富資產管理有限公司，作為置富產業信託的管理人。
<b>租用協議</b>	指	(a)於買賣協議日期存續；或(b)於買賣協議日期之後及於完成之前賣方與任何一方所訂立的租賃、特許協議及所有其他安排，據此賣方已授出目標物業任何部分的權利或分割相關擁有權。
<b>佔用人</b>	指	獲授任何租用協議及／或與其訂立任何租用協議的任何人士。

<b>支出</b>	指	就目標物業而言：  (a) 政府機構就目標物業評定或徵收的差响及稅費（不包括所得稅、資本增值稅以及商品及服務稅），包括但不限於所有租金、費用、收費、評稅、稅項及徵費；  (b) 與目標物業營運相關的所有成本、費用及其他經營開支；及  (c) 管理公司及／或附屬管理公司就目標物業徵收的維護費用、累積供款及任何其他付款及供款。
<b>機器及設備</b>	指	買賣協議所載賣方擁有的目標物業附有的所有機器及設備（不包括由目標物業任何佔用人及／或其他佔用人所擁有者）。
<b>主要估值師</b>	指	高力國際物業顧問（香港）有限公司。
<b>買方</b>	指	SOK Investment Pte. Limited，一間根據新加坡法律註冊成立的公司，並為置富產業信託的間接全資特別目的投資工具。
<b>房地產投資信託基金</b>	指	房地產投資信託基金。
<b>房地產投資信託基金守則</b>	指	證監會刊發的房地產投資信託基金守則（經不時修訂、補充或以其他方式修改）。
<b>買賣協議</b>	指	賣方與買方於2022年8月5日訂立的買賣協議，據此賣方已同意出售而買方已同意購買目標物業（連同機器及設備）。
<b>季票停車合約</b>	指	賣方與相關佔用人所訂立分層停車場季票停車合約。

<b>保證金</b>	指	賣方根據租用協議已向賣方支付且其已收取的現金保證金。
<b>香港聯交所</b>	指	香港聯合交易所有限公司。
<b>平方呎</b>	指	平方呎。
<b>證監會</b>	指	香港證券及期貨事務監察委員會。
<b>證券及期貨條例</b>	指	香港法例第571章香港證券及期貨條例（經不時修訂、補充或以其他方式修改）。
<b>新加坡元</b>	指	新加坡元，新加坡法定貨幣。
<b>新加坡</b>	指	新加坡共和國。
<b>特別目的投資工具</b>	指	特別目的投資工具。
<b>目標物業</b>	指	位於發展項目的37個分契單位，包括36個零售分契單位及1個公共停車場分契單位。
<b>信託契約</b>	指	HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited與管理人（構成置富產業信託）於2003年7月4日訂立的信託契約（經不時修訂、重列、補充或修改）。
<b>受託人</b>	指	滙豐機構信託服務（亞洲）有限公司，作為置富產業信託的受託人。
<b>受託人附加費</b>	指	具有本公告內「D.費用及開支」一節所界定之涵義。
<b>基金單位</b>	指	置富產業信託的一個不可分割基金單位。
<b>基金單位持有人</b>	指	任何登記為持有基金單位的人士及任何透過中央結算系統持有基金單位的人士。

**賣方** 指 Kovan Treasure Pte. Ltd.，一間根據新加坡法律註冊成立的公司，並為長江實業的間接全資附屬公司。

**%** 指 百分比。

就本公告而言及僅供說明用途，新加坡元乃按1新加坡元兌5.69港元的匯率換算為港元。概不表示任何新加坡元金額已經或可以按上述匯率或任何其他匯率兌換。

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**

香港，2022年8月5日

於本公告日期，管理人董事包括主席兼獨立非執行董事徐勝來先生；非執行董事趙國雄博士、林惠璋先生、楊逸芝女士及馬勵志先生；執行董事趙宇女士；獨立非執行董事鄭愛萍女士、楊美安女士及高寶華女士。