

日期為2011年12月28日的通函
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函或應採取之行動有任何疑問，應即時諮詢 閣下之股票經紀、銀行經理、律師、會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之置富產業信託基金單位（「基金單位」）全部售出或轉讓，應立即將本通函連同基金單位持有人特別大會通告及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

新加坡證券交易所有限公司概不對本通函內作出的任何陳述或意見或其中所載報告之準確性負責。

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及香港中央結算有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就本通函全部或任何部分內容而產生或因依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

(An Affiliate of Cheung Kong Group)

有關建議收購麗城花園物業及 和富中心物業之 重大收購及關連人士交易、 持續關連人士交易及有關事宜

管理人獨立董事委員會及審核委員會、
獨立基金單位持有人及受託人的
獨立財務顧問

聯昌銀行 (13491-P)
新加坡分行
(於馬來西亞註冊成立)
(就遵守新加坡上市手冊
第9章擔任獨立財務顧問)

聯昌國際證券(香港)有限公司
(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)

基金單位持有人的重要日期及時間

特別大會記錄日期	: 2012年1月12日(營業時間結束時)
提交代表委任表格的最後日期及時間	: 2012年1月17日下午3時正
特別大會日期及時間	: 2012年1月19日下午3時正
特別大會地點	: 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 2樓208-209室

建議收購

置富產業信託建議收購位於香港的兩項零售物業，即麗城花園物業及和富中心物業。



麗城花園物業

位置	香港荃灣
可出租總面積(不包括停車位)	276,862平方呎
停車位數目	329
出租率 ¹	98.7%
購買代價	1,250百萬港元
獨立估值師估值 ¹	1,300百萬港元(萊坊) 1,340百萬港元(第一太平戴維斯)



和富中心物業

位置	香港北角
可出租總面積(不包括停車位)	180,238平方呎
出租率 ¹	92.3%
購買代價	650百萬港元
獨立估值師估值 ¹	680百萬港元(萊坊及第一太平戴維斯)

附註：
(1)截至2011年9月30日



此乃要件 請即處理

閣下如對本通函或應採取之行動**有任何疑問**，應即時諮詢閣下之股票經紀、銀行經理、律師、會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之置富產業信託基金單位(「**基金單位**」)全部**售出或轉讓**，應立即將本通函連同特別大會通告及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

新加坡證券交易所有限公司概不對本通函內作出的任何陳述或意見或其中所載報告之準確性負責。

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及香港中央結算有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就本通函全部或任何部分內容而產生或因依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

有關建議收購麗城花園物業及
和富中心物業之
重大收購及關連人士交易、持續
關連人士交易及有關事宜

管理人獨立董事委員會及審核委員會、
獨立基金單位持有人及受託人的
獨立財務顧問



聯昌銀行(13491-P)

新加坡分行

(於馬來西亞註冊成立)

(就遵守新加坡上市手冊第9章擔任獨立財務顧問)

聯昌國際證券(香港)有限公司

(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)

致基金單位持有人函件載於本通函第37至109頁。

置富產業信託將於2012年1月19日下午3時正假座新加坡(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2樓208-209室舉行特別大會，召開大會之通告載於本通函第N-1至N-3頁。無論閣下能否親身出席特別大會，務請按隨附之代表委任表格所載列之指示將表格填妥，並儘快交回：(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(對香港基金單位持有人而言)，惟在任何情況下須於特別大會或其任何續會之指定舉行時間48小時前送達。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可按意願親身出席特別大會或其任何續會並於會上投票。

2011年12月28日

目錄

頁次

公司資料	1
釋義	4
概要	23
指示性時間表	36
致基金單位持有人函件	37
1. 緒言	37
2. 該交易及收購融資	38
3. 有關新物業的資料	68
4. 該交易的財務影響	79
5. 風險因素	83
6. 因該交易而產生的關連人士交易	86
7. 2011年持續關連人士交易	89
8. 房地產投資信託基金守則及信託契約涵義	99
9. 新加坡上市手冊及新加坡物業基金附錄涵義	102
10. 推薦建議	105
11. 責任聲明	107
12. 特別大會	108
13. 其他資料	109
獨立董事委員會及審核委員會函件	IBC-1
獨立財務顧問函件	IFA-1
附錄1：置富產業信託之財務資料	A1-1
附錄2：目標公司及喬星35%權益之會計師報告	A2-1
附錄3：經擴大集團之備考財務資料	A3-1
附錄4：獨立物業估值師之新物業估值報告	A4-1
附錄5：市場顧問報告	A5-1
附錄6：現有有關人士交易	A6-1
附錄7：關連租約及許用合約協議	A7-1
附錄8：政府批地契約及公契概要	A8-1
附錄9：架構圖	A9-1
附錄10：一般資料	A10-1
特別大會通告	N-1
代表委任表格	P-1

公司資料

置富產業信託

根據受託人與管理人訂立的信託契約(原日期為2003年7月4日,並經不時修訂及重列)成立。

管理人

置富資產管理有限公司

新加坡辦事處及註冊地址:

新加坡(郵區038986)

淡馬錫林蔭道6號

新達第四大廈#16-02

香港辦事處:

香港

皇后大道中99號

中環中心

55樓5508-5510室

管理人董事

趙國雄先生(主席兼非執行董事)

林惠璋先生(非執行董事)

葉德銓先生(非執行董事)

楊逸芝女士(非執行董事)

洪明發先生(執行董事兼行政總裁)

趙宇女士(執行董事兼副行政總裁)

林理明先生(獨立非執行董事)

孫潘秀美女士(獨立非執行董事)

藍鴻震先生(獨立非執行董事)

馬勵志先生(葉德銓先生的替任董事)

受託人

HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited

21 Collyer Quay

#14-01 HSBC Building

Singapore 049320

公司資料

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的 獨立財務顧問

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：

聯昌國際證券(香港)有限公司
香港
九龍柯士甸道西 1 號
環球貿易廣場
77 樓 7706-08 室

就遵守新加坡上市手冊第 9 章擔任獨立財務顧問：

聯昌銀行，新加坡分行
萊佛士坊 50 號
#09-01 新置地大廈
新加坡郵區 048623

管理人的法律顧問

有關新加坡法例：
艾倫格禧有限責任合伙律師事務所
新加坡(郵區 018989)
一號濱海林蔭道 #28-00

有關香港法例：
貝克·麥堅時律師事務所
香港
金鐘道 88 號
太古廣場一座 23 樓

受託人的法律顧問

有關新加坡法例：
瑞德律師事務所
新加坡(郵區 048624)
萊佛士坊 80 號
大華銀行廣場 1 期 #33-00

有關香港法例：
孖士打律師行
香港中環
遮打道十號
太子大廈十六至十九樓

核數師

德勤·關黃陳方會計師行
香港
金鐘道 88 號
太古廣場一座 35 樓

德勤會計師事務所
新加坡(郵區 068809)
珊頓大道 6 號
星展大廈第二座 #32-00

公司資料

獨立物業估值師

萊坊測計師行有限公司
香港灣仔
港灣道6-8號
瑞安中心4樓

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
香港中環
交易廣場二期23樓

市場顧問

第一太平戴維斯(香港)有限公司
香港中環
交易廣場二期23樓

新加坡基金單位過戶處

寶德隆有限公司
新加坡(郵區048623)
萊佛士坊50號
新置地大廈#32-01

香港基金單位過戶處

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔
皇后大道東183號
合和中心
17樓1712-1716室

釋義

於本通函內，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；

2011年長實／管理人 關連人士交易豁免	如本通函第7.5節「 2011年持續關連人士交易－要求授予2011年持續關連人士交易豁免 」內所述，置富產業信託向證監會申請豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章之披露及基金單位持有人批准規定的有條件豁免。
2011年持續關連人士交易	本通函第7節「 2011年持續關連人士交易 」內所述置富產業信託之持續關連人士交易。
2011年控權基金單位持有人	直接或間接持有基金單位面值15.0%或以上；或對置富產業信託實際行使控制權的人士。
會計師報告	本通函附錄2所載關於目標公司及喬星35%權益的會計師報告。
收購事項	受託人建議(1)根據主購股協議向Recoup賣方收購目標公司；(2)根據長實購股協議向長實少數股東收購長實少數股東股份；(3)根據Hollingshead購股協議向Hollingshead少數股東收購Hollingshead少數股東股份；(4)根據麗城花園(餘下部分)資產購買協議向麗城花園(餘下部分)賣方收購麗城花園(餘下部分)物業；及(5)根據和富中心資產購買協議向和富中心賣方收購和富中心物業。
收購融資	新融資及現有融資。

釋義

收購費用	管理人於收購事項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	作為收購費用支付方式將發行予管理人的基金單位。
受影響租賃	受影響租賃包括(i)麗城花園物業第二期第一層及地下部分的101至108號店舖及(ii)麗城花園物業第二期第一層的123至124及126至151號店舖，其租戶正使用出租物業及其部分作安老院(各為「 受影響租賃 」)。受影響租賃於截至2011年9月30日止月份的總租金收入佔麗城花園物業總租金收入的6.5%，而受影響租賃的可出租總面積約為41,737平方呎，佔麗城花園物業可出租總面積的15.1%。
總槓桿比率	借貸總額及遞延付款(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。
資產購買協議	麗城花園(餘下部分)資產購買協議及和富中心資產購買協議(各自稱為「 資產購買協議 」)。
審核委員會	置富產業信託審核委員會，由林理明先生、孫潘秀美女士及藍鴻震先生組成。
麗城花園發展項目	由麗城花園發展項目第一期、麗城花園發展項目第二期及麗城花園發展項目第三期組成的發展項目。
麗城花園控股公司	麗城花園(主要部分)控股公司及麗城花園(餘下部分)控股公司。
麗城花園物業	包括店舖、診所、幼稚園、1個市場及329個車位，組成麗城花園發展項目的商業部分。

釋義

麗城花園物業第一期	包括麗城花園發展項目第一期內商業部分(店舖、診所及1間幼稚園)、15個電單車泊車位及66個車位。
麗城花園物業第一期 A	包括麗城花園發展項目第一期內除1間店舖外的所有店舖(該不包括的店舖構成麗城花園物業第一期B的一部分),以及麗城花園發展項目第一期內所有診所、1間幼稚園及15個電單車泊車位。連同麗城花園物業第一期B組成整個麗城花園物業第一期。
麗城花園物業第一期 B	包括麗城花園發展項目第一期內1間店舖及麗城花園發展項目第一期內66個車位。連同麗城花園物業第一期A組成整個麗城花園物業第一期。
麗城花園物業第二期	包括麗城花園發展項目第二期內商業部分(店舖及幼稚園)(已轉讓予香港財政司司長法團的一間地舖除外)、52個車位及公用地方。
麗城花園物業第三期	包括麗城花園發展項目第三期內商業部分(店舖、市場及幼稚園)、196個車位及公用地方。
麗城花園物業第三期 A	包括麗城花園發展項目第三期內19個車位。連同麗城花園物業第三期B及麗城花園物業第三期C組成整個麗城花園物業第三期。
麗城花園物業第三期 B	包括麗城花園發展項目第三期內的店舖、一個市場、一間幼稚園及公用地方。連同麗城花園物業第三期A及麗城花園物業第三期C組成整個麗城花園物業第三期。
麗城花園物業第三期 C	包括麗城花園發展項目第三期內177個車位。連同麗城花園物業第三期A及麗城花園物業第三期B組成整個麗城花園物業第三期。
麗城花園(餘下部分)資產 購買協議	麗城花園(餘下部分)賣方與受託人訂立的買賣協議,據此受託人擬指定由麗城花園(餘下部分)控股公司收購麗城花園(餘下部分)物業。

釋義

麗城花園(餘下部分)控股公司	置富產業信託的特殊目的公司，將由主要代名人在英屬處女群島註冊成立，為將直接持有麗城花園(餘下部分)物業的物業公司。
麗城花園(餘下部分)物業	包括麗城花園物業第一期B及麗城花園物業第三期C。連同麗城花園(主要部分)物業組成整個麗城花園物業。
麗城花園(餘下部分)賣方	Quibonet Limited，Recoup 賣方的全資附屬公司，為一家於香港註冊成立的公司。
麗城花園(主要部分)控股公司	(1)麗城花園(主要部分)註冊擁有人；(2) Bysky Limited；及(3) Fullforce Limited，該等公司合共持有麗城花園(主要部分)物業的所有法定及經濟權益。各麗城花園(主要部分)控股公司為於香港註冊成立的公司。
麗城花園(主要部分)物業	包括麗城花園物業第一期A、麗城花園物業第二期、麗城花園物業第三期A及麗城花園物業第三期B。連同麗城花園(餘下部分)物業組成整個麗城花園物業。
麗城花園(主要部分)註冊擁有人	(1)拜仙有限公司；(2)凌峰發展有限公司；(3)喬星；及(4) Wilmington Land Company Limited。各麗城花園(主要部分)註冊擁有人均為於香港註冊成立的公司。
董事會	董事會。
借款轉讓及債務轉讓契約	現有賣方貸款貸款人、和黃地產、現有賣方貸款借款人及受託人(或受託人之代名人)將於完成時根據主購股協議訂立的借款轉讓及債務轉讓契約，詳情載於本通函第2.4.12節「 該交易及收購融資—購買協議—借款轉讓及債務轉讓契約 」。
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	長江實業(集團)有限公司。

釋義

長實少數股東	Cheung Kong Investment Company Limited，一家於香港註冊成立的公司。
長實少數股東股份	1,500股喬星股份，佔喬星（為麗城花園（主要部分）控股公司之一）已發行股本的15%。
長實購股協議	長實少數股東、長實（作為擔保人）及受託人訂立的購股協議，據此受託人擬提名喬寶有限公司收購長實少數股東股份。
長實集團	具有本通函第7.1.1節「 2011年持續關連人士交易—置富產業信託的關連人士—長實集團 」賦予該詞彙的涵義。
長實集團租賃／許用合約	具有本通函第7.4.1(1)節「 2011年持續關連人士交易—2011年持續關連人士交易—收益交易—租賃／許用合約交易 」賦予該詞彙的涵義。
完成	根據各份購買協議完成收購事項。
完成日期	完成達成當日，詳情載於本通函第2.4.6節「 該交易及收購融資—購買協議—完成 」。
條件	完成的先決條件。
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。
關連人士租約及許用合約協議	具有本通函第6.7.2節「 因該交易而產生的關連人士交易—新物業的原有協議—與長實集團、管理人集團及滙豐集團訂立的租約及許用合約協議 」賦予該詞彙的涵義。
持續責任	具本通函第5.4節「 風險因素—賣方無法履行購買協議、稅務契約或承諾及彌償保證契約項下責任，或對置富產業信託營運造成重大不利影響 」所賦予此詞彙的涵義。

釋義

追認及加入契約	各麗城花園控股公司、和富中心控股公司、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(各自為一份「 追認及加入契約 」)，有關詳情載於本通函第2.4.14節「 該交易及收購融資—購買協議—追認及加入契約 」。
稅務契約	由(1) Recoup賣方及和黃(作為擔保人)，與(2)長實少數股東及長實(作為擔保人)於各情況下根據適用的購股協議於完成時以受託人為受益人而訂立的稅務契約(各自為一份「 稅務契約 」)，有關詳情載於本通函第2.4.9節「 該交易及收購融資—購買協議—稅務契約 」一節內。
承諾及彌償保證契約	根據適用的購股協議由(1)Recoup賣方及和黃(作為擔保人)及(2)長實少數股東及長實(作為擔保人)各自於完成時訂立以受託人、凌峰發展有限公司、喬星及Wilmington Land Company Limited為受益人的承諾及彌償保證契約(各自為一份「 承諾及彌償保證契約 」)，且有關於詳情載於本通函第2.4.10節「 該交易及收購融資—購買協議—承諾及彌償保證契約 」一節內。
存置財產	置富產業信託的全部總資產之價值，包括於置富產業信託投資組合中所持有的該等物業。
彌償按金契約	(a)麗城花園(餘下部分)控股公司與麗城花園(餘下部分)賣方；及(b)和富中心控股公司與和富中心賣方於完成時根據各資產購買協議訂立的彌償保證契約，有關詳情載於本通函第2.4.11節「 該交易及收購融資—購買協議—彌償按金契約 」。
DBS Bank Ltd.	DBS Bank Ltd.。
董事	管理人董事。

釋義

公契	公契(或類似性質的文書)，為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。
經濟利益分享安排	該等安排，據此，儘管事實上Wilmington Land Company Limited、凌峰發展有限公司及喬星(作為分權共有人)分別按17.81%、31.50%及50.69%的比例為麗城花園物業第二期、麗城花園物業第三期A及麗城花園第三期B的註冊法定擁有人，麗城花園物業第二期及麗城花園物業第三期A的所有經濟利益由喬星收取、持有或享有，而麗城花園第三期B的所有經濟利益由Fullforce Limited(36.13%)及Bysky Limited(63.87%)收取、持有或享有。就本釋義而言，「 經濟利益 」指經濟或事實上的所有權，享有或實際收取出售所得款項及租金收入及來自有關物業的任何其他性質的收入。
特別大會	特別大會通告將召開並於其中提述的特別大會。
特別大會通告	本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，並於本通函內說明。
安老院	老人護養院或住宿院舍。
經擴大集團	置富產業信託、目標公司、少數股東股份所代表的喬星部分、麗城花園(餘下部分)控股公司及和富中心控股公司。

釋義

情況	於彌償期間任何時間，政府或任何其他主管當局向受影響租賃的有關租戶及／或凌峰發展有限公司、喬星及Wilmington Land Company Limited發出通知，反對使用有關物業作安老院，及／或責令或要求凌峰發展有限公司、喬星及Wilmington Land Company Limited及／或受影響租賃的有關租戶停止使用有關場所作安老院的情況。
現有長實／管理人關連人士交易豁免	具有本通函第7.2.1節「 2011年持續關連人士交易—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／或管理人集團的持續交易 」賦予該詞彙的涵義。
現有持續關連人士交易	具有本通函第7.2.1節「 2011年持續關連人士交易—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／或管理人集團的持續交易 」賦予該詞彙的涵義。
現有融資	由銀團根據現有貸款協議向現有融資借款人提供之3,800百萬港元的融資，包括一項2,830百萬港元的有期貨款融資(甲批融資)及一項970百萬港元的循環信貸融資(乙批融資)，由渣打銀行作為融資及抵押代理。
現有融資借款人	現有融資項下屬現有融資借款人的集團公司，包括Ace Courage Limited、雅富資源有限公司、福江發展有限公司、Partner Now Limited、Poko Shine Limited、Proven Effort Limited、Quick Switch Limited、Team Challenge Limited、Vision Million Limited、華都地產有限公司及宜賓地產有限公司。
現有貸款協議	現有融資借款人與銀團(渣打銀行作為融資及抵押代理)就現有融資而於2011年4月11日訂立的融資協議。
現有物業	置富產業信託現時擁有的14項物業，如介紹上市文件所述。
現有物業公司	本通函附錄9「 架構圖 」內圖表1—置富產業信託緊接完成前所示物業持有架構。

釋義

現有受託人關連人士交易豁免	具有本通函第7.2.2節「 2011年持續關連人士交易—根據房地產投資信託基金守則第8章的現有豁免—與受託人關連人士之間的持續交易 」賦予該詞彙的涵義。
現有賣方貸款借款人	目標公司、拜仙有限公司、Bysky Limited 及Fullforce Limited。
現有賣方貸款貸款人	HWP Finance (Hong Kong) No. 2 Limited (一家於香港註冊成立的公司) 及HWP Finance Limited (一家於英屬處女群島註冊成立的公司)。
現有賣方貸款	HWP Finance (Hong Kong) No. 2 Limited 向拜仙有限公司、Bysky Limited 及Fullforce Limited 提供的無抵押計息貸款及HWP Finance Limited 向目標公司提供的無抵押、免息及須於要求時償還的貸款，於2011年11月30日，即確定有關金額的最後可行日期，貸款總額為421,202,713港元。
置富產業信託	置富產業信託。
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。
Full Belief	Full Belief Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的公司，由置富產業信託持有及控制。
資產負債比率	置富產業信託借貸總額(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貸生效前最近期已刊發經審核賬目所載)的百分比(經就(a)管理人自刊發相關賬目以來已宣佈的任何建議分派金額；及(b)(如適當)置富產業信託最近期公佈的資產估值(倘相關估值乃於刊發相關賬目之後公佈)作出調整)。根據信託契約並符合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%。
Genuine Joy	Genuine Joy Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的公司，由置富產業信託持有及控制。
政府	香港特別行政區政府。

釋義

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）的面積，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、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、停車場收入及其他收入。
集團公司	由受託人不時直接或間接擁有及控制的公司，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	聯昌國際證券（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（定義見香港法例第571章證券及期貨條例）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。

釋義

Hollingshead 代價	根據Hollingshead購股協議，按Hollingshead購股協議作出任何完成或完成後的調整後，應付Hollingshead少數股東的購買代價金額。
Hollingshead 安老院彌償部分	根據將與Recoup賣方訂立的承諾及彌償保證契約彌償金額的20%。
Hollingshead 最高上限	Recoup賣方就Hollingshead稅務彌償部分及Hollingshead安老院彌償部分應付的最高總彌償金額，該等最高總額相等於Hollingshead代價。
Hollingshead 少數股東	Hollingshead Properties Limited，一家於香港註冊成立的公司，並為置富產業信託獨立第三方。
Hollingshead 少數股東股份	2,000股喬星股份，佔喬星（為麗城花園（主要部分）控股公司之一）已發行股本的20%。
Hollingshead 購股協議	Hollingshead少數股東與受託人訂立的購股協議，據此受託人擬提名喬寶有限公司收購Hollingshead少數股東股份。
Hollingshead 稅務彌償部分	根據將與Recoup賣方訂立的稅務契約就喬星稅務責任彌償金額的20%。
香港	中華人民共和國香港特別行政區。
香港聯交所	香港聯合交易所有限公司。
香港基金單位過戶登記處	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	具有本通函第7.1.3節「 2011年持續關連人士交易—置富產業信託的關連人士—受託人關連人士 」賦予該詞彙的涵義。
和黃	和記黃埔有限公司，一家於香港註冊成立的公司。
和黃集團	和黃及其附屬公司。

釋義

和黃地產	和記黃埔地產有限公司，Recoup 賣方的關連方，於香港註冊成立的公司。
和黃地產應收款項	緊接完成前目標公司往來賬目的進賬總額，乃和黃地產代表目標公司持有的金額，於2011年11月30日，即確定有關金額的最後可行日期為28,240,757港元。
彌償金額	具有本通函第2.4.10節「 該交易及收購融資—購買協議—承諾及彌償保證契約 」對本詞彙所界定之涵義。
彌償期	無論於主購股協議及長實購股協議日期之前（根據任何已過期租約）或之後，麗城花園物業第二期任何部分在未取得地政總署署長／荃灣／觀塘地政專員或其他政府機構的臨時豁免或書面批准或同意的情況下正被用作安老院的期間，且該期間於(i) 受影響租賃的相關期限屆滿或(ii) 其提前終止（因發生情況而導致者除外）（以較早者為準）後三個月結束時終止。
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先生（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	萊坊（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 」）。
獨立物業估值師新物業估值報告	由獨立物業估值師就新物業而於2011年12月28日發出的估值報告，載於本通函附錄4內。
初步關連人士交易豁免期	具有本通函第7.6節「 2011年持續關連人士交易—延展或修訂 」賦予該詞彙的涵義。

釋義

有關方	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。
有關方交易	受新加坡物業基金附錄規管與「 有關方 」訂立的交易。
有關人士	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。
有關人士交易	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。
萊坊	萊坊測計師行有限公司。
最後可行日期	2011年12月22日，即於本通函付印前就確定本通函中所載若干資料的最後可行日期。
致基金單位持有人函件	本通函所載管理人致基金單位持有人函件。
最後截止日期	購買協議日期(或Recoup賣方、少數股東、麗城花園(餘下部分)賣方或和富中心賣方(視情況而定)與受託人可能書面協定的其他日期)後滿三個月當日。
主要代名人	置富產業信託的特殊目的公司，將於英屬處女群島註冊成立，為將直接持有目標公司股份的物業公司。

釋義

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	具有本通函第7.1.2節「 2011年持續關連人士交易—置富產業信託的關連人士—管理人集團 」賦予該詞彙的涵義。
管理人集團租賃／許用合約	具有本通函第7.4.1(1)節「 2011年持續關連人士交易—2011年持續關連人士交易—收益交易—租賃／許用合約交易 」賦予該詞彙的涵義。
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2011年12月28日之函件，載於本通函附錄5。
新加坡金管局	新加坡金融管理局。
主購股協議	Recoup賣方、受託人及和黃(作為擔保人)訂立的購股協議，據此受託人擬提名主要代名人收購目標公司股份。
少數權益購股協議	長實購股協議及Hollingshead購股協議(各自為「 少數權益購股協議 」)。
少數股東	長實少數股東及Hollingshead少數股東。
少數股東股份	長實少數股東股份及Hollingshead少數股東股份。
資產淨值	資產淨值。
物業收入淨額	總收益減物業營運開支。
新年度上限	本通函第7.7節「 2011年持續關連人士交易—年度限額 」規定的年度金額限額。
新融資	具有本通函第2.6.1節「 該交易及收購融資—收購事項融資—新融資 」賦予該詞彙的涵義。

釋義

新物業	麗城花園物業及和富中心物業。
新物業公司	本通函附錄9「 架構圖 」內圖表2—置富產業信託緊隨完成後的建議物業持有架構所示公司(除文義另有規定外，不包括新融資借款人)。
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會議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。
該等物業	新物業及現有物業。
物業公司	現有物業公司及新物業公司(各自為「 物業公司 」)。
物業管理協議	受託人、管理人及物業管理人於2003年7月7日訂立並於2008年8月1日重續的物業管理協議(為2008年8月1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。
和富中心資產購買協議	和富中心賣方與受託人訂立的買賣協議，據此受託人擬指定由和富中心控股公司收購和富中心物業。
和富中心發展項目	具有第2.3.1節「 該交易及收購融資—建議收購和富中心物業—物業概況 」賦予該詞彙的涵義。
和富中心控股公司	置富產業信託的特殊目的公司，將由主要代名人在英屬處女群島註冊成立，為將直接持有和富中心物業的物業公司。

釋義

和富中心物業	包括和富中心發展項目的購物中心(除車位、車道及附帶區域以及其公用地方及設施外)及下層地庫。
和富中心賣方	Provident Commercial Investments Limited，Recoup賣方的間接全資附屬公司並為一家於香港註冊成立的公司。
購買協議	股份購買協議及資產購買協議(亦可分別稱為「 購買協議 」)。
喬星	喬星有限公司，一家於香港註冊成立的公司。
喬星稅務責任	具本通函第2.4.9節「 該交易及收購融資－購買協議－稅務契約 」一節所賦予的涵義。
記錄日期	2012年1月12日營業時間結束時。
Recoup賣方	Cactus Holdings Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的公司。
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。
關連租約及許用合約協議	具有本通函第6.7.2節「 因該交易而產生的關連人士交易－新物業的原有協議－與長實集團、管理人集團及滙豐集團的租約及許用合約協議 」賦予該詞彙的涵義，另載於本通函第9.3節「 新加坡上市手冊及新加坡物業基金附錄涵義－關連租約及許用合約協議 」及附錄7「 關連租約及許用合約協議 」。
重組	具有本通函第2.2.2節「 該交易及收購融資－建議收購麗城花園物業－現時持有架構 」賦予該詞彙的涵義。
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。

釋義

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。
購股協議	主購股協議及少數權益購股協議(亦可分別稱為「購股協議」)。
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	聯昌銀行，新加坡分行，(聯昌銀行乃為根據新加坡法例第19章銀行法案獲發牌及根據新加坡法例第289章證券及期貨法案第99(1)條獲豁免須持有資本市場服務執照以從事任何受規管活動之業務(包括就企業融資提供意見))，根據新加坡上市手冊第9章擔任獨立財務顧問。
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。
渣打銀行	渣打銀行(香港)有限公司。
平方呎	平方呎。
主體區域	具有本通函第8.6.3節「 房地產投資信託基金守則及信託契約項下的涵義－向證監會遞交豁免申請－就「主要擁有權及控制權的申請」 」一節所載的涵義。
目標公司	Recoup Investments Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的公司。
目標公司集團	目標公司及其附屬公司。
目標公司股份	相當於目標公司全部已發行股本。
總代價	受託人就根據各購買協議進行的收購事項而應付的總代價，有關詳情載於本通函第2.4.5節「 該交易及收購融資－購買協議－總代價 」。

釋義

該交易	(1)收購事項(及完成據此擬進行的交易)；(2)訂立及履行稅務契約；(3)訂立及履行承諾及彌償保證契約；(4)訂立及履行彌償按金契約；(5)訂立及履行借款轉讓及債務轉讓契約；及(6)訂立及履行追認及加入契約的統稱。
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。
受託人關連人士	具有本通函第7.1.3節「 2011年持續關連人士交易—置富產業信託的關連人士—受託人關連人士 」賦予該詞彙的涵義。
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。
基金單位持有人	登記持有基金單位的任何人士。
賣方	(1)就主購股協議而言，指Recoup賣方；(2)就長實購股協議而言，指長實少數股東；(3)就Hollingshead購股協議而言，指Hollingshead少數股東；(4)就麗城花園(餘下部分)資產購買協議而言，指麗城花園(餘下部分)賣方；及(5)就和富中心資產購買協議而言，指和富中心賣方。
%	百分比。

單數詞彙於適用時包含眾數的涵義，反之亦然；而意指男性的詞語於適用時亦包含女性及中性的涵義。凡提述的人士均包括法團。

於本通函內，凡提及的任何成文法則乃指當時經修訂或重新制定的成文法則。

於本通函內，除另有指明外，凡提及的任何時間均指香港時間。

釋義

各表格、表或圖表中所列金額與總額之間的任何差異均因四捨五入所致，於適用時，數字及百分比乃保留至小數點後一個數位。

概要

此概要應與本通函全文一併閱讀，以保證其完整性。除另有說明者外，此章節未有定義的詞彙應與本通函正文中所涉詞彙具有相同涵義。經定義詞彙之涵義可見本通函第4至22頁「釋義」一節。

緒言

置富產業信託分別於2003年8月12日及2010年4月20日在新加坡證券交易所有限公司（「**新交所**」）及香港聯合交易所有限公司（「**香港聯交所**」）上市。置富產業信託的主要投資策略為透過擁有物業公司（或其他以持有或擁有物業為主的公司），投資於位處香港的商業物業、包括零售、辦公室及工業物業或直接投資於置富產業信託不時收購的物業。

於2011年12月22日（即於本通函付印前就確定本通函中所載若干資料的最後可行日期（「**最後可行日期**」）），置富產業信託透過擁有特殊目的公司於香港持有一個由14間購物商場及泊車設施組成的物業投資組合（「**現有物業**」）。

交易概要

概述

置富資產管理有限公司作為置富產業信託的管理人（「**管理人**」）務請置富產業信託基金單位持有人（「**基金單位持有人**」）垂注，須就（其中包括）下列事項尋求基金單位持有人之批准，包括(A)收購事項（及完成據此擬進行的交易）；(B)訂立及履行稅務契約；(C)訂立及履行承諾及彌償保證契約；(D)訂立及履行彌償按金契約；(E)訂立及履行借款轉讓及債務轉讓契約及(F)訂立及履行追認及加入契約（統稱「**該交易**」）。有關該交易的協議載列於致基金單位持有人函件第2.1節「**該交易及收購融資－收購新物業**」一節內。

(A) 收購事項

置富產業信託建議收購兩項位於香港的物業，即麗城花園物業及和富中心物業（統稱「**新物業**」），而新物業的收購為「**收購事項**」。

- **麗城花園物業**，位於香港新界荃灣青山公路530-590號、620號及625號（「**麗城花園物業**」）。麗城花園物業包括構成稱為「麗城花園」的發展項目的商業部分的店舖、診所、幼稚園、市場及329個泊車位（「**麗城花園發展項目**」）。麗城花園物業的該等部分代表（其中

概要

包括)麗城花園發展項目第一期及麗城花園發展項目第三期的商業部分及麗城花園發展項目第二期的所有商業部分(一間佔商業部分不可分割份數3.7%的店舖除外)。

管理人建議通過以下方式收購麗城花園物業：(1)收購Recoup Investments Limited(「**目標公司**」)；(2)收購喬星有限公司(「**喬星**」)3,500股股份，佔喬星(為其中一間麗城花園(主要部分)控股公司¹)之已發行股本35%(「**少數股東股份**」)；及(3)收購麗城花園(餘下部分)賣方於麗城花園(餘下部分)資產購買協議日期擁有的麗城花園物業部分(各定義見本通函)(「**麗城花園(餘下部分)物業**」)。置富產業信託將收購麗城花園物業之所有部分，但置富產業信託將不會收購的麗城花園發展項目的餘下部分將繼續由其他擁有人擁有；及

- 和富中心物業，位於香港北角和富道21-53號(「**和富中心物業**」)。和富中心物業包括稱為「和富中心」的發展項目的地庫、地下、地下高層的購物中心(不包括其泊車位、車道及配套區域、公用地方及設施)及下層地庫(「**和富中心發展項目**」)。和富中心物業代表和富中心發展項目整個的商業部分及下層地庫。

和富中心物業將從和富中心賣方(定義見本通函)收購。置富產業信託將收購和富中心物業的全部，但置富產業信託將不會收購的和富中心發展項目的餘下部分亦將繼續由其他擁有人擁有。

(有關詳情，請參閱致基金單位持有人函件第2.2.2節「**該交易及收購融資—建議收購麗城花園物業—現時持有架構**」及致基金單位持有人函件第2.3.2節「**該交易及收購融資—建議收購和富中心物業—現時持有架構**」。)

¹ 「**麗城花園(主要部分)控股公司**」包括下列公司：拜仙有限公司、Bysky Limited、Fullforce Limited、凌峰發展有限公司、喬星及Wilmington Land Company Limited。

概要

收購事項被視為(a)置富產業信託根據香港證券及期貨事務監察委員會(「**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)(「**房地產投資信託基金守則**」)的一項重大收購及關連人士交易；(b)根據新交所上市手冊(「**新加坡上市手冊**」)的有關人士交易(定義見本通函)；及(c)根據新加坡金融管理局(「**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(「**新加坡物業基金附錄**」)的有關方交易(定義見本通函)，而相關賣方如下：

新物業

賣方

麗城花園物業	(1) Cactus Holdings Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的公司(「 Recoup 賣方 」)，為目標公司(將根據主購股協議(定義見本通函)收購)的賣方
	(2) Hollingshead Properties Limited (「 Hollingshead 少數股東 」)及Cheung Kong Investment Company Limited (「 長實少數股東 」)，連同Hollingshead少數股東稱為「 少數股東 」，為少數股東股份(將根據Hollingshead購股協議及長實購股協議(各定義見本通函)(統稱為「 少數權益購股協議 」)收購)的賣方
	(3) Quibonet Limited，Recoup賣方的全資附屬公司(「 麗城花園(餘下部分)賣方 」)，為麗城花園(餘下部分)物業(將根據麗城花園(餘下部分)資產購買協議(定義見本通函)收購)的賣方
和富中心物業	Provident Commercial Investments Limited，Recoup賣方的間接全資附屬公司(「 和富中心賣方 」)，為和富中心物業(將根據和富中心資產購買協議(定義見本通函)收購)的賣方

主購股協議及少數權益購股協議統稱為「**購股協議**」，而麗城花園(餘下部分)資產購買協議及和富中心資產購買協議統稱為「**資產購買協議**」。購股協議及資產購買協議統稱為「**購買協議**」。

概要

各賣方(除 Hollingshead 少數股東外)均為(i)關連人士；(ii)有關人士；及(iii)有關方(定義見本通函)，因此，收購事項及完成根據購買協議(Hollingshead 購股協議除外)擬進行的交易構成根據房地產投資信託基金守則第 8.5 段(a)置富產業信託的關連人士交易；(b)根據新加坡上市手冊第 9 章置富產業信託的有關人士交易；及(c)根據新加坡物業基金附錄第 5 段的有關方交易。

(有關詳情，請參閱致基金單位持有人函件第 2.2 節「**該交易及收購融資—建議收購麗城花園物業**」、致基金單位持有人函件第 2.3 節「**該交易及收購融資—建議收購和富中心物業**」及致基金單位持有人函件第 2.4 節「**該交易及收購融資—購買協議**」。))

(B) 稅務契約

根據主購股協議及長實購股協議，相關賣方將各自與和記黃埔有限公司(「**和黃**」)或長江實業(集團)有限公司(「**長實**」)(均作為擔保人(視情況而定)於完成時訂立一份以 HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited(擔任置富產業信託的受託人(「**受託人**」))為受益人的稅務契約(「**稅務契約**」)。根據各稅務契約，相關賣方將訂立契據，在根據稅務契約成功申索下就直至完成(及在若干有限情況下，於完成後)期間內有關(其中包括)經濟利益分享安排²的稅務潛在負債及目標公司集團任何成員公司或受託人所產生及應付的全部合理成本及開支，(倘與 Recoup 賣方訂立稅務契約)，或彌償喬星或受託人(僅與喬星相關)(倘與長實少數股東訂立稅務契約)。

各稅務契約的申索限制期為完成日期起計七年內。

根據將與 Recoup 賣方訂立的稅務契約，就以喬星為主體的稅務責任方面(「**喬星稅務責任**」)，Recoup 賣方須就喬星稅務責任承擔 Recoup 賣方應付彌償金額的 85%，然而該彌償金額 20%(「**Hollingshead 稅務彌償部分**」)須(連同根據 Hollingshead 安老院彌償部分應支付的彌償金額)以相當於根據 Hollingshead 購股協議應付 Hollingshead 少數股東購買代價(經調整，如適用)的總計最高金

² 「**經濟利益分享安排**」指該等安排，據此，儘管事實上 Wilmington Land Company Limited、凌峰發展有限公司及喬星(作為分權共有人)分別按 17.81%、31.50% 及 50.69% 的比例為麗城花園物業第二期、麗城花園物業第三期 A 及麗城花園第三期 B 的註冊法定擁有人，麗城花園物業第二期及麗城花園物業第三期 A 的所有經濟利益由喬星收取、持有或享有，而麗城花園物業第三期 B 的所有經濟利益由 Fullforce Limited(36.13%)及 Bysky Limited(63.87%)收取、持有或享有。就本釋義而言，「**經濟利益**」指經濟或事實上的所有權，享有或實際收取出售所得款項及租金收入及來自有關物業的任何其他性質的收入。

概要

額為限。於達到該總計最高上限情況下，Recoup 賣方之持續責任須根據有關喬星稅務責任之稅務契約僅限於 Recoup 賣方應付彌償金額之 65%。

根據將與長實少數股東訂立的稅務契約，長實少數股東須承擔有關喬星稅務責任的應付彌償金額的 15%。

有關詳情，請參閱致基金單位持有人函件第 2.4.9 及 5.4 節「**該交易及收購融資—購買協議—稅務契約**」及「**賣方無法履行購買協議、稅務契約或承諾及彌償保證契約項下責任，或對置富產業信託營運造成重大不利影響**」。

(C) 承諾及彌償保證契約

根據主購股協議及長實購股協議，於完成時相關賣方及和黃或長實（均作為擔保人）（視情況而定）將各自訂立一份以受託人、凌峰發展有限公司³、喬星及 Wilmington Land Company Limited⁴ 為受益人的承諾及彌償保證契約（「**承諾及彌償保證契約**」）。根據各承諾及彌償保證契約，相關賣方將承諾就使用麗城花園物業第二期任何部分作為長者之家或安老院（「**安老院**」）的潛在費用及罰款以及受影響租賃所產生的任何終止費，向凌峰發展有限公司、喬星及 Wilmington Land Company Limited 作出及承諾其獲得全數彌償。受影響租賃包括(i)麗城花園物業第二期第一層及地下部分的101至108號店舖及(ii)麗城花園物業第二期第一層的123至124及126至151號店舖，其租戶正使用出租物業或其部分作安老院（各為「**受影響租賃**」）。受影響租賃於截至2011年9月30日止月份的總租金收入佔麗城花園物業總租金收入的6.5%，而受影響租賃的可出租總面積約為41,737平方呎，佔麗城花園可出租總面積的15.1%。

根據各承諾及彌償保證契約，彌償期為(i)各受影響租賃的有關期限屆滿，或(ii)其提早終止（以較早者為準）後三個月結束時。

根據將與 Recoup 賣方訂立的承諾及彌償保證契約，Recoup 賣方須據該契約承擔彌償金額的 85%，然而該彌償金額 20%（「**Hollingshead 安老院彌償部分**」）須（連同根據 Hollingshead 稅務彌償部分應支付的彌償金額）以相當於根據 Hollingshead 購股協議應付 Hollingshead 少數股東的購買代價（經調整，如適用）的最高金額為限。於達到該總計最高上限的情況下，Recoup 賣方之持續責任僅限於有關彌償金額的 65%。根據將與長實少數股東訂立的承諾及彌償保證契約，長實少數股東須承

² 凌峰發展有限公司為 Recoup 賣方之間接全資附屬公司。

³ Wilmington Land Company Limited 為 Recoup 賣方之間接全資附屬公司。

概要

擔有關契約下彌償金額的15%。除上述有關時間及金額的限制外，Recoup賣方及長實少數股東於承諾及彌償保證契約下的彌償責任並不限於時間或金額。

(有關詳情，請參閱致基金單位持有人函件第2.4.10及5.2節「**該交易及收購融資－購買協議－承諾及彌償保證契約**」及「**風險因素－有關受影響租賃之風險**」。))

(D) 彌償按金契約

各項資產購買協議列明，作為轉讓相關賣方根據相關的租約及許用合約協議而持有的租賃按金的一項條件，麗城花園(餘下部分)控股公司及和富中心控股公司於完成時須簽立一項以相關賣方為受益人的彌償保證契約，內容有關倘麗城花園(餘下部分)控股公司或和富中心控股公司未能按照該等租約及許用合約協議退還有關按金予相關租戶及許用合約持有人而使麗城花園(餘下部分)賣方遭受的任何損失及損害。

(有關詳情，請參閱致基金單位持有人函件第2.4.11節「**該交易及收購融資－購買協議－彌償按金契約**」。))

(E) 借款轉讓及債務轉讓契約

根據主購股協議規定，Recoup賣方必須促使目標公司集團成員結欠目標公司集團以外人士或預期目標公司集團以外人士結欠目標公司集團的任何金額被整合、償還或轉讓(如適用)，以使於完成時，目標公司集團成員結欠目標公司集團以外人士或目標公司集團以外人士結欠目標公司集團的未償還貸款僅為現有賣方貸款⁵及和黃地產應收款項。現有賣方貸款下的貸款人及和黃地產，為Recoup賣方的關連方。

各方同意於完成時訂立借款轉讓及債務轉讓契約(「**借款轉讓及債務轉讓契約**」)，據此，現有賣方貸款將按實際金額基準將該等貸款轉讓予受託人或受託人的代名人，而委託人或委託人的代名人將承擔責任償還和黃地產應收款項(取代和黃地產)，而轉讓現有賣方貸款應付的相關代價相應減少。為免生疑問，就轉讓現有賣方貸款的應付代價(扣除和黃地地產應收款項)乃根據主購股協議為應付購買代價總額。

(有關詳情，請參閱致基金單位持有人函件第2.4.12節「**該交易及收購融資－購買協議－借款轉讓及債務轉讓契約**」。))

⁵ 「**現有賣方貸款**」指HWP Finance (Hong Kong) No. 2 Limited向拜仙有限公司、Bysky Limited及Fullforce Limited提供的無抵押計息貸款及HWP Finance Limited向目標公司提供的無抵押、免息及須於要求時償還的貸款，於2011年11月30日，即確定有關金額的最後可行日期，貸款總額為421,202,713港元。

(F) 追認及加入契約

於完成時，麗城花園控股公司、和富中心控股公司、受託人、管理人及 Goodwell-Fortune Property Services Limited (「物業管理人」) 將訂立追認及加入契約 (「追認及加入契約」)，且各自為一份「追認及加入契約」，追認受託人、管理人及物業管理人於 2003 年 7 月 7 日訂立並於 2008 年 8 月 1 日續新的物業管理協議 (「物業管理協議」)。

根據各追認及加入契約，新物業的營運、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) 根據及按照物業管理協議的條款在管理人的整體管理下管理。

(有關詳情，請參閱致基金單位持有人函件第 2.4.14 節「該交易及收購融資－購買協議－追認及加入契約」。)

進行該交易的理由及利益

管理人相信，該交易將為基金單位持有人帶來以下主要利益。

- (i) 根據備考財務資料，假設新物業已自 2011 年 1 月 1 日起由置富產業信託收購，備考經擴大每基金單位分派 (「每基金單位分派」) 13.66⁶ 港仙較截至 2011 年 6 月 30 日止六個月置富產業信託每單位分派 12.80⁷ 港仙增加 6.7%。
- (ii) 新物業將向置富產業信託提供額外穩定及增長的租金現金流量，將對基金單位持有人有利。收購事項合乎管理人的收購增長策略，即擁有高出租率及具有長期增長潛力的商業物業。
- (iii) 收購事項為基金單位持有人提供利用香港零售市場增長的機會，同時，透過收購位於策略性地段的兩項優質資產可提升置富產業信託現有物業組合。其亦為置富產業信託以低於獨立估值的價格收購可賺取收入的物業的機會。
- (iv) 收購事項將進一步使置富產業信託收入更多元化及減少置富產業信託對任何單一物業收入來源的依賴。由於收購事項，置富產業信託物業組合內的任何單一物業對置富產業信託帶來的物業收入淨額的最大貢獻將由 27.1% 減少至 24.0%⁸。

⁶ 按經擴大集團截至 2011 年 6 月 30 日止期間的可分派收入除以經擴大集團於 2011 年 6 月 30 日已發行及可發行基金單位數目計算。

⁷ 置富產業信託截至 2011 年 6 月 30 日止六個月的實際每基金單位分派。

⁸ 根據截至 2010 年 12 月 31 日止年度的經審核財務數據及假設新物業已於 2010 年 1 月 1 日收購。

概要

- (v) 管理人相信，憑藉置富產業信託穩健的財務狀況及其核心財務銀行的支持，置富產業信託可有效利用其可借貸上限收購新物業，而毋須籌集新股本。

(有關詳情，請參閱致基金單位持有人函件第2.5節「**該交易及收購融資—進行該交易的理由及利益**」。))

收購事項成本

下表載列各該等新物業的評估值(截至2011年9月30日)及購買代價：

新物業	評估值		購買代價 (百萬港元)
	萊坊 (由受託人委任)	第一太平戴維斯 (由管理人委任)	
	(百萬港元)	(百萬港元)	
麗城花園物業	1,300	1,340	1,250 ⁽¹⁾
和富中心物業	680	680	650
合計	1,980	2,020	1,900 ⁽¹⁾

附註：

- (1) 於就目標公司集團及喬星(按適用)於完成時的流動資產淨值/流動負債淨額作出調整前。

麗城花園物業及和富中心物業的總代價為1,900.0百萬港元(須對目標公司集團及喬星的流動資產淨值/流動負債淨額於完成時(如適用)進行常規調整)(「**總代價**」)，可詳細分析如下：

- (a) 購買麗城花園物業的代價為1,250.0百萬港元，包括：
- (i) 根據主購股協議應付1,042,146,616港元；
 - (ii) 根據Hollingshead購股協議應付81,941,362港元；
 - (iii) 根據長實購股協議應付61,456,022港元；
 - (iv) 根據麗城花園(餘下部分)資產購買協議應付64,456,000港元；及
- (b) 就和富中心物業而言，根據和富中心資產購買協議應付650.0百萬港元。

總代價須受致基金單位持有人函件第2.4.1及2.4.2節所述的調整所約束。為免產生疑問，總代價包括轉讓現有賣方貸款的應付代價(扣除和黃地產應收款項金額)。

概要

收購事項的總成本包括總代價、根據受託人及管理人於2003年7月4日訂立構成置富產業信託的信託契約(經不時修訂、變更及補充)(「**信託契約**」)就收購事項應付管理人的收購費用(「**收購費用**」)⁹以及就收購事項而招致的預計印花稅、專業及其他費用及開支，估計將達1,949.0百萬港元(「**總收購成本**」)。

(有關詳情，請參閱致基金單位持有人函件第2.4.5節「**該交易及收購融資—購買協議—總代價**」及致基金單位持有人函件第2.7節「**該交易及收購融資—就收購事項應支付的費用及開支**」。)

融資方法

管理人擬通過以下方法為總代價融資：

- (1) 提取新融資(定義見本通函)下的有期貸款融資；
- (2) 提取現有融資(定義見本通函)下的循環信貸融資；及
- (3) 內部產生資金。

新融資項下的有期貸款融資將首先被提取，而現有融資的循環信貸融資及內部產生資金用於為總代價的餘下部分提供資金。

經考慮(1)總代價；(2)以2011年9月30日的資產負債比率¹⁰／總槓桿比率¹¹為20.1%計，置富產業信託的可借貸上限；及(3)置富產業信託可動用現有融資及將可動用的新融資，管理人可運用可動用的銀行融資及內部產生資金為該交易提供資金。根據致基金單位持有人函件第4.1.4段所載的備考資本化表，緊隨該交易後，置富產業信託的資產負債比率／總槓桿比率預期增至約26.3%。

(有關詳情，請參閱致基金單位持有人函件第2.6節「**該交易及收購融資—收購事項的融資**」。)

⁹ 收購費用應以置富產業信託的不可分割基金單位(「**基金單位**」)向管理人支付，而根據新加坡物業基金附錄第5.6段，有關基金單位不應在其發行日期的一年內出售。

¹⁰ 「**資產負債比率**」即置富產業信託借貸總額(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貸生效前最近期已刊發經審核賬目所載)的百分比(經就(a)管理人自刊發相關賬目以來已宣佈的任何建議分派金額；及(b)(如適當)置富產業信託最近期公佈的資產估值(倘相關估值乃於刊發相關賬目之後公佈)作出調整)。根據信託契約並符合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於任何時間均不應超過45%。

¹¹ 「**總槓桿比率**」即借貸總額及遞延付款(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。

因該交易而產生的關連人士交易

管理人、受託人及／或新物業公司¹²已就或將就有關該交易或於該交易隨後與置富產業信託若干關連人士¹³訂立若干交易。該等交易包括：

- (a) 就新物業將訂立的若干協議，包括：
 - (1) 購買協議(除 Hollingshead 購股協議外)；
 - (2) 稅務契約；
 - (3) 承諾及彌償保證契約；
 - (4) 彌償按金契約；
 - (5) 借款轉讓及債務轉讓契約；
 - (6) 追認及加入契約；及
- (b) 就新物業的若干已存在協議，包括：
 - (1) 麗城花園(第一期)公契及麗城花園(第三期)契據；及
 - (2) 與長實集團、管理人集團及滙豐集團的租約及許用合約協議。

(有關詳情，請參閱致基金單位持有人函件第6節「**因該交易而產生的關連人士交易**」。)

2011年持續關連人士交易

管理人想藉此機會由基金單位持有人批准豁免置富產業信託集團與長實集團及／或管理人集團(各自之定義見本通函)之間的若干持續關連人士交易。管理人建議的2011年持續關連人士交易(定義見本通函)豁免組合：(1)考慮到由於收購事項而產生的新及／或額外持續關連人士交易；及(2)取代現有長實／管理人關連人士交易豁免¹⁴，以使三年豁免期可重新起計。

(有關詳情，請參閱致基金單位持有人函件第7節「**2011年持續關連人士交易**」。)

¹² 「**新物業公司**」指本通函附錄9「**架構表**」內(圖表2－置富產業信託緊隨完成後之建議物業持有架構)所示公司(除文義另有規定外，不包括新融資借款人)。

¹³ 「**關連人士**」具有房地產投資信託基金守則賦予的涵義。

¹⁴ 「**現有長實／管理人關連人士交易豁免**」指置富產業信託就現有持續關連人士交易(定義見本通函)獲得證監會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。

房地產投資信託基金守則與信託契約的涵義

信託契約第 16.2.1 條規定，任何關連人士交易須根據房地產投資信託基金守則的條文及證監會不時設定的任何條件(包括證監會不時授予的任何豁免或免于遵守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包括(其中包括)一名重大持有人(即持有 10%或以上發行在外基金單位的持有人)及聯營公司。

長實擁有 10%以上發行在外基金單位，因此屬置富產業信託的重大持有人。長實少數股東(即少數股東之一)為長實集團的成員公司。和黃為長實的一間「聯營公司」(定義見房地產投資信託基金守則)。Recoup 賣方、麗城花園(餘下部分)賣方及和富中心賣方均為和黃的全資附屬公司。因此，和黃、Recoup 賣方、麗城花園(餘下部分)賣方、和富中心賣方及長實少數股東各自均為置富產業信託的關連人士(定義見房地產投資信託基金守則)。故此根據房地產投資信託基金守則第 8.5 段，下述各項均構成置富產業信託的關連人士交易：

- (1) 收購事項及完成根據購買協議擬進行的交易(除 Hollingshead 購股協議外)；
- (2) 訂立及履行稅務契約；
- (3) 訂立及履行承諾及彌償保證契約；
- (4) 訂立及履行彌償按金契約；
- (5) 訂立及履行借款轉讓及債務轉讓契約；及
- (6) 訂立及履行追認及加入契約。

由於總代價或該交易價值超出置富產業信託最近的資產淨值的 5.0%(如其最近期刊發的經審核賬目所披露，並就自其刊發後的任何隨後交易作出調整)，根據房地產投資信託基金守則第 8.11 段及信託契約，上述各交易將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的批准。

此外，由於總代價佔置富產業信託總市值的 30.7%(基於置富產業信託於緊接 2011 年 12 月 23 日前的五個營業日在香港聯交所的平均收市價)，根據房地產投資信託基金守則，該交易亦構成置富產業信託的重大收購事項。

此外，如以上所述，董事建議就 2011 年持續關連人士交易採納新的豁免組合，而新的豁免組合將可容納置富產業信託於收購事項後的持續關連人士交易規模及類別的增加。根據房地產投資信託基金守則第 8.11 段，置富產業信託須就 2011 年持續關連人士交易取得獨立基金單位持有人的批准。

概要

(有關詳情，請參閱致基金單位持有人函件第8節「**房地產投資信託基金守則與信託契約的涵義**」)。

新加坡上市手冊及新加坡物業基金附錄的涵義

有關人士交易¹⁵及有關方交易¹⁶

Recoup 賣方、麗城花園(餘下部分)賣方及和富中心賣方均為和黃的全資附屬公司。長實少數股東(為其中一名少數股東)為長實集團成員公司。長實透過其附屬公司持有和黃約49.9%的股權，因此和黃為長實的聯繫人。於最後可行日期，長實被視為合計持有525,630,684個基金單位(佔現有基金單位的31.3%)的間接權益，其中(i)413,074,684個基金單位由Focus Eagle Investments Limited(長實的全資附屬公司)持有及(ii)112,556,000個基金單位由Ballston Profits Limited(和黃的全資附屬公司，而和黃的49.9%股權由長實擁有)持有。由於長實於所有已發行基金單位中擁有15%以上權益而和黃為長實的聯繫人，根據新加坡上市手冊第9章，長實與和黃均被視為置富產業信託的有關人士¹⁷；根據新加坡物業基金附錄，長實與和黃均被視為置富產業信託的有關方¹⁸。因此，根據新加坡上市手冊第9章，收購事項將構成置富產業信託的一項有關人士交易；根據新加坡物業基金附錄，收購事項將構成置富產業信託的一項有關方交易。

由於將在特別大會上尋求基金單位持有人批准收購事項(即有關人士交易及有關方交易)，長實亦已承諾其將放棄，且將促使長實集團各成員公司放棄對特別大會決議案投票。此外，長實亦已承諾其將不會，且將促使長實集團各成員公司不會接納受委代表的委任(除非獲得有關如何投票之明確指示)。同樣，和黃已承諾將放棄，並將促使和黃集團各成員公司放棄對特別大會決議案投票。此外，和黃亦已承諾其將不會，且將促使和黃集團各成員公司不會接納受委代表的委任(除非獲得有關如何投票之明確指示)。

(有關詳情，請參閱致基金單位持有人函件第9.1節「**新加坡上市手冊與新加坡物業基金附錄的涵義－新加坡上市手冊第9章的有關人士交易**」及致基金單位持有人函件第9.4節「**新加坡上市手冊與新加坡物業基金附錄的涵義－新加坡物業基金附錄第5段的有關方交易**」)。

¹⁵ 「有關人士交易」具有新加坡上市手冊所賦予的涵義。

¹⁶ 「有關方交易」指受新加坡物業基金附錄規管與「有關方」訂立的交易。

¹⁷ 「有關人士」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。

¹⁸ 「有關方」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。

關連租約及許用合約協議

於最後可行日期，麗城花園(主要部分)控股公司、資產購買協議下的麗城花園(餘下部分)賣方及和富中心賣方(視情況而定)已訂立多項關連租約及許用合約協議。關連租約及許用合約協議已產生或將會產生的租金及許用合約費總額估計為97.4百萬港元。就批准該交易而言，基金單位持有人被視為已批准關連租約及許用合約協議。

(有關詳情，請參閱致基金單位持有人函件第9.3節「新加坡上市手冊與新加坡物業基金附錄的涵義－關連租約及許用合約協議」及致基金單位持有人函件第9.5節「新加坡上市手冊與新加坡物業基金附錄的涵義－基金單位持有人的批准」。)

尋求批准

管理人尋求基金單位持有人就下列普通決議案¹⁹(「特別大會決議案」)的批准：

動議謹此批准(倘相關，應包括通過追認的批准)：

- (a) 該交易(包括收購事項及於該交易項下、與該交易相關及／或有關擬進行的其他交易)及於完成時接收有關新物業的關連租約及許用合約協議；及
- (b) 2011年持續關連人士交易，連同截至2012年12月31日、2013年12月31日及2014年12月31日止財政年度的建議新年度金額上限，

更多詳情於通函全面呈述。

及動議一般地授權管理人、管理人的任何董事以及受託人完成及進行管理人、管理人的董事或(視情況而定)受託人的正式授權簽署人認為權宜或必需或符合置富產業信託利益的一切行動及事宜(包括簽立一切所需文件)，以落實有關該交易及2011年持續關連人士交易的全部事宜。

¹⁹ 「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會議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。

指示性時間表

事項	日期及時間
為符合資格出席特別大會而提交基金單位過戶文件的最後日期及時間	2012年1月12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)
特別大會記錄日期	2012年1月12日營業時間結束時
提交特別大會代表委任表格的最後日期及時間	2012年1月17日下午3時正 ²⁰
特別大會日期及時間	2012年1月19日下午3時正
倘獲得於特別大會上尋求的批准：	
完成的目標日期	將由管理人確定(惟無論如何不遲於2012年3月28日)

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。

²⁰ 代表委任表格須於特別大會所訂時間最少48小時前提交。

FORTUNE
置富產業信託 **REIT**
置富產業信託

(根據日期為2003年7月4日的信託契約(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

管理人董事：

非執行董事
趙國雄先生(主席)
林惠璋先生
葉德銓先生
楊逸芝女士

執行董事兼行政總裁

洪明發先生(執行董事兼行政總裁)
趙宇女士(執行董事兼副行政總裁)

獨立非執行董事

林理明先生
孫潘秀美女士
藍鴻震先生

替任董事

馬勵志先生(為葉德銓先生之替任董事)

敬啟者：

**有關建議收購麗城花園物業及和富中心物業之
重大收購及關連人士交易、持續關連人士交易及有關事宜**

1. 緒言

本通函旨在(1)向閣下提供有關(其中包括)該交易及2011年持續關連人士交易(定義見本函)的進一步資料；(2)載列為向獨立基金單位持有人就該交易提供意見而成立之獨立董事委員會(「**獨立董事委員會**」)及置富產業信託審核委員會(「**審核委員會**」)的推薦意見；(3)載列獨立財務顧問就上

致基金單位持有人函件

述交易致獨立董事委員會、審核委員會、獨立基金單位持有人及受託人的推薦意見；及(4)發出特別大會通告。

特別大會決議案批准：

- (a) 該交易(包括收購事項及其他據此擬進行、與該交易相關及／或有關的其他交易)及於完成時接管與新物業有關的關連租約及許用合約協議；及
- (b) 2011年持續關連人士交易連同截至2012年12月31日、2013年12月31日及2014年12月31日止財政年度之建議新年度金額上限，

有關更多詳情載於本通函。

2. 該交易及收購融資

於本通函日期，管理人宣佈受託人已訂立收購新物業的有條件協議。

2.1 收購新物業

新物業各自之若干詳情如下：

- (1) **麗城花園物業**，位於香港新界荃灣青山公路530-590號、620號及625號，包括稱為「**麗城花園**」的發展項目的商業部分的店舖、診所、幼稚園、市場及329個泊車位。
- (2) **和富中心物業**，位於香港北角和富道21-53號，包括稱為「**和富中心**」發展項目的地庫、地下、地下高層的購物中心(不包括其泊車位、車道及配套區域、公用地方及設施)及下層地庫。

有關新物業的其他詳情載於第2.2節「**該交易及收購融資—建議收購麗城花園物業**」、第2.3節「**該交易及收購融資—建議收購和富中心物業**」、第3節「**有關新物業的資料**」及本通函附錄4「**獨立物業估值師之新物業估值報告**」。

置富產業信託於緊接完成之前及之後的物業持有架構圖載於本通函附錄9「**架構圖**」中。

致基金單位持有人函件

有關該交易的協議概要載列如下：

編號	協議	協議簡述概要	載列協議 進一步詳情的 章節
就收購麗城花園物業訂立的協議：			
(1)	主購股協議	就收購Recoup賣方於麗城花園(主要部分)物業的權益訂立的買賣協議。	2.4.1
(2)	長實購股協議	就收購長實少數股東於麗城花園(主要部分)物業的股份訂立的買賣協議。	2.4.2
(3)	Hollingshead購股協議	就收購於麗城花園(主要部分)物業的Hollingshead少數股東股份訂立的買賣協議。	2.4.2
(4)	麗城花園(餘下部分) 資產購買協議	就向麗城花園(餘下部分)賣方收購麗城花園(餘下部分)物業訂立的買賣協議。	2.4.3
(5)	稅務契約	由(1) Recoup賣方及和黃(作為擔保人)，與(2)長實少數股東及長實(作為擔保人)於各情況下就於直至完成(及於若干有限情況下，於完成後)的稅務潛在負債，以受託人為受益人而訂立的稅務契約。	2.4.9

致基金單位持有人函件

編號	協議	協議簡述概要	載列協議 進一步詳情的 章節
(6)	承諾及彌償保證契約	由(1)Recoup賣方及和黃(作為擔保人)及(2)長實少數股東及長實(作為擔保人)於各情況下以受託人、凌峰發展有限公司、喬星及Wilmington Land Company Limited為受益人，就使用麗城花園物業第二期任何部分作為安老院的潛在開支及賠償以及受影響租賃的任何終止費用訂立的承諾及彌償保證契約。	2.4.10
(7)	有關麗城花園(餘下部分)資產購買協議的彌償按金契約	由麗城花園(餘下部分)控股公司以麗城花園(餘下部分)賣方為受益人，就倘麗城花園(餘下部分)控股公司未能退還有關按金予相關租戶及許用合約持有人而使麗城花園(餘下部分)賣方遭受的任何損失而訂立的彌償按金契約。	2.4.11
(8)	借款轉讓及債務轉讓契約	將現有賣方貸款轉讓予受託人提名的一間公司，及將和黃應收款項轉讓予受託人提名的一間公司而訂立的地產契約。	2.4.12
就收購和富中心物業訂立的協議：			
(9)	和富中心資產購買協議	就向和富中心賣方收購和富中心物業訂立的買賣協議。	2.4.4

致基金單位持有人函件

編號	協議	協議簡述概要	載列協議 進一步詳情的 章節
(10)	有關和富中心資產購買協議的彌償按金契約	由和富中心控股公司以和富中心賣方為受益人，就倘和富中心控股公司未能退還有關按金予相關租戶及許用合約持有人而使和富中心賣方遭受的任何損失及損害而訂立的彌償按金契約。	2.4.11
追認及加入契約			
(11)	追認及加入契約	各麗城花園控股公司、和富中心控股公司、受託人、管理人及物業管理人就物業管理協議項下新物業的營運、保養、管理及市場推廣而訂立的契約。	2.4.14

2.2 建議收購麗城花園物業

2.2.1 物業概況

置富產業信託建議收購稱為「麗城花園」的發展項目（「麗城花園發展項目」）的麗城花園物業（「麗城花園物業」）部分。置富產業信託將收購全數麗城花園物業，而置富產業信託將不會收購的麗城花園發展項目的餘下部分將繼續由其他擁有人擁有。麗城花園物業分為三期，於下表列示：

麗城花園物業	
第一期	麗城花園發展項目第一期內所有商業部分（店舖、診所及幼稚園）、15個電單車泊車位及66個車位（「麗城花園物業第一期」）
第二期	麗城花園發展項目第二期內所有商業部分（店舖及幼稚園）（已轉讓予香港財政司司長法團的一間地舖除外） ⁽¹⁾ 、52個車位及公用地方 ⁽²⁾ （「麗城花園物業第二期」）

致基金單位持有人函件

麗城花園物業

第三期

麗城花園發展項目第三期內所有商業部分(店舖、市場及幼稚園)、196個車位及公用地方⁽²⁾(「麗城花園物業第三期」)

附註：

- (1) 有關此店舖的進一步資料，請參閱本通函附錄8「政府批地契約及公契概要」第2.5節。該店舖佔麗城花園發展項目第二期商業部分不可分割份數的3.7%，而麗城花園物業第二期佔麗城花園發展項目第二期商業部分不可分割份數的其餘96.3%。
- (2) 根據相關公契或類似性質的文書(為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)(「公契」)，麗城花園發展項目第二期及麗城花園發展項目第三期的公用地方以及其不可分割部分由凌峰發展有限公司、喬星及Wilmington Land Company Limited作為受託人分別代表麗城花園發展項目第二期及麗城花園發展項目第三期的所有擁有人持有。公用地方並不產生任何收入且無商業價值。

關於麗城花園物業的進一步詳情載於通函第3.1節「有關新物業的資料－麗城花園物業」。

2.2.2 目前的持股結構

麗城花園物業就收購事項而言分為兩部分：

- (i) 麗城花園(主要部分)物業；及
- (ii) 麗城花園(餘下部分)物業。

麗城花園(主要部分)物業包括：

- (a) 麗城花園物業第一期A²¹，包括麗城花園發展項目第一期內除1間店舖外的所有店舖(該不包括的店舖構成麗城花園物業第一期B的一部分)，以及所有診所、1間幼稚園及15個電單車泊車位。拜仙有限公司²²為麗城花園物業第一期A的註冊法定擁有人並享有其所有經濟權益，而拜仙有限公司由Recoup賣方間接持有。根據日期為2009年11月30日之若干轉讓契，Caratal Company Limited將其於麗城花園物業第一期A之不可分割部分及權益轉讓予拜仙有限公司。Caratal Company Limited及拜仙有限公司均由Cactus Holdings Limited全資擁有，並於上述出讓前持有麗城花園物業第一期A作為分權共有人；

²¹ 麗城花園物業第一期A及麗城花園物業第一期B構成麗城花園物業第一期。

²² 拜仙有限公司為Recoup賣方的間接全資附屬公司。

致基金單位持有人函件

- (b) 麗城花園物業第二期，包括麗城花園發展項目第二期內所有商業部分(店舖及一間幼稚園)(已轉讓予香港財政司司長法團²³的一間地舖除外)、52個車位及公用地方，以及麗城花園物業第三期A²⁴，包括麗城花園發展項目第三期內19個車位。麗城花園物業二期及麗城花園物業第三期A的註冊法定擁有人為Wilmington Land Company Limited²⁵ (17.81%)、凌峰發展有限公司²⁶(31.50%)及喬星²⁷ (50.69%)，彼等為分權共有人。根據日期為1987年11月12日與喬星有關的股東協議及該等公司日期為1989年11月6日之董事會決議案，不論有關擁有權的比例或份數如何分配，喬星持有麗城花園物業第二期及麗城花園物業第三期A的所有經濟權益(即該等物業的經濟或實際擁有權、享有或實際收取銷售所得款項以及租金收入及其他任何性質之收入)；及
- (c) 麗城花園物業第三期B，包括麗城花園發展項目第三期內的店舖、市場、幼稚園及公用地方。麗城花園物業第三期B的註冊法定擁有人為Wilmington Land Company Limited (17.81%)、凌峰發展有限公司(31.50%)及喬星 (50.69%)，彼等為分權共有人。根據以上(b)分段所述股東協議及董事會決議案，不論有關擁有權的比例或份數如何分配，Fullforce Limited²⁸ (36.13%)及Bysky Limited²⁹ (63.87%)持有麗城花園物業第三期B的所有經濟權益(定義見上述(b)分段)。

²³ 該店舖佔麗城花園發展項目第二期商業部分不可分割份數的3.7%，而麗城花園物業第二期佔麗城花園發展項目第二期商業部分不可分割份數的其餘96.3%。

²⁴ 麗城花園物業第三期A、麗城花園物業第三期B及麗城花園物業第三期C構成麗城花園物業第三期。

²⁵ Wilmington Land Company Limited為Recoup賣方的間接全資附屬公司。

²⁶ 凌峰發展有限公司為Recoup賣方的間接全資附屬公司。

²⁷ 喬星由目標公司間接擁有65%及少數股東擁有35%。

²⁸ Fullforce Limited為Recoup賣方的間接全資附屬公司。

²⁹ Bysky Limited為Recoup賣方的間接全資附屬公司。

致基金單位持有人函件

麗城花園(餘下部分)物業包括:

- (i) 麗城花園物業第一期B, 包括麗城花園發展項目第一期內餘下1間店舖以及麗城花園發展項目第一期內66個車位; 及
- (ii) 麗城花園物業第三期C, 包括麗城花園發展項目第三期內177個車位。

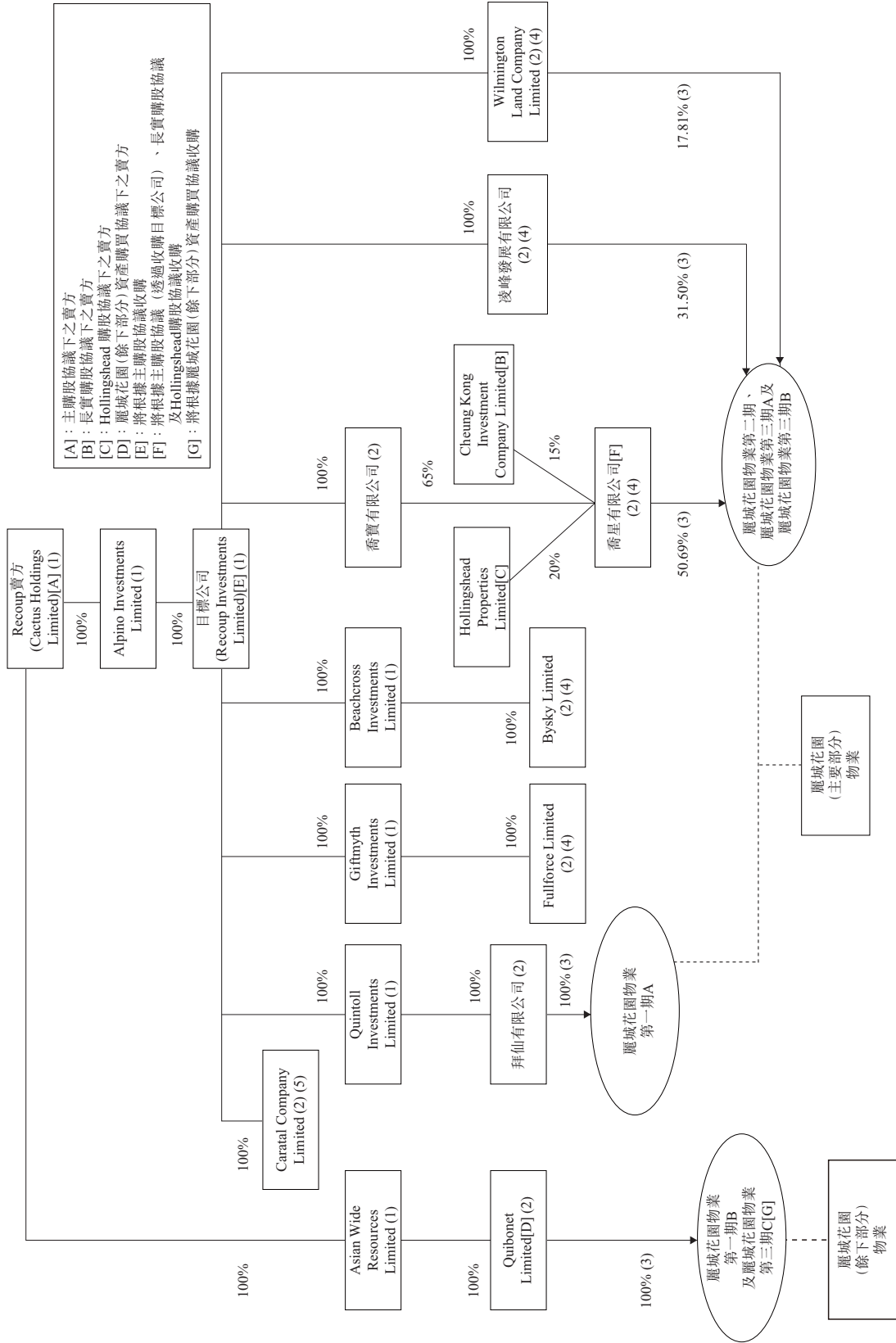
麗城花園(餘下部分)賣方為麗城花園(餘下部分)物業的註冊法定擁有人。麗城花園(餘下部分)賣方由Recoup賣方間接持有。

為確保受託人可透過收購目標公司全部已發行股本(「**目標公司股份**」)而收購全部麗城花園(主要部分)物業, 作為Recoup賣方、受託人及和黃(作為擔保人)就受託人收購目標公司股份(見本通函定義)而訂立的購股協議(「**主購股協議**」)的一項先決條件, Recoup賣方將促成將Caratal Company Limited³⁰、凌峰發展有限公司及Wilmington Land Company Limited的全部已發行股本轉讓予目標公司(即「**重組**」)。以下為列示麗城花園物業緊隨建議重組後的預期持股結構的圖表。

³⁰ 鑒於如第2.2.2(a)節所述Caratal Company Limited的近期轉讓, 為協助及確保置富產業信託於完成時將持有麗城花園物業第一期A的全部法定及實益權益, 受託人擬收購Caratal Company Limited(透過收購目標公司股份)。

致基金單位持有人函件

緊接重組後的麗城花園物業預期持股結構



致基金單位持有人函件

附註：

- (1) 於英屬處女群島註冊成立。
- (2) 於香港註冊成立。
- (3) 上文所示所有百分比均反映於相關物業之註冊法定所有權百分比。
- (4) 凌峰發展有限公司、喬星及Wilmington Land Company Limited(作為依照上表所示比例的分權共有人)為麗城花園物業第二期、麗城花園物業第三期A及麗城花園物業第三期B的註冊法定擁有人。根據日期為1987年11月12日與喬星有關的股東協議及該等公司日期為1989年11月6日之董事會決議案，無論擁有權的比例或份數如何分配，麗城花園物業第二期以及麗城花園物業第三期A的所有經濟權益均由喬星持有。根據上述相同股東協議及董事會決議案，無論上述註冊法定擁有權的比例或份數如何分配，麗城花園物業第三期B的所有經濟權益由Fullforce Limited (36.13%)及Bysky Limited (63.87%)分別持有。就此而言，「**經濟權益**」指該等物業的銷售所得款項及租金收入以及其他任何性質之收入。
- (5) 根據日期為2009年11月30日之若干轉讓契，Caratal Company Limited向拜仙有限公司轉讓麗城花園第一期A不可分割份數及權益。拜仙有限公司現為該部分的註冊法定業主。

鑑於經濟利益分享安排和其他與麗城花園物業相關的因素和安排(如以上第2.2.2(a)至2.2.2(c)節所述)，並就有關安排進行其盡職調查後，管理人認為置富產業信託收購目標公司集團的所有成員公司為合適的，以確保置富產業信託將於完成後持有麗城花園物業的全部法定、實益和經濟權益。為支持有關收購，置富產業信託將就其對目標公司集團的收購而從Recoup賣方及長實少數股東得到常規和特定的稅項以及其他聲明、保證及彌償(包括有關經濟利益分享安排)。有關詳情請見第2.4.8至2.4.11節「**該交易及收購融資 — 購買協議 — 聲明及保證，以及個別責任／稅務契約／承諾及彌償保證契約／彌償按金契約**」等節作述。

2.2.3 麗城花園物業購買協議概要

置富產業信託擬：

- (a) 從以下人士收購麗城花園(主要部分)物業：
 - (i) Recoup 賣方，就Recoup賣方於麗城花園(主要部分)物業的權益(即目標公司股份)根據主購股協議收購(如下文第2.4.1節「**該交易及收購融資—購買協議—主購股協議**」所述)；及
 - (ii) 少數股東，就少數股東於麗城花園(主要部分)物業的權益(即少數股東股份)根據各少數股東與受託人訂立的購股協議(「**少數權益購股協議**」)收購(如下文第

致基金單位持有人函件

2.4.2節「**該交易及收購融資—購買協議—少數權益購股協議**」所述)，

而於收購目標公司股份及少數股東股份以及重組妥為完成後，置富產業信託將持有麗城花園(主要部分)物業的全部法定及經濟權益。

- (b) 根據麗城花園(餘下部分)賣方與受託人訂立的買賣協議(據此受託人擬指定由麗城花園(餘下部分)控股公司收購麗城花園(餘下部分)物業)(「**麗城花園(餘下部分)資產購買協議**」)，向麗城花園(餘下部分)賣方收購麗城花園(餘下部分)物業(如下文第2.4.3節「**該交易及收購融資—購買協議—麗城花園(餘下部分)資產購買協議**」所述)，

而於根據上述收購麗城花園(主要部分)物業及麗城花園(餘下部分)物業後，置富產業信託將持有麗城花園物業的全部法定及經濟權益。

2.3 建議收購和富中心物業

2.3.1 物業概況

置富產業信託建議收購稱為「**和富中心**」的發展項目(即「**和富中心發展項目**」)之一部分的和富中心物業。置富產業信託將收購全部和富中心物業，而置富產業信託將不會收購的和富中心發展項目的餘下部分將繼續由其他擁有人擁有。

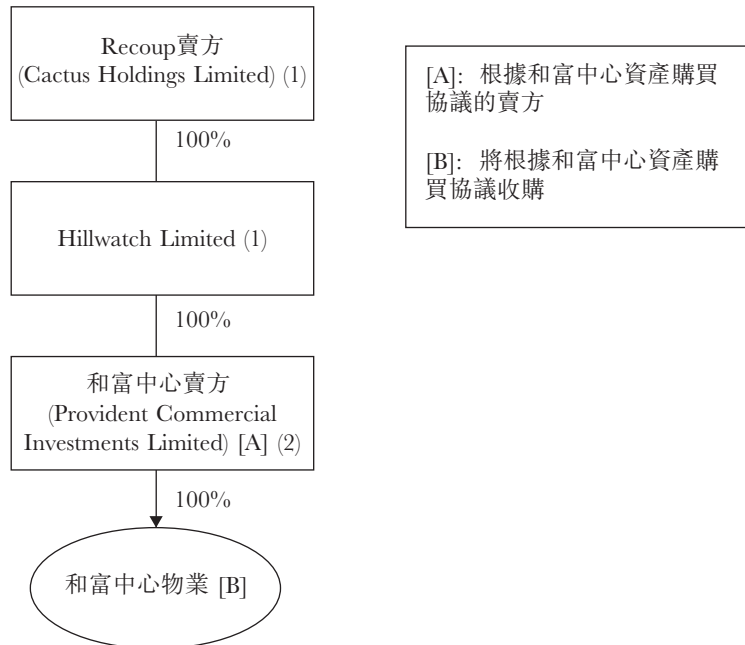
和富中心發展項目包括位於地庫、地下及地下高層的購物中心、住宅單位、一個下層地庫及兩個游泳池。和富中心物業包括和富中心發展項目地庫、地下、地下高層的購物中心(除車位、車道及附帶區域以及其公用地方及設施外)及下層地庫。和富中心物業代表和富中心發展項目整個的商業部分及下層地庫。

致基金單位持有人函件

2.3.2 目前的持股結構

和富中心賣方為和富中心物業的註冊法定擁有人。而和富中心賣方由Recoup賣方間接持有。以下為和富中心物業目前的持股結構的圖表。

和富中心物業目前的持股結構



附註：

(1) 於英屬處女群島註冊成立。

(2) 於香港註冊成立。

2.3.3 和富中心物業購買協議概要

置富產業信託擬根據和富中心賣方與受託人訂立的買賣協議（據此受託人擬指定由和富中心控股公司收購和富中心物業）（「和富中心資產購買協議」）向和富中心賣方收購和富中心物業（如下文第2.4.4節「該交易及收購融資—購買協議—和富中心資產購買協議」所述）。

致基金單位持有人函件

2.4 購買協議

於2011年12月28日，受託人及賣方就收購麗城花園物業及和富中心物業訂立以下購買協議：

- (a) 有關麗城花園(主要部分)物業的購股協議，即：
 - (i) 主購股協議，據此，Recoup賣方已同意促成向受託人(或其代名人)出售、轉讓及出讓目標公司股份連同其於完成日期及其後附帶的權利(包括但不限於收取股息及與收入有關的其他分派的權利)以及現有賣方貸款；及
 - (ii) 少數權益購股協議，據此，少數股東(即Hollingshead少數股東及長實少數股東)已同意向受託人(或其代名人)出售、轉讓及出讓少數股東股份以及其於完成日期及其後附帶的權利(包括但不限於收取股息及與收入有關的其他分派的權利)；
- (b) 有關麗城花園(餘下部分)物業及和富中心物業的資產購買協議，即：
 - (i) 麗城花園(餘下部分)資產購買協議，據此，麗城花園(餘下部分)賣方已同意出售麗城花園(餘下部分)物業予受託人；及
 - (ii) 和富中心資產購買協議，據此，和富中心賣方已同意出售和富中心物業予受託人。

購買協議項下擬進行交易將於完成時進行，其後，置富產業信託將持有麗城花園物業及和富中心物業的全部法定及經濟權益。

各賣方(Hollingshead少數股東除外)均為(i)關連人士；(ii)有關人士，及(iii)有關方因此收購事項及完成根據購買協議(Hollingshead購股協議除外)擬進行的交易(a)根據房地產投資信託基金守則第8.5段構成置富產業信託的關連人士交易；(b)根據新加坡上市手冊第9章構成置富產業信託的有關方交易；及(c)根據新加坡物業基金附錄第5段構成有關方交易。有關詳情，請參閱本通函第8.1節「**房地產投資信託基金守則與信託契約的涵義－該交易**」。

致基金單位持有人函件

2.4.1 主購股協議

根據主購股協議，Recoup 賣方已同意促成於完成日期（定義見本函）向受託人（或其代名人）出售、轉讓及出讓目標公司股份（連同其於完成日期及其後附帶的權利（包括但不限於收取股息及與收入有關的其他分派的權利））以及現有賣方貸款³¹。

主購股協議的購買代價為 1,042,146,616 港元，可就目標公司及其附屬公司（「**目標公司集團**」）於完成時的下列各項作出常規調整：

- (a) 流動資產淨值（如所有應收款項、存放於相關機關或供應商的可退回公用事業及其他按金、所有現金及銀行存款以及所有預付經營開支）；及 / 或
- (b) 流動負債淨額（如所有保證按金、就麗城花園（主要部分）物業預收的所有租賃 / 許用合約費用、所有應付債權人款項及物業應計費用以及其他相關開支及所有稅項撥備），

惟不包括(i)現有賣方貸款及(ii)緊接完成前目標公司往來賬目的進賬總額，乃和記黃埔地產有限公司（於香港註冊成立的公司）（「**和黃地產**」）代表目標公司持有的金額，於 2011 年 11 月 30 日，即確定有關金額的最後可行日期為 28,240,757 港元（「**和黃地產應收款項**」），以及(iii)目標公司集團的任何遞延稅項負債或遞延稅項資產。主購股協議規定，於完成前，Recoup 賣方必須促使目標公司集團成員結欠目標公司集團以外人士或目標公司集團以外人士結欠目標公司集團成員的任何金額被整合、償還或轉讓（如適用），以使於完成時，目標公司集團成員結欠目標公司集團以外人士或目標公司集團以外人士結欠目標公司集團成員的未償還貸款僅為現有賣方貸款及和黃地產應收款項。因此，於完成時，應收（付）同系附屬公司及中介控股公司的所有款項，除現有賣方貸款及和黃地產應收款項外，將變為零。

就目標公司集團的流動資產淨值／流動負債淨額所作調整將：(a) 不包括喬星的流動資產淨值／流動負債淨額之 35%；及(b)載於 Recoup 賣方於接近完成前將提供予受託人的備考完成資產負債表內。該調整，將於完成後 90 日內最終進行審核，以作出可能對受託人或 Recoup 賣方適用的任何調整。

上述調整形式乃經各方商業磋商所得，符合受託人過往對其他交易所作的調整方法。按上述形式調整後的主購股協議項下應付購買代價須於完成時：(1) 首先應用於就向受託人（或其

³¹ 「**現有賣方貸款**」指 HWP Finance (Hong Kong) No. 2 Limited 向麗城花園（主要部分）控股公司提供的無抵押計息貸款及 HWP Finance Limited 向目標公司提供的無抵押、免息及須於要求時償還的貸款，於 2011 年 11 月 30 日，即確實有關金額的最後可行日期，貸款總額為 421,202,713 港元。

致基金單位持有人函件

代名人) 轉讓現有賣方貸款按實際金額支付款項，該等款項經扣減受託人(或其代名人)承擔和黃地產應收款項以償還目標公司的金額，以及(2)其後應用於支付轉讓目標公司股份。

由於並無重大非流動資產／負債(新物業除外)，管理人並不擬對非流動資產及負債作任何調整，及主購股協議包含具體契約，契約條款與於簽署購買協議至完成期間就目標公司集團營運給予受託人重大否決權的市場慣例一致。例如主購股協議包含契約(其中包括)：(a)規定目標公司集團成員公司未獲受託人事先書面同意不得從事日常過程以外的任何業務；(b)限制目標公司集團成員公司未獲受託人事先書面同意不得訂立涉及重大開支的任何協議或承諾；及(c)限制目標公司集團成員公司未獲受託人事先書面同意不得招致日常業務過程以外的額外借貸及任何其他債務。此等合約保障條款減輕受託人因Recoup賣方的作為或不作為而對目標公司集團資產及負債產生任何潛在不利變動的風險。

根據主購股協議與借款轉讓及債務轉讓契約，受託人於完成後將向現有賣方貸款人支付部分購買代價(該部分等於現有賣方貸款的總金額減和黃地產應收款項)，而現有賣方貸款人則於完成後將按實際金額基準將該等貸款轉讓予受託人或受託人的任何代名人，而受託人(或受託人的代名人)將承擔責任償還和黃地產應收款項予目標公司。其餘金額將由受託人於完成後就目標公司股份支付予Recoup賣方。

關於主購股協議的進一步詳情於下文第2.4.5至2.4.15節概述。

2.4.2 少數權益購股協議

根據少數權益購股協議，各少數股東已同意於完成日期向受託人(或其代名人)出售、轉讓及出讓其各自的少數股東股份以及其於完成日期及其後附帶的權利(包括但不限於收取股息及與收入有關的其他分派之權利)。

少數權益購股協議的總購買代價為143,397,384港元，但須就喬星於完成時的流動資產淨值／流動負債淨額作出常規調整，調整不包括喬星的任何遞延稅項負債或遞延稅項資產，並須於完成時支付。

致基金單位持有人函件

就喬星的流動資產淨值／流動負債淨額所作調整將(a)考慮Hollingshead少數股東僅擁有喬星的已發行股本之20%及長實少數股東僅擁有喬星已發行股本之15%；及(b)載於長實少數股東於接近完成前將提供予受託人的備考完成資產負債表內。為作出可能對受託人或少數股東有利的適用的任何最終完成後調整，將於完成後90日內對相關調整進行審核。

上述調整形式乃經各方商業磋商所得，符合受託人過往對其他交易所作的調整方法。

由於並無重大非流動資產／負債(新物業除外)，管理人並不擬對非流動資產及負債作任何調整，及長實購股協議包含具體契約，契約條款與於簽署購買協議至完成期間就喬星營運給予受託人重大否決權的市場慣例一致。例如長實購股協議包含契約(其中包括)：(a)規定喬星未獲受託人事先書面同意不得從事日常過程以外的任何業務；(b)限制喬星未獲受託人事先書面同意不得訂立涉及重大開支的任何協議或承諾；及(c)限制喬星未獲受託人事先書面同意不得招致日常業務過程以外的額外借貸或任何其他債務。此等合約保障條款減輕受託人因長實少數股東的作為或不作為而對喬星資產及負債產生任何潛在不利變動的風險。

關於少數權益購股協議的進一步詳情於下文第2.4.5至2.4.15節概述。

2.4.3 麗城花園(餘下部分)資產購買協議

根據麗城花園(餘下部分)資產購買協議，麗城花園(餘下部分)賣方已同意按64,456,000港元之購買代價(須於完成時支付)向受託人出售麗城花園(餘下部分)物業。

置富產業信託自完成日期(惟不包括該日)起將收取置富產業信託應佔麗城花園(餘下部分)物業的相關租金及溢利，並將支付置富產業信託應佔該物業的所有相關支出。

致基金單位持有人函件

關於麗城花園(餘下部分)資產購買協議的進一步詳情於下文第2.4.5至2.4.15節概述。

2.4.4 和富中心資產購買協議

根據和富中心資產購買協議，和富中心賣方已同意按650.0百萬港元之購買代價(須於完成時支付)向受託人出售和富中心物業。

置富產業信託或置富產業信託的代表自完成日期(惟不包括該日)起將收取和富中心物業的置富產業信託應佔相關租金及溢利，並將支付該物業的所有置富產業信託應佔相關支出。

關於和富中心資產購買協議的進一步詳情於下文第2.4.5至2.4.15節概述。

2.4.5 總代價

麗城花園物業及和富中心物業的購買代價總額(「**總代價**」)為1,900.0百萬港元(須對目標公司集團及喬星的流動資產淨值/流動負債淨額進行常規調整(如上文第2.4.1及2.4.2章所述))，可分為以下部分：

- (a) 有關麗城花園物業之1,250.0百萬港元，包括：
 - (i) 根據主購股協議應付之1,042,146,616港元；
 - (ii) 根據Hollingshead購股協議應付之81,941,362港元；
 - (iii) 根據長實購股協議應付之61,456,022港元；及
 - (iv) 根據麗城花園(餘下部分)資產購買協議應付之64,456,000港元。
- (b) 根據和富中心資產購買協議就和富中心物業應付之650.0百萬港元。

新物業的最終購買代價，應於釐定該等調整後連同調整金額由管理人於切實可行範圍內盡快宣佈。總代價須於完成時支付。

致基金單位持有人函件

各新物業的購買代價乃由自願買家與自願賣方經考慮獨立物業估值師作出有關新物業的估值後按公平交易基準達致。新物業於2011年9月30日的估值於下表概述。

新物業	評估價值		購買代價 (百萬港元)
	萊坊 (由受託人委任) (百萬港元)	第一太平戴維斯 (由管理人委任) (百萬港元)	
麗城花園物業	1,300	1,340	1,250 ⁽¹⁾
和富中心物業	680	680	650
合計	1,980	2,020	1,900 ⁽¹⁾

附註：

(1) 於就目標公司集團及喬星(視情況而定)於完成時的流動資產淨值/流動負債淨額作出調整前。

總代價將以(a)新融資項下的有期貸款融資1,100百萬港元；(b)由渣打銀行擔任融資及抵押代理的銀團根據現有融資提供予現有融資借款人的970百萬港元之循環信貸融資(乙批融資)；及(c)內部產生資金撥付。新融資項下的有期貸款融資將首先被提取，而現有融資下的循環信貸融資及內部產生的資金則用於撥付總代價的其餘部分。

2.4.6 完成

購買協議下之完成須於下文所載完成的先決條件(「**條件**」)達成後14日(或訂約各方可能協定的其他日期，但不得遲於購買協議日期(或Recoup賣方、少數股東、麗城花園(餘下部分)賣方或和富中心賣方(視情況而定)及受託人可能書面協定的其他日期)後滿三個月當日(「**最後截止日期**」))後發生(「**完成日期**」)。於完成後，管理人將於實際可行情況下盡快刊發公佈知會基金單位持有人已完成。有關公佈將(其中包括)載有主要代名人、麗城花園(餘下部分)控股公司及和富中心控股公司的更多詳情。

各購買協議的完成須待其他各項購買協議完成後，方可作實。

致基金單位持有人函件

2.4.7 先決條件

完成須待下列條件達成後，方可作實：

- (1) 概無發生任何事件或情況，導致禁止根據房地產投資信託基金守則、證券及期貨法新加坡法例第289章及／或新加坡金管局發出的集體投資計劃守則（包括新加坡物業基金附錄）買賣目標公司股份及／或新物業，或此舉受到重大限制；
- (2) 並無任何政府或官方機構提出、頒布或採納將禁止、限制或嚴重延誤或嚴重影響目標公司股份的買賣或目標公司附屬公司的經營的任何法令、法規或決定；
- (3) 並無任何政府或官方機構提出、頒布或採納將禁止、限制或嚴重延誤或嚴重影響麗城花園（餘下部分）物業及和富中心物業的買賣的任何法令、法規或決定；
- (4) 通過特別大會決議案；
- (5) 就收購事項所需或適宜的執照、授權、命令、認可、確認、同意、許可、註冊及其他批准均已從第三方（包括政府或官方機構、法庭或其他監管機構）以受託人合理信納的條款獲得，且仍全面有效；
- (6) 取得新融資（定義見本通函）及於完成時有新融資；
- (7) 各購買協議的完成須待其他各項購買協議完成後，方可作實；及
- (8) (a) Recoup賣方妥為完成重組，令受託人滿意；及(b)緊接完成前，合併、償還或轉讓（倘適用）目標公司集團的任何成員應付或應收目標公司集團以外人士的任何款項，以確保目標公司集團的任何成員應付或應收目標公司集團以外人士的尚未清償貸款分別僅為現有賣方貸款及和黃地產應收款項。

受託人可透過向Recoup賣方、少數股東、麗城花園（餘下部分）賣方或和富中心賣方（按適用）發出書面通知隨時豁免全部或任何條件（上文第(1)及(4)段所述的條件除外），儘管第(6)及(7)段所述的條件豁免須獲得受託人及相關賣方的書面同意。倘於最後截止日期前任何條件未獲達成（或豁免），則受託人及相關賣方均無義務進行收購事項，且所有購買協議將告終止。

致基金單位持有人函件

主購股協議、資產購買協議及長實購股協議亦各自規定，如於完成前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，受託人有權透過向相關賣方發出書面通知而終止購買協議。

此外，主購股協議及長實購股協議規定，倘於完成前有下列情況，受託人有權透過向 Recoup 賣方及／或長實少數股東（視情況而定）發出書面通知而終止相關購股協議：發現相關購股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，而這將對（就主購股協議而言）目標公司集團及／或麗城花園（主要部分）物業整體上以及（就長實購股協議而言）喬星及／或喬星擁有的麗城花園（主要部分）物業部分的財務狀況、營利、業務或資產有重大不利影響。

如發生有關終止，主購股協議及／或任何或兩份資產購買協議（視情況而定）將終止（保密等若干條文除外，有關條文應維持對各方的約束），且各方均不得向另一方有任何申索。

2.4.8 聲明及保證，以及個別責任

購股協議載有若干由 Recoup 賣方或少數股東（視情況而定）作出的聲明及保證（雖然 Hollingshead 購股協議包括更有限的聲明及保證（限於就 Hollingshead 少數股東股份之所有權及並無產權負擔方面屬有限）（因其對喬星的日常運作參與有限））。

Recoup 賣方（即喬星的間接主要股東）實際上須對主購股協議項下的任何潛在保證或彌償申索負責（就其於喬星擁有的 65% 股權，以及 Hollingshead 少數股東身份擁有喬星的 20% 股權而言）。此外，主購股協議載有目標公司集團各成員公司（包括喬星）的全面保證。

其中，購股協議載有就目標公司、喬星及麗城花園（主要部分）物業（倘適用）作出的聲明及保證，包括目標公司股份、少數股東股份及麗城花園（主要部分）物業於完成時須分別不附帶任何產權負擔。

主購股協議及長實購股協議載有對 Recoup 賣方或長實少數股東（視情況而定）違反任何保證的責任的限制。Recoup 賣方或長實少數股東（視情況而定）就相關購股協議項下的所有索償的責任總額最多不應超逾受託人根據相關購股協議而應付的代價總額。受託人無權就所遭受的相同損害超過一次向 Recoup 賣方或長實少數股東（視情況而定）追討相關購股協議項下的索

致基金單位持有人函件

償。主購股協議及長實購股協議亦規定所有索償(不包括有關稅務保證的索償,在此情況下的限制期為七年)的限制期為自完成日期起計21個月。有關限制期乃相關訂約方經公平磋商的結果,且與置富產業信託過去訂立的其他交易一致。

麗城花園(餘下部分)物業及和富中心物業按「現時狀況」出售,並受現有租約及許用合約規限。

2.4.9 稅務契約

根據主購股協議及長實購股協議,相關賣方將各自與和黃或長實(均作為擔保人)(視情況而定)訂立一份以受託人為受益人的稅務契約(「**稅務契約**」)。根據各稅務契約,相關賣方將訂立契約就(其中包括)下列各項向受託人作出彌償:

- (1) 於完成或之前因發生任何付款、動用損失或濟助、交易或任何性質的事件所產生,或與目標公司集團的成員公司(倘為與Recoup賣方訂立的稅務契約)及喬星(倘為與長實少數股東訂立的稅務契約)於完成或之前所賺取、累計或收取的任何總收益、經濟權益、收入、利潤或盈利有關的任何稅務責任;
- (2) 於完成或之後就麗城花園(主要部分)物業(倘為與Recoup賣方訂立的稅務契約)及喬星擁有的麗城花園(主要部分)物業之有關部分(倘為與長實少數股東訂立的稅務契約)自待售存貨轉入投資物業的會計重新歸類有關的潛在稅務責任;
- (3) 因經濟利益分享安排產生的潛在稅務責任或因任何稅務機關排除經濟利益分享安排(全部或部分)所引起之其他稅務責任,惟在各種情況下均不得改動經濟利益分享安排,且長實少數股東的責任上限須僅喬星應負責任的15%;及
- (4) 就稅務契約下的成功申索由目標公司集團任何成員公司或受託人正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),惟長實少數股東的責任上限須設為喬星所正當地承擔的合理成本及開支(包括法律及專業費用)的僅15%。

致基金單位持有人函件

此外，根據有關主購股協議的稅務契約，Recoup賣方已向受託人表明，直至及截至完成日期，經濟利益分享安排並未受到任何(其中包括)稅務機關的質疑。

各稅務契約項下的申索限制期為完成日期起計七年內。

根據將與Recoup賣方訂立的稅務契約對於有關喬星須受限於的稅務責任(「**喬星稅務責任**」)應限於以下各項之和：(1)Recoup賣方就喬星稅務責任應付的彌償金額之20%受Hollingshead最高上限規限；及(2)Recoup賣方就喬星稅務責任應付的彌償金額之65%，不設有最高上限。

根據將與長實少數股東訂立的稅務契約，長實少數股東須根據該稅務契約就喬星稅務責任的應付彌償金額之15%負責。為免生疑問，將與Recoup賣方訂立的稅務契約將僅與目標公司集團有關，而將與長實少數股東訂立的稅務契約將僅與喬星有關。

有關與經濟利益分享安排相關風險的更多詳情，請參閱本通函第5.5節「**風險因素－置富產業信託或須籌集更多股本及／或債務，以為與經濟利益分享安排相關的所需額外稅項提供資金**」。

2.4.10 承諾及彌償保證契約

根據主購股協議及長實購股協議，相關賣方將於完成時各自與和黃或長實(均作為擔保人)(視情況而定)訂立一份以受託人、凌峰發展有限公司、喬星及Wilmington Land Company Limited為受益人的承諾及彌償保證契約(「**承諾及彌償保證契約**」)。

根據各承諾及彌償保證契約，相關賣方將承諾就下列各項向凌峰發展有限公司、喬星及Wilmington Land Company Limited作出及承諾其獲得全數彌償：

- (1) 地政總署署長／荃灣／葵青區域地政專員及／或其他有關政府機關就彌償期間內任何時候使用麗城花園物業第二期任何部分作為安老院而施加或可能施加之一切同意費、豁免費、行政費、寬忍費、罰款、罰金及有關利息；及
- (2) 終止受影響租賃的一切合理成本，以及註冊擁有人因根據受影響租賃驅逐相關租客及就此產生的任何法律訴訟或和解產生的合理開支，連同應計利息，

(統稱「**彌償金額**」)。

致基金單位持有人函件

受影響租賃包括(i)麗城花園物業第二期第一層及地下部分的101至108號店舖及(ii)麗城花園物業第二期第一層的123至124及126至151號店舖，其租戶正使用出租物業及其部分作安老院(各為「**受影響租賃**」)。受影響租賃於截至2011年9月30日止月份的總租金收入佔麗城花園物業總租金收入的6.5%，而受影響租賃的可出租總面積約為41,737平方呎，佔麗城花園物業可出租總面積的15.1%。

根據將與Recoup賣方訂立的承諾及彌償保證契約，Recoup賣方應負責彌償金額的85%，然而有關彌償金額的20%應(連同Hollingshead稅務彌償部分下應付的彌償金額)受限於相等於Hollingshead代價的最高金額。如達到有關總最高上限，Recoup賣方的持續責任則僅限於有關彌償金額的65%。根據將與長實少數股東訂立的承諾及彌償保證契約，長實少數股東應負責契約下彌償金額的15%。

除上述有關時間的限制外，Recoup賣方及長實少數股東於承諾及彌償契據下的彌償責任並不限於時間或金額。

有關與受影響租賃相關風險的更多詳情，請參閱本通函第5.2節「**風險因素 – 有關受影響租賃之風險**」。

2.4.11 彌償按金契約

麗城花園(餘下部分)資產購買協議列明，作為於買賣麗城花園(餘下部分)物業完成時向麗城花園(餘下部分)控股公司轉讓麗城花園(餘下部分)賣方根據麗城花園(餘下部分)物業的租約及許用合約協議而持有的租賃按金的一項條件，麗城花園(餘下部分)控股公司須簽立一項以麗城花園(餘下部分)賣方為受益人的彌償保證契約，內容有關倘麗城花園(餘下部分)控股公司未能按照該等租約及許用合約協議退還有關按金予相關租戶及許用合約持有人而使麗城花園(餘下部分)賣方遭受的任何損失及損害。

同樣地，和富中心資產購買協議列明，作為於買賣和富中心物業完成時向和富中心控股公司轉讓和富中心賣方根據和富中心物業的租約及許用合約協議而持有的租賃按金的一項條件，和富中心控股公司須簽立一項以和富中心賣方為受益人的彌償保證契約，內容有關倘和富中心控股公司未能按照該租約及許用合約協議退還有關按金予相關租戶及許用合約持有人而使和富中心賣方遭受的任何損失及損害。

致基金單位持有人函件

麗城花園(餘下部分)賣方根據麗城花園(餘下部分)物業的租約及許用合約協議，以及和富中心賣方根據和富中心物業的租約及牌照協議持有的租金按金將於完成日期釐定。然而，就說明用途，麗城花園(餘下部分)物業及和富中心物業的租金按金額於2011年11月30日分別為221,793港元及7,095,754港元。

2.4.12 借款轉讓及債務轉讓契約

Recoup賣方為現有賣方貸款借款人的間接控股公司。現有賣方貸款借款人各自對相關現有賣方貸款貸款人負債。根據主購股權協議，Recoup賣方已同意促使各現有賣方貸款貸款人按實際金額基準於完成時將其各自的現有賣方貸款部分轉讓予受託人(或受託人的代名人)。

和黃地產就和黃地產應收款項而對目標公司有負債。根據主購股協議，Recoup賣方已同意促使和黃地產轉讓而受託人已同意承擔(直接或透過代名人)和黃地產應收款項，代價為相應減少受託人就轉讓現有賣方貸款而應向現有賣方貸款貸款人支付的代價。因此，於完成時，(1)各現有賣方貸款貸款人將向受託人或受託人提名的一間公司轉讓其各自於現有賣方貸款的權利、所有權、權益及利益；及(2)和黃地產將向受託人提名的公司轉讓和黃地產應收款項，均按照借款轉讓及債務轉讓契約進行。

根據主購股協議應付的總購買代價(須受以上第2.4.1及2.4.2節所述調整)包括轉讓現有賣方貸款的代價減和黃地產應收款項的金額(於以上第2.4.1節提述)。

2.4.13 Recoup 賣方責任擔保及長實少數股東責任擔保

和記黃埔有限公司(於香港註冊成立的公司)(「**和黃**」)已無條件及不可撤銷地就妥當並準時支付Recoup賣方根據主購股協議、相關稅務契約及相關承諾及彌償保證契約應付的所有款項及Recoup賣方依時妥善履行及遵守其根據主購股協議、相關稅務契約及相關承諾及彌償保證契約的責任、承擔、承諾、保證及彌償保證，向受託人作出擔保。

長江實業(集團)有限公司(一間於香港註冊成立的公司)(「**長實**」)已無條件及不可撤銷地向受託人保證，長實少數股東於長實購股協議、相關稅務契約及相關承諾及彌償保證契約項

致基金單位持有人函件

下應恰當準時支付的全部金額，以及長實少數股東根據長實購股協議、相關稅務契約及相關承諾及彌償保證契約恰當準時履行及遵守其一切責任、承諾、承擔、保證及彌償。

Hollingshead少數股東對結欠不參與喬星營運的Hollingshead少數股東的Hollingshead少數股東股份的產權及不涉及產權負擔一事提供有限的保證。鑒於保證屬有限性質，故在商業上同意無須根據Hollingshead購股協議設擔保人。

2.4.14 追認及加入契約

完成後，按照麗城花園(主要部分)控股公司、麗城花園(餘下部分)控股公司(統稱「麗城花園控股公司」)、和富中心控股公司、受託人、管理人及物業管理人訂立的追認及加入契約的規定，新物業的營運、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)根據及按照受託人、管理人及物業管理人訂立的物業管理協議的條款在管理人的整體管理下管理。

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³²3.0%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%。

2.4.15 公平條款

購買協議乃由有關訂約方按照一般商業條款經公平磋商而訂立。

管理人已按照房地產投資信託基金守則有關條文及管理人合規手冊對新物業進行盡職調查，並對調查結果感到滿意，即緊接完成後，置富產業信託將對新物業持有良好的可銷售法定及經濟所有權。

³² 「物業收益總額」指收益總額減代收費用(包括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)和停車場收益。

2.5 進行該交易的理由及裨益

管理人相信，收購事項將為基金單位持有人帶來以下主要裨益：

2.5.1 收益增加

截至2010年12月31日止年度，新物業的物業收入淨額³³收益率为4.2%³⁴，高於現有物業於截至2010年12月31日止年度的物業收入淨額收益率3.9%³⁵。

根據備考財務資料，假設新物業已自2011年1月1日起由置富產業信託收購，備考經擴大每基金單位分派13.66³⁶港仙較截至2011年6月30日止六個月置富產業信託每基金單位分派12.80³⁷港仙增加6.7%。

2.5.2 收購擁有高出租率及位於策略位置的優質資產

新物業將向置富產業信託提供額外穩定及增長的租金現金流量，將對基金單位持有人有利。

收購事項支持管理人的收購增長策略，即擁有高出租率及具有長期增長潛力的商業物業。於2011年9月30日，新物業的加權平均出租率為96.2%³⁸，優於2010年香港私人商業物業³⁹的平均出租率92.1%⁴⁰。高出租率反映了新物業所在地區零售店舖需求強勁。於2011年9月30日，麗城花園物業及和富中心物業分別擁有100名租戶及47名租戶。高出租率及多元化租戶基礎將為置富產業信託提供穩定及不斷增長的收入。

根據市場顧問報告，新物業位於成熟的大型住宅人口密集區（即北角及荃灣）。兩個新物業皆受惠於便利的交通設施，搭乘各種交通工具便捷，以及與香港市區和其他地區相連。

此外，市場顧問報告提到，麗城花園物業擁有密集主要輻射商圈，居住人口約30,000人。作為該地區唯一具規模的零售商場，其目前主要供應必需品的商戶組合因此得到良好支持。

³³ 「物業收入淨額」指總收益減物業經營開支。

³⁴ 按截至2010年12月31日止年度新物業的物業收入淨額除以代價總額計算。

³⁵ 按現有物業截至2010年12月31日止年度的實際物業收入淨額除以置富產業信託於2011年6月30日的組合估值15,688百萬港元計算。

³⁶ 按經擴大集團截至2011年6月30日止期間的分派收入除以經擴大集團於2011年6月30日已發行及可發行基金單位數目計算。

³⁷ 置富產業信託截至2011年6月30日止期間的實際每基金單位分派。

³⁸ 按麗城花園物業及和富中心物業各自出租率除以新物業可出租總面積總額加權計算。

³⁹ 私人商業物業包括零售物業及設計或採用作商業用途的其他物業，但不包括旨在作為辦公室的物業。車位不包括在內。

⁴⁰ 資料來源：市場顧問報告。

致基金單位持有人函件

市場顧問報告亦表示，和富中心物業位於傳統住宅區，其主要輻射商圈擁有約26,000人。當中有一個大型超市百佳超市(關連人士)為其主要租戶。超市連同補習學校吸引眾多來自擁有人口約52,000人次要輻射商圈的訪客。在不久將來，並無新的大型購物中心於北角興建，市場顧問預期，和富中心物業在此期間可保持其現有有利形勢及競爭優勢。

2.5.3 零售市場強勁及本地經濟蓬勃發展

根據市場顧問報告，由於本地經濟蓬勃發展，令到本地消費強勁，香港零售額於過往幾年強勁增長。穩健的旅遊市場及不斷改善的消費者情緒繼續支持2011年首十個月零售及零售租金的增長。香港整體私人零售租金⁴¹於2011年首十個月增長7.1%。此外，非核心⁴²購物中心的私人零售租金於過去數次市場下滑時期均較核心購物中心的租金表現相對穩定。

據市場顧問報告所觀察，非核心購物中心亦於國際零售商間越來越受歡迎，乃由國際品牌於核心區及傳統購物區對黃金地段的激烈競爭所推動。因此，強勁的零售物業表現不再局限於核心零售區，於非核心零售區亦明顯。根據市場顧問報告，非核心零售租金走勢與整體市場有相對較高聯繫，預期2012年至2015年租金每年上漲7.4%。

收購事項將分別增加置富產業信託零售組合的可出租總面積⁴³約23.0%至2.4百萬平方呎。收購事項為基金單位持有人提供利用香港零售市場增長的機會，同時，透過收購位於策略性地段的兩項優質資產可提升置富產業信託現有物業組合。其亦為置富產業信託以低於獨立估值的價格收購可賺取收入的物業的機會。

2.5.4 收入來源更趨多元化及規模經濟增加

收購事項將進一步提高置富產業信託收入來源的多元化及減少置富產業信託對任何單一物業收入來源的依賴。由於收購事項，置富產業信託物業組合內的任何單一物業對置富產業信託帶來的物業收入淨額的最大貢獻將由27.1%減少至24.0%⁴⁴，收入來源進一步多元化將令置富產業信託收入來源更具彈性及穩定，因此，對其基金單位持有人有利。

⁴¹ 此乃零售場所的租金，為一個主要的私人商業樓場所子集(不包括辦公室和車位)。

⁴² 香港的零售點可分為核心及非核心零售區。香港的四個核心零售區為中環、銅鑼灣、尖沙咀及旺角，而所有香港其他地區被視為非核心零售區。

⁴³ 「可出租總面積」指就物業而言，指物業管理人於任何指定時間釐定相關物業總樓面面積中可出租的部分。

⁴⁴ 根據截至2010年12月31日止年度的經審核財務數據及假設新物業已於2010年1月1日收購。

致基金單位持有人函件

此外，和富中心物業將為置富產業信託首個於香港島收購的物業，置富產業信託可透過增加於香港島物業市場的投資進一步使其物業組合的地理分佈更廣泛。

收購事項將使置富產業信託進一步受益於規模經濟，管理人及物業管理人可將固定的經營費用分攤在更大的組合，因此可節約成本。

2.5.5 有效資本管理

管理人的目標是致力提升置富產業信託旗下組合的回報及對基金單位持有人的分派，同時維持適當水平的財政穩健政策。

透過管理人積極管理現有物業及香港零售物業市場普遍改善，現有物業的價值增加至2009年12月31日的11,500百萬港元、2010年12月31日的13,300百萬港元及2011年6月30日的15,688百萬港元。現有物業估值增加導致置富產業信託的資產負債比率／總槓桿比率自2009年12月31日的23.7%降至2010年12月31日的21.0%及降至2011年9月30日的20.1%。

管理人相信，憑藉置富產業信託穩健的財務狀況及其核心財務銀行的支持，置富產業信託可有效利用其可借貸上限收購新物業，而毋須籌集新股本。

於收購事項完成後，置富產業信託的資產負債比率／總槓桿比率將約為26.3%⁴⁵。管理人相信，根據目前市況，該水平為審慎並且無超過適用法規⁴⁶項下的借款限額，目前的借款限額為：(a)35%的總槓桿比率；及(b)45%的資產負債比率。

2.6 收購事項的融資

總代價將以(a)新融資項下的有期貸款融資1,100百萬港元；(b)由渣打銀行擔任融資及抵押代理的銀團根據現有融資提供予現有融資借款人的970百萬港元之循環信貸融資(乙批融資)；及(c)內部產生資金。新融資項下的有期貸款融資將首先被提取，而現有融資下之循環信貸及內部產生資金則用於撥付總代價的其餘部分。

⁴⁵ 按於2011年9月30日的備考數據計算。

⁴⁶ 「適用法規」指證券及期貨條例(香港法例第571章)，不時地被修改或補充、房地產投資信託基金守則、新加坡法律第289章證券及期貨法案、新加坡金管局發出的集體投資計劃守則(包括新加坡物業基金附錄)、香港及新加坡(視情況而定)的上市規則，以及香港及新加坡其他所有適用於置富產業信託的法律、法規及規例。

2.6.1 新融資

管理人於2011年12月28日接納澳盛銀行集團有限公司、DBS Bank Ltd.及渣打銀行有關新融資(由有期貸款及循環信貸融資組成)的承諾書。

新融資將包括涉及本金總額達1,400百萬港元的港元三年有期貸款及循環信貸融資，當中包括(a) 1,100百萬港元的有期貸款融資；及(b) 300百萬港元的循環信貸融資。新融資將按香港銀行同業拆息率加年息2.0%的利率計息，且將於新融資貸款協議日期起計三年到期及償還。

新融資將以轉讓新物業公司、Full Belief及Genuine Joy持有的物業產生的租金、按金、所得款項及所有其他收入、轉讓於有關各自持有的物業的保單及租賃協議項下的權利、新物業公司、Full Belief、Genuine Joy以及相關中介控股公司股份的股份按揭、新物業公司、Full Belief及Genuine Joy持有物業的法定押記、以及新物業公司、Full Belief、Genuine Joy以及相關中介控股公司所有其他資產的押記。此外，預期受託人、新物業公司、Full Belief、Genuine Joy以及相關中介控股公司將提供以信貸協議項下的貸款人為受益人的無條件及不可撤銷擔保(貸款人的追索權限於置富產業信託的存置財產)。

上述有期貸款融資1,100百萬港元擬於完成時提取，並將用作償付部分總代價。

本通函所述新融資的條款及條件僅為指示性質，視乎確定及簽訂新融資時的市況，可能會出現變更，並不代表整套實際條款及條件。新融資的實際條款及條件或會與本通函所述的指示性條款及條件存有出入，或包含更多或更少條款及條件。如本通函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。

2.6.2 現有融資

根據現有融資的條款，現有融資借款人⁴⁷將於完成前或完成時提取乙批融資（為現有融資項下金額為970百萬港元的循環信貸融資），用作償付部分總代價。該乙批融資按香港銀行同業拆息率⁴⁸加0.91%計息，並將於2016年4月11日到期及須償還。

2.6.3 預期資產負債比率及總槓桿

經考慮(1)總代價；(2)以2011年9月30日的資產負債比率／總槓桿比率為20.1%計算，置富產業信託的可借貸上限；及(3)可動用現有融資及置富產業信託將可動用的新融資，管理人可運用可動用的銀行融資及內部產生資金為該交易提供資金。根據第4.1.4節所載的備考資本化表，緊隨該交易後，置富產業信託的資產負債比率／總槓桿比率預期增至約26.3%。

2.7 就收購事項應支付的費用及開支

就收購事項應支付的費用及開支總額預計為49.0百萬港元。因此，收購事項的總成本（包括總代價）於完成時預計為1,949.0百萬港元（須對目標公司集團及喬星的流動資產淨值／流動負債淨額進行常規調整（如適用））。收購事項的估計總成本相當於2010年12月31日置富產業信託的經審核資產淨值／有形資產淨值10,333.7百萬港元之約18.9%。

2.7.1 就收購事項應支付予管理人的費用

於完成時，管理人將有權根據信託契約第15.2.1條收取19.0百萬港元的收購費用（等於新物業收購價1,900百萬港元（「收購費用」）的1.0%，須於完成後在切實可行情況下盡快以基金單位向管理人支付（「收購費用基金單位」）。收購費用將不須就目標公司集團及喬星的流動資產淨值／流動負債淨額進行常規調整。

由於收購事項為新加坡物業基金附錄項下的有關方交易，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，將予發行用以支付收購費用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

⁴⁷ 「現有融資借款人」指屬在現有融資項下的現有融資借款人的集團公司，包括Ace Courage Limited、雅富資源有限公司、福江發展有限公司、Partner Now Limited、Poko Shine Limited、Proven Effort Limited、Quick Switch Limited、Team Challenge Limited、Vision Million Limited、華都地產有限公司及宜賓地產有限公司。

⁴⁸ 「香港銀行同業拆息率」指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。

致基金單位持有人函件

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。管理人選擇收取於新交所上市的基金單位，並按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，其中載有已向管理人發行的基金單位的數目及性質。

2.7.2 就收購事項應支付的其他成本

置富產業信託就收購事項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)為約30.0百萬港元。

2.7.3 完成後應就新物業支付予管理人及受託人的持續費用及開支

完成後，及如置富產業信託為2010年3月31日有關其基金單位以介紹方式在香港聯交所上市之上市文件(「上市介紹文件」)所披露：

- (1) 管理人亦將有權根據信託契約向存置財產收取新物業應佔的管理費，包括：(a)新物業價值每年0.3%的基本費用；及(b)新物業應佔的物業收入淨額每年3.0%的表現費用；及
- (2) 受託人將收取新物業價值現時每年0.035%的信託費用。

只要新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新物業應佔的該等費用。

致基金單位持有人函件

3. 有關新物業的資料

3.1 麗城花園物業

3.1.1 說明

置富產業信託將收購麗城花園物業，其為麗城花園發展項目的一部分。

於2011年9月30日，麗城花園物業的可出租總面積為276,862平方呎(不包括泊車位)，包括店舖、診所、幼稚園、一個市場及多個泊車位。麗城花園物業包括下表所示的三期：

	麗城花園物業
麗城花園物業第一期	麗城花園發展項目第一期內所有商業部分(店舖、診所及幼稚園)、15個電單車泊車位及66個車位
麗城花園物業第二期	麗城花園發展項目第二期內所有商業部分(店舖及幼稚園)(已轉讓予香港財政司司長法團的一間地舖 ⁽¹⁾ 除外)、52個車位及公用地方 ⁽²⁾
麗城花園物業第三期	麗城花園發展項目第三期內所有商業部分(店舖、市場及幼稚園)及196個車位及公用地方 ⁽²⁾

附註：

- (1) 有關此店舖的更多詳情，請參閱本通函附錄8「政府批地契約及公契概要」第2.5節。此店舖佔麗城花園發展項目第二期商業部分不可分割份數的3.7%，而麗城花園物業第二期佔麗城花園發展項目第二期商業部分的餘下96.3%不可分割份數。
- (2) 根據相關公契或類似性質的文書(為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) (「公契」)，麗城花園發展項目第二期及麗城花園發展項目第三期的公用地方以及其不可分割部分由Wilmington Land Company Limited、凌峰發展有限公司及喬星作為受託人分別代表麗城花園發展項目第二期及麗城花園發展項目第三期的所有擁有人持有。公用地方並不產生任何收入且無商業價值。

麗城花園物業將由置富產業信託透過麗城花園控股公司全資擁有。各麗城花園控股公司均為特殊目的公司，主要業務為擁有及／或營運麗城花園物業。列示緊隨完成後置富產業信託物業預期持有架構的圖表(包括麗城花園控股公司)載於本通函附錄9「架構圖」。

致基金單位持有人函件

3.1.2 周圍環境

麗城花園物業位於近荃灣西端的一幅臨海住宅用地，為大型住宅發展項目麗城花園發展項目（其中包括19幢住宅大廈約6,000個住宅單位）的一部分。

麗城花園物業的服務對象為麗城花園發展項目的當地需求及附近屋苑的居民，亦服務區域周邊的學校及工業樓宇。

麗城花園物業鄰近荃灣地鐵站及荃灣西站。購物人士無論乘搭的士及專營巴士等私人或公共交通工具前往均十分方便。

3.1.3 主要資料

除非另有指明，下表載列麗城花園物業於2011年9月30日的若干主要資料。

可出租總面積（不包括車位）	276,862平方呎
政府批地契約屆滿日期	2047年6月30日
落成年份及月份	第一期—1987年7月 第二期—1989年10月 第三期—1991年4月
租戶數目	100
車位數目	329
估值	萊坊（由受託人委任） 估值為1,300.0百萬港元 第一太平戴維斯 （由管理人委任） 估值為1,340.0百萬港元 1,250.0百萬港元
購買代價	100%
置富產業信託（直接或間接）完成後持有的擁有權	100%
出租率 ⁽¹⁾	98.7% ^{(2) (3)}
物業收入淨額 ⁽⁴⁾	51.5百萬港元
每已出租平方呎月租 ⁽⁵⁾	19.5港元
出租予五大租戶的可出租總面積佔可出租總面積總額的百分比 ⁽⁶⁾	39.5%
自五大租戶收取的租金收入總額佔總租金收入總額的百分比 ⁽⁷⁾	29.0%

附註：

- (1) 出租率乃根據於2011年9月30日的已出租可出租總面積（平方呎）計算，不包括車位。
- (2) 於2011年9月30日，向關連人士出租的可出租總面積總額百分比為19.8%。
- (3) 於截至2011年9月30日止月份，來自關連人士的總租金收入總額百分比為16.4%。

致基金單位持有人函件

- (4) 乃根據截至2010年12月31日止年度的物業收入淨額(扣除管理人表現費用⁴⁹前)。
- (5) 每已出租平方呎月租乃透過截至2011年9月止月份的租金收入總額除以於2011年9月30日的已出租可租用總面積計算。
- (6) 乃根據於2011年9月30日出租予各租戶的可出租總面積。
- (7) 乃根據截至2011年9月30日止月份各租戶對麗城花園物業租金收入總額貢獻的百分比。

3.1.4 租戶簡介及租約組合的詳情

下表載列按行業分類的麗城花園物業整體租戶多樣化的詳情，乃參照於2011年9月30日的可出租總面積總額及截至2011年9月30日止月份的總租金收入總額⁵⁰：

行業	可出租 總面積 百分比	總租金 收入 百分比	相關行業主要租戶的名稱
銀行與房地產服務	3.4%	17.1%	中原地產代理有限公司
社區服務	1.4%	0.6%	—
電子與資訊科技	0.1%	1.3%	—
服裝與鞋類	0.6%	1.1%	—
餐飲	18.5%	19.6%	新星海鮮酒家
特色禮品、精品、玩具及珠寶	0.3%	0.9%	—
家居用品與傢俱	1.6%	3.0%	—
服務與教育	42.3%	36.9%	新景安老院有限公司
超級市場	8.2%	9.2%	百佳超級市場 ⁽¹⁾
街市	12.1%	6.3%	麗城(萬有)街市
其他	10.2%	4.0%	—
空置	1.3%	不適用	—
總計	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>	—

附註：

- (1) 置富產業信託的關連人士。

⁴⁹ 「管理人表現費用」指相關物業公司的每一間物業公司年度物業收入淨額3.0%的年度表現費。

⁵⁰ 「租金收入總額」指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。

致基金單位持有人函件

3.1.5 租約屆滿時間表

下表載列於2011年9月30日麗城花園物業擬定於下文所示期間到期的租約所佔百分比詳情：

期間	到期租約的 可出租總面積 佔可出租總面積 總額的百分比	到期租約的 租金收入總額 佔總租金收入 總額的百分比 ⁽¹⁾
截至2011年12月31日止三個月	8.3%	9.8%
截至2012年12月31日止年度	43.5%	40.4%
截至2013年12月31日止年度	17.7%	32.4%
截至2014年12月31日止年度	29.2%	17.4%
截至2015年12月31日止年度及以後	0.0%	0.0%
空置	1.3%	不適用
總計	100.0%	100.0%

附註：

(1) 基於截至2011年9月30日止月份的總租金收入總額。

3.1.6 違約率⁵¹

就麗城花園物業而言，截至2008年、2009年、2010年12月31日止各年及截至2011年6月30日止六個月並無就未支付租金作出撇賬或撥備。

3.2 和富中心物業

3.2.1 說明

置富產業信託將收購和富中心發展項目的一部分和富中心物業。

截至2011年9月30日，和富中心物業的可出租總面積為180,238平方呎。和富中心物業由和富中心發展項目地庫、地下、地下高層的購物中心（不包括車位、車道及附屬區域、公用地方及相關設施）及下層地庫組成。

和富中心物業由置富產業信託將透過和富中心控股公司全資擁有。和富中心控股公司乃一間特殊目的公司，其主要業務活動乃擁有及營運和富中心物業。緊隨完成後置富產業信託物業預期持有架構的圖表（包括和富中心控股公司）載於本通函附錄9「**架構圖**」。

⁵¹ 違約率乃以到期償還超過90日尚未償還的應收租金除以該年的收益總額計算。

致基金單位持有人函件

3.2.2 周邊環境

和富中心物業位於北角東區走廊沿線海濱。和富中心物業乃和富中心發展項目的一部分。和富中心發展項目為大型住宅發展項目，其中包括17座住宅大廈約1,450個單位。

和富中心物業服務和富中心發展項目的居民及鄰近提供約2,400個單位的城市花園。和富中心物業亦服務附近的幾間酒店，以及區內的學校及辦公大樓。

和富中心物業鄰近北角港鐵站，而北角港鐵站乃香港島及九龍東之間的中轉站。搭乘其他公共交通工具(例如巴士、電車及小巴)亦可方便到達和富中心物業。

3.2.3 主要資料

除非另有指明，下表載列和富中心物業於2011年9月30日的若干主要資料。

可出租總面積(不包括車位)	180,238平方呎
政府批地契約屆滿日期	2071年9月4日
落成年份及月份	1984年5月
租戶數目	47
車位數目	無
置富產業信託(直接或間接)完成後持有的擁有權	100%
估值	兩間獨立物業 估值師估值為 680.0百萬港元
購買代價	650.0百萬港元
出租率 ⁽¹⁾	92.3% ⁽²⁾ ⁽³⁾
物業收入淨額 ⁽⁴⁾	27.8百萬港元
每已出租平方呎月租 ⁽⁵⁾	16.5港元
出租予五大租戶的可出租總面積佔可出租總面積總額的百分比 ⁽⁶⁾	53.1%
自五大租戶收取的租金收入總額佔總租金收入總額的百分比 ⁽⁷⁾	51.3%

附註：

- (1) 出租率乃根據於2011年9月30日的已出租可出租總面積(平方呎)計算。
- (2) 於2011年9月30日，向關連人士出租的可出租總面積總額百分比為40.2%。
- (3) 於截至2011年9月30日止月份，來自關連人士的總租金收入總額百分比為41.3%。
- (4) 乃根據截至2010年12月31日止年度的物業收入淨額(扣除管理人的表現費用前)。
- (5) 每已出租平方呎平均月租乃透過截至2011年9月止月份的租金收入總額除以於2011年9月30日的已出租可出租總面積計算。

致基金單位持有人函件

- (6) 乃根據於2011年9月30日出租予各租戶的可出租總面積。
- (7) 乃根據截至2011年9月30日止月份各租戶對和富中心物業租金收入總額貢獻的百分比。

3.2.4 租戶簡介及租約組合的詳情

下表載列按各行業分類的和富中心物業整體租戶多樣化的詳情，乃參照於2011年9月30日的可出租總面積總額及截至2011年9月30日止月份的總租金收入總額：

行業	可出租 總面積 百分比	總租金 收入 百分比	相關行業主要租戶的名稱
電子與資訊科技.....	6.6%	6.7%	—
服裝與鞋類.....	4.2%	8.6%	Nike Factory Outlet
餐飲.....	6.4%	5.8%	—
特色禮品、精品、玩具及珠寶.....	3.5%	4.4%	奇趣天地
家居用品與傢俱.....	13.9%	12.4%	鴻利傢俬
休閒及娛樂、運動及健身.....	9.5%	6.1%	美國冒險樂園有限公司
服務與教育.....	15.5%	22.5%	—
超級市場.....	32.4%	33.4%	百佳超級市場 ⁽¹⁾
其他.....	0.3%	0.1%	—
空置.....	7.7%	不適用	—
總計.....	100.0%	100.0%	—

附註：

- (1) 置富產業信託的關連人士。

致基金單位持有人函件

3.2.5 租約屆滿時間表

下表載列於2011年9月30日和富中心物業擬定於下文所示期間到期的租約所佔百分比詳情：

期間	到期租約的 可出租總面積 佔可出租總面積 總額的百分比	到期租約的 租金收入總額 佔總租金收入 總額的百分比 ⁽¹⁾
截至2011年12月31日止三個月	37.7%	40.0% ⁽²⁾
截至2012年12月31日止年度	21.5%	21.1%
截至2013年12月31日止年度	14.5%	18.1%
截至2014年12月31日止年度	18.6%	20.8%
截至2015年12月31日止年度及以後	0.0%	0.0%
空置	7.7%	不適用
總計	100.0%	100.0%

附註：

- (1) 基於截至2011年9月30日止月份的總租金收入總額。
- (2) 管理人注意到，和富中心物業總租金收入的40.0%將於截至2011年12月31日止三個月到期，其中總租金收入的33.4%與百佳超級市場的租賃相關。據管理人理解，有關租賃將於到期時獲續訂。

3.2.6 違約率⁵²

就和富中心物業而言，截至2008年、2009年、2010年12月31日止各年及截至2011年6月30日止六個月並無就未支付租金作出撇賬或撥備。

3.3 保險

置富產業信託將於簽訂購買協議後為新物業投購管理人認為符合香港行業慣例的保險，包括物業綜合保險（包括火險、水險及新物業重置價值保險）、業務干擾保險（從簽訂購買協議日期起最少12個月）及公眾責任保險。有關保單並無規定任何重大或異常超額或可扣減金額。然而，有關保單並不承保若干類別風險，包括戰爭、核污染、地震、傳染性疾病及恐怖主義活動引起的損失。

⁵² 違約率乃以到期償還超過90日尚未償還的應收租金除以該年的收益總額計算。

3.4 租賃協議

就新物業訂立的租賃協議一般為期2至3年，視乎租戶需要等因素而定。較為大型的物業，或當有意租用物業的租戶需要動用巨額首筆資本開支時，偶爾會批出長期租約，但仍會按當時市場租金或政府批地契約規定定期檢討租金(通常每3年一次)。儘管新物業部分主要租戶有權按照當時的市場租金續租一段時間，但是大部分租約有固定期限且無附帶續租權。

規定可按當時市場租金檢討租金或續租的租約，需要業主與租戶就新租金期協定市場租金。倘有關方未能在既定日期前協定新租金(一般在新租金期開始前的一、兩個月協定)，有關事宜須轉介由業主與租戶協定和委任的獨立估值師處理。若仍未能達成協議，任何一方可要求一名指定獨立第三方委任估值師以專家身份(而非仲裁者)釐訂新租金期的市場租金。任何一方均有機會向估值師表述意見。估值師的決定是最終決定，對業主及租戶均有約束力。

簽訂租約時，新物業的租戶均須繳交約為兩或三個月租金的按金，連同樓宇管理費、香港特別行政區政府(「政府」)差餉，上述款項須以現金或可代替現金的銀行擔保形式支付。按金無抵押，並且不計利息。一般而言，租戶均須預付每月租金。根據市場慣例，新租約通常附帶免租期，免租期視乎磋商時的市況而各有不同。

根據租賃協議，租戶通常負責支付包括公用事業費用、樓宇管理費、政府差餉及政府地租費用。租戶一般亦負責有關物業內部的維修費用及所有其他費用，而業主則通常負責有關主要建築結構的維修費用。倘基於火災、颶風、天災、不可抗力事件，或除租戶疏忽或失責的後果之外的任何其他租戶不能控制的原因，而導致物業或其任何部分無法使用或完全無法進入，租戶通常有權在當月期滿後享有租金減免，直至物業可以再次使用為止。一般而言，租戶不得轉讓或分租物業，但在特定情況下，允許在同一集團內部轉讓或分租。

大部分租賃協議不會授權租戶在既定到期日前終止其租約。如出現若干情況，例如租戶欠租或違反契諾，業主有權終止租約。此外，大部分租賃協議規定，如業主決定出售或重建物業，可在向租戶發出六個月通知下於租期內隨時終止租約。租賃協議規定租戶按照政府租契及有關樓宇佔用許可證所允許的用途使用已出租物業。

若干租戶亦已就新物業的若干展示牌權利訂立協議。

致基金單位持有人函件

如以下第3.5節所載，受託人將根據相關政府批地契約的條款及條件持有新物業。根據和富中心物業政府批地契約的契諾，和富中心賣方(Provident Commercial Investments Limited)(作為分租人)及香港財政司司長法團(作為分承租人)就為政府機構及社區用途租用和富中心物業第二期商業平台的地下及地庫的空間而訂立日期為1997年2月20日分租約地契摘要第UB7050948號，租期由1996年9月2日開始至2071年8月29日屆滿，每年租金1港元(如要求)。分租約(置富產業信託將因政府批地契約而繼承)並無產生收入及並無商業價值。因此，獨立物業估值師並無給予價值予分租約，且並無將此空間包括在和富中心物業的可出租總面積之計算內。有關政府批地契約的更多詳情，請參閱本通函附錄8「政府批地契約及公契概要」。

3.5 所有權

置富產業信託不會直接持有新物業，而將由受託人根據信託契約的條文為置富產業信託以信託形式持有新物業。更具體而言，受託人將持有新物業公司，而新物業公司則根據政府批地契約持有新物業。政府批地契約皆載有政府批出之批地契約或租約一般載有之條款及條件。例如，載有以下各項之條文規定承租人須：

- (1) 在遵守建築物及城市規劃法例及規例下開發或重新發展土地；
- (2) 在許可之用途範圍內使用土地及建於土地上之建築物；
- (3) 對建於土地上之所有建築物進行保養，使之處於良好及大致維修妥善之狀況；
- (4) 按照政府要求，保養及維修任何斜坡、護土牆、其他支撐結構；
- (5) 支付年度政府地租及支付就土地徵收之所有稅項、差餉、費用及評值；及
- (6) 不侵佔或佔用任何毗連之政府土地。

倘若承租人未能遵守或履行政府批地契約的條款及條件，政府有權終止該租約並重收土地。

緊隨完成後置富產業信託的物業預期持有架構圖載於本通函附錄9「**架構圖**」。

3.6 物業的管理策略

3.6.1 整體策略

倘收購事項完成後，管理人擬繼續實施置富產業信託既定的主要目標及主要投資策略，有關詳情請參閱介紹上市文件「策略」一節。有關該等策略若干方面將於下文描述。

3.6.1.1 積極租賃管理

管理人將制訂租賃策略，並採取積極措施將現有物業及新物業（「該等物業」）的市場潛力及長遠盈利能力推至最高。其中一項主要措施，就是積極管理續租事宜，與租約即將屆滿的租戶預早洽談續租事宜，藉以維持整個物業組合的高水平的出租率。隨著租約屆滿，管理人將有機會調整租金、修訂租約條款及條件、調遷現有租戶以及重新配置或擴充各租戶面積。根據每一零售商戶的經營需要以及個別物業的所處位置，通過磋商，鼓勵業績理想的零售商戶擴充舖面，或考慮收回表現欠佳的零售商戶的租用面積。除致力留住租戶以外，管理人亦尋求避免出現因不續租及提早終止租約而導致的真空期及連帶的租金損失，所採取措施如下：

- (a) 積極加強與廣大零售商戶的關係；
- (b) 發掘並建立強大的潛在租戶基礎；及
- (c) 就現有可供出租面積及計劃擴充部分取得新零售商戶承租並招徠新租戶。

3.6.1.2 持續改善租戶組合

管理人將監察每一物業中的租戶經營環境及行業組合，並確保其已達至按持續經營基準的最佳表現。為掌握各個該等物業的顧客羣或消費潮流及需要的變化趨勢，管理人亦可為該等物業加入新的零售商戶與零售概念。與此同時，管理人亦將審慎監察組合有否存在過份倚重某些行業的情況，以便保持租金收入的穩定性。

3.6.1.3 積極市場推廣及宣傳

管理人制訂積極的市務推廣計劃，務求提升租戶的興趣以及該等物業的知名度，從而增加該等物業的客流，繼而增加租戶的營業額。某些情況下，宣傳推廣活動或租用場地，會為該等物業帶來額外收入。

3.6.1.4 資產增值措施

管理人將與物業管理人緊密合作，透過採取資產增值措施，改善租金收入並提升組合價值。在有關政府批地契約、公契及任何適用的建築物法例和法規可能及許可的情況下，管理人將合理調整空間的運用、創造更多可出租面積以及提升樓宇的效益。管理人

致基金單位持有人函件

可能會重新配置物業間隔的大小和布局，此舉不僅是為了盡量擴大可出租面積，亦有助於改善舖面及增加客流。此外，或會通過對租戶調遷至物業內更佳的位置，使商場內貨品分類更有條理，為顧客提供更方便及完善的購物體驗。管理人亦將根據鄰近其他購物商場的情況評估該等物業的競爭力，並提升樓宇設施，改善購物環境、增加租戶的營業額，從而可能增加該等物業的租金收入。有關優化工程可能包括改善該等物業室內外的標誌牌、燈光、盥洗室設施及其他外觀設計與環境方面，藉此同時增進該等物業對顧客及租戶的吸引力。

於最後可行日期，管理人並未制定新物業翻新或裝修的具體計劃。管理人可能會或可能不會開展該等活動，視乎管理人認為其是否符合新物業的需要。

3.6.1.5 控制物業開支並提供優質服務

為達致最大回報，管理人將與物業管理人緊密合作，務求在不影響對其租戶之服務質素之前提下，致力控制物業開支。為此所採取的措施如下：

- (a) 利用置富產業信託組合龐大規模的優勢，透過大量採購服務及日常品達致減省成本的效果；
- (b) 精簡整個組合的物業管理職能；
- (c) 實施成本控制管理系統；及
- (d) 定期審閱該等物業整體能源需求、消耗模式及設備運作效率，從而制訂更多節能方法，達致節約公用事業開支。

3.6.2 新物業的管理

於完成後，管理人擁有新物業的一般管理權，其主要職責為管理新物業以及置富產業信託的其他資產及負債（為基金單位持有人的利益）。尤其是，管理人將負責新物業的日常管理（就此而言，與物業管理人合作並對其進行監督），就目標公司及麗城花園（餘下部分）控股公司（擁有麗城花園（餘下部分）物業）及和富中心控股公司（擁有和富中心物業）的年度預算及管理與經營向受託人作出推薦建議，以及一般性根據信託契約條文就新物業開展活動。

3.7 競爭

新物業位於成熟的住宅區，並受益於眾多人口居住的輻射商圈。此外，新物業的公共交通系統完善，方便顧客出入。新物業主要滿足輻射商圈居民的日常需求及必需品。市場顧問已分析新物業的競爭狀況。有關詳情，請參閱本通函附錄5「**市場顧問報告**」。

4. 該交易之財務影響

以下資料僅供說明用途，且乃根據以下假設列出。管理人認為這些假設在本通函日期屬適當和合理。然而，基金單位持有人應因應有關假設考慮下列資料，並自行作出彼等對置富產業信託未來表現的評估。

根據以下第4.1節以及本通函附錄3所述收購事項的備考財務影響(當中更詳細地說明交易的財務影響)管理人並不預期因交易而對置富產業信託的財務狀況造成的任何其他重大不利影響。

4.1 該交易之備考財務影響

下文呈列該交易之備考財務影響僅供說明，乃以下列為基準編製：

- 置富產業信託截至2010年12月31日止年度之經審核財務報表；
- 置富產業信託截至2011年6月30日止六個月之未經審核財務報表；
- 置富產業信託於2011年9月30日之未經審核財務狀況；及
- 本通函附錄2所載目標公司集團及少數股東股份所代表的喬星部分截至2010年12月31日止年度及截至2011年6月30日止六個月之經審核財務報表。

並假設：

- (a) 置富產業信託已於所指明日期收購新物業，且其已於該等日期以總代價估值；
- (b) 總代價為1,900.0百萬港元；
- (c) 總代價將以香港銀行同業拆息率加2.00%之年利率新融資及香港銀行同業拆息率加0.91%之年利率現有融資以及內部產生資金撥付；及
- (d) 於最後可行日期，5.3百萬個基金單位將按每基金單位3.58港元(即新交所每股置富產業信託之收市價)發行予管理人，以支付收購費用。

致基金單位持有人函件

4.1.1 截至2010年12月31日止財政年度

備考每基金單位分派

截至2010年12月31日止財政年度，收購事項對每基金單位分派之備考財務影響(猶如置富產業信託已於2010年1月1日購買新物業，且直至2010年12月31日一直持有及經營新物業)如下：

	收購事項前	收購事項後
可分派收入(千港元)	406,487 ⁽¹⁾	430,265
已發行及將發行之基金單位(千個)	1,671,600 ⁽²⁾	1,678,499 ⁽³⁾
每基金單位分派(港仙)	24.35 ⁽⁴⁾	25.63 ⁽⁵⁾

附註：

- (1) 以置富產業信託於截至2010年12月31日止財政年度之經審核財務報表為基準。
- (2) 於2010年12月31日已發行及可發行之基金單位數目。
- (3) 包括(i)作為發行約5.3百萬個新基金單位的收購費用基金單位；及(ii)作為於截至2010年12月31日止財政年度新物業管理人的管理費部分付款發行之約1.6百萬個新基金單位，均按假定發行價每基金單位3.58港元發行。
- (4) 置富產業信託於自2010年1月1日至2010年12月31日止期間之實際每基金單位分派。
- (5) 以置富產業信託、目標公司、少數股東股份所代表的喬星部分、麗城花園(餘下部分)控股公司及和富中心控股公司(統稱「經擴大集團」)於截至2010年12月31日止財政年度之可分派收入除以經擴大集團於2010年12月31日之已發行及可發行之基金單位數目計算。

4.1.2 於2010年12月31日

備考每基金單位資產淨值

於2010年12月31日，收購事項對資產淨值(「資產淨值」)之備考財務影響(猶如置富產業信託已於2010年12月31日購買新物業)如下：

	收購事項前	收購事項後 ⁽¹⁾
資產淨值(千港元)	10,333,688 ⁽²⁾	10,303,688 ⁽³⁾
已發行及將發行之基金單位(千個)	1,671,600	1,676,907 ⁽⁴⁾
每基金單位資產淨值(港元)	6.18	6.14

附註：

- (1) 經擴大集團之財務狀況乃基於：(a) 置富產業信託、目標公司及少數股東股份所代表的喬星部分於2010年12月31日之經審核財務狀況；及(b)假設收購麗城花園(餘下部分)物業及和富中心物業於2010年12月31日完成。
- (2) 以截至2010年12月31日止財政年度之經審核財務報表為基準。
- (3) 資產淨值減少乃由於收購事項產生的成本所致，包括印花稅、顧問費用、專業費用及開支(約30.0百萬港元)；有關費用均以現金支付。

致基金單位持有人函件

(4) 包括約5.3百萬個發行作為收購費用基金單位的新基金單位，每個基金單位的假設發行價為3.58港元。

備考資本化

下表載列置富產業信託於2010年12月31日之備考資本化情況，猶如置富產業信託已於2010年12月31日購買新物業。

	於2010年12月31日	
	實際 (千港元)	備考 (千港元)
短期債務：		
無抵押	—	—
有抵押	79,000	386,579
短期債務總額	79,000	386,579
長期債務：		
無抵押	—	—
有抵押	2,828,700	3,928,700
長期債務總額	2,828,700	3,928,700
債務總額	2,907,700	4,315,279
基金單位持有人應佔資產淨值	10,333,688	10,303,688
資本化總額	13,241,388	14,618,967
資產負債比率／總槓桿比率	21.0%	28.3%

4.1.3 截至2011年6月30日止六個月

備考每基金單位分派

截至2011年6月30日止六個月，收購事項對每基金單位分派之備考財務影響(猶如置富產業信託已於2011年1月1日購買新物業，且直至2011年6月30日一直持有及經營新物業)如下：

	收購事項前	收購事項後
可分派收入(千港元)	214,805 ⁽¹⁾	230,010
已發行及將發行之基金單位(千個)	1,677,297 ⁽²⁾	1,683,401 ⁽³⁾
每基金單位分派(港仙)	12.80 ⁽⁴⁾	13.66 ⁽⁵⁾

附註：

- (1) 以置富產業信託於截至2011年6月30日止六個月之未經審核財務報表為基準。
- (2) 於2011年6月30日已發行及可發行之基金單位數目。
- (3) 包括(i)約5.3百萬個發行作為收購費用基金單位的新基金單位；及(ii)約800,000個發行作為新物業管理人截至2011年6月30日止六個月的部分管理費付款的新基金單位；上述兩次發行的假設發行價為每個基金單位3.58港元。
- (4) 於2011年1月1日至2011年6月30日期間置富產業信託的實際每基金單位分派。
- (5) 根據經擴大集團截至2011年6月30日止六個月的可分派收入除以經擴大集團於2011年6月30日的已發行及可予發行的基金單位計算。

致基金單位持有人函件

4.1.4 於2011年9月30日

備考每基金單位資產淨值

收購事項對於2011年9月30日每基金單位資產淨值之備考財務影響(猶如置富產業信託於2011年9月30日已購買新物業)如下：

	收購事項前	收購事項後 ⁽¹⁾
資產淨值(千港元).....	12,572,655 ⁽²⁾	12,542,655 ⁽³⁾
已發行及將發行基金單位(千個).....	1,680,696	1,686,003 ⁽⁴⁾
每基金單位資產淨值(港元).....	7.48	7.44

附註：

- (1) 經擴大集團之財務狀況乃基於：(a) 置富產業信託於2011年9月30日之未經審核財務狀況；(b) 目標公司及少數股東股份所代表的喬星部分於2011年6月30日之經審核財務狀況；及(c) 假設收購麗城花園(餘下部分)物業及和富中心物業於2011年9月30日完成。
- (2) 以置富產業信託於2011年9月30日之未經審核財務狀況為基準。
- (3) 資產淨值下降乃由於與收購事項相關成本(包括印花稅、顧問費、專業費用及開支(估計約為30.0百萬港元))將以現金支付。
- (4) 包括作為收購費用基金單位以假定發行價每基金單位3.58港元發行之約5.3百萬個新基金單位。

備考資本化

下表載列置富產業信託於2011年9月30日的備考資本化，假設置富產業信託於2011年9月30日已購買新物業。

	於2011年9月30日	
	實際 (千港元)	備考 (千港元)
短期債務：		
無抵押.....	—	—
有抵押.....	520,000	820,000
短期債務總額.....	520,000	820,000
長期債務：		
無抵押.....	—	—
有抵押.....	2,830,000	3,930,000
長期債務總額.....	2,830,000	3,930,000
債務總額.....	3,350,000	4,750,000
基金單位持有人應佔資產淨值.....	12,572,655	12,542,655
資本化總額.....	15,922,655	17,292,655
資產負債比率／總槓桿比率.....	20.1%	26.3%

5. 風險因素

5.1 投資房地產及新物業所附帶的風險

請注意該交易或會涉及風險以及房地產投資須承受各種風險，包括但不限於：

- (1) 政治或經濟狀況之不利變化；
- (2) 本地不利市場狀況；
- (3) 物業租戶、買方及賣方之財務狀況；
- (4) 取得債務或股本融資方面的變化，以致置富產業信託不能以優惠條款或完全無法獲取融資以進行日後之收購；
- (5) 利率及其他營運開支變化；
- (6) 環境法律及規例、分區法例及其他政府規則及財政政策之變化；
- (7) 出現與房地產有關之環境索償；
- (8) 市場租金變化；
- (9) 能源價格變化；
- (10) 物業類型及地點之相對受歡迎程度變化，導致某一市場上某一類物業空間供應過剩或租戶需求下降；
- (11) 物業業主競爭租戶或會導致空置或無法按有利條款出租空間，於本通函第3.7節「**有關新物業的資料 – 競爭**」進一步說明；
- (12) 現有租約到期時無法續訂租約或重新出租空間；
- (13) 由於租戶破產或無力償債或其他原因，無法按時向租戶收取租金或根本無法收取租金；
- (14) 保險受保範圍不足或保費增加；
- (15) 通貨膨脹率上升；
- (16) 物業管理人無法提供或促使提供足夠保養及其他服務；
- (17) 影響組合物業之缺損需要進行修補或需對組合物業進行維修及保養，導致未可預見之資本支出；
- (18) 違反組合物業的相關政府批地契約內任何條款及條件（包括組合物業的未經批准使用），或使政府一方有權終止政府批地契約、重新進入該物業及／或施加罰款和懲罰；

致基金單位持有人函件

- (19) 房地產投資之流動性相對較低；
- (20) 相當倚靠現金流量以為組合物業進行保養及改善工程；
- (21) 營運成本上升，包括房地產稅；
- (22) 於土地註冊處進行土地查冊時未能或未有顯示任何權益及產權負擔；
- (23) 火災或其他對物業的損害；及
- (24) 天災、無法受保損失及其他因素。

許多該等因素或造成出租率、租金或經營開支波動，對房地產價值及房地產之收入造成重大負面影響。該等新物業之年度估值將反映該等因素並因此可能上下波動。若香港房地產市場價格或經濟突然衰退，置富產業信託之房地產資產資本值或大幅減低。

5.2 有關受影響租賃之風險

受影響租賃的租戶正使用出租物業作安老院，而未獲荃灣及觀塘地政專員的豁免。未獲豁免而使用相關物業作安老院，構成不遵守相關政府批地契約。有關不遵守／違反相關政府批地契約附帶風險的詳情，請參閱本通函第5.1節「**風險因素－投資房地產及新物業所附帶的風險**」。

按照受影響租賃，倘政府反對該用途，相關租戶須即時終止使用相關物業作安老院，並須就所有訴訟、法律程序、索償及訟費彌償業主凌峰發展有限公司、喬星及Wilmington Land Company Limited。倘不獲豁免或租戶違反相關政府批地契約條件，凌峰發展有限公司、喬星及Wilmington Land Company Limited可終止受影響租賃。

由於凌峰發展有限公司、喬星及Wilmington Land Company Limited可終止受影響租賃，一旦終止受影響租賃，不遵守政府批地契約一事將停止，於此情況下，並無政府再次介入的實際風險。

然而，政府或會因該等未授權使用而施加豁免／寬忍費用加上罰款及罰金，政府亦可能於支付其他豁免／寬忍費用後容許該等使用繼續。由於該等豁免／寬忍費用、罰款及罰金全由政府酌情釐定，金額難以估計。所有該等豁免／寬忍費用、罰款及罰金將由承諾及彌償保證契約保障，受其上限所限。根據將與Recoup賣方訂立的承諾及彌償保證契約，Recoup賣方須負責彌償金額的

致基金單位持有人函件

85%，然而該彌償金額的20%（「**Hollingshead 安老院彌償部分**」）最高須（連同Hollingshead稅務彌償部分項下應付的彌償金額一併計算）以等於Hollingshead最終代價（倘適用，經調整）的金額為限。倘達到該總最高上限，Recoup賣方的持續責任須僅以該彌償金額65%為限。根據將與長實少數股東訂立的承諾及彌償保證契約，長實少數股東須負責該契約彌償金額的15%。

有關承諾及彌償保證契約的更多資料，請參閱本通函第2.4.10節「**該交易及收購融資－購買協議－承諾及彌償保證契約**」。

此外，獨立物業估值師於達致麗城花園物業的估值時，已計及受影響租賃。有關詳情，請參閱本通函附錄4，特別是(a)萊坊物業估值報告（於麗城花園物業的估值概要一節內）的附註5；及(b)第一太平戴維斯物業估價報告（於麗城花園物業的估值證書一節內）的附註9。

5.3 置富產業信託可能無法在新物業租約到期時續訂租約、出租空置空間或重新出租空間

於最後可行日期，估麗城花園物業租金收入總額的約9.8%、40.4%、32.4%及17.4%的租賃將分別於2011年、2012年、2013年及2014年到期，而佔和富中心物業租金收入總額的約40.0%、21.1%、18.1%及20.8%的租賃將分別於2011年、2012年、2013年及2014年到期。管理人不能向基金單位持有人保證租賃將獲續訂或新物業將可按現時或高於現時平均租金重新出租。

5.4 賣方無法履行購買協議、稅務契約或承諾及彌償保證契約項下責任，或對置富產業信託營運造成重大不利影響

根據購買協議、稅務契約或承諾及彌償保證契約，相關賣方須負起若干責任，該等若干責任以受託人為受益人於完成後將繼續，包括以下（即「**持續責任**」）：

- (1) 支付或會因購股協議列明的調整機制而須支付受託人的款項；
- (2) 倘相關賣方違反購買協議的聲明及保證，則補償受託人；
- (3) 就使用麗城花園物業第二期任何部分作為安老院的可能費用及罰金以及有關受影響租賃的終止費用彌償及補償凌峰發展有限公司、喬星及Wilmington Land Company Limited；及
- (4) 就承諾及彌償保證契約所述若干稅務責任彌償受託人。

致基金單位持有人函件

有關持續責任的詳情，請參閱本通函第2.4節「**該交易及收購融資－購買協議**」。賣方無法履行任何持續責任，或對置富產業信託營運造成重大不利影響。

5.5 置富產業信託或須籌集更多股本及／或債務，以為經濟利益分享安排相關的所需額外稅項提供資金

儘管根據各稅務契約，各相關賣方將契諾就潛在稅務責任（倘無經濟利益分享安排則或不會產生）或額外稅務責任（倘稅務當局無視（全部或部分）經濟利益分享安排則會產生）彌償受託人。倘發生下列事宜，則置富產業信託或須就喬星須承擔的稅務責任，承擔與經濟利益分享安排有關的潛在稅務責任：

- (1) 置富產業信託須承擔的該等稅務責任總額為，根據Hollingshead稅務彌償部分（連同Hollingshead安老院彌償部分的彌償金額一併計算）應付的彌償金額超出Hollingshead代價；及
- (2) Recoup賣方、長實少數股東及彼等的擔保人、和黃及長實無法履行承諾及彌償保證契約項下責任，或稅務契約項下申索時效期屆滿。

在該等情況下，置富產業信託或須支付額外稅務，額外稅務將以內部資源或籌集更多債務或股本撥付。概無保證置富產業信託於有需要時有能力（不論條款可接受與否）籌集額外股本或債務。

5.6 額外風險

有關該等物業所附帶的風險之進一步討論，請參閱介紹上市文件中「**風險因素－與物業相關的風險**」一節。

6. 因該交易而產生的關連人士交易

管理人、受託人及／或新物業公司已就或將就該交易或於該交易隨後與置富產業信託若干關連人士訂立若干交易。該等交易包括以下內容：

6.1 購買協議

受託人與Recoup賣方及和黃（作為擔保人）於2011年12月28日就買賣目標公司股份訂立主購股協議。受託人亦與長實少數股東及長實（作為擔保人）於2011年12月28日就買賣長實少數股東股份訂立長實購股協議。受託人與麗城花園（餘下部分）賣方於2011年12月28日就買賣麗城花園（餘下

致基金單位持有人函件

部分)物業訂立麗城花園(餘下部分)資產購買協議。受託人亦與和富中心賣方於2011年12月28日就買賣和富中心物業訂立和富中心資產購買協議。有關各購買協議的進一步詳情，請參閱本通函第2.4節「**該交易及收購融資－購買協議**」。

6.2 稅務契約

Recoup賣方(連同和黃)及長實少數股東(連同長實)將分別根據主購股協議及長實購股協議各自訂立以受託人為受益人的稅務契約。有關稅務契約之詳情，請參閱本通函第2.4.9節「**該交易及收購融資－購買協議－稅務契約**」。

6.3 承諾及彌償保證契約

Recoup賣方(連同和黃)及長實少數股東(連同長實)將分別根據主購股協議及長實購股協議各自訂立以受託人、凌峰發展有限公司、喬星及Wilmington Land Company Limited為受益人的承諾及彌償保證契約。有關承諾及彌償保證契約之詳情，請參閱本通函第2.4.10節「**該交易及收購融資－購買協議－承諾及彌償保證契約**」。

6.4 彌償按金契約

麗城花園(餘下部分)控股公司將根據麗城花園(餘下部分)資產購買協議訂立以麗城花園(餘下部分)賣方為受益人的彌償按金契約。同樣地，和富中心控股公司將根據和富中心資產購買協議訂立以和富中心賣方為受益人的彌償按金契約。有關彌償按金契約的進一步詳情，請參閱本通函第2.4.11節「**該交易及收購融資－購買協議－彌償按金契約**」。

6.5 借款轉讓及債務轉讓契約

於完成時，現有賣方貸款貸款人將向受託人轉讓現有賣方貸款，以及和黃地產將向受託人轉讓和黃地產應收款項。有關借款轉讓及債務轉讓契約詳情，請參閱本通函第2.4.12節「**該交易及收購融資－購買協議－借款轉讓及債務轉讓契約**」。

6.6 追認及加入契約

麗城花園控股公司、和富中心控股公司、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，請參閱本通函第2.4.14節「**該交易及收購融資－購買協議－追認及加入契約**」。

6.7 新物業的原有協議

若干新物業公司已與長實集團、管理人集團及滙豐集團（彼等的定義見本函）就新物業訂立協議，該等協議於完成後會繼續存在。該等協議包括：

6.7.1 麗城花園（第一期）公契及麗城花園（第三期）契據

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。若干麗城花園控股公司，作為麗城花園物業相關部分的擁有人，將受本通函附錄8第2節「**政府批地契約及公契概要**」所述的麗城花園（第一期）公契及麗城花園（第三期）契據所約束。

長實集團的成員公司Cayley Property Management Limited作為麗城花園發展項目第一期的公契管理人，乃麗城花園（第一期）公契的訂約方。此外，Cayley Property Management Limited作為麗城花園發展項目第三期公用地方及公共事務管理的分代理，專門為商業單位提供服務，乃麗城花園（第三期）契據的訂約方。有關Cayley Property Management Limited職責的進一步詳情載於本通函附錄8第2節「**政府批地契約及公契概要**」。於完成後，透過其收購及擁有相關麗城花園控股公司，置富產業信託亦將為麗城花園（第一期）公契及麗城花園（第三期）契據的訂約方。

6.7.2 與長實集團、管理人集團及滙豐集團的租約及許用合約協議

麗城花園（主要部分）控股有公司與資產購買協議項下的麗城花園（餘下部分）賣方或和富中心賣方（視情況而定）已就新物業與以下各方訂立多項租約及許用合約協議：(a)長實集團及管理人集團的成員公司（即「**關連租約及許用合約協議**」）；及(b)滙豐集團（連同關連租約及許用合約協議，為「**關連人士租約及許用合約協議**」），該等協議將於完成後繼續存在。管理人認為，關連人士租約及許用合約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。

7. 2011年持續關連人士交易

7.1 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（該等交易將構成置富產業信託根據房地產投資信託基金守則含義的持續關連人士交易）：

7.1.1 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⁵³（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士（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「**長實集團**」）。

7.1.2 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。

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士（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**」）。

7.1.3 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。

7.2 根據房地產投資信託基金守則第8章的現有豁免

7.2.1 與長實集團及／或管理人集團之間的持續交易

於2010年，證監會已根據若干條款及條件批准就置富產業信託集團與長實集團或管理人集團（視情況而定）之間的若干持續關連人士交易（即「**現有持續關連人士交易**」）豁免（即「**現有**」

⁵³ 「**重大持有人**」指具有房地產投資信託基金守則賦予該詞彙的涵義。

致基金單位持有人函件

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。有關現有長實／管理人關連人士交易豁免的更多資料，請參閱介紹上市文件第17.2.1節。

7.2.2 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。於本通函日期，該豁免仍存在。有關該豁免的進一步詳情及其適用條件，請參閱介紹上市文件第17.2.2節。

7.3 根據房地產投資信託基金守則第8章的新豁免要求的原因

倘完成收購事項，並假設有關於新物業的各項交易及安排將繼續與長實集團、管理人集團及／或受託人關連人士進行，將產生更多持續關連人士交易。

就與長實集團及／或管理人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。收購事項將相應增加與長實集團及／或管理人集團的持續關連人士交易的規模，超出現有長實／管理人關連人士交易豁免所指定的年度限額。

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新物業每次產生的交易嚴格遵守根據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。

因此，管理人想藉此特別大會的機會由基金單位持有人批准豁免置富產業信託集團與長實集團及／或管理人集團之間的若干持續關連人士交易，如本通函下文第7.4節「**2011年持續關連人士交易－2011年持續關連人士交易**」所述(即2011年持續關連人士交易)。管理人擬建議的2011年持續關連人士交易豁免組合(即2011年長實／管理人關連人士交易豁免)：(a)考慮到由於收購事項而產生的新及／或額外持續關連人士交易；及(b)取代現有長實／管理人關連人士交易豁免，以使三年豁免期可重新起計。

建議長實／管理人關連人士交易豁免須受完成及證監會批准所約束。倘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。

致基金單位持有人函件

為完整說明起見，就產生的受託人關連人士持續交易而言，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組合。

7.4 2011年持續關連人士交易

2011年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，可按性質分類為收益或開支。

7.4.1 收益交易

(1) 租賃／許可使用交易

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，均已或可能不時就其物業與長實集團成員公司訂立租賃或許用合約（「**長實集團租賃／許用合約**」）或與管理人集團成員公司訂立租賃或許用合約（「**管理人集團租賃／許用合約**」），連同長實集團租賃／許用合約（「**長實／管理人集團租賃／許用合約**」）。

所有現存長實／管理人集團租賃／許用合約按公平原則按一般商業條款訂立並符合市場水平。

有關新物業的長實／管理人集團租賃／許用合約（即關連人士租約及許用合約協議）詳情載於本通函附錄7「**關連人士租約及許用合約協議**」。有關現有物業的長實／管理人集團租賃／許用合約詳情載於置富產業信託的最新年度報告。

7.4.2 開支交易

此外，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2008年8月1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2013年8月11日。如本通函第2.4.14節「**該交易及收購融**

致基金單位持有人函件

資－購買協議－追認及加入契約」所述，購買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新物業。

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3.0%的費用。此外，物業管理人亦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賃／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或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2011年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(作為新物業公司之代名人)將就提供有關新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新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、海韻大道的公契管理人及下文所述的麗城花園物業公契管理人之一。此外，長實集團一家或多家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。

致基金單位持有人函件

如本通函第6.7.1節「**因該交易而產生的關連人士交易—新物業的原有協議—麗城花園(第一期)公契及麗城花園(第三期)契據**」所述，長實集團的成員公司Cayley Property Management Limited作為麗城花園發展項目第一期的公契管理人，乃麗城花園(第一期)公契的訂約方。此外，Cayley Property Management Limited作為麗城花園發展項目第三期公用地方及公共事務管理的分代理，專門為商業單位提供服務，乃麗城花園第三期契據的訂約方。於完成後，透過其收購及擁有相關麗城花園控股公司，置富產業信託集團亦將為麗城花園(第一期)公契及麗城花園(第三期)契據的訂約方。

(4) 後勤支援服務

長實集團的若干成員公司目前向置富產業信託集團提供後勤支援服務。有關支援方式包括調用全職或兼職員工，或以其他方式作出(例如會計及公司秘書服務等後勤支援服務的服務層面安排)，而有關服務的收費安排乃以公平原則按一般商業條款作出。

7.5 要求授予2011年持續關連人士交易豁免

基於上述理由，關於2011年持續關連人士交易，管理人已要求證監會豁免置富產業信託嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章的披露及基金單位持有人批准規定(「**2011年長實／管理人關連人士交易豁免**」)，惟須待完成為條件，並須受(其中包括)下文第7.8節「**2011年持續關連人士交易—審閱、披露及其他監控措施**」內概述的條件規限。

7.6 延展或修訂

所申請2011年長實／管理人關連人士交易豁免的期限由完成日期開始，延續至2014年12月31日(即「**初步關連人士交易豁免期**」)。

2011年長實／管理人關連人士交易豁免可延期至初步關連人士交易豁免期(或其任何延期)之後，及／或2011年長實／管理人關連人士交易豁免的條件可不時更改，惟：

- (1) 須在基金單位持有人大會上透過普通決議案徵得基金單位持有人(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))的批准；
- (2) 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，披露有關建議延展及／或修訂2011年長實／管理人關連人士交易豁免(視乎情況而定)的詳情；及

致基金單位持有人函件

- (3) 2011年長實／管理人關連人士交易豁免期限的任何延期(每次延期)的屆滿日期最遲為以上第(1)段所述批准開始生效當日後置富產業信託第三個完整財政年度的年結日。

7.7 年度限額

2011年長實／管理人關連人士交易豁免將適用於2011年持續關連人士交易，有關交易的類別及年度金額上限(「**新年度上限**」)載於下表：

2011年持續 關連人士交易之類別	關連人士	2011年長實／管理人關連人士交易 豁免項下之建議年度上限		
		截至2012年 12月31日止 財政年度	截至2013年 12月31日止 財政年度	截至2014年 12月31日止 財政年度
		(千港元)	(千港元)	(千港元)
I. 收益				
租賃／許用合約交易．．．	長實集團	275,000	344,000	430,000
租賃／許用合約交易．．．	管理人集團	11,500	13,200	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	101,000	136,000	183,000

(1) 關於長實集團租賃／許用合約

截至2012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，並根據完成收購事項(包括關連租約及許用合約協議)後相關財政年度內該等交易之總值，加上預留適當之緩衝作不時之需(如租金或其他市場條件變動)而釐定。

截至2012年12月31日止年度之年度上限由202百萬港元(根據現有長實／管理人關連人士交易豁免)增長至275百萬港元(根據2011年長實／管理人關連人士交易豁免)，主要由於完成收購事項後將於麗城花園物業及和富中心物業吸納的新長實集團租賃／許用合約。此外，增量亦已計及通貨膨脹，加上預留適當之緩衝作不時之需(如租金或其他市場條件變動)及與長實集團現有物業租戶可能的額外租賃或許用交易。截至2013年及2014年12月31日止財政年度各年之建議年度上限已採用較緊接上一財政年度之建議數據增長25%並進行若干輕微之四捨五入調整而釐定。25%之增量因子乃經計及通貨膨脹，加上預留適當之緩衝作不時之需，及初步關連人士交易豁免期內長實集團租賃／許用合約項下之物業數量可能增加而予以應用。

致基金單位持有人函件

(2) 關於管理人集團租賃／許用合約

管理人集團目前並未租賃／許用置富產業信託之物業組合中的任何物業。然而，其可能於建議豁免期(包括初步關連人士交易豁免期)內某個時間訂立該等租賃／許用。

建議年度上限乃經計及通貨膨脹，加上預留適當之緩衝作不時之需(如租金或其他市場條件變動)及於相關期間與管理人集團可能之租賃或許用交易而訂立。儘管過往並未與管理人集團進行租賃／許可使用交易，但一旦與管理人集團訂立相關交易後，建議年度上限基本上可以動用完畢。

(3) 關於物業管理安排、第三方服務及其他營運交易

截至2012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，並根據完成收購事項(關連租約及許用合約協議)後相關財政年度內該等交易之總值，加上預留適當之緩衝作不時之需而釐定。

截至2012年12月31日止年度之年度上限由62百萬港元(根據現有長實／管理人關連人士交易豁免)增長至101百萬港元(根據2011年長實／管理人關連人士交易豁免)，主要由於完成收購事項後麗城花園物業及和富中心物業產生之新營運開支。此外，增量亦由於計及通貨膨脹、費用及工資可能增加、加上預留適當之緩衝作不時之需(如因額外租賃活動可能產生之額外市場服務費、額外物業管理相關服務及額外業主裝修撥備、或長實集團於有關期間進行之建築設施維修及改善工程)及與長實集團現有物業租戶可能的額外租賃或許用交易。

截至2013年及2014年12月31日止財政年度各年之建議年度上限已採用較緊接上一財政年度之建議數據增長35%並進行若干輕微之四捨五入調整而釐定。35%之增長因素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初步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服務費預期增加。

7.8 審閱、披露及其他監控措施

2011年長實／管理人關連人士交易豁免就2011年持續關連人士交易規定下述附加條件：

7.8.1 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，於置富產業信託的中期報告及年報內披露有關持續關連人士交易的詳情。

7.8.2 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2011年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2011年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）。

7.8.3 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2011年持續關連人士交易，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，或如並無充足可資比較交易用以判斷條款是否屬於正常商業條款的訂立，則按不遜於置富產業信託可向獨立第三方取得或提供（視乎情況而定）的條款訂立；及
- (c) 根據監管交易的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。

致基金單位持有人函件

7.8.4 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。

7.8.5 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7.8.2及7.8.3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。

7.8.6 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年度上限金額，惟：

- (a) 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) 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，披露有關建議調升相關上限金額的詳情；及
- (c) 除相關經提高年度上限金額適用外，第7.8.1至7.8.5節所載規定須繼續適用於相關交易。

7.9 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，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，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。

致基金單位持有人函件

7.10 董事會的意見

董事會(包括所有獨立非執行董事)確認：

- (1) 其認為，新年度上限及新年度上限的釐定基準就獨立基金單位持有人以及基金單位持有人的整體利益而言屬公平合理；
- (2) 其認為，截至完成日期仍具效力的各項2011年持續關連人士交易已循下列條件訂立：(i) 於置富產業信託的一般及日常業務過程中；及(ii) 條款為一般商業條款並按公平原則釐定，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；及
- (3) 其認為，於完成後將訂立的各項2011年持續關連人士交易須循下列條件訂立：(i) 於置富產業信託之一般及日常業務過程中；及(ii) 條款為一般商業條款並按公平原則釐定，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。

7.11 獨立財務顧問的意見

獨立財務顧問已確認，彼等認為：(1) 2011年長實／管理人持續關連人士交易豁免、新年度上限及新年度上限的基準均就置富產業信託及獨立基金單位持有人以及基金單位持有人的整體利益而言屬公平合理；及(2) 2011年持續關連人士交易乃循下列條件訂立：(a) 於置富產業信託之一般及日常業務過程中；及(b) 條款為一般商業條款並按公平原則釐定，屬公平合理且符合及不損害置富產業信託、獨立基金單位持有人以及基金單位持有人的整體利益。有關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保留的詳情載於本通函「**獨立財務顧問函件**」。

7.12 獨立物業估值師的意見

獨立物業估值師萊坊(由受託人委任)及置富產業信託的現任主要估值師均已確認，有關新物業租約(構成2011年持續關連人士交易的一部分)之相關租賃處於或高於各租賃協議日期的市場水平，而有關租約的其他商業條款，如租期、租金按金及解約條款，均符合一般商業條款。

此外，如介紹上市文件所披露，置富產業信託當時的主要估值師第一太平戴維斯確認就有關現有物業的長實集團租賃／許用合約及管理人集團租賃／許用合約(構成2011年持續關連人士交易的一部分)而言的租金／許可使用費乃按各自協議日期的市值租金釐定，且租賃或許用合約的其他商業條款(如年期、租金按金及解約條款)屬一般商業條款。根據現有長實／管理人關連人士交易豁

致基金單位持有人函件

免，置富產業信託亦已就於介紹上市文件刊發之後訂立有關現有物業的其他租賃(按標準市值租金訂立而根據現有長實／管理人關連人士交易豁免的條件毋須取得該確認的租賃除外)向現任主要估值師第一太平戴維斯或萊坊取得獨立估值。

8. 房地產投資信託基金守則與信託契約的涵義

8.1 該交易

信託契約第16.2.1條規定，任何關連人士交易須根據房地產投資信託基金守則的條文及證監會不時設定的任何條件(包括證監會不時授予的任何豁免或免于遵守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包括(其中包括)一名重大持有人(即持有10%或以上發行在外基金單位的持有人)及聯營公司。長實擁有10%以上的基金單位，因此屬置富產業信託的重大持有人(有關長實的基金單位持有量的其他詳情，請參閱本通函附錄10「一般資料」)。長實少數股東(即少數股東之一)為長實集團的成員公司。和黃為長實的一間「聯營公司」(定義見房地產投資信託基金守則)。Recoup賣方、麗城花園(餘下部分)賣方及和富中心賣方均為和黃的全資附屬公司。因此，和黃、Recoup賣方、麗城花園(餘下部分)賣方、和富中心賣方及長實少數股東各自均為置富產業信託的關連人士(定義見房地產投資信託基金守則)。故此根據房地產投資信託基金守則第8.5段，下述各項均構成置富產業信託的關連人士交易：

- (1) 收購事項及完成根據購買協議(Hollingshead購股協議除外)擬進行的交易；
- (2) 訂立及履行稅務契約；
- (3) 訂立及履行承諾及彌償保證契約；
- (4) 訂立及履行彌償按金契約；
- (5) 訂立及履行借款轉讓及債務轉讓契約；及
- (6) 訂立及履行追認及加入契約。

由於總代價或該交易價值超出置富產業信託最近的資產淨值的5.0%(如其最近期刊發的經審核賬目所披露，並就自其刊發後的任何隨後交易作出調整)，根據房地產投資信託基金守則第8.11段及信託契約，上述各交易將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的批准。

此外，由於總代價佔置富產業信託總市值的30.7%(基於置富產業信託於緊接2011年12月23日前的五個營業日在香港聯交所的平均收市價)，根據房地產投資信託基金守則，該交易亦構成置富產業信託的重大收購事項。

8.2 2011年持續關連人士交易

2011年持續關連人士交易的詳情載於本通函第7節「**2011年持續關連人士交易**」一節。董事建議就2011年持續關連人士交易採納新的豁免組合(即2011年長實／管理人關連人士交易豁免)，而新的豁免組合將可容納置富產業信託於收購事項後的持續關連人士交易規模及類別的增加。置富產業信託將就2011年持續關連人士交易取得獨立基金單位持有人的批准。

8.3 普通決議案

管理人認為：(a)該交易；(b)承接關連租約及許用合約協議；及(c)2011年持續關連人士交易相互依賴、彼此掛鈎並為重大建議的部分，原因為(b)及(c)項僅會於該交易完成後產生，如不訂立該交易的相關協議則毋須進行(b)及(c)項。

有關該交易及2011年持續關連人士交易的建議特別大會決議案，請參閱特別大會通告。管理人將於特別大會後盡快刊發載有特別大會結果(包括有否通過所提呈的特別大會決議案)的公佈。

8.4 投票限制

房地產投資信託基金守則第9.9(f)段規定，倘若基金單位持有人於提呈批准的決議案中擁有重大權益，且該權益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須放棄投票。

此外，根據信託契約附表1第2段，倘若基金單位持有人於基金單位持有人大會上提呈批准的決議案中擁有重大權益，且該權益有別於其他基金單位持有人的權益，則該基金單位持有人不得就其基金單位進行表決或計入基金單位持有人大會的法定人數。

長實集團，管理人集團及和黃集團的成員公司均為一項或多項以上交易、關連租約及許用合約協議以及2011年持續關連人士交易的訂約方，因此，於特別大會決議案中擁有重大權益。收購事項(如獲完成)將擴大與該等人士的持續關連人士交易的規模。

根據房地產投資信託基金守則及信託契約，長實已同意將就特別大會決議案放棄投票，並將促使長實集團各成員公司及彼等各自的聯繫人就該決議案將放棄投票。

同樣，和黃已同意將就特別大會決議案放棄投票，並將促使和黃集團各成員公司及彼等各自的聯繫人就該決議案將放棄投票。

此外，ARA(即管理人的控股公司)已承諾其將就特別大會決議案放棄投票，並將促使管理人集團各成員公司及彼等各自的聯繫人就該決議案放棄投票。

致基金單位持有人函件

就管理人經作出合理查詢後所深知、盡悉及確信，管理人認為除上文所披露者外，概無任何其他基金單位持有人須就特別大會決議案於特別大會上放棄投票。

8.5 管理人擁有酌情權

為免生疑，基金單位持有人應注意，鑒於收購事項倚賴達成若干條件（包括按受託人可接納的條款為收購事項取得融資），倘有任何條件於最後截止日期之前仍未獲達成（或獲豁免），受託人未必會進行收購事項。

8.6 向證監會作出的豁免申請及提交材料

8.6.1 2011年持續關連人士交易有關房地產投資信託基金守則第8章的豁免申請

管理人已就2011年持續關連人士交易向證監會申請授予置富產業信託免於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規定的豁免，惟須待完成及達成若干條件後，方告作實。有關該豁免申請的其他詳情，請參閱本通函第7.5節「**2011年持續關連人士交易－要求2011年持續關連人士交易豁免**」。

8.6.2 有關麗城花園（主要部分）物業的四層特殊目的公司的提交材料

就以過往所持有方式收購麗城花園（主要部分）物業以及方便日後集團重組及透過最終或中介控股公司出售物業權益以節約交易成本而言，已就置富產業信託於完成後使用有關麗城花園（主要部分）物業的四層特殊目的公司向證監會提交材料並獲得證監會允許，在置富產業信託使用的特殊目的公司的最多層數將不得變動下，毋須證監會進一步批准。

8.6.3「主要擁有權及控制權」的申請

根據相關公契（概要見附錄8），收購事項將涉及：(a)就麗城花園發展項目而言：(i)麗城花園發展項目第一期及麗城花園發展項目第三期整個商業部分的100%；(ii)麗城花園發展項目第二期整個商業部分的96.3%⁵⁴；(iii)麗城花園發展項目第一期電單車泊車位的100%；(iv)麗城花園發展項目第二期及麗城花園發展項目第三期公用地方的100%；及(v)麗城花園發展項目第

⁵⁴ 麗城花園發展項目第二期餘下商業部分不可分割份數的3.7%由香港財政司司長法團擁有，並與一間地舖相關。有關該區域的詳情，請參閱本通函附錄8第2.5節「政府批地契約及公契概要」。

致基金單位持有人函件

一期車位的23.5%、麗城花園發展項目第二期車位的9.7%及麗城花園發展項目第三期車位的16.4%（「主體區域」）；及(b)和富中心發展項目整個商業部分的100%。

基於現時管理人可用的資料以及就其所知所信，管理人認為受限於並受惠於相關公契所載的條款、契諾及條件，其將可：

- (a) 管理及保養麗城花園物業（主體區域除外）及和富中心物業；
- (b) 執行麗城花園物業（主體區域除外）及和富中心物業的日常管理及營運（分別與麗城花園發展項目及和富中心發展項目的其他部分分開），且不受其他人士的干擾、控制或限制；
- (c) 獨立對麗城花園物業（主體區域除外）及和富中心物業開展資產增值工作；及
- (d) 作為麗城花園物業（主體區域除外）及和富中心物業的擁有人，行使所有擁有人權利，例如出售、抵押、佔用及出租組成之單位而無需分別參考或受麗城花園發展項目第一期、第二期及第三期以及和富中心發展項目的其他擁有人干擾。

基於以上所述，管理人表示於完成時，置富產業信託將滿足房地產投資信託基金守則第7.7A段下擁有新物業（主體區域除外）「主要擁有權及控制權」的監管意圖，並因此符合有關規定。

就主體區域而言（即麗城花園物業的車位），置富產業信託將不會有證監會應用的房地產投資信託基金守則第7.7A段下的「主要擁有權及控制權」。主體區域的價值連同現有物業內類似的不符合的地區之價值佔該等物業的總估值約0.45%。

9. 新加坡上市手冊與新加坡物業基金附錄的涵義

9.1 新加坡上市手冊第9章的有關人士交易

根據新加坡上市手冊第9章，倘置富產業信託建議與有關人士訂立一項交易，該交易的價值（不論其本身或與其他交易的價值合計，於同一財政年度與同一有關人士訂立的各交易價值等於或高於100,000新加坡元）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%，則須獲得基金單位持有人對該交易的批准。

Recoup賣方、麗城花園（餘下部分）賣方及和富中心賣方均為和黃的全資附屬公司。長實少數股東（即少數股東之一）為長實集團的成員公司。長實透過其附屬公司持有和黃約49.9%的股權，因此和黃為長實的聯繫人。於最後可行日期，長實被視為合計持有525,630,684個基金單位（佔現有基金單位的31.3%）的間接權益，其中(i) 413,074,684個基金單位由Focus Eagle Investments Limited（長

致基金單位持有人函件

實的全資附屬公司)持有及(ii) 112,556,000個基金單位由Ballston Profits Limited(和黃的全資附屬公司,而和黃的49.9%股權由長實擁有)持有。由於長實於所有已發行基金單位中擁有15%以上權益而和黃為長實的聯繫人,根據新加坡上市手冊第9章,長實與和黃均被視為置富產業信託的有關人士。

基於置富產業信託於截至2010年12月31日止財政年度的經審核財務報表,經審核資產淨值/有形資產淨值於2010年12月31日為10,333.7百萬港元。因此,倘置富產業信託建議與有關人士訂立的一項交易於現財政年度的價值(不論其本身或連同於現財政年度與同一有關人士訂立的所有其他較早交易合計,根據於2011年1月3日1新加坡元兌6.0482港元的匯率⁵⁵計算,各交易價值等於或高於100,000新加坡元或604,820港元)等於或超出516.7百萬港元,則該交易須獲得基金單位持有人的批准。鑒於總代價1,900.0百萬港元(須於完成時對目標公司集團及喬星(倘適用)的流動資產淨值/流動負債淨額進行常規調整)(相當於2010年12月31日置富產業信託的資產淨值/有形資產淨值的18.4%),收購事項的總值超出上述限額。因此,根據新加坡上市手冊第9章,收購事項須取得基金單位持有人的批准。

9.2 現有有關人士交易

於最後可行日期,置富產業信託與長實集團及和黃集團於現時財政年度內已訂立多項有關人士交易。現有有關人士交易的總值為80.0百萬港元(相當於置富產業信託於2010年12月31日經審核的資產淨值/有形資產淨值的0.77%)。

有關現有有關人士交易的詳情請參閱本通函附錄6「現有有關人士交易」一節。

9.3 關連租約及許用合約協議

於最後可行日期,麗城花園(主要部分)控股公司與資產購買協議的麗城花園(餘下部分)賣方或和富中心賣方(視情況而定)已訂立多項關連租約及許用合約協議。關連租約及許用合約協議已產生或將會產生的租金及許用合約費總額估計為97.4百萬港元(相當於置富產業信託於2010年12月31日經審核的資產淨值/有形資產淨值的0.94%)。

關連租約及許用合約協議的詳情,請參閱本通函附錄7「關連租約及許用合約協議」一節。

⁵⁵ 由彭博取得的匯率。

致基金單位持有人函件

9.4 新加坡物業基金附錄第5段的有關方交易

新加坡財產基金附錄第5段亦訂立規定，置富產業信託據此須就其價值超過置富產業信託最近期經審核的資產淨值5.0%的有關方交易取得基金單位持有人的批准。

作為直接或間接持有基金單位面值15.0%或以上或對置富產業信託實際行使控制權的人士（「**2011年控權基金單位持有人**」），長實被視為置富產業信託的有關方。和黃（作為長實的聯繫人）亦將被視為置富產業信託的有關方。基於截至2010年12月31日止財政年度的經審核財務報表，置富產業信託的資產淨值於2010年12月31日為10,333.7百萬港元。因此，倘建議置富產業信託與有關方訂立的交易的價值等於或高於516.7百萬港元，該交易須取得基金單位持有人的批准。鑒於總代價為1,900.0百萬港元（須於完成時對目標公司集團及喬星（倘適用）的流動資產淨值／流動負債淨額進行常規調整）（相當於2010年12月31日置富產業信託的資產淨值的18.4%），收購事項的總額超出上述限額。

因此，根據新加坡物業基金附錄第5段，收購事項亦須獲得基金單位持有人的批准。

9.5 基金單位持有人的批准

就批准該交易而言，基金單位持有人被視為於完成時已批准關連租約及許用合約協議（定義見本通函第9.3節及附錄7）以及將相關新物業納入作為物業管理人管理的該等物業之一部分的協議。因此，只要租金、比率及／或據此收取費用之基準隨後並無會對置富產業信託造成不利影響的變動，該等協議毋須遵守新加坡上市手冊第905及906條之規定（要求置富產業信託根據有關人士交易的重要性作出公佈或取得基金單位持有人的批准）。該等協議的未來續約或延期將須遵守新加坡上市手冊第905及906條之規定。

9.6 投票限制

新加坡上市手冊第919條禁止關連方及其聯繫人士（定義見新加坡上市手冊）於特別大會上就有關事項（該等人士於其中有利害關係）對決議案投票，或接納受委代表的委任（除非獲得有關如何投票之明確指示）。

鑒於長實為2011年控權基金單位持有人，長實已承諾將放棄，並將促使長實集團各成員公司放棄對特別大會決議案投票。此外，長實亦已承諾其將不會，且將促使長實集團各成員公司不會接納受委代表的委任（除非獲得有關如何投票之明確指示）。同樣，和黃已承諾將放棄，並將促使和黃集團各成員公司放棄對特別大會決議案投票。此外，和黃亦已承諾其將不會，且將促使和黃集團各成員公司不會接納受委代表的委任（除非獲得有關如何投票之明確指示）。

致基金單位持有人函件

9.7 按第1006條載列基準計算的相關數字

按照新加坡上市手冊第1006(a)、1006(b)及1006(c)條載列基準計算的相對數字如下：

- (1) 所收購的資產應佔的純利，與置富產業信託的純利相比；及
- (2) 付出代價的總值，與置富產業信託的市值相比。

以下事項的比較：	新物業	置富產業 信託	相對數字 (%)
溢利(百萬港元)	79.3 ⁽¹⁾	615.3 ⁽²⁾	12.9
代價比市值(百萬港元)	1,900.0	6,126.1 ⁽³⁾	31.0

附註：

- (1) 按目標公司、麗城花園(餘下部分)物業及和富中心物業於截至2010年12月31日止財政年度的物業收入淨額(扣除管理人表現費用前)計算。
- (2) 按置富產業信託於截至2010年12月31日止財政年度的物業收入淨額(扣除管理人表現費用前)計算。
- (3) 按於最後可行日期新加坡的基金單位收市價3.58港元與香港的基金單位收市價3.71港元的平均值3.645港元。

管理人認為，該交易於置富產業信託的一般業務過程中進行，故毋須遵守新加坡上市手冊第10章之規定。

10. 推薦意見

10.1 董事

經考慮本通函所述建議進行的該交易及新的2011年持續關連人士交易的理由、條款及就其所考慮的因素及其他資料，董事(包括獨立非執行董事)認為：

- (a) 該交易乃於置富產業信託的一般及日常業務過程中以公平原則按一般商業條款進行，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；及
- (b) 2011年長實／管理人關連人士交易豁免以及新年度上限就置富產業信託、獨立基金單位持有人及基金單位持有人的整體利益而言屬公平合理；且2011年持續關連人士交易乃：(i) 按置富產業信託一般及日常業務過程訂立；及(ii) 按正常商業條款及公平磋商後訂立，屬公平合理，且符合(並不損害)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。

致基金單位持有人函件

並因此建議獨立基金單位持有人於特別大會上投票贊成特別大會決議案。

10.2 獨立董事委員會及審核委員會

董事會已成立獨立董事委員會(由管理人的三名獨立非執行董事組成)，以就該交易及新的2011年持續關連人士交易向獨立基金單位持有人提供意見。獨立財務顧問已由管理人及受託人委任以就該交易及新的2011年持續關連人士交易是否屬公平合理向獨立董事委員會、審核委員會以及獨立基金單位持有人及受託人提供意見。

閣下務請垂注載於本通函的「**獨立董事委員會及審核委員會函件**」(當中載有獨立董事委員會及審核委員會致獨立基金單位持有人的推薦意見)，以及載於本通函的「**獨立財務顧問函件**」，當中載有(其中包括)：(1)獨立財務顧問致獨立董事委員會、審核委員會、獨立基金單位持有人及受託人的意見；及(2)獨立財務顧問考慮的主要因素，及獨立財務顧問於達致該意見時採納的假設及保留。

獨立董事委員會及審核委員會建議獨立基金單位持有人於特別大會上投票贊成特別大會決議案。

10.3 獨立財務顧問

聯昌國際證券(香港)有限公司(「**香港獨立財務顧問**」)就房地產投資信託基金守則第10.10(p)條而言，已獲委任為獨立財務顧問及聯昌銀行，新加坡分行(「**新加坡獨立財務顧問**」)就新加坡上市手冊第9章而言，已獲委任為獨立財務顧問，就下列各項向獨立董事委員會、審核委員會及獨立基金單位持有人及受託人提供意見：

- (1) 該交易(a)根據新加坡上市手冊第9章，乃按一般商業條款訂立，並未損害置富產業信託及基金單位持有人；及(b)根據房地產投資信託基金守則第8章，乃以公平原則按一般商業條款訂立，及屬公平合理以及符合置富產業信託、獨立基金單位持有人以及基金單位持有人的整體利益；及
- (2) 2011年長實／管理人關連人士豁免及新年度上限，以及新年度上限的基準就置富產業信託、獨立基金單位持有人以及基金單位持有人的整體利益而言，屬公平合理；而2011年持續關連人士交易按以下情況訂立：(a)於置富產業信託的一般及日常業務過程中；及(b)按一般商業條款以公平原則訂立，屬公平合理並符合及不損害置富產業信託、獨立基金單位持有人以及基金單位持有人的整體利益。

有關獨立財務顧問的意見，連同達致該意見所考慮的主要因素、假設及保留的詳情載於本通函「**獨立財務顧問函件**」。

致基金單位持有人函件

10.4 受託人

獨立財務顧問已獲管理人及受託人委任，就該交易及2011年持續關連人士交易（以及就有關交易的2011年長實／管理人關連人士交易豁免及新年度上限）是否公平合理向獨立董事委員會、審核委員會、獨立基金單位持有人及受託人提供意見。其意見詳情，連同達致其意見時考慮的主要因素、假設及保留載列於本通函的「**獨立財務顧問函件**」內。萊坊已獲受託人委任及第一太平戴維斯已獲管理人委任以為新物業估值，及確認新物業的租賃是按一般商業條款訂立。彼等的意見載於本通函附錄4「**獨立物業估值師之新物業估值報告**」。此外，獨立董事委員會及審核委員會已獲委任就該交易及2011年持續關連人士交易（以及就有關交易的2011年長實／管理人關連人士交易豁免及新年度上限）提供意見，其意見載於本通函的「**獨立董事委員會及審核委員會函件**」內。

根據並僅倚賴於：(1)本函件中董事會的意見及管理人所提供的其他資料及保證；(2)獨立財務顧問的意見；及(3)獨立物業估值師的意見；及經考慮(4)獨立董事委員會及審核委員會的函件，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)該交易及新的2011年持續關連人士交易（以及就有關交易的2011年長實／管理人關連人士交易豁免及新年度上限）就獨立基金單位持有人及基金單位持有人整體而言屬公平合理及(b)該交易及新的2011年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，並已同意管理人進行該交易及新的2011年持續關連人士交易（或有關交易的2011年長實／管理人關連人士交易豁免或新年度上限）。

受託人並無對該交易或新的2011年持續關連人士交易（或有關交易的2011年長實／管理人關連人士交易豁免或新年度上限）的利弊或影響進行任何評估，惟就履行載於信託契約及房地產投資信託基金守則的受信責任除外。因此，受託人敦促所有基金單位持有人，包括對該交易或新的2011年持續關連人士交易（或有關交易的2011年長實／管理人關連人士交易豁免或新年度上限）的利弊或影響存有任何疑問的基金單位持有人尋求彼等自己的財務或其他專業意見。

11. 責任聲明

11.1 管理人及董事責任聲明

就房地產投資信託基金守則第5.2A段及第10.10(t)段而言，管理人及董事共同及個別地就本通函所提供的資料之準確性承擔全部責任，且在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知所信，概無遺漏其他事實將令本通函內的任何陳述變成誤導。

致基金單位持有人函件

就新加坡上市手冊應用指引12.1而言，管理人及董事共同及個別就本通函所載資料的準確性承擔全部責任，並經作出所有合理查詢後確認，就彼等所知及所信，(1)本通函所披露之有關該交易、置富產業信託及其附屬公司的所有重要事實屬全面及真實，及(2)管理人及董事並不注意到本通函有遺漏任何事實以致其中所載任何聲明有所誤導。倘本通函的資料乃從已發佈或以其他方式自公開來源或指名的來源摘錄，則管理人及董事的唯一責任為確保有關資料已從該等來源準確無誤摘錄及／或已以適當形式及內容在本通函轉載。

12. 特別大會

特別大會將於2012年1月19日下午3時正假座新加坡(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2樓208-209室舉行，以考慮及酌情通過(無論有否修訂)載於特別大會通告的普通決議案。該大會通告載於本通函第N-1至N-3頁。

基金單位持有人登記冊將由2012年1月13日至2012年1月19日(包括首尾兩日)暫停辦理基金單位過戶登記手續以確定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將所有有關基金單位證書連同填妥的過戶文件，於2012年1月12日下午4時30分前送達香港基金單位過戶處香港中央證券登記有限公司(香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716室)(就香港基金單位持有人而言)或於2012年1月12日下午5時前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)，辦理過戶登記手續。

倘閣下於2012年1月12日(即本通函所指的記錄日期)營業時間結束時為基金單位持有人，閣下可於別大會上投票。本通函載有特別大會通告(請參閱本通函第N-1至N-3頁)，及供特別大會使用的代表委任表格。

閣下的投票十分重要。因此，無論閣下是否計劃親身出席特別大會，務請按隨附的代表委任表格所載列的指示將表格填妥、簽署及填上日期，並儘快交回：(a)置富產業信託的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#32-01新置地大廈(就新加坡基金單位持有人而言)；或(b)置富產業信託的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至1716室。惟無論如何須於特別大會的指定舉行時間48小時前送達。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可按意願親身出席特別大會或其任何續會及於會上投票。

於特別大會決議案中擁有權益的人士(包括上文8.4節「**房地產投資信託基金守則及信託契約的涵義－投票限制**」所述的所有人士)必須拒絕就特別大會決議案獲委任為代表，除非相關基金單位持有人於其代表委任表格中明確指示如何就特別大會決議案投票。

致基金單位持有人函件

13. 其他資料

敬希閣下垂注本通函各附錄所載的其他資料。

此致
置富產業信託列位基金單位持有人 台照

承董事會命
置富資產管理有限公司
(作為置富產業信託的管理人)
行政總裁
洪明發
謹啟

2011年12月28日

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)



(An Affiliate of Cheung Kong Group)

由置富資產管理有限公司管理

敬啟者：

**有關建議收購麗城花園物業
及和富中心物業之
重大收購及關連人士交易、
持續關連人士交易及有關事宜**

吾等獲委任為獨立董事委員會及審核委員會成員，就該交易及2011年持續關連人士交易向閣下提供意見，有關詳情載於管理人致基金單位持有人日期為2011年12月28日的通函內的「**致基金單位持有人函件**」，本函件亦為通函的一部分。除文義另有所指外，通函所界定的詞彙與本函件所用者具有相同涵義。

獨立財務顧問已獲管理人及受託人委任，就該交易及2011年持續關連人士交易是否公平合理向吾等、獨立基金單位持有人及受託人提供意見。其意見詳情，連同達致其意見時考慮的主要因素、假設及保留載列於本通函的「**獨立財務顧問函件**」內。

經考慮獨立財務顧問的意見及其考慮的主要因素及理由後，吾等認為：

- (a) 該交易乃於置富產業信託的一般及日常業務過程中以公平原則按一般商業條款進行，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；及

獨立董事委員會及審核委員會函件

- (b) 2011年長實／管理人關連人士交易豁免以及新年度上限就置富產業信託、獨立基金單位持有人以及基金單位持有人的整體利益而言屬公平合理；且2011年持續關連人士交易乃：
- (i) 按置富產業信託一般及日常業務過程訂立；及(ii) 按正常商業條款及公平磋商後訂立，屬公平合理，且符合（並不損害）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。

因此，吾等建議獨立基金單位持有人投票贊成特別大會決議案。

此 致

置富產業信託

列位獨立基金單位持有人 台照

置富資產管理有限公司
(作為置富產業信託的管理人)
獨立董事委員會及審核委員會

獨立非執行董事
林理明

獨立非執行董事
孫潘秀美

獨立非執行董事
藍鴻震
謹啟

2011年12月28日



聯昌銀行(13491-P)

新加坡分行
(於馬來西亞註冊成立)
萊佛士坊50號
#09-01新置地大廈
新加坡郵區048623

(就遵守新加坡上市手冊
第9章擔任獨立財務顧問)

聯昌國際證券(香港)有限公司

(於香港註冊成立)
香港九龍
柯士甸道西1號
環球貿易廣場
77樓7706-08室

(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)

敬啟者：

**有關建議收購麗城花園物業
及和富中心物業之
重大收購及關連人士交易、
持續關連人士交易及有關事宜**

1. 緒言

於2011年12月28日，置富資產管理有限公司(「**管理人**」)宣佈，HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited (作為置富產業信託的受託人「**受託人**」)就收購麗城花園物業及和富中心物業(統稱為「**新物業**」)訂立有條件協議(「**購買協議**」)(「**收購事項**」)。

除另有界定或文意另有所指外，置富產業信託就(其中包括)收購事項致其基金單位持有人(「**基金單位持有人**」)的日期為2011年12月28日的通函(「**通函**」)界定的所有詞彙於本函件內具有相同涵義。

獨立財務顧問函件

香港證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)先前曾就置富產業信託及其持有或控制的公司或實體(統稱為「置富產業信託集團」)與長實集團或管理人集團(視適用情況而定)之間的若干持續關連人士交易授出豁免(「現有長實／管理人關連人士交易豁免」)(受限於若干條款及條件)嚴格遵守證監會頒佈的房地產投資信託基金守則(「房地產投資信託基金守則」)第8章的披露及基金單位持有人批准規定。

就收購事項而言，管理人亦建議基金單位持有人批准一項有關置富產業信託集團與長實集團及／或管理人集團訂立若干持續關連人士交易的豁免(「2011年長實／管理人關連人士交易豁免」)，該建議(a)考慮到因收購事項將產生的新增及／或額外持續關連人士交易；及(b)替換現有長實／管理人關連人士交易豁免，以便重新開始計算三年豁免期。

於最後可行日期，長江實業(集團)有限公司(「長實」)被視為合共於525,630,684個置富產業信託基金單位(「基金單位」)中持有間接權益，佔已發行基金單位約31.3%。因此，長實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)，亦為置富產業信託的控權基金單位持有人(定義見新加坡證券交易所有限公司上市手冊(「新加坡上市手冊」))。Recoup賣方、麗城花園(餘下部分)賣方及和富中心賣方各自為和記黃埔有限公司(「和黃」)的全資附屬公司，而和黃為房地產投資信託基金守則所定義的長實的「聯營公司」。Cheung Kong Investment Company Limited(即少數股東之一)為長實集團的成員公司。因此，該交易構成置富產業信託於房地產投資信託基金守則第8.5段項下的關連人士交易、新加坡上市手冊第9章項下的有關人士交易以及新加坡金融管理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(「新加坡物業基金附錄」)項下的置富產業信託有關方交易。

管理人已成立由管理人董事會審核委員會(「審核委員會」)相同成員(即林理明先生、孫潘秀美女士及藍鴻震先生)組成的獨立董事委員會(「獨立董事委員會」)，連同審核委員會，將就(i)該交易；(ii)2011年持續關連人士交易；(iii)2011年長實／管理人關連人士交易豁免；及(iv)新年度上限向獨立基金單位持有人提供意見。

聯昌國際證券(香港)有限公司(「香港獨立財務顧問」)已就遵守房地產投資信託基金守則第10.10(p)段獲委任為獨立財務顧問，而聯昌銀行，新加坡分行(「新加坡獨立財務顧問」)已就遵守新加坡上市手冊第9章獲委任為獨立財務顧問，以就下列各項向獨立董事委員會、審核委員會、獨立基金單位持有人及受託人提供意見：

- (i) 該交易是否(a)根據新加坡上市手冊第9章，按一般商業條款訂立，並未損害置富產業信託、獨立基金單位持有人及基金單位持有人作為整體；及(b)根據房地產投資信託基金守

獨立財務顧問函件

則第8章，乃以公平原則按一般商業條款訂立，及屬公平合理以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；及

- (ii) 2011年長實／管理人關連人士交易豁免及新年度上限、新年度上限的基準就置富產業信託、獨立基金單位持有人及基金單位持有人的整體利益而言，是否屬公平合理；而2011年持續關連人士交易是否(a)於置富產業信託一般及日常業務過程中訂立；及(b)按一般商業條款以公平原則訂立，屬公平合理並未損害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。

為方便起見，香港獨立財務顧問及新加坡獨立財務顧問將於本函件內提述為「吾等」、「聯昌國際」或其他類似詞彙。儘管使用該等詞彙，香港獨立財務顧問僅會就房地產投資信託基金守則第10.10(p)段作為獨立財務顧問提供意見及建議，而新加坡獨立財務顧問僅會就新加坡上市手冊第9章作為獨立財務顧問提供意見及建議。

聯昌國際獨立於置富產業信託集團、受託人、管理人、置富產業信託各重大持有人及與該交易及2011年持續關連人士交易有關的各相關關連人士。

本函件載列(其中包括)吾等的有關意見，並構成通函的一部分。

2. 職權範圍

吾等並未參與該交易、2011年長實／管理人關連人士交易豁免或2011年持續關連人士交易各自相關的任何磋商。吾等亦未參與導致管理人及受託人進行該交易、建議2011年長實／管理人關連人士交易豁免以及進行2011年持續關連人士交易的決策的仔細商議。除對該交易、2011年長實／管理人關連人士交易豁免及2011年持續關連人士交易達成意見外，吾等不會透過本函件，保證該交易、2011年長實／管理人關連人士交易豁免及2011年持續關連人士交易的價值(不論商業、財務或其他方面)，亦不會就此作出任何聲明。

為達致吾等的意見，吾等已考慮(其中包括)(i)通函所載的資料，包括(其中包括)收購事項及購買協議的條款、會計師報告、新物業的資料、現有持續關連人士交易及2011年持續關連人士交易的資料，以及2011年長實／管理人關連人士交易豁免的資料；(ii)由萊坊測計師行有限公司(「萊坊」)於2011年12月28日及第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(「第一太平戴維斯」)於2011年12月28日發出的物業估值報告(統稱「估值報告」)；(iii)市場顧問報告；(iv)物業管理協議；(v)介紹上市文件；(vi)置富產業信託2010年財政年度報告；及(vii)本函件第3及4節載列的其他相關因素。

獨立財務顧問函件

吾等的委聘條款並不需要吾等對置富產業信託、受託人或管理人的業務計劃、經營、財務表現及／或財務狀況進行審閱，而吾等亦未進行有關審閱。

吾等亦未對置富產業信託、受託人或管理人的資產(包括物業組合)及負債作出任何評估或評價，而除通函附錄4所載估值報告外，吾等未獲提供任何有關評估或評價。吾等並非亦不聲稱為物業專家。就估值報告而言，吾等僅倚賴該報告所載的物業評估。吾等並非物業評估或評價的專家，吾等亦無對估值報告所載的事宜或基準作出任何獨立核證。然而，吾等已與獨立估值師就新物業估值各自採用的估值方法、基準及假設作出討論，亦已審閱載於估值報告內的基礎及假設，認為該等基礎及假設合理並符合市場慣例。

吾等無須亦未有就該交易相關事宜及就2011年長實／管理人關連人士交易豁免及2011年持續關連人士交易相關交易事宜向任何第三方獲得任何報價或交易價格。吾等並未對現有長實／管理人關連人士交易豁免及2011年長實／管理人關連人士交易豁免(包括2011年持續關連人士交易)項下的關連人士交易進行任何審核或特定審閱，而吾等亦不保證或就置富產業信託實際實施的有關該等關連人士交易的審閱及監控程序或就此作出任何聲明。

吾等已審閱管理人的管理層向吾等提供的資料(載於通函及本函件)。吾等並未獨立核證該資料(不論書面或口頭)，因此無法及不會就該資料的準確性、完整性或充足性作出任何聲明或保證(明示或暗示)，亦不會就此承擔任何責任。然而，吾等就該資料已作出合理查詢及實施吾等認為必須的判斷，並無理由懷疑由管理人的管理層向吾等提供的資料、事實及聲明的真實性、準確性、可靠性及完整性。吾等已獲管理人的管理層告知，吾等亦相信，通函中並無遺漏或隱瞞重大事實或資料。

董事(包括彼等可能委託監督通函的人士)確認，彼等已採取一切合理審慎的行動，確保通函(除本函件外)中陳述的事實或表示的意見於所有重大方面屬公平準確，並無遺漏任何重大事實而使通函的任何聲明於任何方面出現誤導，以及彼等共同及個別因此承擔責任。然而，就本函件及吾等獲提供的相關資料而言，董事的唯一責任是確保所述有關置富產業信託、受託人、管理人、該交易、2011年長實／管理人關連人士交易豁免以及2011年持續關連人士交易的事實就彼等所知及所信，於所有重大方面屬公平準確。

吾等於達致意見時，吾等認為吾等已獲提供並已審閱充足且相關的資料以達至知情意見並為意見提供合理基礎。吾等於本函件中的意見乃根據於2011年12月22日(「**最後可行日期**」)當時的市場、經濟、行業、貨幣及其他狀況及吾等獲得的資料。該等狀況有可能於短時期內出現巨大變化。

獨立財務顧問函件

吾等概無責任因最後可行日期後可能影響吾等於本函件所載意見的任何後續發展，更新、修訂或重新核實吾等的意見。

本函件並不聲稱為對基金單位持有人可能相關的所有考慮因素的全面或窮盡描述。於提供吾等意見時，吾等並未考慮任何個別基金單位持有人的特定投資目標、財務狀況、稅務狀況、風險特徵或具體需要及限制。由於各基金單位持有人會有不同的投資目標及概況，吾等建議任何個別基金單位持有人倘就其特定投資目標或概況需要具體意見，應立即向其股票經紀、銀行經理、律師、會計師、稅務顧問或其他專業顧問諮詢。

管理人於編製通函時，已由其本身顧問另行提供意見(除本函件外)。吾等並未參與編製、審閱及核實通函，亦未提供任何財務或其他方面的意見(除本函件外)。因此，吾等對通函(除本函件外)的內容概不承擔責任，亦不表示任何明示或暗示的意見。

雖然本函件全文可轉載於通函內，惟於各具體情形下，倘未事先書面通知聯昌國際，管理人、受託人及彼等各自任何董事或代表均不得就任何其他目的，於任何時間以任何方式轉載、發佈或引述本函件(或其任何部分)。

吾等有關該交易、2011年長實／管理人關連人士交易豁免及2011年持續關連人士交易的意見，應按本函件及通函整體的文意予以考慮。

3. 收購事項

3.1 有關收購事項的資料

收購事項及購買協議的條款載於通函第2節，主要條款概述如下：

(a) 置富產業信託建議收購：

- (i) 麗城花園物業(構成稱為「麗城花園」的發展項目(「**麗城花園發展項目**」)一部分)包括店舖、診所、幼稚園、1個市場及329個車位，組成麗城花園發展項目的商業部分。麗城花園物業該等部分指(其中包括)麗城花園發展項目第一期內所有商業部分及麗城花園發展項目第三期內所有商業部分，及麗城花園發展項目第二期內所有商業部分(除一間佔商業部分不可分割份數3.7%的店舖外)。雖然置富產業信託將收購整個麗城花園物業，但置富產業信託將不會收購麗城花園發展項目的餘下部分，此部分將繼續由其他擁有人擁有；及
- (ii) 和富中心物業(構成「和富中心」的發展項目(「**和富中心發展項目**」)一部分)包括地庫、地下、地下高層的購物中心(不包括泊車位、車道及附帶區域以及其公用地方及設施外)及下層地庫，組成和富中心發展項目。和富中心物業該等部分指(其中包括)

獨立財務顧問函件

和富中心發展項目內所有商業部分。雖然置富產業信託將收購整個和富中心物業，但置富產業信託將不會收購的和富中心發展項目的餘下部分，將繼續由其他擁有人擁有。

- (b) 根據主購股協議，Recoup 賣方已同意促使向受託人(或其代名人)出售、轉讓及出讓目標公司股份連同於完成日期及自該日起附有的權利(包括但不限於收取股息及其他收入相關派發的權利)以及現有賣方貸款。根據少數權益購股協議，少數股東(即 Hollingshead Properties Limited 及 Cheung Kong Investment Company Limited)已同意向受託人(或其代名人)出售、轉讓及出讓少數股東股份連同其於完成日期及自該日起附有的權利(包括但不限於收取股息及其他收入相關派發的權利)。
- (c) 根據麗城花園(餘下部分)資產購買協議，麗城花園(餘下部分)賣方已同意向受託人出售麗城花園(餘下部分)物業。根據和富中心資產購買協議，和富中心賣方已同意向受託人出售和富中心物業。
- (d) 購買協議項下擬進行交易將於完成後進行，其後，置富產業信託將持有麗城花園物業及和富中心物業的全部法定及經濟權益。
- (e) 主購股協議的購買代價為 1,042,146,616 港元，可就目標公司及其附屬公司(「**目標公司集團**」)於完成時的下列各項作出常規調整：
 - (i) 流動資產淨值(如所有應收款項、存放於相關機關或供應商的可退回公用設施及其他按金、所有現金及銀行存款以及所有預付經營開支)；及／或
 - (ii) 流動負債淨額(如所有保證按金、就麗城花園(主要部分)物業預收的所有租賃／許用合約費用、所有應付債權人款項及物業應計費用以及其他相關開支及所有稅項撥備)，

惟不包括(i)現有賣方貸款；(ii)緊接完成前目標公司往來賬目的進賬總額，進賬總額乃和記黃埔地產有限公司(於香港註冊成立的公司)(「**和黃地產**」)代表目標公司持有的金額(「**和黃地產應收款項**」)，於2011年11月30日(即確定該金額的最後可行日期)為28,240,757港元；及(iii)目標公司集團的任何遞延稅項負債或遞延稅項資產。主購股協議規定，於完成前，Recoup 賣方必須促使目標公司集團任何成員公司整合、償還或轉讓(如適用)結欠目標公司集團以外人士，或促使目標公司集團以外人士整合、償還或轉讓(如適用)結欠目標公司集團任何成員公司的任何金額，以使於完成時，目標公司集團任何成員公司結欠目標公司集團以外人士，或目標公司集團以外人士結欠目標公司集團任何成員公司的

獨立財務顧問函件

未償還貸款僅為現有賣方貸款及和黃地產應收款項。因此，應收／應付同系附屬公司及中間控股公司款項（現有賣方貸款及和黃地產應收款項除外）將為零。

- (f) 少數權益購股協議的總購買代價為143,397,384港元，可就喬星於完成時的流動資產淨值／流動負債淨額作出常規調整，不包括喬星的任何遞延稅項負債或遞延稅項資產，且須於完成時支付。
- (g) 根據麗城花園（餘下部分）資產購買協議，麗城花園（餘下部分）賣方已同意按64,456,000港元之購買代價（須於完成時支付）向受託人出售麗城花園（餘下部分）物業。自完成日期（惟不包括該日）起，置富產業信託應佔麗城花園（餘下部分）物業的相關租金及溢利及置富產業信託應佔該物業的所有相關支出，將由置富產業信託或其代表分別收取及支付。
- (h) 根據和富中心資產購買協議，和富中心賣方已同意按650,000,000港元之購買代價（須於完成時支付）向受託人出售和富中心物業。自完成日期（惟不包括該日）起，置富產業信託應佔和富中心物業的相關租金及溢利及置富產業信託應佔該物業的所有相關支出，將由置富產業信託或其代表分別收取及支付。
- (i) 各新物業的購買代價按公平交易自願買賣基準，經考慮獨立物業估值師對新物業的估值後釐定。
- (j) 完成收購事項須於購買協議項下完成的先決條件達成日期（或訂約方可能協定之較早日期，然而不得遲於購買協議日期後三個月之日（或Recoup賣方、少數股東、麗城花園（餘下部分）賣方或和富中心賣方（視情況而定）與受託人書面協定的其他日期）後14日之日（「**最後截止日期**」）進行，並須待其他各份購買協議完成後，方可作實。
- (k) 收購事項須待若干條件（包括但不限於於完成時特別大會決議案通過及獲得新融資以及新融資已就緒）達成後，方告完成。
- (l) 根據主購股協議及長實購股協議，相關賣方將各自與和黃或長實（均作為擔保人）（視情況而定），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**」）。根據各稅務契約，相關賣方將契諾彌償受託人直至完成（且於若干有限情況下至完成後）期間的可能稅務負債，其中包括有關經濟利益分享安排的可能稅務負債，以及目標公司集團任何成員公司或受託人（就與Recoup賣方訂立的稅務契約而言）、或喬星或受託人（僅與喬星相關）

獨立財務顧問函件

(就與長實少數股東訂立的稅務契約而言)因成功根據稅務契約申索而可能正當產生或應付的所有合理成本及費用。

各稅務契約的申索限制期為完成日期起計七年內。

根據將與Recoup賣方訂立的稅務契約，就喬星須負責的稅務責任而言(「**喬星稅務責任**」)，Recoup賣方須負責與喬星稅務責任有關的Recoup賣方應付彌償金額的85%，但是該彌償金額的20%(「**Hollingshead稅務彌償部分**」)(連同根據Hollingshead安老院彌償部分應付彌償金額)受最高金額的限制，最高金額乃相當於根據Hollingshead購股協議應付Hollingshead少數股東的購買代價(經調整，倘適用)。倘已達到該最高上限總額的情況下，Recoup賣方的現行責任僅限於稅務契約項下與喬星稅務責任相關的Recoup賣方應付彌償金額的65%。

根據將與長實少數股東訂立的稅務契約，長實少數股東須負責喬星稅務責任相關的應付彌償金額的15%。

- (m) 根據主購股協議及長實購股協議，各相關賣方及和黃或長實(均作為擔保人)(視情況而定)將於完成時為受託人、凌峰發展有限公司、喬星及Wilmington Land Company Limited訂立承擔及彌償契約(「**承擔及彌償契約**」)。根據各承擔及彌償契約，相關賣方將承諾彌償，並悉數彌償凌峰發展有限公司、喬星及Wilmington Land Company Limited有關使用麗城花園物業第二期任何部分作安老院可能產生的費用及罰款，以及與受影響租賃有關的任何終止費用。

各承擔及彌償契約項下的申索期限為自(i)各受影響租賃相關期限屆滿；或(ii)租約提早終止(以較先者為準)起三個月。

根據將與Recoup賣方訂立的承諾及彌償保證契約，根據該契約Recoup賣方須負責85%的彌償金額，但是該彌償金額的20%(「**Hollingshead安老院彌償部分**」)(連同根據Hollingshead稅務彌償部分應付彌償金額)受最高金額的限制，最高金額乃相當於根據Hollingshead購股協議應付Hollingshead少數股東的購買代價(經調整，倘適用)。倘已達

獨立財務顧問函件

到該最高上限總額的情況下，Recoup 賣方的現行責任僅限於該彌償金額的 65%。根據將與長實少數股東訂立的承諾及彌償契約，根據該契約長實少數股東須負責 15% 的彌償金額。除上述有關時間和金額的限制外，Recoup 賣方及長實少數股東於承諾及彌償保證契約下的彌償責任並不受時間或金額所限。

- (n) 麗城花園(餘下部分)資產購買協議列明，作為於買賣麗城花園(餘下部分)物業買賣完成時向麗城花園(餘下部分)控股公司轉讓租賃按金(由麗城花園(餘下部分)賣方根據麗城花園(餘下部分)物業的租約及許用合約協議持有)的一項條件，麗城花園(餘下部分)控股公司須簽立一項以麗城花園(餘下部分)賣方為受益人的彌償契約，以彌償倘麗城花園(餘下部分)控股公司未能按照該租約及許用合約協議，向相關租戶及許用合約持有人退還有關按金而使麗城花園(餘下部分)賣方遭受的任何損失及損害。

同樣地，和富中心資產購買協議列明，作為於買賣和富中心物業買賣完成時向和富中心控股公司轉讓租賃按金(由和富中心賣方根據和富中心物業的租約及許用合約協議持有)的一項條件，和富中心控股公司須簽立一項以和富中心賣方為受益人的彌償契約，以彌償倘和富中心控股公司未能按照該租約及許用合約協議，向相關租戶及許用合約持有人退還有關按金而使和富中心賣方遭受的任何損失及損害。

麗城花園(餘下部分)賣方根據麗城花園(餘下部分)物業的租約及許用合約協議，以及和富中心賣方根據和富中心物業的租約及許用合約協議持有的租金按金將於完成日期釐定。然而，就說明用途，麗城花園(餘下部分)物業及和富中心物業的租金按金金額於 2011 年 11 月 30 日分別為 221,793 港元及 7,095,754 港元。

- (o) Recoup 賣方為現有賣方貸款借款人的間接控股公司。現有賣方貸款借款人各自對有關現有賣方貸款貸款人有負債。根據主購股協議，Recoup 賣方已同意促使各現有賣方貸款貸款人按實際金額基準於完成後將其各自的現有賣方貸款部分轉讓予受託人(或受託人的代名人)。

和黃地產就和黃地產應收款項而結欠目標公司款項。根據主購股協議，Recoup 賣方已同意促使和黃地產轉讓而受託人已同意承擔(直接或透過代名人)和黃地產應收款項，代價

獨立財務顧問函件

為相應減少受託人就轉讓現有賣方貸款而應向現有賣方貸款貸款人支付的代價。因此，於完成時，(1)各現有賣方貸款貸款人將向受託人或受託人提名的一間公司轉讓其各自於現有賣方貸款的權利、所有權、權益及利益；及(2)和黃地產將向受託人提名的一間公司轉讓和黃地產應收款項。上述兩項轉讓均按照借款轉讓及債務轉讓契約進行。

根據主購股協議，應付代價總額(可作上述調整)包括轉讓現有賣方貸款的代價扣除和黃地產應收款項。

- (p) 和黃已無條件及不可撤銷地向受託人擔保Recoup賣方妥當並準時支付根據主購股協議、相關稅務契約及相關承諾及彌償保證契約應付的所有款項，以及Recoup賣方依時妥善履行及遵守其根據主購股協議、相關稅務契約及相關承諾及彌償保證契約的責任、承擔、承諾、保證及彌償保證。

長實已無條件及不可撤回地向受託人保證，長實少數股東於長實購股協議、相關稅務契約及相關承諾及彌償保證契約項下應恰當準時支付的全部金額，以及長實少數股東根據長實購股協議、相關稅務契約及相關承諾及彌償保證契約恰當準時履行及遵守其一切責任、承諾、承擔、保證及彌償。

鑒於Hollingshead少數股東不參與喬星營運，Hollingshead少數股東對Hollingshead少數股東股份的所有權及不附帶產權負擔一事提供有限的保證。鑒於保證屬有限性質，故在商業上同意無須根據Hollingshead購股協議設擔保人。

- (q) 於完成時，新物業的營運、保養、管理及市場推廣將由物業管理人(為長實的一間間接全資附屬公司)管理，須受限於管理人根據及依照管理人、受託人及物業管理人訂立的物業管理協議條款進行整體管理，而麗城物業(主要部分)控股公司、麗城物業(餘下部分)控股公司、和富中心控股公司、管理人、受託人以及物業管理人各自訂立的追認及加入契約亦有所規定。根據物業管理協議應付物業管理人的費用自置富產業信託於2003年8月於新交所上市以來一直未改變。
- (r) 購買協議由各訂約方經公平磋商後，按一般商業條款訂立。管理人已按照房地產投資信

獨立財務顧問函件

託基金守則及管理人合規手冊有關條文對新物業進行盡職調查，並對調查結果感到滿意，即緊接完成後，置富產業信託將對新物業持有良好的可銷售法定及經濟所有權。

- (s) 總代價將以(i)新融資項下的有期貸款融資1,100,000,000港元；(ii)由渣打銀行擔任融資及抵押代理的銀團根據現有融資提供予現有融資借款人的970,000,000港元之循環信貸融資(乙批融資)；及(iii)內部產生的資金撥付資金。新融資項下的有期貸款融資將首先被提取，而現有融資之循環信貸融資及內部產生的資金則用於撥付總代價的其餘部分。按備考基準，預期置富產業信託的資產負債比率／總槓桿比率於緊隨該交易後，將增至約26.3%。
- (t) 就收購事項應支付的費用及開支總額預計為49,000,000港元。因此，於完成時收購事項的總成本(包括總代價)估計為1,949,000,000港元(須對目標公司集團及喬星(倘適用)的流動資產淨值／流動負債淨額進行常規調整)。收購事項之估計總成本指於置富產業信託於2010年12月31日的經審核資產淨值／有形資產淨值10,333,700,000港元的約18.9%。

於完成時，管理人將有權根據信託契約收取收購費用約19,000,000港元，相當於新物業收購價(即1,900,000,000港元)的1.0% (**「收購費用」**)，並須根據新加坡物業基金附錄的規定於完成後盡快以基金單位 (**「收購費用基金單位」**) 支付予管理人。收購費用無須對目標公司集團及喬星的流動資產淨值／流動負債淨額進行常規調整。管理人已選擇以於新交所上市的基金單位按當時於新交所的市價收取收購費用基金單位。此外，將發行予管理人的基金單位(作為收購費用的付款)於發行當日起計一年內不可出售。

置富產業信託已產生或預期將產生與收購事項相關的其他估計費用及開支(包括印花稅、顧問費、專業費用及開支)約為30,000,000港元。

- (u) 於完成後，如介紹上市文件所披露，(i)管理人根據信託契約將有權從存置財產收取新物業應佔的管理費用，包括：(a)按新物業價值每年0.3%計算的基本費用；及(b)新物業應佔的物業收入淨額每年3.0%的表現費用；及(ii)受託人將根據信託契約有權從存置財產收取受託人費用，費用目前為新物業價值比率每年0.035%。

只要新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新物業應佔的該等費用。

3.2 有關新物業的資料

有關新物業的資料載於通函第2.1節、第3節及附錄5。除另有註明外，吾等於下文載列各新物業於2011年9月30日有關的若干關鍵資料。

麗城花園物業

於2011年9月30日，麗城花園物業的可出租總面積為276,862平方呎(不包括泊車位)，包括店舖、診所、幼稚園、一個市場及多個泊車位。麗城花園物業包括下表所示的三期：

麗城花園物業第一期	麗城花園發展項目第一期內所有商業部分(店舖、診所及一間幼稚園)、15個電單車泊車位及66個車位
麗城花園物業第二期	麗城花園發展項目第二期內所有商業部分(店舖及一間幼稚園)(已轉讓予香港財政司司長法團的一間地舖除外)、52個車位及公用地方
麗城花園物業第三期	麗城花園發展項目第三期內所有商業部分(店舖、市場及一間幼稚園)及196個車位及公用地方

麗城花園物業位於荃灣西端附近的一幅臨海住宅用地，為大型住宅發展項目麗城花園發展項目(亦包括19幢住宅大廈約6,000個單位)的一部分。麗城花園物業的服務對象為麗城花園發展項目的當地需求及附近屋苑的居民，亦服務區內周邊的學校及工業樓宇。荃灣地鐵站及荃灣西站近在咫尺。購物人士無論乘搭的士及專營巴士等私人或公共交通工具前往，均十分方便。

可出租總面積(不包括停車場)	276,862平方呎
政府批地契約屆滿日期.....	2047年6月30日
落成年份及月份.....	第一期—1987年7月 第二期—1989年10月 第三期—1991年4月
租戶數目	100
泊車位數目	329
估值.....	萊坊 (由受託人委任) 估值1,300,000,000港元 第一太平戴維斯 (由管理人委任) 估值1,340,000,000港元
購買代價	1,250,000,000港元

獨立財務顧問函件

置富產業信託(直接或間接)持有的擁有權(完成後)	100%
出租率 ⁽¹⁾	98.7% ^{(2) (3)}
物業收入淨額 ⁽⁴⁾	51,500,000 港元
已出租每平方呎的月租 ⁽⁵⁾	19.5 港元
出租予五大租戶的可出租總面積佔可出租總面積總額的百分比 ⁽⁶⁾	39.5%
五大租戶租金收入總額佔總租金收入總額的百分比 ⁽⁷⁾	29.0%

附註：

- (1) 出租率根據於2011年9月30日已出租的可出租總面積(以平方呎為單位, 不包括泊車位)計算。
- (2) 於2011年9月30日, 出租予關連人士的可出租總面積總額百分比為19.8%。
- (3) 截至2011年9月30日止月份關連人士的總租金收入總額百分比為16.4%。
- (4) 根據截至2010年12月31日止年度的物業收入淨額(扣除管理人表現費用前)計算。
- (5) 已出租每平方呎的月租根據截至2011年9月30日止月份的租金收入總額除以於2011年9月30日已出租的可出租總面積計算。
- (6) 根據於2011年9月30日出租予各租戶的可出租總面積計算。
- (7) 根據各租戶於截至2011年9月30日止月份對麗城花園物業的總租金收入總額的貢獻百分比計算。

和富中心物業

於2011年9月30日, 和富中心物業的可出租總面積為180,238平方呎。和富中心物業由和富中心發展項目地庫、地下、地下高層的購物中心(不包括泊車位、車道及附屬區域、公用地方及相關設施)及下層地庫組成。

和富中心物業位於北角東區走廊沿線海濱。其為大型住宅發展項目和富中心發展項目(亦包括17幢住宅大廈約1,450個單位)的一部分。和富中心物業的服務對象為和富中心發展項目及附近有約2,400個單位的城市花園的居民。和富中心物業亦服務附近的幾間酒店以及周邊區域的學校及寫字樓。港島區與東九龍之間的換乘站北角地鐵站近在咫尺。乘搭巴士、電車及小巴等其他公共交通工具前往和富中心物業亦十分方便。

可出租總面積(不包括車位)	180,238 平方呎
政府批地契約屆滿日期	2071 年 9 月 4 日
落成年份及月份	1984 年 5 月
租戶數目	47
泊車位數目	無

獨立財務顧問函件

置富產業信託(直接或間接)持有的擁有權(完成後)	100%
估值	兩間獨立物業 估值師行均估值為 680,000,000 港元
購買代價	650,000,000 港元
出租率 ⁽¹⁾	92.3% ^{(2) (3)}
物業收入淨額 ⁽⁴⁾	27,800,000 港元
已出租每平方呎的月租 ⁽⁵⁾	16.5 港元
出租予五大租戶的可出租總面積佔可出租總面積總額的百分比 ⁽⁶⁾	53.1%
租金收入總額佔總租金收入總額的百分比 ⁽⁷⁾	51.3%

附註：

- (1) 出租率根據於2011年9月30日已出租的可出租總面積(以平方呎為單位)計算。
- (2) 於2011年9月30日，出租予關連人士的可出租總面積總額的百分比為40.2%。
- (3) 截至2011年9月30日止月份關連人士的總租金收入總額百分比為41.3%。
- (4) 根據截至2010年12月31日止年度的物業收入淨額(扣除管理人表現費用前)計算。
- (5) 已出租每平方呎的平均月租根據截至2011年9月30日止月份的租金收入總額除以於2011年9月30日已出租的可出租總面積計算。
- (6) 根據於2011年9月30日出租予各租戶的可出租總面積計算。
- (7) 根據各租戶於截至2011年9月30日止月份對和富中心物業的總租金收入總額的貢獻百分比計算。

3.3 評估收購事項

於評估該交易是否(a)根據新加坡上市手冊第9章，按一般商業條款訂立，並未損害置富產業信託、獨立基金單位持有人及基金單位持有人作為整體；及(b)根據房地產投資信託基金守則第8章，以公平原則按一般商業條款訂立，及屬公平合理以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時，吾等已考慮下列主要相關因素：

- (a) 該交易的理由及裨益；
- (b) 獨立物業估值師評估的新物業的估值；
- (c) 新物業與下列各類物業的物業收益率比較：
 - (i) 現有物業；
 - (ii) 於香港聯交所上市的房地產投資信託基金所持的可比較物業；及

- (iii) 置富產業信託過往收購的零售物業；
- (d) 涉及香港的購物中心的選定交易的每平方呎的單位價格總額；
- (e) 該交易對置富產業信託的財務影響；及
- (f) 本函件第 3.4 節所載其他相關考慮因素。

3.3.1 該交易的理由及裨益

收購事項的理由及裨益載於通函第 2.5 節。收購事項的理由及裨益概述如下：

- (a) **收益率提高**。新物業於截至 2010 年 12 月 31 日止年度的物業收入淨額收益率為 4.2%，高於現有物業於截至 2010 年 12 月 31 日止年度的物業收入淨額收益率 3.9%。根據備考財務資料，假定新物業自 2011 年 1 月 1 日起已獲置富產業信託收購，備考經擴大每基金單位分派為 13.66 港仙，較置富產業信託於截至 2011 年 6 月 30 日止六個月的每基金單位分派 12.80 港仙增加 6.7%。
- (b) **收購出租率高且位於策略性地點的優質資產**。新物業將為置富產業信託提供額外的穩定且不斷增長的租金現金流，將對基金單位持有人有利。收購事項支持管理人的收購增長策略，即收購擁有出租率高及具有長期發展潛力的商業物業。根據市場顧問報告，新物業位於成熟的大型住宅人口密集區（即北角及荃灣）。新物業均受惠於便捷的交通基建，乘搭各種交通工具便捷，與香港市區及其他地區聯繫緊密。
- (c) **零售市場強勁及本地經濟蓬勃發展**。根據市場顧問報告，由於蓬勃本地經濟支撐下的強勁本地支出，香港零售額於過往幾年強勁增長。透過收購於策略位置的兩項優質資產，收購事項為基金單位持有人提供機會，把握不斷增長的香港零售市場並增強置富產業信託現有物業組合。收購事項亦為置富產業信託按低於獨立估值的價格收購創造收入的物業。
- (d) **收入更加多元化及提升規模經濟**。收購事項將進一步增強置富產業信託的收入多元化及降低置富產業信託的收入來源對任何單一物業的倚賴。收入進一步多元化意味著置富產業信託的收入來源具有更大的適應力及穩定性，因此對基金單位持有人有利。此外，和富中心物業將為置富產業信託於香港島的首宗收購，增加於香港島物

獨立財務顧問函件

業市場投資將使置富產業信託進一步在地理上將其物業組合多元化。收購事項將使置富產業信託進一步受益於規模經濟，管理人及物業管理人可將固定的經營費用分攤在更大的組合，因此可節約成本。

- (e) **高效的資本管理。**管理人認為，憑藉置富產業信託的穩健資產負債表及核心融資銀行的支持，置富產業信託可有效使用其可取得的借貸上限，在無須進行新股本融資下收購新物業。於收購事項完成時，置富產業信託的資產負債比率／總槓桿比率將約為26.3%。管理人認為，該水平在現有市況下屬審慎，並未超過適用法規項下的借貸上限，而有關規則現時限制：(a)總槓桿比率最高為35%；及(b)資產負債比率最高為45%。

3.3.2 獨立物業估值師評估的新物業估值

管理人及受託人分別委聘第一太平戴維斯及萊坊評估新物業的市場價值。有關各獨立物業估值師的估值報告，請參閱通函附錄4。

如估值報告所述，「市場價值」定義為及意指「在進行適當市場推廣後，買方及賣方均願意按公平原則並在知情、審慎及非強迫的情況下於估值日期進行交易的估計物業交易金額」。

獨立財務顧問函件

第一太平戴維斯及萊坊達致新物業的市場價值時採納的估值方法載列如下：

估值方法	描述
第一太平戴維斯	
(i) 收益資本化	<p>收益資本化法是一種估值方法，透過此方法，每項物業內所有可出租單位的現有租金收入淨額（即不包括費率、政府租金及管理費）於租約尚餘年期內予以資本化，而空置單位則假設按估值日期當日的市值租金出租。於現有租約屆滿時，每個單位將被假設按估值日期當日的市值租金出租，並根據該等物業的政府租契的尚餘年期予以資本化。就政府租契於屆滿後是否可予重續之預測已作出審慎考慮。每項物業的市值相等於已租部分租期內收入的資本化價值、就已租部分作出適當遞延的復歸收入資本化價值（即市值租金收入）及空置部分的資本化價值的總和。</p> <p>每項物業所有可出租單位之市值租金乃參考有關物業其他出租單位之租金及鄰近類似物業之租務情況釐訂。所採用之資本化比率乃參考分析市場交易所得之收益率及吾等就物業投資者對市場預測之認識而釐定。此預期回報間接反映投資項目之質素、日後之預期租金增長潛力，以及資本增值、經營成本、風險因素及類似因素。</p>
(ii) 直接比較	<p>透過收集約於估值日之可比較銷售交易，並對每平方呎之價格進行分析。接著將收集所得之可比銷售交易作出調整以計及物業與可比較項目之差異，包括時間、地點、交通方便程度、樓齡、樓宇質素及狀況、設施及類似因素。</p>

獨立財務顧問函件

估值方法	描述
萊坊	
(i) 收益資本化法	物業內所有可出租單位之現有租金收入淨額，即租金減除差餉、政府地租、管理費、空調費及其他租戶之雜項開支後之淨額，於租約尚餘年期內予以資本化。於物業歸還時，即現有租約屆滿時，每個單位將被假設按估值日之市值租金出租，並按投資者就每類物業之預期市場收益率予以資本化，同時亦已對政府租契於屆滿後是否可予重續之預期作出審慎考慮。任何空置單位將被假設按有關單位於估值日之市值租金出租。物業之市場價值為該物業於租期內所得收入之已資本化價值與物業因適當遞延的復歸收入之已資本化價值兩者的總和。
(ii) 直接比較	通過收集商場及泊車位之大宗銷售證據，並分別按每平方呎之單位價格及每個車位之單位價格進行分析，然後作相互對照。由於商場交易宗數有限，吾等亦參考分層業權交易（倘適用）。

吾等注意到，獨立物業估值師在其各自的估值中已採納收益資本化法，並使用直接比較法作相互對照。吾等進一步注意到，估值報告乃根據房地產投資信託基金守則第6.8章及由香港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值準則(2005年第一版)編製。

第一太平戴維斯及萊坊釐定的新物業於2011年9月30日的市場價值載列如下：

	市場價值(百萬港元)		總代價 (百萬港元)
	萊坊	第一太平戴維斯	
麗城花園物業	1,300.0	1,340.0	1,250.0 ⁽¹⁾⁽²⁾
和富中心物業	680.0	680.0	650.0 ⁽¹⁾⁽²⁾
合計	1,980.0	2,200.0	1,900.0⁽¹⁾⁽²⁾

附註：

- (1) 本質上即指麗城花園物業及和富中心物業應佔的購買代價。當透過收購持有物業權益的公司以收購於新物業的權益時（相對於直接購買物業所有權），購買代價將須於完成時就該等公司的流動資產淨值／流動負債淨額作常規調整。該等調整的詳情載於通函第2.4.1及2.4.2節。

獨立財務顧問函件

- (2) 根據主購股協議，Recoup賣方同意促使各現有賣方貸款貸款人於完成時按實際金額基準轉讓其各自的現有賣方貸款部分予受託人(或受託人的代名人)。此外，Recoup賣方亦根據主購股協議同意促使和黃地產轉讓和黃地產應收款項予受託人(或受託人的代名人)，以換取相應扣減受託人就轉讓現有賣方貸款而應付現有賣方貸款貸款人的代價。因此，於完成時，(a)各現有賣方貸款貸款人將向受託人或受託人或其提名的一間公司轉讓其各自於現有賣方貸款的權利、所有權、權益及利益；及(b)和黃地產將向受託人提名的一間公司轉讓和黃地產應收款項，均按照借款轉讓及債務轉讓契約進行。

如上表所示，吾等注意到，總代價較萊坊及第一太平戴維斯賦予的新物業市場價值總額的平均數2,000,000,000港元折讓100,000,000港元或5%。

3.3.3 新物業與現有物業的物業收益率比較

第一太平戴維斯及萊坊估計的各項新物業的物業收益率載列如下：

	物業收益率(%)		平均(%)
	萊坊 ⁽¹⁾	第一太平戴維斯 ⁽²⁾	
麗城花園物業	5.20	5.00	5.10
和富中心物業	4.80	4.80	4.80

附註：

- (1) 如萊坊估值報告所述，估計物業淨收益率乃根據各新物業於2011年9月30日的每月租金收入淨額、許可使用費及雜項收入以及泊車位等於2010年7月至2011年6月的每月平均應收收入淨額計算。
- (2) 如第一太平戴維斯估值報告所述，估計物業淨收益率乃根據各新物業零售部分及其他空間於2011年9月的每月租金淨額及許可使用收入以及停車場於2011年1月至2011年6月的每月平均收入淨額計算(倘適用)。

獨立財務顧問函件

下文載列新物業的平均估計物業收益率與現有物業的收益率比較。吾等謹強調，現有物業與新物業就(其中包括)樓宇規模及設計、位置、租戶組成、經營歷史及日後前景而言，可能有所不同。因此，作出的任何比較必然受到限制，僅作為指示性指引。

物業	估值日期	物業收益率 ⁽¹⁾ (%)
置富第一城(前稱沙田第一城物業)	2010年12月31日	3.91
馬鞍山廣場	2010年12月31日	5.24
都會駅	2010年12月31日	4.14
置富都會(前稱都會商場)	2010年12月31日	4.49
華都大道(前稱華都花園物業)	2010年12月31日	5.02
映灣薈(前稱映灣坊)	2010年12月31日	4.66
荃薈(前稱創意無限商場)	2010年12月31日	4.70
青怡薈(前稱青怡廣場物業)	2010年12月31日	4.86
銀禧薈(前稱銀禧閣商場)	2010年12月31日	4.82
盈暉薈(前稱盈暉家居城)	2010年12月31日	4.97
城中薈(前稱麗港城中城物業)	2010年12月31日	4.38
凱帆薈	2010年12月31日	5.42
麗都大道(前稱麗都花園物業)	2010年12月31日	4.41
海韻大道(前稱海韻花園物業)	2010年12月31日	4.93
	高	5.42
	低	3.91
	中位	4.76
	平均	4.71
麗城花園物業	2011年9月30日	5.10
和富中心物業	2011年9月30日	4.80

資料來源：置富產業信託2010年年報及獨立物業估值師估值報告。

附註：

- (1) 現有物業的物業收益率乃根據各現有物業截至2010年12月31日止財政年度(「**財政年度**」)的物業收入淨額除以各現有物業的市場估值(摘錄自置富產業信託2010年財政年度年報)計算。新物業的物業收益率乃根據獨立物業估值師估計的平均物業收益率計算。

根據上文，吾等注意到，各新物業的平均估計物業收益率介乎及高於現有物業的平均及中位物業收益率。

獨立財務顧問函件

3.3.4 新物業與香港上市房地產投資信託基金所持可比較物業的物業收益率比較

於評估收購事項時，吾等將新物業的平均估計物業收益率與於香港聯交所上市的房地產投資信託基金（包括置富產業信託）擁有的於各物業的估值日期的市場估值高於650,000,000港元而吾等認為可與新物業進行較貼切比較的香港住宅區零售物業（「**可比較物業**」）進行比較。吾等謹強調，儘管可比較物業就其為香港零售物業而言，大體上與新物業可比較，惟並非已納入所有可比較物業，且就（其中包括）樓宇規模及設計、地理位置、租戶組合、經營歷史及日後前景而言，可能與新物業有所不同。因此，作出的任何比較必然受到限制，並僅作為指示性指引。

下文載列新物業的平均估計物業收益率與可比較物業的物業收益率比較。

房地產投資信託基金名稱	房地產投資 信託基金持有的 可比較物業數目	可比較物業的 物業收益率 ⁽¹⁾ (%)	可比較物業的 估值日期
置富產業信託	5	3.9至5.2	2010年12月31日
房地產投資信託基金A ⁽²⁾	29	3.8至6.6	2011年3月31日
房地產投資信託基金B ⁽²⁾	1	3.8	2011年6月30日
高		6.6	
低		3.8	
中位		6.0	
平均		5.6	
麗城花園物業		5.1	2011年9月30日
和富中心物業		4.8	2011年9月30日

資料來源：各房地產投資信託基金年報及獨立物業估值師估值報告。

附註：

- (1) 置富產業信託可比較物業的物業收益率乃根據各物業2010年財政年度的物業收入淨額除以各物業的市場估值（摘錄自置富產業信託2010年財政年度年報）計算。房地產投資信託基金A可比較物業的物業收益乃摘錄自房地產投資信託基金A截至2011年3月31日止財政年度的年報。房地產投資信託基金B可比較物業的物業收益乃根據各物業截至2011年6月30日止財政年度的物業收入淨額除以各物業的市場估值（摘錄自房地產投資信託基金B截至2011年6月30日止財政年度的年報）計算。新物業的物業收益率根據獨立物業估值師的平均估計計算。
- (2) 於上表，於香港聯交所上市的房地產投資信託基金以「**房地產投資信託基金A**」及「**房地產投資信託基金B**」代號呈列。

根據上文，吾等注意到，麗城花園物業及和富中心物業各自的平均估計物業收益率介乎可比較物業的物業收益率範圍，惟低於其平均值及中位值。

獨立財務顧問函件

3.3.5 新物業與置富產業信託過往收購事項的物業收益率比較

吾等注意到，置富產業信託於2009年10月完成收購三項香港物業（即都會駅、映灣坊及凱帆薈）（「**過往收購事項**」）。吾等謹強調，過往收購事項所收購零售物業就（其中包括）收購時間、樓宇規模及設計、位置、租戶組合、經營歷史及日後前景而言，與新物業有所不同。因此，作出的任何比較必然受到限制，並僅作為指示性指引。

下文載列新物業的平均估計物業收益率與過往收購事項的物業收益率比較。

物業名稱	地點	物業淨收益率 ⁽¹⁾ (%)
都會駅	將軍澳景嶺路8號	4.80
映灣坊	東涌健東路1號	5.70
凱帆薈	九龍海帆路11號	5.70
	高	5.70
	低	4.80
	中位	5.70
	平均	5.40
麗城花園物業		5.10
和富中心物業		4.80

資料來源：置富產業信託就過往收購事項向其基金單位持有人刊發的日期為2009年8月24日的通函及獨立物業估值師估值報告。

附註：

- (1) 過往收購事項物業的物業收益率根據2008年財政年度的物業收入淨額計算。新物業的物業收益率根據獨立物業估值師估計的平均物業收益率計算。

根據上文，吾等注意到各新物業的平均估計物業收益率介乎過往收購事項收購的物業的物業收益率範圍，惟低於其平均值及中位值。

3.3.6 新物業與涉及香港購物中心的選定交易的每平方呎的單位價格總額比較

吾等注意到，管理人已委聘第一太平戴維斯（香港）有限公司就香港零售業概覽及新物業的評估編製報告（「**市場顧問報告**」）。市場顧問報告的全文載於通函附錄5。

根據吾等對市場顧問報告的審閱，吾等已選定過往5年涉及香港成熟住宅區的大型購物中心而吾等認為與新物業大體上可比較的9項交易（「**選定交易**」），有關詳情載於下文。吾等謹強調，下文所載選定交易可能並不窮盡，而下文所列購物中心就（其中包括）收購時間、樓宇

獨立財務顧問函件

規模及設計、地理位置、租戶組合、經營歷史及日後前景而言，可能與新物業有所不同。因此，僅作為指示性指引。

物業名稱	地區	代價 (百萬港元)	交易日期	總面積 (平方呎)	每平方呎 價格(港元)
翠樂街6號菁泉雅居.....	大埔	120.2	2007年5月	29,804	4,033.0
荃威花園購物商場及停車場.....	荃灣	221.8	2007年6月	223,000	994.6
海堤灣畔.....	東涌	100.0	2008年9月	38,000	2,631.6
俊宏軒.....	天水圍	303.0	2009年4月	46,716	6,486.0
英皇道560號健威花園健威坊.....	北角	935.0	2009年10月	124,149	7,531.3
英皇道250號北角城中心.....	北角	355.0	2009年11月	38,349	9,257.1
順寧道338號豐盛居.....	深水埗	120.0	2010年1月	22,429	5,350.2
櫻桃街38號海桃灣.....	大角咀	350.0	2010年11月	61,347	5,705.3
南豐廣場.....	將軍澳	1,170.0	2011年6月	176,000	6,647.7
				高	9,257.1
				低	994.6
				中位	5,705.3
				平均	5,404.1
麗城花園物業.....	荃灣	1,250	2011年12月	276,862	4,514.9⁽¹⁾
和富中心物業.....	北角	650	2011年12月	180,238	3,606.3⁽¹⁾

資料來源：市場顧問報告、獨立物業估值師估值報告及聯昌國際的計算。

附註：

- (1) 新物業的每平方呎價格使用各新物業的購買代價除以其可出租總面積計算。

根據上文，吾等注意到，各新物業的每平方呎單位總價格低於選定交易的每平方呎單位總價格的平均數及中位數。

3.3.7 該交易的財務影響

該交易對置富產業信託的財務影響載於通函第4節。基金單位持有人應注意，該財務影響僅限用於指示性用途，並基於通函第4.1節所載各種假設。基於該交易的財務影響，管理人並無預見該交易將對置富產業信託的財務狀況帶來任何重大不利影響。

吾等謹強調以下：

- (i) 置富產業信託2010年財政年度的備考每基金單位分派將由24.35港仙增至25.63港仙（假設置富產業信託於2010年1月1日購置新物業並於直至2010年12月31日一直持有及經營新物業）；

獨立財務顧問函件

- (ii) 置富產業信託截至2011年6月30日止六個月財政期間的備考每基金單位分派將由12.80港仙增至13.66港仙(假設置富產業信託於2011年1月1日購置新物業並於直至2011年6月30日一直持有及經營新物業)；
- (iii) 於2010年12月31日，每基金單位的備考資產淨值將由6.18港元略降至6.14港元(假設置富產業信託於2010年12月31日購置新物業)；
- (iv) 於2011年9月30日，每基金單位的備考資產淨值將由7.48港元略降至7.44港元(假設置富產業信託於2011年9月30日購置新物業)；
- (v) 於2010年12月31日，置富產業信託的備考資產負債比率／總槓桿比率將由約21.0%增至約28.3%(假設置富產業信託於2010年12月31日購置新物業)；及
- (vi) 於2011年9月30日，置富產業信託的備考資產負債比率／總槓桿比率將由約20.1%增至約26.3%(假設置富產業信託於2011年9月30日購置新物業)。

3.4 其他相關考慮

3.4.1 購買代價的調整

主購股協議下的購買代價為1,042,146,616港元，可就目標公司集團於完成時的下列各項作出常規調整：

- (a) 流動資產淨值(如所有應收款項、存放於相關機關或供應商的可退回公用事業及其他按金、所有現金及銀行存款以及所有預付經營開支)；及／或
- (b) 流動負債淨額(如所有保證按金、就麗城花園(主要部分)物業預收的所有租賃／許用合約費用、所有應付債權人款項及物業應計費用以及其他相關開支及所有稅項撥備)，

惟不包括(i)現有賣方貸款；(ii)和黃地產應收款項，於2011年11月30日，即確定該金額的最後可行日期為28,240,757港元；以及(iii)目標公司集團的任何遞延稅項負債或遞延稅項資產。主購股協議規定，於完成前，Recoup賣方必須促使目標公司集團任何成員公司整合、償還或轉讓(如適用)結欠目標公司集團以外人士，或促使目標公司集團以外人士整合、償還或轉讓(如適用)結欠目標公司集團任何成員公司的任何金額，以使於完成時，目標公司集團任何成員公司結欠目標公司集團以外人士，或目標公司集團以外人士結欠目標公司集團任何成員公司的未償還貸款僅為現有賣方貸款及和黃地產應收款項。因此，應收／應付同系附屬公司及中間控股公司款項(現有賣方貸款及和黃地產應收款項除外)將為零。

獨立財務顧問函件

就目標公司集團的流動資產淨值／流動負債淨額所作調整將：(a) 不包括喬星的流動資產淨值及流動負債淨額之35%；及(b) 載於Recoup賣方於接近完成前將提供予受託人的備考完成資產負債表內。為作出可能適用的對受託人或Recoup賣方有利的任何最終完成後調整，將於完成後90日內對相關調整進行審核。

上述調整乃訂約方公平磋商所得的結果，且符合受託人過往其他交易所採納的調整方法。主購股協議項下的應付購買代價，可於完成時採納以上述方式調整：(1) 首先，按實際金額基準作為就轉讓現有賣方貸款予受託人(或其代名人)的付款(該付款經扣除受託人(或其代名人)以負債形式重新支付目標公司的和黃地產應收款額)；及(2) 此後，作為轉讓目標公司股份的付款。

管理人並無對非流動資產及負債進行任何調整，因並無重大非流動資產／負債(新物業除外)，而主購股協議載有特定契約，其條款符合市場慣例，於在簽訂至完成期間就目標公司集團的營運，給予受託人特定程度的反控制。例如主購股協議載有契約(其中包括)：(a) 要求目標公司集團未經受託人事先書面同意，不得進行任何非日常業務；(b) 限制目標公司集團未經受託人事先書面同意，不得訂立任何協議或涉及物料開支的任何承諾；及(c) 限制目標公司集團未經受託人事先書面同意，如非在日常業務下，不得產生額外借款及任何其他負債。該等合約保障減低受託人因Recoup賣方的行動或遺漏以致目標公司集團資產及負債可能出現不利變動的風險。

根據主購股協議及借款轉讓及債務轉讓契約，受託人於完成後將向現有賣方貸款貸款人支付部分購買代價(即相等於現有賣方貸款總額的部分減和黃地產應收款項)，而現有賣方貸款貸款人將於完成時將按實際金額基準將該等貸款轉讓予受託人(或受託人的任何代名人)，而受託人或受託人的代名人將承擔向目標公司償還和黃地產應收款項的責任。餘下金額將由受託人於完成時就目標公司股份支付予Recoup賣方。

少數權益購股協議下的總購買代價為143,397,384港元，須就喬星於完成時的流動資產淨值／流動負債淨額作出常規調整，不包括喬星的任何遞延稅項負債或遞延稅項資產，且須於完成時支付。

就喬星的流動資產淨值／流動負債淨額所作調整將(a) 考慮Hollingshead少數股東僅擁有喬星已發行股本的20%及長實少數股東僅擁有喬星已發行股本之15%；及(b) 載於長實少數股東於

獨立財務顧問函件

接近完成前將提供予受託人的備考完成資產負債表內。為作出可能適用的對受託人或少數股東有利的任何最終完成後調整，將於完成後90日內對相關調整進行審核。

上述調整乃經訂約方公平磋商所得結果，且符合受託人過往其他交易所採納的調整方法。

管理人並無對非流動資產及負債進行任何調整，因並無重大非流動資產／負債（新物業除外），而長實購股協議載有特定契約，其條款符合市場慣例，於在簽訂至完成期間就喬星的營運，給予受託人特定程度的反控制。例如長實購股協議載有契約（其中包括）：(a) 要求喬星未經受託人事先書面同意，不得進行任何非一般過程的業務；(b) 限制喬星未經受託人事先書面同意，不得訂立任何協議或涉及物料開支的任何承諾；及(c) 限制喬星未經受託人事先書面同意，如非在一般業務過程中訂立，不得產生額外借款及任何其他負債。

該等合約保障減低受託人因長實少數股東的行動或遺漏以致喬星資產及負債可能出現不利變動的風險。

吾等謹強調，類似上述慣常調整的調整機制亦適用於置富產業信託於2009年10月進行的若干過往收購事項。

吾等從載列通函附錄2內的會計師報告中注意到，於2011年6月30日，目標公司（連同於喬星35%的權益）並無其他非流動資產，除用作銷售的已完成物業（即麗城花園若干部分）外，賬面值約為695,600,000港元，佔總資產約89.1%。於2011年6月30日，目標公司（連同於喬星35%的權益）的流動資產主要由(a) 總額約41,100,000港元（就資產規模而言屬不重大）的貿易及其他應收款項以及銀行結餘及現金；及(b) 總額達約44,300,000港元的應收同系附屬公司／居間控股公司的款項（「**應收目標成員公司款項**」），與下述應付目標成員公司款項一併，將按下列詳述方式於完成前合併、償還或轉讓（如適用）。

吾等亦從會計師報告中注意到，於2011年6月30日，目標公司（連同於喬星35%的權益）並無其他非流動負債。流動負債總額主要由(a) 應付貿易相關款項；及(b) 應付同系附屬公司／中間控股公司的貸款／借款（「**應付目標成員公司款項**」），其中後者連同上述應收目標成員公司款項，將根據主購股協議由Recoup賣方促使於完成前合併、償還及轉讓（如適用），以使於完成時，目標公司集團任何成員公司結欠目標公司集團以外人士，或目標公司集團以外人士結

獨立財務顧問函件

欠目標公司集團任何成員公司的未償還貸款僅為現有賣方貸款及和黃地產應收款項，其後根據借款轉讓及債務轉讓契約進行轉讓。

鑒於上述，股份購買協議項下收購麗城花園(主要部分)物業的購買代價，於完成時就目標公司或喬星(倘適用)的流動資產淨值／流動負債淨值進行調整(載列於通函第2.4.1及2.4.2節)，有關調整實質上對目標公司(連同於喬星35%的權益)資產淨值的變動進行調整。

據吾等從管理人的管理所知，總代價主要根據獨立物業估值師對新物業作出的估值釐定，而交易實質上為透過收購持有麗城花園(主要部分)物業的公司(即目標公司及喬星的35%權益)，以及直接收購麗城花園(餘下部分)物業及和富中心物業的方式收購新物業。

3.4.2 新物業的管理策略

吾等注意到，倘收購事項完成，管理人擬繼續載於介紹上市文件「策略」一節的置富產業信託的同一關鍵目標及主要投資策略；有關的若干方面載於通函第3.6節。

吾等謹強調，於最後可行日期，管理人就新物業並無具體翻新或提升計劃，而管理人可能會亦可能不會進行有關活動，視乎管理人認為其是否符合新物業的需要。

3.4.3 競爭

吾等注意到，新物業位於成熟住宅區，並受益於眾多人口居住的輻射商圏內。此外，新物業公共交通系統四通八達，購物人士前往十分方便。新物業主要針對服務對象區居民的日常生活基本所需。市場顧問分析了新物業的競爭狀況。有關進一步詳情，基金單位持有人應閱讀通函附錄5的市場顧問報告。

3.4.4 投資於房地產及新物業涉及的一般性風險

基金單位持有人應留意，投資於房地產及新物業涉及一般性風險，有關進一步詳情，應閱讀通函第5節。吾等謹強調，新物業的年度估值因出租率、租金及／或經營開支等多項因素，可能會大幅上調或下調。

3.4.5 管理人擁有酌情權

基金單位持有人應注意，鑒於收購事項須待達成若干條件，包括按受託人接納的條款獲得收購事項的融資，倘於最後截止日期前，任何條件未獲達成(或豁免)，受託人或不會繼續進行收購事項。

3.4.6 市場顧問報告

吾等從市場顧問報告中注意到以下情況：

- (a) 按目前計劃將會落成的新零售物業供應大部分建於九龍，而多個預計於2013年之前落成的新購物中心為小型物業，建築樓面面積小於200,000平方呎。於2011年至2014年期間，香港大型購物中心的供應預計會降至每年平均不足672,000平方呎，而位於九龍的新購物中心的供應所佔的比率最高，佔48%。

於2013年，九龍將有兩個大型零售發展項目落成，包括尖沙咀海運大廈的延伸部分及九龍建業的牛池灣項目。銅鑼灣的一個大型新發展項目希慎廣場，預計將於2012年完工。就新界的大型購物中心的新供應而言，有三個發展項目預計計劃於2011年至2013年投入市場，即將軍澳(56區，215,000平方呎)、屯門(屯門車站，269,000平方呎)及馬鞍山(落禾沙項目，142,000平方呎)，零售建築樓面面積合共為626,000平方呎。

- (b) 於過往5年，香港購物中心交易有限，乃由於多個購物中心位於黃金地段，而不論其為核心或非核心零售區，由其發展商緊緊持有並僅有少數為可供出售。
- (c) 根據多份公司報告及第一太平戴維斯的估計，香港96%建築樓面面積逾180,000平方呎的購物中心，分別由發展商及房地產投資信託基金持有，交易並不頻繁。
- (d) 香港的零售點可分為核心及非核心零售區。香港的四個核心零售區為中環、銅鑼灣、尖沙咀及旺角，而所有其他地區被視為非核心零售區。非核心零售中心的主要特點是多數位於新住宅發展項目的大型零售購物基座，服務對象集中及明顯，主要提供日常生活基本所需，其中更以餐飲業為主。落成的非核心零售物業在落成的全部零售物業中所佔的比重，由1981年至2000年期間的31%增至2001年至2010年期間的62%，顯示於過去10年落成的購物中心其中大約三分二均位於非核心區。
- (e) 零售租金增長顯示過往20年與總零售銷售生產率增長有頗高的正比關係，表明零售租金受到期內零售物業產生的貨幣及期內零售物業供應的影響。預期2011年零售租

金增長 17.1%，而於 2012 年至 2015 年每年溫和增長 7.6%。

非核心零售租金走勢與過往 20 年整體市場有相對較高聯繫，按此關係推斷，可預測 2011 年租金上漲 14.0% 及 2012 年至 2015 年租金每年上漲 7.4%。

有關市場顧問報告的詳情，請參閱通函附錄 5 市場顧問報告。

4. 2011 年長實／管理人關連人士交易豁免

4.1 置富產業信託的若干持續關連人士交易

於 2010 年，證監會已批准(其中包括)就置富產業信託集團與長實集團或管理人集團(視情況而定)之間的下列持續關連人士交易(即現有持續關連人士交易)，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(即現有長實／管理人持續關連人士交易豁免)(受限於若干條款及條件)，有關交易可按性質分類為收益或開支：

(i) 收益交易

收益交易包括租賃及許用合約交易，有關詳情載於通函第 7.4.1 節。就現有物業而言，租約及許用合約協議的詳情載於通函附錄 6，而就新物業而言，租約及許用合約協議的詳情載於通函第 6.7.2 節、第 9.3 節及附錄 7。

吾等注意到介紹上市文件披露，置富產業信託當時的主要估值師第一太平戴維斯確認就有關現有物業的長實集團租賃／許用合約及管理人集團租賃／許用合約(構成 2011 年持續關連人士交易的一部分)而言的租金／許用合約費乃按各自協議日期的市場水平釐定，且租賃或許用合約的其他商業條款(如年期、租金按金及解約條款)屬一般商業條款。根據現有長實／管理人關連人士交易豁免，置富產業信託亦已就於介紹上市文件刊發之後訂立有關現有物業的其他租賃(按標準租金訂立而根據現有長實／管理人關連人士交易豁免的條件毋須取得該確認的租賃除外)向現任主要估值師第一太平戴維斯或萊坊取得獨立估值。

吾等另外注意到，除現有物業之收入貢獻外，關連人士的現有物業租戶，整體上為香港非常知名之主要零售商。例如，百佳超級市場(為 A.S. Watson Group (HK) Limited 之一部分)為香港之領導連鎖超級市場，而屈臣氏(亦為 A.S. Watson Group (HK) Limited 之一部分)為香港最大個人護理零售商之一。吾等理解，有關租戶進駐商場會提高現有物業之購物人流並因而增加現有物業之吸引力。

獨立財務顧問函件

此外，吾等注意到，由受託人委託的獨立物業估值師及置富產業信託現時的主要估值師萊坊已確認，新物業相關的上述租賃（構成2011年持續關連人士交易的一部分）的租金，於各自的租賃協議日期符合或高於市場水平，而租賃中的其他商業條款（如租期、租金按金及終止條款）亦按一般商業條款訂立。

(ii) 開支交易

開支交易有關置富產業信託及其資產與業務的物業管理、產業管理以及其他運作交易，包括物業管理交易、第三方服務、公契及後勤支援服務，有關詳情載於通函第7.4.2節。

吾等注意到，物業管理協議由受託人、管理人及物業管理人於2003年7月訂立，並於2008年8月重續。吾等另外注意到，儘管物業管理協議於2008年8月重續，物業管理費用及租賃管理費用，以及就物業管理協議項下擔保租約及許用合約而應付物業管理人的佣金百分比，自置富產業信託於2003年8月在新交所上市後並無變動。

吾等另外注意到，物業管理協議規定物業管理人就停車場管理、保安、清潔、建築及機械及電氣工程、園藝、滅蟲等有期合約及就管理物業視為必須的任何其他合約，須進行招標。

根據介紹上市文件，吾等注意到，上述交易自置富產業信託於2010年4月在香港聯交所上市以來一直存續。有關現有長實／管理人關連人士交易豁免的更多資料，請參閱介紹上市文件第17.2.1節。

於2010年，證監會亦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（即現有受託人關連人士交易豁免）（受限於若干條款及條件）。管理人已確認，於最後可行日期，該豁免仍然有效。有關豁免及其適用條件的進一步詳情，請參閱介紹上市文件第17.2.2節。

4.2 要求新豁免的理由

2011年長實／管理人關連人士交易豁免的理由載於通函第7.3節。吾等謹強調以下情況：

- (i) 置富產業信託已取得現有長實／管理人關連人士交易豁免，即從證監會取得有關置富產業信託集團與長實集團及／或管理人集團之間的現有持續關連人士交易的豁免。
- (ii) 2011年長實／管理人關連人士交易豁免項下的持續關連人士交易的性質與獲授出現有長實／管理人關連人士交易豁免的現有持續關連人士交易相同。
- (iii) 由於管理人認為，要求置富產業信託於每次有關新物業的有關交易產生時嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章的規定，會造成不合理負擔，並不符合基金單位持有人的利益，故建議2011年長實／管理人關連人士交易豁免。
- (iv) 2011年長實／管理人關連人士交易豁免待證監會批准後，方可作實。倘特別大會決議案未獲獨立基金單位持有人批准，則現有持長實／管理人關連人士交易豁免將於其年期餘下期間繼續適用。

4.3 延展或修訂

管理人建議2011年長實／管理人關連人士交易豁免，以(i)計入因收購事項將產生的新增及／或額外持續關連人士交易；及(ii)替換現有長實／管理人關連人士交易豁免，以便重新開始計算三年豁免期。

吾等注意到，證監會於2010年授出的現有長實／管理人關連人士交易豁免將於2012年12月31日屆滿，而該豁免可延展，就各豁免期延展而言，該延展期的屆滿日期不得遲於取得基金單位持有人批准當日後置富產業信託第三個完整財政年度的結算日。同樣地，2011年長實／管理人關連人士交易豁免的期限由完成日期開始，延續至2014年12月31日，而該豁免可延展，就各豁免期延展而言，該延展期的屆滿日期不得遲於取得基金單位持有人批准當日後置富產業信託第三個完整財政年度的結算日。

吾等進一步注意到，修改2011年長實／管理人關連人士交易豁免的條件（詳述於通函第7.6節）與現有長實／管理人關連人士交易豁免項下的條件相似。有關現有長實／管理人關連人士交易豁免的詳情，請參閱介紹上市文件第17.2.1節。

獨立財務顧問函件

4.4 年度上限

吾等將現有長實／管理人關連人士交易豁免項下的每年金額限額載述如下，並與2011年長實／管理人關連人士交易豁免項下的新年度上限進行比較：

持續關連人士交易類別	關連人士	現有長實／管理人關連人士交易豁免項下的 現有年度上限(千港元)			2011年長實／管理人關連人士交易豁免項下的 新年度上限(千港元)		
		2010年 財政年度	2011年 財政年度	2012年 財政年度	2012年 財政年度	2013年 財政年度	2014年 財政年度
收益							
租賃／許用合約交易	長實集團	140,000	168,000	202,000	275,000	344,000	430,000
按年變動百分比		NA ⁽¹⁾	20.0%	20.2%	36.1% ⁽²⁾	25.1%	25.0%
使用率 ⁽³⁾		85.5%	77.2%	NA ⁽¹⁾	NA ⁽¹⁾	NA ⁽¹⁾	NA ⁽¹⁾
租賃／許用合約交易	管理人集團	8,000	9,600	11,500	11,500	13,200	15,200
按年變動百分比		NA ⁽¹⁾	20.0%	19.8%	— ⁽²⁾	14.8%	15.2%
使用率 ⁽³⁾		—	—	NA ⁽¹⁾	NA ⁽¹⁾	NA ⁽¹⁾	NA ⁽¹⁾
開支							
物業管理安排、第三方服務 及其他運作交易	長實集團	43,000	52,000	62,000	101,000	136,000	183,000
按年變動百分比		NA ⁽¹⁾	20.9%	19.2%	62.9% ⁽²⁾	34.7%	34.6%
使用率 ⁽³⁾		99.0%	75.6%	NA ⁽¹⁾	NA ⁽¹⁾	NA ⁽¹⁾	NA ⁽¹⁾

附註：

- (1) 「NA」表示不適用或無法獲得。
- (2) 該等百分比為相較現有長實／管理人關連人士交易豁免，2011年長實／管理人關連人士交易豁免項下的2012年財政年度的年度上限的增加金額(而非按年增長率)。
- (3) 使用率由管理人的管理層提供，僅就現有物業而言，指2010年財政年度的實際使用率及2011年財政年度的使用率(根據截至2011年9月30日止九個月期間的交易額，按年率化基準計算)。

根據管理人的管理層所提供資料，吾等注意到以下各項：

- (i) 就現有物業與長實集團的租賃／許用合約交易而言，根據現有長實／管理人關連人士交易豁免項下的現有年度上限，2010年財政年度的歷史使用率為85.5%及2011年財政年度的使用率(根據截至2011年9月30日止九個月期間的交易額，按年率化基準計算)為77.2%。假定按2011年財政年度相同的年率化基準計入與新物業相關的交易，則2011年財政年度的年率化使用率將高達96.7%。
- (ii) 管理人集團目前於置富產業信託物業組合內並無任何物業租賃／許用合約。
- (iii) 就現有物業與長實集團的物業管理安排、第三方服務及其他運作交易而言，根據現有長實／管理人關連人士交易豁免項下的現有年度上限，2010年財政年度的歷史使用率為99.0%及2011年財政年度的使用率(根據截至2011年9月30日止九個月期間的交易額，按

獨立財務顧問函件

年率化基準計算)為75.6%。假定按2011年財政年度相同的年率化基準計入與新物業相關的交易，則2011年財政年度的年率化使用率將達100.4%，超逾現有年度上限。

- (iv) 根據現有長實／管理人關連人士交易豁免，與長實集團的租賃／許用合約交易、與管理人集團的租賃／許用合約交易以及與長實集團的物業管理安排、第三方服務及其他運作交易的年度上限的按年增長率約為20%。
- (v) 根據2011年長實／管理人關連人士交易豁免，與長實集團的租賃／許用合約交易的新年度上限已採用較緊接上一財政年度之建議數據增長25%並進行若干輕微之四捨五入調整而釐定。25%之增量因子乃經計及通貨膨脹，加上預留適當之緩衝作不時之需，及初步關連人士交易豁免期內長實集團租賃／許用合約項下之物業數量可能增加而予以應用。於釐定新年度上限的合適水平時，管理人亦已考慮通函第6.7.2節、第9.3節及附錄7所述與新物業有關的關連人士租約及許用合約協議。
- (vi) 根據2011年長實／管理人關連人士交易豁免，與長實集團的租賃／許用合約交易的2012年財政年度建議年度上限乃經參考最近三年之歷史數據，並根據完成收購事項(即關連租約及許用合約協議)後相關財政年度內該等交易之總值，加上預留適當之緩衝作不時之需(如租金或其他市場條件變動)而釐定。

2012年財政年度之年度上限由202,000,000港元(根據現有長實／管理人關連人士交易豁免)增長至275,000,000港元(根據2011年長實／管理人關連人士交易豁免)，主要由於完成收購事項後將於麗城花園物業及和富中心物業採用新長實集團租賃／許用合約。此外，增量亦已計及通貨膨脹，加上預留適當之緩衝作不時之需(如租金或其他市場條件變動)及與長實集團現有物業租戶可能之其他租賃或許用交易。然而，吾等注意到，如通函第9.3節及附錄7所載，來自或將來自關連租約及許用合約協議的租賃及許用費用總額估計為97,400,000港元(佔置富產業信託於2010年12月31日經審核資產淨值／有形資產淨值之0.94%)。管理人的管理層已澄清，該等數值乃按相關關連租約及許用合約協議整個年期的租賃及許用費用總額計算，因此不能與2011年長實／管理人關連人士交易豁免下按年計的2012年財政年度的建議上升作比較。

- (vii) 根據2011年長實／管理人關連人士交易豁免，與管理人集團的租賃／許用合約交易的新年度上限的建議按年增長率約為15%，而就2012年財政年度而言，則維持現有長實／管理人關連人士交易豁免項下的相同年度上限。管理人集團目前並未租賃／許用置富產業信託之物業組合中的任何物業。然而，其可能於建議豁免期(包括初步關連人士交易豁免

獨立財務顧問函件

期)內某個時間訂立該等租賃／許用。建議年度上限乃經計及通貨膨脹，加上預留適當之緩衝作不時之需(如租金或其他市場條件變動)及於相關期間與管理人集團可能之其他租賃或許用交易而訂立。儘管過往並未與管理人集團進行租賃／許可使用交易，但一旦與管理人集團訂立相關交易後，建議年度上限基本上可以動用完畢。

- (viii) 根據2011年長實／管理人關連人士交易豁免，與長實集團的物業管理安排、第三方服務及其他運作交易的新年度上限的建議按年增長率約為35%。

2012年財政年度之建議年度上限乃經參考最近三年之歷史數據，並根據完成收購事項後相關財政年度內該等交易之總值，加上預留適當之緩衝作不時之需而釐定。

2012年財政年度之年度上限由62,000,000港元(根據現有長實／管理人關連人士交易豁免)增長至101,000,000港元(根據2011年長實／管理人關連人士交易豁免)，主要由於完成收購事項後麗城花園物業及和富中心物業產生之新營運開支。此外，增量亦由於計及通貨膨脹、費用及工資可能增加、加上預留適當之緩衝作不時之需(如因額外租賃活動可能產生之額外市場服務費、額外物業管理相關服務及額外業主裝修撥備、或長實集團於有關期間進行之建築設施維修及改善工程)。

2013年及2014年財政年度各年之建議年度上限已採用較緊接上一財政年度之建議數據增長35%並進行若干輕微之四捨五入調整而釐定。35%之增長因素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初步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服務費預期增加。

吾等謹強調，物業管理協議將於2013年8月11日屆滿。管理人告知吾等，於最後可行日期，概無任何有關物業管理協議是否將進一步延展之討論，及是否按相同條款及條件延展(倘延展)。於建議2013年財政年度及2014年財政年度的新年度上限時，吾等理解，管理人已假定物業管理協議的現有條款將繼續適用。

- (ix) 於建議合適的新年度上限時(尤其於釐定2012年財政年度相關年度上限修訂時)，管理人已考慮(其中包括)現有長實／管理人關連人士交易豁免項下的歷史實際交易價值、歷史

獨立財務顧問函件

使用率、該等物業公司與長實集團及管理人集團之間訂立或將訂立的不同租約及許用合約協議(包括與新物業相關的協議，其詳情載於通函第6.7.2節、第9.3節及附錄7)的條款、租金趨勢、市值租金及其他相關資料，以確保新年度上限將提供充足的靈活性。

經考慮上述，尤其是建議的新年度上限基準，吾等認為，新年度上限就置富產業信託、獨立基金單位持有人及基金單位持有人整體而言，屬公平合理。然而，由於新年度上限與未來事件有關，且基於直至2014年12月31日止整個期間或會或不會一直有效的假設，因此，吾等不會對2011年持續關連人士交易項下將產生的實際金額將與新年度上限是否接近發表看法。

4.5 審閱、披露及其他監控措施

於達致吾等意見時，吾等考慮了介紹上市文件所載下文及通函第7.8節：

(i) 內部監控

管理人已設立內部監控系統，旨在確保置富產業信託與其關連人士之間的關連人士交易受到監控，並按符合房地產投資信託基金守則規定的條款進行。

作為一般規則，管理人必須向審核委員會證明所有關連方交易均符合上述準則，當中可能牽涉及(在實際可行情況下)向與管理人並無關連之人士取得報價，或向獨立專業估值師取得一份或多份估值函件。

管理人須調查及監察置富產業信託的所有交易，以釐定該等交易是否屬關連方交易。此外，管理人須保存由置富產業信託訂立的所有關連方交易的記錄，以及訂立該等交易的基準，包括向非關連人士取得的任何報價及／或就證實訂立交易的該等基準而取得的獨立估值。管理人亦須於其內部審核計劃內載入置富產業信託所訂立的所有關連方交易的審閱。

就有關置富產業信託集團成員公司的房地產租賃而言，須就此等目的，參考有關租約年期的租值，對該等交易進行評估。

(ii) 於中期報告及年報內作出披露

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

(iii) 核數師的審閱

就每一有關的財政年度而言，管理人將委聘置富產業信託的核數師並與其協定就持續關連方交易履行若干審閱程序。該等核數師將根據其所履行的工作向管理人提交報告匯報實際結果（該報告副本須呈交證監會），並確認所有該等持續關連方交易是否已：

- (a) 獲得董事會（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) 按監管該等交易的協議（如有）之條款訂立；及
- (d) 所涉及的總價值並無超逾各有關年度上限金額（如適用）。

(iv) 管理人獨立非執行董事的審閱

獨立非執行董事須每年審閱有關的持續關連方交易，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（如有可比較的交易）或，如並無足夠的可比較交易判斷該等交易是否按一般商業條款訂立，則按不遜於置富產業信託一般給予或自（如適當）獨立第三方的條款訂立；及
- (c) 根據監管該等交易的有關協議及管理人的內部程序（如有），按公平合理且符合獨立基金單位持有人及基金單位持有人整體利益的條款訂立。

(v) 核數師取閱賬目及記錄

管理人應容許並促使有關持續關連方交易的對手方容許置富產業信託的核數師充分取閱其記錄，以就該等交易作出報告。

(vi) 向證監會發出通知

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不能就上文所述事項作出確認，管理人須即時知會證監會及刊發公告。

獨立財務顧問函件

於置富產業信託的最近期2010年財政年度年報中，吾等注意到：

- (i) 獨立非執行董事已按上文第(iv)段所述作出確認；及
- (ii) 置富產業信託的核數師德勤•關黃陳方會計師行獲委聘根據香港會計師公會頒佈的香港核證工作準則第3000號「審核或審閱過去財務資料以外之核證委聘」及實務說明第740號「關於香港《上市規則》所述持續關連交易的核數師函件」，就置富產業集團的持續關連交易進行匯報。核數師已發出無保留意見函件，當中載有就租賃／許用合約交易、物業管理安排、第三方服務及其他營運交易以及置富產業集團於其年報中所披露涉及一般銀行及金融服務的持續關連交易的發現及結論。

管理人已進一步向吾等確認，上文所述系統、監控及程序繼續保持不變，且屬充分，將繼續應用於2011年長實／管理人關連人士交易豁免項下的2011年持續關連人士交易。

5. 投票限制

吾等注意到，長實、和黃及ARA各自已承諾，將就並亦將促使長實集團各成員公司及其各自的聯營公司、和黃集團的各成員公司及其各自的聯營公司以及管理人集團的各成員公司及其各自的聯營公司(視適用情況而定)就特別大會決議案放棄投票。

6. 吾等之意見

根據本函件上文所載考慮因素及於本函件的保留及假設的規限下，吾等認為：

- (i) 該交易(a)根據新加坡上市手冊第9章，乃按一般商業條款訂立，並未損害置富產業信託、獨立基金單位持有人及基金單位持有人作為整體；及(b)根據房地產投資信託基金守則第8章，乃以公平原則按一般商業條款訂立，及屬公平合理以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；及
- (ii) 2011年長實／管理人關連人士交易豁免及新年度上限、新年度上限的基準就置富產業信託、獨立基金單位持有人及基金單位持有人的整體利益而言，屬公平合理；而2011年持續關連人士交易乃(a)於置富產業信託一般及日常業務過程中訂立；及(b)按一般商業條款以公平原則訂立，屬公平合理，及並未損害且符合置富產業信託、獨立基金單位持有人及基金單位持有人的整體利益。

因此，吾等建議獨立董事委員會及審核委員會，推薦獨立基金單位持有人投票贊成將於特別大會上提呈的特別大會決議案。

獨立財務顧問函件

本意見為獨立董事委員會、審核委員會、獨立基金單位持有人及受託人的唯一利益出具，有關及供彼等考慮該交易、2011年長實／管理人關連人士交易豁免及2011年持續關連人士交易。獨立董事會委員會及審核委員會就該交易、2011年長實／管理人關連人士交易豁免及2011年持續關連人士交易所作的任何聲明或推薦建議屬彼等的唯一責任。由於最後可行日期後，市場、經濟、行業、貨幣等日後情形及其他狀況超出吾等的審閱範圍，吾等的意見並未且無法考慮該等因素。

本函件僅限作用於本函件所述事宜，不適用於任何其他事宜。

此 致

獨立董事委員會及審核委員會

置富資產管理有限公司

(作為置富產業信託(「置富產業信託」)的管理人)

新加坡(郵區038986)

竣馬錫林蔭道6號

新達第四大廈#16-02

HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited

(作為置富產業信託的受託人)

21 Collyer Quay

#14-01 HSBC Building

Singapore 049320

置富產業信託的獨立基金單位持有人 台照

代 表

聯昌銀行，新加坡分行

(就遵守新加坡上市手冊
第9章擔任獨立財務顧問)

企業融資部

主管

馬家倫

謹啟

企業融資部

資深副總裁

陳芷婷

謹啟

聯昌國際證券(香港)有限公司

(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)

企業融資部

主管

劉志華

謹啟

企業融資部

副主管

鄭敏華

謹啟

2011年12月28日

置富產業信託過往三個財政年度已於下列報告內刊發：

- (1) 置富產業信託截至2010年12月31日止年度之財務資料披露於2011年3月18日刊發之置富產業信託截至2010年12月31日止年度之年報內，第80頁至第133頁；
- (2) 置富產業信託截至2009年12月31日止年度之財務資料披露於2010年3月9日刊發之置富產業信託截至2009年12月31日止年度之年報內，第64頁至第118頁；
- (3) 置富產業信託截至2008年12月31日止年度之財務資料披露於2009年3月24日刊發之置富產業信託截至2008年12月31日止年度之年報內，第48頁至第87頁；
- (4) 置富產業信託截至2011年6月30日止六個月之未經審核財務資料披露於2011年8月19日刊發之置富產業信託截至2011年6月30日止六個月之中期報告內，第78頁至第103頁；及
- (5) 置富產業信託截至2011年9月30日止九個月之未經審核財務資料披露於2011年11月11日刊發之置富產業信託截至2011年9月30日止九個月之業績公佈內。

置富產業信託截至2008年12月31日及2009年12月31日止年度之年報已刊登在新交所網址(www.sgx.com)及置富產業信託網址(www.fortunereit.com)。

置富產業信託於截至2010年12月31日止年度之年報、截至2011年6月30日止六個月之中期報告及截至2011年9月30日止九個月之業績公佈均已刊登在新交所網址(www.sgx.com)、香港聯交所網址(www.hkex.com.hk)及置富產業信託網址(www.fortunereit.com)。

以下為來自執業會計師德勤·關黃陳方會計師行所製的報告內容，以供載入本通函而編製。

Deloitte.
德勤

德勤·關黃陳方會計師行
香港金鐘道88號
太古廣場一座35樓

Deloitte Touche Tohmatsu
35/F, One Pacific Place
88 Queensway
Hong Kong

敬啟者：

下文為吾等就下文I至III節所載有關Recoup Investments Limited (「**Recoup**」) 及其附屬公司 (及將被收購的於喬星有限公司之 35% 權益)、Caratal Company Limited、凌峰發展有限公司及 Wilmington Land Company Limited (以下統稱「**該等公司**」) 截至 2010 年 12 月 31 日止三個年度各年及截至 2011 年 6 月 30 日止六個月 (以下統稱「**有關期間**」) 的合併財務資料 (「**財務資料**」) 而發出的報告，以供載入有關置富產業信託 (「**置富產業信託**」) 透過分別從非控股權益、Cheung Kong Investment Company Limited 及 Hollingshead Properties Limited 收購於 Recoup 的全部股權連同 Recoup 尚未擁有的於喬星有限公司的餘下 15% 及 20% 股權以由置富產業信託建議收購麗城花園物業若干部分 (「**該物業**」) 而於 2011 年 12 月 28 日刊發的通函 (「**通函**」)。

Cheung Kong Investment Company Limited 為長江實業(集團)有限公司 (「**長實**」) 的附屬公司。長實及其聯營公司和記黃埔有限公司 (「**和黃**」) 分別為置富產業信託的主要基金單位持有人及基金單位持有人。

根據建議收購完成前將進行的重組，Recoup 將成為 Caratal Company Limited、凌峰發展有限公司及 Wilmington Land Company Limited 的控股公司。該等公司為和黃的間接全資附屬公司，惟喬星有限公司除外，於有關期間僅擁有其 65% 股權。於本報告日期，該等公司的詳情如下：

公司名稱	註冊成立地點	已發行及繳足股本	主要業務
Beachcross Investments Limited	英屬處女群島 (「英屬處女群島」)	1 股每股 面值 1 美元	投資控股
拜仙有限公司	香港	2 股每股面值 1 港元	物業投資
Bysky Limited	香港	2 股每股面值 1 港元	物業投資
Caratal Company Limited	香港	1,000 股每股面值 100 港元	暫無營業
Fullforce Limited	香港	2 股每股面值 1 港元	物業持有及投資
Giftmyth Investments Limited	英屬處女群島	1 股每股面值 1 美元	投資控股
凌峰發展有限公司	香港	100 股每股面值 100 港元	物業持有
喬寶有限公司	香港	2 股每股面值 1 港元	投資控股
喬星有限公司	香港	10,000 股每股面值 1 港元	物業持有及投資
Quintoll Investments Limited	英屬處女群島	1 股每股面值 1 美元	投資控股
Recoup Investments Limited	英屬處女群島	1 股每股面值 1 美元	投資控股
Wilmington Land Company Limited	香港	35,000 股每股面值 10 港元	物業持有

拜仙有限公司、Bysky Limited、Caratal Company Limited、Fullforce Limited、喬寶有限公司、喬星有限公司、凌峰發展有限公司及 Wilmington Land Company Limited 截至 2010 年 12 月 31 日止三個年度各年的經審核法定財務報表乃根據香港財務報告準則編製並由香港羅兵咸永道會計師事務所審核。截至 2011 年 6 月 30 日止六個月該等公司並無編製經審計財務報表。然而，就本報告而言，吾等根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港審計準則及該等公司截至 2011 年 6 月 30 日止六個月的管理賬目（「管理賬目」）開展獨立審核程序，使用基於該等公司整體於期內的合併財務資料實質性釐定。

由於 Beachcross Investments Limited、Giftmyth Investments Limited、Quintoll Investments Limited 及 Recoup Investments Limited 於英屬處女群島註冊成立及並無法定要求須編製經審核財務報表，故並無就上述公司編製。然而，就本報告而言，吾等已審閱該等公司於有關期間的相關交易，並進行吾等認為屬必要的程序以供載入有關該等公司的財務資料。

吾等已查核該等公司於有關期間的經審核法定財務報表及管理賬目（「**相關財務報表**」）。吾等的查核乃根據香港會計師公會建議的核數指引 3.340 號「招股章程及申報會計師」作出。

該等公司於有關期間的合併全面收入表、合併現金流量表及合併權益變動表以及該等公司於 2008 年 12 月 31 日、2009 年 12 月 31 日及 2010 年 12 月 31 日以及 2011 年 6 月 30 日的合併財務狀況表，乃經作出吾等認為適當的該等調整後按下文第 I 節附註 1 所載的基準根據相關財務報表編製。

該等公司的董事對相關財務報表負責並批准其刊發。置富產業信託的管理人對載有本報告的通函內容負責。吾等負責根據相關財務報表連同有關附註編製本報告所載的財務資料，以及就財務資料發表獨立意見並向閣下匯報。

吾等認為，就本報告而言，第 I 節附註 1 所載基準、財務資料連同其所載附註，能真實公平地反映該等公司於 2008 年 12 月 31 日、2009 年 12 月 31 日及 2010 年 12 月 31 日以及 2011 年 6 月 30 日的合併財務狀況，以及該等公司於有關期間的合併溢利及合併現金流量。

截至 2010 年 6 月 30 日止六個月的可供比較合併全面收入表、合併現金流量表及合併權益變動表連同其所載附註（「**2010 年 6 月 30 日財務資料**」）已根據該等公司同期的管理賬目（「**2010 年 6 月 30 日管理賬目**」）編製，乃由該等公司僅就本報告並基於經作出吾等認為適當的該等調整後按下文第 I 節附註 1 所載的基準而編製。吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第 2400 號「審閱財務報表的聘約」對 2010 年 6 月 30 日管理賬目進行審閱，使用基於該等公司整體於截至 2010 年 6 月 30 日止六個月的合併財務資料實質性釐定。吾等對 2010 年 6 月 30 日管理賬目的審閱包括，主要向負責該等公司的財務和會計事務之人員作出查詢，以及進行分析及其他審閱程序。審閱範圍遠少於根據香港核數準則進行審核之範圍，故不能令吾等保證吾等將知悉在審核中可能發現之所有重大事項。因此，吾等不會就 2010 年 6 月 30 日財務資料發表審核意見。按照吾等之審閱，吾等並無發現任何事項，令吾等相信 2010 年 6 月 30 日財務資料在各重大方面未有根據與編製財務資料時所用會計政策一致的會計政策編製。

(I) 財務資料

合併全面收入表

	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		2008年	2009年	2010年	2010年	2011年
		千港元	千港元	千港元	千港元 (未經審核)	千港元
收益.....	5	65,866	68,969	72,066	35,227	37,928
物業營運開支.....	6	(27,562)	(20,748)	(21,967)	(10,417)	(10,525)
物業收入淨額.....		38,304	48,221	50,099	24,810	27,403
財務費用.....	7	(6,901)	(8,561)	(8,570)	(4,292)	(2,331)
除稅前利潤.....		31,403	39,660	41,529	20,518	25,072
所得稅開支.....	8	(5,900)	(6,573)	(6,861)	(3,390)	(4,139)
該等公司擁有人 應佔年內/ 期間溢利及 全面收入總額.....		25,503	33,087	34,668	17,128	20,933

合併財務狀況表

	附註	12月31日			6月30日
		2008年	2009年	2010年	2011年
		千港元	千港元	千港元	千港元
資產及負債					
非流動資產					
已落成待售物業	11	695,632	695,632	695,632	695,632
流動資產					
貿易及其他應收款項	12	3,061	2,493	2,446	2,646
應收同系附屬公司款項	13	1,118	597	3	208
應收一間中間控股公司款項	13	28,927	27,015	29,217	44,137
銀行結餘及現金	14	2,641	13,590	29,344	38,496
流動資產總額		<u>35,747</u>	<u>43,695</u>	<u>61,010</u>	<u>85,487</u>
流動負債					
其他應付款項	15	16,005	15,912	16,851	17,892
同系附屬公司貸款	16	118,350	118,350	118,350	118,350
應付中間控股公司款項	13	4,145	730	1,019	1,631
應付同系附屬公司款項	13	367,703	346,336	327,842	327,232
稅項撥備		2,294	2,030	1,943	4,444
流動負債總額		<u>508,497</u>	<u>483,358</u>	<u>466,005</u>	<u>469,549</u>
流動負債淨額		<u>472,750</u>	<u>439,663</u>	<u>404,995</u>	<u>384,062</u>
資產淨值		<u>222,882</u>	<u>255,969</u>	<u>290,637</u>	<u>311,570</u>
資本及儲備					
股本	17	460	460	460	460
保留溢利		222,422	255,509	290,177	311,110
權益總額		<u>222,882</u>	<u>255,969</u>	<u>290,637</u>	<u>311,570</u>

合併權益變動表

	股本	保留溢利	總計
	千港元	千港元	千港元
2008年1月1日結餘	460	201,819	202,279
年度溢利及全面收入總額	—	25,503	25,503
已付股息(附註11)	—	(4,900)	(4,900)
2008年12月31日結餘	460	222,422	222,882
年度溢利及全面收入總額	—	33,087	33,087
2009年12月31日結餘	460	255,509	255,969
年度溢利及全面收入總額	—	34,668	34,668
2010年12月31日結餘	460	290,177	290,637
期間溢利及全面收入總額	—	20,933	20,933
2011年6月30日結餘	460	311,110	311,570
截至2010年6月30日			
止六個月(未經審核)			
2010年1月1日結餘	460	255,509	255,969
期間溢利及全面收入總額	—	17,128	17,128
2010年6月30日結餘	460	272,637	273,097

合併現金流量表

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2008年 千港元	2009年 千港元	2010年 千港元	2010年 千港元 (未經審核)	2011年 千港元
經營活動					
除稅前溢利	31,403	39,660	41,529	20,518	25,072
就下列各項作出調整：					
利息收入	(239)	(281)	(18)	(18)	(73)
財務費用	6,901	8,561	8,570	4,292	2,331
營運資金變動前的經營現金流量	38,065	47,940	50,081	24,792	27,330
貿易及其他應收款項(增加)減少	(419)	568	47	38	(200)
其他應付款項增加(減少)	1,872	(93)	939	960	1,041
應收一間中間控股公司款項 減少(增加)	36	1,912	(2,202)	(12,120)	(14,920)
應付一間中間控股公司款項 增加(減少)	1,575	(3,415)	289	(401)	612
應收同系附屬公司款項(增加)減少	(907)	521	594	526	(205)
應付同系附屬公司款項減少	(30,469)	(29,928)	(27,064)	(4,275)	(2,941)
經營所得現金流量	9,753	17,505	22,684	9,520	10,717
已付所得稅	(5,239)	(6,837)	(6,948)	(1,507)	(1,638)
經營活動所得現金淨額	4,514	10,668	15,736	8,013	9,079
投資活動所得現金流量					
已收利息	239	281	18	18	73
融資活動所用現金					
已付股息	(4,900)	—	—	—	—
現金及現金等值物 (減少)增加淨額	(147)	10,949	15,754	8,031	9,152
年初/期初現金及現金等值物	2,788	2,641	13,590	13,590	29,344
年末/期末現金及現金等值物， 即銀行結餘及現金	2,641	13,590	29,344	21,621	38,496

財務資料附註

1. 編製財務資料基準

根據於置富產業信託透過收購於 Recoup 的全部股權及向非控股權益收購於喬星有限公司尚未由 Recoup 擁有的餘下 35% 股權以建議收購該物業(「收購事項」)完成前進行的重組，將向 Recoup 轉讓於 Caratal Company Limited、凌峰發展有限公司及 Wilmington Land Company Limited (現時全部均為和黃的附屬公司)的所有權益(「重組」)。

就本報告而言，財務資料乃按照假設重組已於 2007 年 1 月 1 日完成及於上述收購事項後的集團架構於整個有關期間一直存在的合併基準編製。因此，合併全面收入表、合併現金流量表及合併權益變動表包括該等公司於整個有關期間的業績及現金流量，以及 2008 年 12 月 31 日、2009 年 12 月 31 日、2010 年 12 月 31 日及 2011 年 6 月 30 日的合併財務狀況已編製以計入該等公司於各報告期末的資產及負債。

由於和記黃埔地產有限公司(「和黃地產」)(一間中間控股公司)已同意向該等公司提供足夠資金以使該等公司能應付其全部將到期之財務承擔直至收購事項完成，以及置富產業信託已同意於收購事項完成後向該等公司提供足夠資金以使該等公司能應付其全部於可見將來到期之財務承擔，故財務資料乃按持續基準編製。

該等公司的功能貨幣(該實體經營所在之主要經濟環境的貨幣)為港元。

2. 採用新訂及經修訂國際財務報告準則

為編製及呈列財務資料，該等公司於有關期間一直應用多項國際會計準則委員會(「國際會計準則委員會」)頒布的於 2011 年 1 月 1 日開始的財政年度生效的新訂及經修訂國際會計準則(「國際會計準則」)、國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)及有關詮釋(「國際財務報告詮釋委員會詮釋」)(以下統稱「新訂國際財務報告準則」)。

於本報告日期，國際會計準則委員會已頒佈以下新訂但尚未生效的國際財務報告準則。於編製財務資料時，該等公司並無提早採用下列新訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第 7 號(修訂本)	披露－轉讓金融資產 ¹
國際財務報告準則第 7 號(修訂本)	披露－抵銷金融資產及金融負債 ²
國際財務報告準則第 9 號	金融工具 ²
國際財務報告準則第 9 號及國際財務報告準則第 7 號(修訂本)	國際財務報告準則第 9 號及過渡披露的強制性生效日期 ³
國際財務報告準則第 10 號	綜合財務報表 ²
國際財務報告準則第 11 號	聯合安排 ²
國際財務報告準則第 12 號	披露其他實體權益 ²
國際財務報告準則第 13 號	公平值計量 ²
國際會計準則第 1 號(修訂本)	呈列其他全面收入項目 ⁴
國際會計準則第 19 號(於 2011 年修訂)	僱員福利 ²
國際會計準則第 27 號(於 2011 年修訂)	獨立財務報表 ²
國際會計準則第 28 號(於 2011 年修訂)	於聯營公司及合營企業之投資 ²
國際會計準則第 32 號(修訂本)	抵銷金融資產及金融負債 ³
國際財務報告詮釋委員會詮釋第 20 號	露天礦場生產階段的剝採成本 ²

¹ 於 2011 年 7 月 1 日或以後開始的年度生效。

² 於 2013 年 1 月 1 日或以後開始的年度生效。

³ 於 2015 年 1 月 1 日或以後開始的年度生效。

⁴ 於 2012 年 7 月 1 日或以後開始的年度生效。

⁵ 於 2014 年 1 月 1 日或以後開始的年度生效。

該等公司董事預期，採用該等新訂國際財務報告準則對該等公司的財務報表不會有重大影響。

3. 主要會計政策

財務資料乃按歷史成本基準及根據以下符合國際會計準則委員會發出的國際財務報告準則的會計政策並包括香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則所載有關披露要求而編製。

(a) 收入確認

收入乃按一般業務過程中已提供服務的已收或應收代價公平值，於扣除折扣後計算。

- 經營租賃的租金收入，除或然租金外，於相關租賃期限內按直線基準於損益確認。
- 或然租金，其中包括總收益租金，按收取基準於會計期間確認為收入。倘已收款項的可能會退回，則不會確認任何或然租金。
- 代收費用，其中包括由租戶及許用合約持有人就營運應物業支付的款項，於提供服務和設施時確認為收入。
- 金融資產的利息收入經參考未收回本金及適用實際利率以時間基準累計，有關利率是指可將金融資產於預計年期的估計未來現金收入準確貼現至初步確認時該資產賬面淨值的利率。

(b) 已落成待售物業

已落成待售物業按成本及可變現淨值的較低者入賬。可變現淨值經參考估計銷售所得款項減估計銷售開支釐定。

物業成本包括土地成本、建築成本、借貸成本資本化及其他直接發展開支。

(c) 金融工具

當該等公司成為工具訂約條文之訂約方時，金融資產及金融負債均於合併財務狀況表確認。金融資產及金融負債初步按公平值計算。

金融資產

分類為貸款及應收款項的金融資產為無活躍市場報價而附帶固定或可釐定付款的非衍生性質金融資產。於首次確認後的各報告期末，貸款及應收款項(包括貿易及其他應收款項、應收同系附屬公司及一間中間控股公司款項以及銀行結餘及現金)採用實際利息法，以攤銷成本減任何已識別減值虧損列賬。

實際利息法是一種計算金融資產攤銷成本與於相關期間分配利息收入的方法。實際利率是將金融資產預計年期或(如適用)更短期間的估計未來現金收入準確折現至初步確認時之賬面淨值之利率。利息收入乃按實際利息法確認。

金融資產減值

金融資產於各報告期末評估是否存有減值跡象。倘出現客觀證據，即因金融資產初步確認後發生一項或多項事件，投資的估計未來現金流量受到影響，則金融資產列作減值。

減值虧損於有客觀證據顯示該資產出現減值時於損益中確認，並按該資產的賬面值與按原定實際利率折現的估計未來現金流量現值之間的差額計量。

對於若干類別的金融資產（如貿易應收款項），經評估後不作出個別減值的資產會於其後進行整體的減值評估。應收款項出現減值的客觀證據包括過往收款經驗、組合內逾期還款數目上升及經濟狀況出現明顯變動導致應收款項未能償還。

透過使用撥備賬，貿易應收款項的賬面值會扣減減值虧損被。撥備賬的賬面值變動將於損益確認。倘該等應收款項被視為無法收回，則於撥備賬內撤銷。倘其後收回先前的已撤銷的款項，則會計入損益。

倘減值虧損的金額於其後期間減少，而此項減少可客觀地與確認減值虧損後的某一事件聯繫，則先前確認的減值虧損於損益中予以撥回，惟於撥回減值當日的資產賬面值不得超逾假設未確認減值時的攤銷成本。

金融負債及權益工具

由該等公司發行的金融負債及權益工具乃根據所訂立的合約安排內容，以及金融負債及權益工具之定義而分類。

權益工具乃證明該等公司資產經扣除彼等之所有負債後的剩餘權益之任何合約。

金融負債（包括其他應付款項、應付同系附屬公司及一間中間控股公司款項以及同系附屬公司貸款），均於其後以實際利息法按攤銷成本計算。

實際利息法是一種計算金融負債攤銷成本與於相關期間分配利息支出的方法。實際利率是將金融負債預計年期或（如適用）更短期間的估計未來現金付款準確折現的利率。利息支出乃按實際利息法確認。

剔除確認

當從資產收取現金流量之權利屆滿，或金融資產遭轉讓及該等公司已將其金融資產擁有權的絕大部分風險及回報轉移，則金融資產將剔除確認。於剔除確認整體財務資產時，資產賬面值與已收及應收代價總和的差額及於其他全面收益確認之累計收益或虧損，將於損益中確認。

當有關合約所訂明的責任獲解除、註銷或屆滿時，則會剔除確認金融負債。剔除確認之金融負債之賬面值與已付及應付代價之差額於損益中確認。

(d) 租約

當租約條款涉及將擁有權之絕大部分風險及回報轉讓予承租人時，該有關租約分類為融資租約。所有其他租約均分類為經營租約。

(e) 借貸成本

購買、建設或生產未完成資產(即需長時間方可作擬定用途或出售之資產)直接應佔之借貸成本會計入該等資產的成本,直至該等資產大致可作擬定用途或出售為止。

所有其他借貸成本於產生期間於損益確認。

(f) 稅項

所得稅開支指現時應付稅項。

現時應付稅項按本年度/期間應課稅溢利計算。應課稅溢利與合併全面收入表所報的溢利不同,此乃由於其不包括其他年度應課稅或可扣減的收入或支出項目,亦不包括永不課稅或扣減的項目。該等公司本期稅項負債乃按於報告期間期末已制定或實質上已制定的稅率計算。

4. 分部資料

應用國際財務報告準則第8號規定須根據有關該等公司組成部分的內部報告識別經營分部,而這由主要營運決策人定期檢討,以分配資源至有關分部及評估有關表現。

於整個有關期間,該等公司持有的物業包括麗城花園物業某些部分。物業均位於香港,並由該等公司在日常業務過程中發展以出售。物業構成該等公司的經營分部。該等公司董事乃根據物業的收益及物業收入淨額來分配資源及評估表現。該等公司的管理層認為,該等公司持有的物業性質類似並有相似經濟特徵。彼等運作的成本結構及經濟環境亦相似。因此,該等公司的管理得出結論將物業或經營分部匯總成單一報告分部,且並無就呈列分部資料作進一步分析。

主要客戶佔超過 10% 的集團收益乃來自租金收入及應收同系附屬公司的代收費用,如附註 21 所披露。

5. 收益

	截至 12 月 31 日止年度			截至 6 月 30 日止六個月	
	2008 年 千港元	2009 年 千港元	2010 年 千港元	2010 年 千港元 (未經審核)	2011 年 千港元
租金收入	53,006	55,927	58,865	28,700	30,666
代收費用	11,759	11,873	11,775	5,878	6,239
其他收入	1,101	1,169	1,426	649	1,023
總計	<u>65,866</u>	<u>68,969</u>	<u>72,066</u>	<u>35,227</u>	<u>37,928</u>

租金收入乃來自該等公司於過往年度開發的未售物業,其中彼等擬於日常業務過程中出售。

租金收入分別包括截至 2008 年 12 月 31 日、2009 年 12 月 31 日、2010 年 12 月 31 日、2010 年 6 月 30 日及 2011 年 6 月 30 日止年度/期間的或然租金 330,000 港元、1,014,000 港元、1,074,000 港元、423,000 港元(未經審核)及 551,000 港元。

6. 物業營運開支

	截至 12 月 31 日止年度			截至 6 月 30 日止六個月	
	2008 年	2009 年	2010 年	2010 年	2011 年
	千港元	千港元	千港元	千港元 (未經審核)	千港元
廣告及市場推廣	769	835	1,093	503	301
核數師酬金 (附註 a)	48	41	35	23	21
樓宇管理費	7,045	6,102	6,205	2,791	3,124
停車場經營開支	313	293	292	145	151
董事酬金 (附註 b)	—	—	—	—	—
政府地租及差餉	803	809	846	410	448
租賃佣金	1,275	1,407	1,570	855	644
法律及專業費用	265	100	200	179	13
管理服務費	7,032	5,899	6,780	3,588	3,462
其他經營開支	5,612	795	610	274	356
水電	4,400	4,467	4,336	1,649	2,005
總計	<u>27,562</u>	<u>20,748</u>	<u>21,967</u>	<u>10,417</u>	<u>10,525</u>

附註：

- a) 截至 2008 年 12 月 31 日、2009 年 12 月 31 日、2010 年 12 月 31 日、2010 年 6 月 30 日及 2011 年 6 月 30 日止年度／期間的核數師酬金分別為 159,000 港元、150,000 港元、136,000 港元、零 (未經審核) 及零由中間控股公司和黃地產承擔。
- b) 該等公司所有董事就彼等向該組公司 (以和黃地產為首，其中包括該等公司) 提供的服務收到來自和黃地產的酬金。由於董事認為所涉金額乃微不足道，故並無呈列該等董事作為該等公司董事所提供服務的攤分酬金。

7. 財務費用

	截至 12 月 31 日止年度			截至 6 月 30 日止六個月	
	2008 年	2009 年	2010 年	2010 年	2011 年
	千港元	千港元	千港元	千港元 (未經審核)	千港元
利息開支：					
來自同系附屬公司的貸款	<u>6,901</u>	<u>8,561</u>	<u>8,570</u>	<u>4,292</u>	<u>2,331</u>

8. 所得稅開支

該等公司於有關期間按 16.5% 繳納香港利得稅。

年內/期內稅項支出可在合併全面收入表內與溢利作出以下的對賬：

	截至 12 月 31 日止年度			截至 6 月 30 日止六個月	
	2008 年 千港元	2009 年 千港元	2010 年 千港元	2010 年 千港元 (未經審核)	2011 年 千港元
除稅前溢利	31,403	39,660	41,529	20,518	25,072
按適用所得稅率計算的稅項 . . .	5,182	6,544	6,852	3,386	4,137
就稅項而言不可扣減 開支的稅項影響	829	—	2	—	—
就稅項而言非應課稅 收入的稅項影響	(11)	—	(1)	—	(1)
過往年度之 (超額撥備) 撥備不足	(100)	25	4	—	—
其他	—	4	4	4	3
總計	5,900	6,573	6,861	3,390	4,139

於財務資料內並無作出遞延稅項撥備，乃由於各報告期內並無重大臨時性差額。

9. 每股盈利

由於該等公司每股盈利就本報告內容而言並無意義，故於有關期間並無呈列有關資料。

10. 股息

於有關期間該等公司並無宣派股息，惟喬星有限公司於截至 2008 年 12 月 31 日止年度宣派及派付的中期股息除外。除該等公司外支付予股東的金額如下：

	千港元
首次中期股息，每股普通股派付 500 港元	1,750
第二次中期股息，每股普通股派付 450 港元	1,575
第三次中期股息，每股普通股派付 450 港元	1,575
	<u>4,900</u>

11. 已落成待售物業

該等物業(為麗城花園物業的一部分)由該等公司於以往年度發展以作銷售。該等公司的管理層認為，預期該等物業於各報告期後十二個月內不會售出，因而歸類為非流動資產。於 2011 年 6 月 30 日後，該等公司的管理層已確定該等物業將不會銷售並須於置富產業信託成功完成收購該等公司後持作投資物業。

12. 貿易及其他應收款項

	於 12 月 31 日			於 6 月 30 日
	2008 年	2009 年	2010 年	2011 年
	千港元	千港元	千港元	千港元
貿易應收款項.....	1,290	753	820	994
其他應收款項.....	1,771	1,740	1,626	1,652
總計	3,061	2,493	2,446	2,646

於報告日末按發票日期呈報的該等公司的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於 12 月 31 日			於 6 月 30 日
	2008 年	2009 年	2010 年	2011 年
	千港元	千港元	千港元	千港元
1-30 日	1,135	634	655	862
31-90 日	79	4	42	38
超過 90 日	76	115	123	94
	1,290	753	820	994

並無就物業租金付款授予租戶信貸期。

於報告期尚未償還的所有貿易應收款項於報告日已逾期，而該等公司並無就呆賬作出撥備，乃由於信貸質素並無重大變動且該等款項仍被視為可收回。該等公司並無就該等餘額持有任何抵押品。於有關期間，該等貿易應收款項的平均賬齡為 30 日。

在決定貿易應收款項的可收回性時，該等公司會於報告期末審閱各貿易應收款項的可收回金額，以確保不可收回金額已作出合適的減值虧損。由於已收取租戶按金，面對的信貸風險有限。

貿易及其他應收款項均以港元計值。

13. 應收(付)同系附屬公司及一間中間控股公司之款項

應收(付)同系附屬公司及一間中間控股公司之款項為無抵押、免息及按要求償還。從該等公司客戶收取的款項由一間中間控股公司收取，並由該等公司記錄作為應收一間中間控股公司的款項。

於收購事項完成後應收一間中間控股公司之 44 百萬港元及應付同系附屬公司之 327 百萬港元將轉讓予置富產業信託。

14. 銀行結餘及現金

銀行結餘及現金包括該等公司持有之現金及原到期日為三個月或以內的短期銀行存款。

銀行結餘按香港各定期存款利率計息，該等公司的銀行結餘的實際利率於截至 2008 年 12 月 31 日止年度介乎年利率 0.15% 至 3.25%，於截至 2009 年 12 月 31 日止年度介乎年利率 0.01% 至 0.1%，於截至 2010 年 12 月 31 日止年度介乎年利率 0.01% 至 0.05% 及於截至 2011 年 6 月 30 日止六個月介乎年利率 0.01% 至 0.1%。

15. 其他應付款項

	於 12 月 31 日			於 6 月 30 日
	2008 年	2009 年	2010 年	2011 年
	千港元	千港元	千港元	千港元
租戶按金				
－外部人士	14,521	14,512	15,298	15,945
－關連方 (附註 21)	14	14	25	184
	<u>14,535</u>	<u>14,526</u>	<u>15,323</u>	<u>16,129</u>
其他應付款項及應計費用	1,470	1,386	1,528	1,763
總計	<u>16,005</u>	<u>15,912</u>	<u>16,851</u>	<u>17,892</u>

其他應付款項包括於註銷經營租賃安排時可退還予租戶的按金以及未償付的持續經營成本款項。租戶的按金於終止租賃協議後 30 日內可退還予租戶。

截至 2008 年 12 月 31 日、2009 年 12 月 31 日、2010 年 12 月 31 日及 2011 年 6 月 30 日，於報告期結束起計十二個月按租賃期將予清償的租戶按金分別為 8,251,000 港元、7,234,000 港元、8,412,000 港元、10,216,000 港元。

16. 同系附屬公司貸款

同系附屬公司貸款乃無抵押、按要求償還及按浮動利率計算，有關利率於截至 2008 年 12 月 31 日止年度介乎年利率 5.44% 至 7.25%、截至 2009 年 12 月 31 日止年度介乎年利率 7.18% 至 7.33%、截至 2010 年 12 月 31 日止年度介乎年利率 7.16% 至 7.36% 及截至 2011 年 6 月 30 日止六個月介乎年利率 2.97% 至 4.99%。根據該等公司管理層的意見，同系附屬公司於由各報告期結束起的未來十二個月內將不會要求償還未償還貸款金額。

於收購事項完成後，來自同系附屬公司的貸款將轉讓予置富產業信託。

17. 股本

就本報告而言，於各報告期結束時股本指 Recoup (及將被收購的於喬星有限公司之 35% 權益)、Caratal Company Limited、凌峰發展有限公司及 Wilmington Land Company Limited 股本面值總額。

18. 資本風險管理政策及目標

該等公司在管理資本時的管理目標乃保障該等公司的持續經營能力，以為股東提供回報及透過優化債務及股本結餘來支持業務的未來發展。該等公司於有關期間的策略維持不變。

該等公司的資本結構包括同系附屬公司貸款、現金及現金等值物及該等公司包括已發行股本及保留溢利之權益總額。

該等公司定期審閱資本結構及透過新股發行及提取新借款及償還現有借款來管理整體結構。

19. 金融工具

a. 金融工具類別

	於 12 月 31 日			於 6 月 30 日
	2008 年	2009 年	2010 年	2011 年
	千港元	千港元	千港元	千港元
金融資產				
<i>貸款及應收款項</i>				
應收及其他應收款項	3,061	2,493	2,446	2,646
應收同系附屬公司之款項	1,118	597	3	208
應收一間中間控股公司之款項	28,927	27,015	29,217	44,137
銀行結餘及現金	2,641	13,590	29,344	38,496
	<u>35,747</u>	<u>43,695</u>	<u>61,010</u>	<u>85,487</u>
金融負債				
<i>已攤銷成本</i>				
其他應付款項	1,470	1,386	1,528	1,763
應付同系附屬公司之款項	367,703	346,336	327,842	327,232
應付一間中間控股公司之款項	4,145	730	1,019	1,631
同系附屬公司貸款	118,350	118,350	118,350	118,350
	<u>491,668</u>	<u>466,802</u>	<u>448,739</u>	<u>448,976</u>

b. 金融風險管理目標及政策

該等公司金融工具的詳情於有關附註披露。與該等金融工具相關的風險包括利率風險、信貸風險及流動資金風險。

減輕該等風險的政策載列如下。董事管理及監控該等風險以確保及時有效地實施適當的措施。

利率風險

該等公司並無擁有重大計息資產、彼等收入及經營現金流在很大程度上不受市場利率變動所影響。利率風險來自按市場利率計息之同系附屬公司貸款。按市場利率計息的借款使該等公司面臨現金流利率風險。

利率敏感度分析

下文敏感度分析乃按該等公司於該財政年度初出現的所述利率變動所導致的風險而釐定以及就按浮息計息的金融工具而言假設該變動於整個財政期間維持不變。當向主要管理人員內部報告的利率風險時使用 100 個基點上升或下調，即管理層對利率可能出現之變動帶來之影響所作出之評估。

倘若利率上升或下降，而所有其他變數維持不變，該等公司於年度／期內的溢利將相應下跌或上升。此乃歸因於該等公司受並未對沖的浮息貸款利率風險影響。以下為該等公司對利息風險敏感度的分析：

利率上升以下基點：

	溢利下跌			
	截至 12 月 31 日 止年度			截至 6 月 30 日 止六個月
	2008 年	2009 年	2010 年	2011 年
	千港元	千港元	千港元	千港元
100 個基點	1,184	1,184	1,184	592

相反，倘若利率下調，影響將為該等公司業績按上述金額增加。

並未呈列有關該等公司附息金融資產的利率敏感度分析，因為管理層認為附息金融資產所面對的利率風險甚微。

信貸風險

該等公司面臨有關貿易及其他應收款項及銀行現金存款的信貸風險。該等結餘的賬面值指該等公司有關金融資產的最大信貸風險。

存款主要存放於信貸質素高的金融機構，以管理該風險。此外，該等公司有適當政策確保於租約生效前從租戶收取租金按金。租戶須按照租賃協議提前支付有關租賃物業的月租。該等公司亦有其他監控程序來確保採取收回逾期債務的後續行動。另外，該等公司定期審閱各個別應收款項的可收回金額以確保就不可收回的款項作出足夠減值虧損。該等公司並無任何重大集中信貸風險。

流動資金風險

該等公司致力維持充足現金及現金等值物或從集團公司獲得足夠借款而得到資金。

流動資金風險分析

下表顯示該等公司的非衍生金融負債，按照相關的到期組別，根據由各報告期結束時至合同到期日的剩餘期間進行分析。在表內披露的金額為未經折現的合同現金流量。於十二個月到期的結餘等於其賬面結餘，此乃由於折現影響甚微。

	加權平均 利率	按要求或 3個月內	3個月 至1年	1年 至2年	2年 以上	未折現 現金流量 總額	於2008年 12月31日 賬面值
	%	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
2008年12月31日							
金融負債							
其他應付款項	—	1,470	—	—	—	1,470	1,470
租戶按金	—	1,868	4,416	5,450	2,801	14,535	14,535
應付同系附屬公司之款項	—	367,703	—	—	—	367,703	367,703
同系附屬公司貸款	6.85	118,350	—	—	—	118,350	118,350
應付一間中間控股公司之款項	—	4,145	—	—	—	4,145	4,145
		<u>493,536</u>	<u>4,416</u>	<u>5,450</u>	<u>2,801</u>	<u>506,203</u>	<u>506,203</u>

	加權平均 利率	按要求或 3個月內	3個月 至1年	1年 至2年	2年 以上	未折現 現金流量 總額	於2009年 12月31日 賬面值
	%	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
2009年12月31日							
金融負債							
其他應付款項	—	1,386	—	—	—	1,386	1,386
租戶按金	—	3,056	4,236	4,711	2,523	14,526	14,526
應付同系附屬公司之款項	—	346,336	—	—	—	346,336	346,336
同系附屬公司貸款	7.33	118,350	—	—	—	118,350	118,350
應付一間中間控股公司之款項	—	730	—	—	—	730	730
		<u>469,858</u>	<u>4,236</u>	<u>4,711</u>	<u>2,523</u>	<u>481,328</u>	<u>481,328</u>

	加權平均 利率	按要求或 3個月內	3個月 至1年	1年 至2年	2年 以上	未折現 現金流量 總額	於2010年 12月31日 賬面值
	%	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
2010年12月31日							
金融負債							
其他應付款項	—	1,528	—	—	—	1,528	1,528
租戶按金	—	3,185	3,726	6,113	2,299	15,323	15,323
應付同系附屬公司之款項	—	327,842	—	—	—	327,842	327,842
同系附屬公司貸款	7.36	118,350	—	—	—	118,350	118,350
應付一間中間控股公司之款項	—	1,019	—	—	—	1,019	1,019
		<u>451,924</u>	<u>3,726</u>	<u>6,113</u>	<u>2,299</u>	<u>464,062</u>	<u>464,062</u>
2011年6月30日							
金融負債							
其他應付款項	—	1,763	—	—	—	1,763	1,763
租戶按金	—	2,383	3,531	7,613	2,602	16,129	16,129
應付同系附屬公司之款項	—	327,232	—	—	—	327,232	327,232
同系附屬公司貸款	2.97	118,350	—	—	—	118,350	118,350
應付一間中間控股公司之款項	—	1,631	—	—	—	1,631	1,631
		<u>451,359</u>	<u>3,531</u>	<u>7,613</u>	<u>2,602</u>	<u>465,105</u>	<u>465,105</u>

c. 公平值

按攤銷成本計算的金融資產及金融負債的公平值按公認定價模式基於折現現金流量分析而釐定。

該等公司管理層認為於財務資料中按攤銷成本記錄的金融資產及金融負債的賬面值約等於其公平值。

20. 經營租賃承擔

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2008年	2009年	2010年	2010年	2011年
	千港元	千港元	千港元	千港元 (未經審核)	千港元
包括於收益內的					
經營租賃最低租賃收入	<u>53,006</u>	<u>55,927</u>	<u>58,865</u>	<u>28,700</u>	<u>30,666</u>

各報告期結束時，該等公司已就下列未來最低租賃付款與租戶訂立合約：

	於 12 月 31 日			於 6 月 30 日
	2008 年	2009 年	2010 年	2011 年
	千港元	千港元	千港元	千港元
一年內	43,194	36,444	48,309	47,385
第二年至第五年 (包括首尾兩年)	28,234	24,109	30,084	28,222
五年以上	—	261	430	306
總計	<u>71,428</u>	<u>60,814</u>	<u>78,823</u>	<u>75,913</u>

該等公司根據經營租賃將其香港物業租賃。經營租賃收入指該等公司就其物業的應收租金。租約經議定為 3 年平均期限，具固定月租，惟按租戶銷售金額 7% 至 12% 收取或然租金的若干租約除外。

21. 關連方交易

於有關期間內，該等公司與關連方訂立下列交易：

	截至 12 月 31 日止年度			截至 6 月 30 日止六個月	
	2008 年	2009 年	2010 年	2010 年	2011 年
	千港元	千港元	千港元	千港元 (未經審核)	千港元
來自同系附屬公司的租金及 代收費用	12,103	12,103	12,812	6,505	6,468
應付一間同系附屬公司的租金 及轉租佣金	1,275	1,254	1,570	855	644
應付一間同系附屬公司的 利息開支	6,901	8,561	8,570	4,292	2,331
中間控股公司及同系附屬公司 再次收取的員工成本 (包括於建築物管理開支)	1,955	1,940	1,871	905	1,037
應付中間控股公司的管理 服務費	<u>7,032</u>	<u>5,899</u>	<u>6,780</u>	<u>3,588</u>	<u>3,462</u>

該等公司的貿易應收款項內包括來自同系附屬公司的租金及其他應收款項，於 2008 年 12 月 31 日、2009 年 12 月 31 日、2010 年 12 月 31 日及 2011 年 6 月 30 日的賬面值分別為 441,000 港元、48,000 港元、46,000 港元及 237,000 港元。

該等公司的租戶按金內包括向同系附屬公司收取的租賃按金，於 2008 年 12 月 31 日、2009 年 12 月 31 日、2010 年 12 月 31 日及 2011 年 6 月 30 日的賬面值分別為 14,000 港元、14,000 港元、25,000 港元及 184,000 港元。

於各報告期結束時應收／應付同系附屬公司及一間中間控股公司的款項以及來自同系附屬公司的貸款及其期限披露於合併財務狀況表及附註 13 及 16。

(II) 控股公司

Recoup Investments Limited 的直接控股公司為 Alpino Investment Limited (一間於英屬處女群島註冊成立的公司)，而 Caratal Company Limited、凌峰發展有限公司及 Wilmington Land Company Limited 的直接控股公司為 Cactus Holdings Limited (一間於英屬處女群島註冊成立的公司)。該等公司董事視和黃 (一間於香港註冊成立及上市的公司) 於整個有關期間內為該等公司的最終控股公司。

(III) 結算日後財務報表

概無就 2011 年 6 月 30 日後的任何期間編製組成該等公司的任何公司的經審核財務報表。

此 致

置富資產管理有限公司
(置富產業信託之管理人)

HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited
(置富產業信託之受託人)
列位董事 台照

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港
謹啟

2011 年 12 月 28 日

以下為一份報告的內文，內容有關置富產業信託集團的未經審核備考財務資料，由執業會計師德勤•關黃陳方會計師行編製以供載入本通函。

有關未經審核備考財務資料之會計師報告
致置富資產管理有限公司(作為置富產業信託的管理人)
及 HSBC INSTITUTIONAL TRUST SERVICES
(SINGAPORE) LIMITED (作為置富產業信託的受託人)各董事

吾等就置富產業信託(「置富產業信託」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的未經審核備考財務資料作出報告，該等財務資料由置富資產管理有限公司(置富產業信託的「管理人」)編製，僅供說明之用，旨在為就通過收購Recoup Investments Limited(「Recoup」)全部股權以及於喬星有限公司尚未由Recoup擁有的餘下35%股權(「該等公司」，與貴集團統稱為「經擴大集團」)以收購(i)和富中心物業及麗城花園物業若干部分(「該等物業」)及(ii)麗城花園物業餘下部分(「收購事項」)對所呈列的財務資料可能造成的影響而提供資料，以供載入置富產業信託日期為2011年12月28日的通函(「通函」)。未經審核備考財務資料的編製基準載於通函附錄3。

管理人及申報會計師各自的責任

管理人須對根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4章第29段(猶如有關規則適用於置富產業信託)，並參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」而編製的未經審核備考財務資料負全責。

吾等的責任乃根據上市規則第4章第29(7)段的規定(猶如有關規則適用於置富產業信託)就未經審核備考財務資料達成意見，並向閣下報告吾等的意見。對於吾等先前就該等用於編製未經審核備考財務資料的任何財務資料發出的任何報告，除吾等於報告發出當日對報告的收件人負責外，吾等概不承擔任何責任。

意見基準

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港投資通函申報委聘準則第300號「投資通函內有關備考財務資料的會計師報告」進行工作。吾等的工作主要包括比較未經調整財務資料與來源文件，考慮支持各項調整的憑證以及就未經審核備考財務資料與管理人進行討論。該委聘並不涉及對任何相關財務資料進行獨立審查。

吾等已計劃及進行有關工作，以取得吾等認為必要的資料及解釋，以提供足夠證據合理確保未經審核備考財務資料已由管理人按所述基準妥為編製，且該基準與貴集團的會計政策一致及所

作調整就根據上市規則第4章第29(1)段所披露的未經審核備考財務資料而言屬合適，猶如有關規則適用於置富產業信託。

未經審核備考財務資料乃根據管理人的判斷及假設編製，僅供說明之用，且基於其假設性質，不可作為往後將發生的任何事件的任何保證或指標，且未必能反映：

- (a) 經擴大集團於2011年9月30日或往後任何日期的財務狀況；或
- (b) 經擴大集團於2010年12月31日或往後任何日期的財務狀況；或
- (c) 經擴大集團於截至2010年12月31日止年度或任何未來期間的業績；或
- (d) 經擴大集團於截至2011年6月30日止六個月或任何未來期間的業績。

意見

吾等認為：

- (a) 管理人已根據上列基準妥為編製未經審核備考財務資料；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4章第29(1)段所披露未經審核備考財務資料而言，有關調整乃屬恰當，猶如有關規則適用於置富產業信託。

德勤 • 關黃陳方會計師行
執業會計師
香港
謹啟

2011年12月28日

根據證監會表達以達致香港的房地產投資信託基金與上市公司之間的對等(如適用及可行)的監管意圖，以下置富產業信託的未經審核備考財務資料乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第4章第29段編製。

以下為根據下述假設編製之置富產業信託集團未經審核備考財務資料，僅供說明用途，以就收購事項可能如何影響所呈列經擴大集團財務資料而提供資料。

1. 經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表

以下為經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表，闡述假設收購事項已於2011年9月30日發生，收購事項對 貴集團資產及負債的財務影響。經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表根據以下基準編製：

- (a) 貴集團於2011年9月30日之未經審核綜合財務狀況表，乃摘錄自 貴集團截至2011年9月30日止九個月的2011年第三季度業績公佈；及
- (b) 該等公司於2011年6月30日之合併財務狀況表，乃摘錄自通函附錄2所載之會計師報告。

經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表乃僅作說明用途，由於其性質使然，未必能反映於2011年9月30日或於任何未來日期經擴大集團財政狀況之真實情況。

	貴集團	該等公司	備考調整	附註	經擴大集團
	千港元	千港元	千港元		千港元
非流動資產					
投資物業	15,697,460	—	1,900,000	(1)	17,597,460
已落成待售物業	—	695,632	(695,632)	(1)	—
	<u>15,697,460</u>	<u>695,632</u>			<u>17,597,460</u>
流動資產					
貿易及其他應收款項	50,372	2,646			53,018
應收同系附屬公司款項	—	208	(208)	(2)	—
應收一間中間控股公司款項	—	44,137	(44,137)	(2)	—
銀行結餘及現金	913,209	38,496	(30,000)	(3)	402,899
			(500,000)	(4)	
			(18,806)	(5)	
	<u>963,581</u>	<u>85,487</u>			<u>455,917</u>
資產總值	<u>16,661,041</u>	<u>781,119</u>			<u>18,053,377</u>
非流動負債					
衍生金融工具	130,863	—			130,863
借貸	2,792,141	—	1,100,000	(4)	3,892,141
遞延稅項負債	161,763	—			161,763
	<u>3,084,767</u>	<u>—</u>			<u>4,184,767</u>
流動負債					
貿易及其他應付款項	309,416	17,892			327,308
同系附屬公司貸款	—	118,350	(118,350)	(2)	—
應付一間中間控股公司款項	—	1,631	(1,631)	(2)	—
應付同系附屬公司款項	—	327,232	(327,232)	(2)	—
借貸	520,000	—	300,000	(4)	820,000
應付分派	112,336	—			112,336
稅項撥備	61,867	4,444			66,311
	<u>1,003,619</u>	<u>469,549</u>			<u>1,325,955</u>
負債總額(未計基金單位持 有人應佔資產淨值)	<u>4,088,386</u>	<u>469,549</u>			<u>5,510,722</u>
基金單位持有人應佔資產淨值	<u>12,572,655</u>	<u>311,570</u>			<u>12,542,655</u>
已發行及將發行基金單位	1,680,695,942		5,307,262	(6)	1,686,003,204
每基金單位資產淨值(港元)	<u>7.48</u>				<u>7.44</u>

附註：

1. 調整指：
 - (a) 將目前由該等公司在一般業務過程中持作出售的麗城花園物業的若干部分重新分類為投資物業，符合 貴集團的意向及商業模式；
 - (b) 收購Recoup的全部已發行股本及喬星有限公司的35%股權，連同轉讓應收一間中間控股公司的款項以及來自同系附屬公司的貸款予 貴集團及應付同系附屬公司款項，代價為1,185,544,000港元；及
 - (c) 按代價714,456,000港元收購該等物業。
2. 調整指消除 貴集團及該等公司之間的公司間結餘。
3. 調整指支付收購事項的直接應佔成本，包括印花稅9,500,000港元及其他開支20,500,000港元。
4. 調整指結算收購麗城花園物業及和富中心物業的總代價1,900,000,000港元（「購買代價」），由新融資的循環信貸最高額300,000,000港元及有期貨款最高額1,100,000,000港元撥付，而餘額以現金500,000,000港元支付。
5. 根據主購股協議，購買代價須就該等公司於收購事項完成日期的流動資產淨值／流動負債淨額進行調整。因此，調整指假設該等公司的流動資產淨值與於2011年6月30日的18,806,000港元相同而計算有關收購事項的額外付款。
6. 調整指向管理人支付收購費用19,000,000港元，乃根據信託契約按購買代價之1%計算並將按以市價將予發行的置富產業信託基金單位結算。按於2011年12月22日（最後可行日期）置富產業信託每基金單位的市價3.58港元（即於新加坡證券交易所有限公司所報的置富產業信託每基金單位收市價）計算，5,307,262個置富產業信託基金單位將發行予管理人。
7. 為編製備考財務資料，麗城花園物業及和富中心物業於2011年9月30日的公平值總額假設與於收購事項日期的金額相同。

以下為經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表，闡述假設收購事項已於2010年12月31日發生，收購事項對 貴集團資產及負債的財務影響。經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表根據以下基準編製：

- (a) 貴集團於2010年12月31日之經審核綜合財務狀況表，乃摘錄自 貴集團截至2010年12月31日止年度的年報；及
- (b) 該等公司於2010年12月31日之合併財務狀況表，乃摘錄自通函附錄2所載之會計師報告。

經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表乃僅作說明用途，由於其性質使然，未必能反映於2010年12月31日或於任何未來日期經擴大集團財政狀況之真實情況。

	貴集團	該等公司	備考調整	附註	經擴大集團
	千港元	千港元	千港元		千港元
非流動資產					
投資物業	13,300,000	—	1,900,000	(1)	15,200,000
已落成待售物業	—	695,632	(695,632)	(1)	—
	<u>13,300,000</u>	<u>695,632</u>			<u>15,200,000</u>
流動資產					
貿易及其他應收款項	63,241	2,446			65,687
應收同系附屬公司款項	—	3	(3)	(2)	—
應收一間中間控股公司款項	—	29,217	(29,217)	(2)	—
銀行結餘及現金	506,073	29,344	(30,000)	(3)	—
			(492,421)	(4)	
			(12,996)	(5)	
	<u>569,314</u>	<u>61,010</u>			<u>65,687</u>
資產總值	<u>13,869,314</u>	<u>756,642</u>			<u>15,265,687</u>
非流動負債					
衍生金融工具	55,294	—			55,294
借貸	2,772,448	—	1,100,000	(4)	3,872,448
遞延稅項負債	148,165	—			148,165
	<u>2,975,907</u>	<u>—</u>			<u>4,075,907</u>
流動負債					
貿易及其他應付款項	269,747	16,851			286,598
同系附屬公司貸款	—	118,350	(118,350)	(2)	—
應付一間中間控股公司款項	—	1,019	(1,019)	(2)	—
應付同系附屬公司款項	—	327,842	(327,842)	(2)	—
借貸	79,000	—	307,579	(4)	386,579
應付分派	201,995	—			201,995
稅項撥備	8,977	1,943			10,920
	<u>559,719</u>	<u>466,005</u>			<u>886,092</u>
負債總額(未計基金單位持有人 應佔資產淨值)	<u>3,535,626</u>	<u>466,005</u>			<u>4,961,999</u>
基金單位持有人應佔資產淨值	<u>10,333,688</u>	<u>290,637</u>			<u>10,303,688</u>
已發行及將發行基金單位	1,671,599,900		5,307,262	(6)	1,676,907,162
每基金單位資產淨值(港元)	<u>6.18</u>				<u>6.14</u>

附註：

1. 調整指：
 - (a) 將目前由該等公司在一般業務過程中持作出售的麗城花園物業的若干部分重新分類為投資物業，符合 貴集團的意向及商業模式；
 - (b) 收購Recoup的全部已發行股本及喬星有限公司的35%股權，連同轉讓應收一間中間控股公司的款項以及來自同系附屬公司的貸款予 貴集團及應付同系附屬公司款項，代價為1,185,544,000港元；及
 - (c) 按代價714,456,000港元收購該等物業。
2. 調整指消除 貴集團及該等公司之間的公司間結餘。
3. 調整指支付收購事項的直接應佔成本，包括印花稅9,500,000港元及其他開支20,500,000港元。
4. 調整指結算收購麗城花園物業及和富中心物業的總代價1,900,000,000港元（「購買代價」），由新融資的循環信貸最高額300,000,000港元及有期貸款1,100,000,000港元以及 貴集團可用的銀行及現金結餘492,421,000港元撥付，而餘額將由現有融資的循環貸款7,579,000港元支付。
5. 根據主購股協議，購買代價須就公司於收購事項完成日期的流動資產淨值／流動負債淨額（不包括持作銷售的已落成物業及同系附屬公司及中間控股公司的貸款／往來賬目）進行調整。因此，調整指假設該等公司的流動資產淨值與於2010年12月31日的12,996,000港元相同而計算有關收購事項的額外付款。
6. 調整指向管理人支付收購費用19,000,000港元，乃根據信託契約按購買代價之1%計算並將按以市價將予發行的置富產業信託基金單位結算。按於2011年12月22日（最後可行日期）置富產業信託每基金單位的市價3.58港元（即於新加坡證券交易所有限公司所報的置富產業信託每基金單位收市價）計算，5,307,262個置富產業信託基金單位將發行予管理人。
7. 為編製備考財務資料，麗城花園物業及和富中心物業於2010年12月31日的公平值總額假設與於收購事項日期的金額相同。

2. 經擴大集團之未經審核備考綜合全面收入表

以下為經擴大集團之未經審核備考綜合全面收入表，闡述假設收購事項已於2010年1月1日發生，收購事項對 貴集團業績的財務影響。經擴大集團之未經審核備考綜合全面收入表根據以下基準編製：

- (a) 貴集團於截至2010年12月31日止年度之經審核綜合全面收入表，乃摘錄自 貴集團截至2010年12月31日止年度的年報；
- (b) 該等公司於截至2010年12月31日止年度之合併全面收入表，乃摘錄自通函附錄2所載之會計師報告；及
- (c) 該等物業應佔收入及相關開支，乃來自持有該等物業的公司的相關賬簿及記錄。

經擴大集團之未經審核備考綜合全面收入表乃僅作說明用途，由於其性質使然，未必能反映於截至2010年12月31日止年度或於任何未來財務期間經擴大集團財務業績之真實情況。

	備考調整					
	貴集團	該等公司	收入產生單位		附註	經擴大集團
			(附註1)	其他		
	千港元	千港元	千港元	千港元		千港元
收益	837,263	72,066	47,988			957,317
物業營運開支	(240,439)	(21,967)	(18,776)	(4,294)	(2)	(285,476)
物業收入淨額	596,824	50,099				671,841
管理人基本費用	(37,246)	—		(5,700)	(3)	(42,946)
外幣兌換收益	190	—				190
利息收入	923	—				923
信託開支	(37,507)	—		(665)	(4)	(38,172)
投資物業公平值變動						
(附註10)	1,760,977	—				1,760,977
衍生金融工具公平值變動	(54,879)	—				(54,879)
財務費用	(131,912)	(8,570)	(30,990)	(3,560)	(5)	(175,032)
除稅前溢利及與基金單位						
持有人之交易	2,097,370	41,529				2,122,902
所得稅開支	(78,071)	(6,861)		(1,258)	(6)	(86,190)
期間溢利(未計與基金單位						
持有人之交易)	2,019,299	34,668				2,036,712
向基金單位持有人分派	(406,487)	—		(23,778)	(8)	(430,265)
期間溢利(計入與基金單位						
持有人之交易)	1,612,812	34,668				1,606,447
其他全面收入						
現金流量對沖下衍生						
金融工具公平值變動	27,097	—				27,097
期間全面收入總額	1,639,909	34,668				1,633,544
可供分派收入(附註7)	406,487	34,668	(1,778)	(9,112)	(7)	430,265
已發行及將予發行之						
基金單位	1,671,599,900			6,899,441	(9)	1,678,499,341
每基金單位分派(港仙)	24.35					25.63

附註：

- 調整以包括該等物業的經營業績、產生自租賃的收入及2010年1月1日起至2010年12月31日的相關開支。
- 調整以反映管理人或物業管理人根據信託契約或其他有關協定而就管理該等物業將收取的費用。此等費用包括：
 - 向物業管理人支付管理費2,731,000港元，乃根據置富產業信託管理人與物業管理人訂立的協議(「物業管理協議」)按麗城花園物業及和富中心物業總物業收入每年3%計算；

- (b) 支付停車場管理費255,000港元，乃根據置富產業信託管理人與停車場管理公司訂立的協議按麗城花園物業停車場總收入每年6.5%計算；
 - (c) 支付管理人表現費2,296,000港元，乃根據日期為2003年7月4日的信託契約(經修訂)(「信託契約」)按麗城花園物業及和富中心物業的物業收入淨額每年3%計算；
 - (d) 向物業管理人支付租賃佣金1,650,000港元，乃根據物業管理協議計算；及
 - (e) 撥回和記黃埔有限公司附屬公司收取的租賃佣金費2,638,000港元。
3. 調整指支付管理人基本費用，乃根據信託契約按麗城花園物業及和富中心物業價值1,900,000,000港元每年0.3%計算。
4. 調整指向置富產業信託的受託人支付信託費用，乃根據信託契約按麗城花園物業及和富中心物業價值1,900,000,000港元每年0.035%計算。
5. 調整指支付新融資的借貸成本43,120,000港元。此金額乃按新融資最高借貸金額1,400,000,000港元參考香港銀行同業拆息率計算的平均借貸率計算，並撥回同系附屬公司貸款的借貸成本39,560,000港元。
6. 調整指以下各項的稅務影響：(i)收入產生單位的可供分派收入；及(ii)上文第(2)及(5)項所述的調整(經扣除不可扣除財務費用17,256,000港元)，按稅率16.5%計算。
7. 該等公司及收入產生單位的可供分派收入分別為收入34,668,000港元及虧損1,778,000港元，乃根據置富產業信託的計算方法釐定，即年度溢利(未計與基金單位持有人之交易)經調整管理人基本費用、投資物業及衍生金融工具的公平值變動、手續費用、外幣兌換收益及其他不可扣稅信託開支/收入。
- 經擴大集團可供分派收入調整9,112,000港元指上文附註(2)、(5)及(6)所述調整的影響。
8. 調整指基金單位持有人於收購事項後的額外分派，乃根據置富產業信託分派政策按經擴大集團的可供分派收入的100%計算。
9. 調整指將予發行以支付下列費用的置富產業信託基金單位，按於2011年12月22日(最後可行日期)置富產業信託每基金單位市價3.58港元(即於新加坡證券交易所有限公司所報的置富產業信託每基金單位收市價)計算：
- (a) 上文附註(3)所述的管理人基本費用；及
 - (b) 向管理人支付收購費用，按購買代價的1%計算。
10. 就編製備考綜合全面收入表而言，假設截至2010年12月31日止年度和富中心物業及麗城花園物業公平值並無變動。置富產業信託管理人認為，於備考綜合全面收入表包括有關該等物業的公平值變動之備考調整毫無意義，此乃由於投資物業公平值變動對可供分派收入並無影響。

以下為經擴大集團之未經審核備考綜合全面收入表，闡述假設收購事項已於2011年1月1日發生，收購事項對 貴集團業績的財務影響。經擴大集團之未經審核備考綜合全面收入表根據以下基準編製：

- (a) 貴集團於截至2011年6月30日止六個月之未經審核綜合全面收入表，乃摘錄自 貴集團截至2011年6月30日止六個月的中期報告；
- (b) 該等公司於截至2011年6月30日止六個月之合併全面收入表，乃摘錄自通函附錄2所載之會計師報告；及
- (c) 該等物業應佔收入及相關開支，乃來自持有該等物業的公司的相關賬簿及記錄。

經擴大集團之未經審核備考綜合全面收入表乃僅作說明用途，由於其性質使然，未必能反映於截至2011年6月30日止六個月或於任何未來財務期間經擴大集團財務業績之真實情況。

	備考調整					
	貴集團	該等公司	收入產生單位		附註	經擴大集團
			(附註1)	其他		
千港元	千港元	千港元	千港元		千港元	
收益	446,837	37,928	24,853			509,618
物業營運開支	(127,310)	(10,525)	(8,415)	(2,328)	(2)	(148,578)
物業收入淨額	319,527	27,403				361,040
管理人基本費用	(21,572)	—		(2,850)	(3)	(24,422)
外幣兌換收益	100	—				100
利息收入	1,435	—				1,435
信託開支	(7,313)	—		(333)	(4)	(7,646)
投資物業公平值變動 (附註10)	2,381,242	—				2,381,242
衍生金融工具 公平值變動	13,119	—				13,119
財務費用	(120,809)	(2,331)	(8,621)	(10,637)	(5)	(142,398)
除稅前溢利及與基金單位 持有人之交易	2,565,729	25,072				2,582,470
所得稅開支	(41,316)	(4,139)		(580)	(6)	(46,035)
期間溢利(未計與基金單位 持有人之交易)	2,524,413	20,933				2,536,435
向基金單位持有人分派	(214,805)	—		(15,205)	(8)	(230,010)
期間溢利(計入與基金單位 持有人之交易)	2,309,608	20,933				2,306,425
其他全面收入						
現金流量對沖下衍生 金融工具公平值變動	(52,592)	—				(52,592)
期間全面收入總額	2,257,016	20,933				2,253,833
可供分派收入(附註7)	214,805	20,933	7,817	(13,545)	(7)	230,010
已發行及將予發行之 基金單位	1,677,297,276			6,103,351	(9)	1,683,400,627
每基金單位分派(港仙)	12.80					13.66

附註：

- 調整以包括該等物業的經營業績、產生自租賃的收入及2011年1月1日起至2011年6月30日的相關開支。
- 調整以反映管理人或物業管理人根據信託契約或其他有關協定而就管理該等物業將收取的費用。此等費用包括：
 - 向物業管理人支付管理費1,448,000港元，乃根據物業管理協議按麗城花園物業及和富中心物業總物業收入每年3%計算；
 - 支付停車場管理費113,000港元，乃根據置富產業信託管理人與停車場管理公司訂立的協議按麗城花園物業停車場總收入每年7.5%計算；

- (c) 支付管理人表現費1,259,000港元，乃根據信託契約按麗城花園物業及和富中心物業的物業收入淨額每年3%計算；
 - (d) 向物業管理人支付租賃佣金611,000港元，乃根據物業管理協議計算；及
 - (e) 撥回和記黃埔有限公司附屬公司收取的租賃佣金費1,103,000港元。
3. 調整指支付管理人基本費用，乃根據信託契約按麗城花園物業及和富中心物業價值1,900,000,000港元每年0.3%計算。
 4. 調整指向置富產業信託的受託人支付信託費用，乃根據信託契約按麗城花園物業及和富中心物業價值1,900,000,000港元每年0.035%計算。
 5. 調整指支付新融資及現有融資的借貸成本21,589,000港元。此金額乃按新融資及現有融資的最低借貸金額1,407,579,000港元參考香港銀行同業拆息率計算的平均借貸率計算，並撥回同系附屬公司貸款的借貸成本10,952,000港元。
 6. 調整指以下各項的稅務影響：(i) 收入產生單位的可供分派收入；及(ii) 上文第(2)及(5)項所述的調整(經扣除不可扣除財務費用8,662,000港元後)，按稅率16.5%計算。
 7. 該等公司及收入產生單位的可供分派收入分別為收入20,933,000港元及7,817,000港元，乃根據置富產業信託的計算方法釐定，即年度溢利(未計與基金單位持有人之交易)經管理人基本費用、投資物業及衍生金融工具的公平值變動、手續費用、外幣兌換收益及其他不可扣稅信託開支／收入。

經擴大集團可供分派收入調整13,545,000港元指上文附註(2)、(5)及(6)所述調整的影響。

8. 調整指基金單位持有人於收購事項後的額外其他分派，乃根據置富產業信託分派政策按經擴大集團的可供分派收入的100%計算。
9. 調整指將予發行以支付下列費用的置富產業信託基金單位，按於2011年12月22日(最後可行日期)按置富產業信託每基金單位市價3.58港元(即於新加坡證券交易所有限公司所報的置富產業信託每基金單位收市價)計算：
 - (a) 上文附註(3)所述的管理人基本費用；及
 - (b) 向管理人支付收購費用，按購買代價的1%計算。
10. 就編製備考綜合全面收入表而言，假設截至2011年6月30日止期間和富中心物業及麗城花園物業公平值並無變動。置富產業信託管理人認為，於備考綜合全面收入表包括有關該等物業公平值變動的備考調整毫無意義，此乃由於投資物業公平值變動對未來可供分派收入並無影響。

A. 萊坊物業估值報告

以下為獨立物業估值師萊坊測計師行有限公司就新物業於2011年9月30日之估值編製之估值報告全文，以供載入本通函。



香港灣仔
港灣道6-8號
瑞安中心4樓

電話 +852 2840 1177
傳真 +852 2840 0600
www.knightfrank.com.hk

敬啟者：

置富產業信託(「置富產業信託」)兩項零售物業之估值**1. 和富中心物業**

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

2. 麗城花園物業

香港新界荃灣青山公路530-590號麗城花園第一期；荃灣青山公路620號麗城花園第二期；荃灣青山公路625號麗城花園第三期；多間商舖、診所、幼兒園、市場、多個泊車位、電單車泊車位及公用地方

吾等謹遵照受託人之指示，對上述物業(以下簡稱「**該等物業**」)進行估值。吾等確認曾進行視察、作出有關查詢及查冊，並蒐集吾等認為必要之其他資料，以便向閣下提供吾等對該等物業於2011年9月30日(以下簡稱「**估值日期**」)之市場價值之意見，供閣下作收購之用途。

估值基準

吾等的估值為吾等對物業市場價值的意見。所謂市場價值，就吾等所下定義而言，乃指「**在進行適當市場推廣後，自願買方及自願賣方雙方經公平磋商，在知情、審慎及非強逼的情況下於估值日期進行交易的物業的估計款額**」。

市場價值乃賣方於市場上合理地獲得的最高售價及買方於市場上合理地取得的最優惠價格。此估算價值尤其不會考慮因非典型融資、售後租回安排、由任何與該銷售有關人士所授與的特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素等特殊條款或情況而有所增減的估價。評估物業的市場價值時並無考慮買賣成本，亦無扣減任何有關稅項。

吾等已根據香港證券及期貨事務委員會頒佈之房地產投資信託基金守則(「**房地產投資信託基金守則**」)第6.8章及由香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值標準(2005年第1版)編製本估值報告。

估值方法

吾等根據該等物業各自之租約對該等物業估值。在吾等對該等物業進行估值時，吾等已採用收益資本化法及直接比較法。收益資本化法被視為評估出租物業市場價值的最合適方法，尤其考慮該等物業之用途及狀況。除收益資本化法外，直接比較法亦被採用以供相互對照。

收益資本化法

透過此方法，物業內所有可出租單位之現有租金收入淨額，即租金減除差餉、政府地租、管理費、空調費及其他租戶之雜項開支後之淨額，於租約尚餘年期內予以資本化。於物業歸還時，即現有租約屆滿時，每個單位將被假設按估值日之市值租金出租，並按投資者就每類物業之預期市場收益率予以資本化，同時亦已對政府租契於屆滿後是否可予重續之預期作出審慎考慮。任何空置單位將被假設按有關單位於估值日之市值租金出租。物業之市場價值為該物業於租期內所得收入之已資本化價值與物業因適當遞延的復歸收入之已資本化價值兩者的總和。

直接比較法

此方法通過收集商場及泊車位之大宗銷售證據，並分別按每平方呎之單位價格及每個車位之單位價格進行分析，然後作相互對照。由於商場交易宗數有限，吾等亦參考分層業權交易（倘適用）。

估值假設及條件

吾等之估值受下列主要假設及條件所規限。

資料來源

吾等很大程度上依賴管理人或其代表所提供之資料，並接納提供予吾等有關圖則批准或法定通告、地役權、年期、佔用情況、出租情況、收入、支出、地盤及樓面面積及所有其他有關事項之意見。吾等並無核實提供予吾等之資料，並假設該等資料屬實。吾等並無證實提供予吾等之資料乃屬真確，惟吾等並無理由懷疑該等對進行估值而言屬重要之資料之真實性及準確性。吾等亦獲管理人告知，所提供之資料並無遺漏任何重要事實。吾等對提供予吾等之不準確數據及由該等數據得出之結論概不承擔任何責任。

視察及測量

吾等已視察該等物業之外部，亦於可行情況下視察其內部。然而，吾等並無進行實地量度以核實該等物業樓面面積之準確性，並假設吾等接收之文件所述之樓面面積乃屬正確。

業權文件及產權負擔

吾等並無獲提供任何該等物業之業權文件副本，惟吾等已向土地註冊處查冊。然而，吾等並無查閱文件正本以核實有關業權，亦無查核是否有任何未載於吾等所獲提供副本之修訂。

吾等之估值並無考慮該等物業之任何抵押、按揭或欠款。除另有說明者外，吾等假設該等物業概不附帶可能影響其價值之繁重產權負擔、土地補價、限制、業權瑕疵及支銷。

儘管吾等已合理小心調查該等估物業之業權，惟吾等不會就吾等對該等資料之任何詮釋承擔任何責任；此乃閣下之法律顧問的責任範圍。

租約及租金資料

吾等之估值乃按現有租賃安排及租賃重續協議進行。根據管理人所提供之租約附表，大部分租約均不包括差餉、政府地租、管理費及空調費。

根據標準租賃協議，業主負責對該等物業之結構進行維修，同時業主須對該等物業屬於業主之固定裝置與裝修及喉管進行維修，以適合租賃，而租戶則負責對該等物業之內部進行維修。

吾等並無查核每項特定租約之租約文件，吾等之評估乃基於假設所有租約均已簽署並按照提供予吾等之租約附表及標準租賃協議所列之條款進行。

估計淨物業收益率乃基於該等物業於估值日期之每月淨租金收入、許用費及雜項收入，以及自2010年7月至2011年6月期間自車位等應收之平均每月淨收入。

結構狀況

吾等並無對該等物業進行任何結構測量或設施測試。因此，吾等之估值乃基於該等物業處於良好之維修狀況、設施操作理想，且並無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞之基準下進行。

污染

吾等並無安排進行任何調查，以確定興建該等物業時是否使用任何有害或危險物料，因此，吾等在估值過程中乃假設該等物業不含上述物料。

遵守相關條例及規章

吾等假設該等物業之開發、興建、佔用及使用完全遵守及並無違反任何條例(惟另有說明者除外)。吾等進一步假設已取得使用該等物業並為本報告所作依據之一切所需牌照、許可證、證書及授權(惟另有說明者除外)。

估值師之權益

吾等謹此確認，處理是次估值之估值師均為獲授權進行估值之執業估值師，並擁有於相若類型物業估值之必要專業知識及經驗。

以上報告之分析、意見及結論受前述的假設及限制條件規限，並僅代表吾等之個人、客觀之專業分析、意見及結論。吾等於該等物業中概無現有或預期之權益，且並非有關連機構，亦無與管理人、受託人或置富產業信託與之訂約之任何其他人士存在任何關係。吾等之報酬不會因報告有利於賣方之預定價值或價值取向、估計數額、達到既定結果或其後發生之事件而有所改變。

估值概要

吾等認為，該等物業（連租約）於估值日期之市值如下：

物業	概約可 出租總面積 (平方呎)	車位數目	資本化率	於2011年9月30日現 況下之市值
和富中心物業	180,238	不適用	5.0%	680,000,000 港元
麗城花園物業	276,862	329*	5.2%	1,300,000,000 港元
合計	457,100	329*		1,980,000,000 港元

* 包括15個電單車泊車位

有關該等物業各自之物業詳情請參閱隨附之估值概要。

限制條件

吾等編製本估值報告，以便載入置富產業信託之通函內。吾等謹此特別聲明，除前述本估值報告內所提供之資料外，吾等就因通函中載有任何遺漏、虛假或誤導陳述對任何人士概不承擔任何責任。除在本估值報告中明確作出或提供之事項外，吾等概無對通函中之任何部分資料之準確性作出任何保證或聲明。

本估值報告乃供管理人、管理人之董事會及受託人用於由受託人建議收購該等物業之目的。概不就本估值概要之全部或任何部分內容對任何其他人士承擔任何責任。

本報告及估值乃根據於2011年9月30日之資料進行。萊坊測計師行有限公司對有關收入、開支或市況資料隨後出現之變動概不會承擔任何責任。

換算系數

本報告所採用之換算系數為

1 平方米 = 10.764 平方呎

1 米 = 3.2808 呎

隨函附奉吾等之估值概要及市場概覽。

此 致

HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited

(置富產業信託受託人)

21 Collyer Quay

#14-01, HSBC Building

Singapore 049320

置富資產管理有限公司

(置富產業信託管理人)

新加坡 (郵區 038986)

淡馬錫林蔭道 6 號

新達第四大廈 #16-02

代表

萊坊測計師行有限公司

執行董事

陳致馨

FRICS FHKIS RPS(GP)

謹啟

2011 年 12 月 28 日

附註：陳致馨，FRICS FHKIS RPS(GP)，自 1997 年起一直為萊坊測計師行有限公司之合資格估值師，並於香港物業估值方面擁有 24 年經驗。

估值概要

物業	概況及年期	估用情況	於2011年9月30日現況下之市值
1. 和富中心物業 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 內地段第8465號內份數之部分	和富中心物業為一個於1982年至1984年建成，名為和富花園之私人商住混合發展項目之商場部分。 該物業包括和富花園之部分地庫、部分地下、部分高層地下及下層地庫。 該物業之可出租總面積約為16,744.52平方米(約180,238平方呎)。 內地段第8465號乃根據政府租契持有，年期由1921年9月5日起計，為期75年，可續租75年。就該地段每年應付之政府地租為11,430,828港元。	該物業之可出租面積乃根據多項不同年期之租約出租，大部分年期為兩至三年，最後一份租約於2014年11月屆滿，總基本月租約2,703,000港元，不包括差餉、政府地租、管理費及空調費。數項租約亦須繳納營業額租金或基本租金(以較高者為準)。 該物業亦受多項許可證所規限，每月許可費總收入約35,000港元。 該物業之可出租面積於估值日期之出租率約為92.3%。	680,000,000 港元 估計淨物業收益率約為4.8%。

附註：

- (1) 該物業之登記擁有人為 Provident Commercial Investments Limited。
- (2) 根據日期為2010年11月30日之北角分區計劃大綱核准圖編號S/H8/24，該物業被劃入「住宅(甲類)2」地帶。
- (3) 該物業於估值日期受下列產權負擔所規限：
 - i) 估用許可證第H143/82號(詳情見日期為1982年11月8日之註冊摘要第UB2335693號)。
 - ii) 大廈公契(詳情見日期為1983年1月24日之註冊摘要第UB2372289號)。
 - iii) 平邊契約(詳情見日期為1997年7月31日之註冊摘要第UB7232788號)。
 - iv) 以財政司司長法團之利益訂立之有關地下(部分)及地庫(部分)之分租契(詳情見日期為1997年2月20日之註冊摘要第UB7050948號)。

(備註：21165份之3175份之部分地庫、部分地下及部分高層地下參見註冊摘要第UB7232788號之平邊契約)

(4) 根據自屋宇署獲得之資料，和富花園亦受下列佔用許可證所規限：

i) 日期為 1983 年 11 月 18 日之佔用許可證第 H185/83 號。

ii) 日期為 1984 年 5 月 9 日之佔用許可證第 H49/84 號。

(5) 根據所提供之租約資料，於估值日期之租約概況 (不包括來自其他雜項之收入) 如下：

租約開始概況

年份	估可出租總 面積之百分比	估總月租 之百分比
2008 年及之前.....	0.8%	0.4%
2009 年.....	60.3%	49.2%
2010 年.....	25.3%	28.7%
2011 年.....	13.6%	21.7%
總計	100%	100%

租約屆滿概況

年份	估可出租總 面積之百分比	估總月租 之百分比
2011 年.....	40.8%	40.0%
2012 年.....	23.3%	21.2%
2013 年.....	15.8%	18.0%
2014 年.....	20.1%	20.8%
2015 年及之後.....	—	—
總計	100%	100%

租約年期概況

租約年期	估可出租總 面積之百分比	估總月租 之百分比
兩年或以下.....	21.1%	25.0%
兩年以上至三年.....	64.4%	68.5%
三年以上.....	14.5%	6.5%
總計	100%	100%

* 不包括 B15 室，其租約於 2011 年 10 月 17 日開始。

物業	概況及年期	估用情況	於2011年9月30日現況下之市值
<p>2. 麗城花園物業</p> <p>香港新界荃灣青山公路530-590號麗城花園第一期；荃灣青山公路620號麗城花園第二期；荃灣青山公路625號麗城花園第三期；多間商舖、診所、幼兒園、市場、多個泊車位、電單車泊車位及公用地方</p> <p>麗城花園第一期：荃灣市地段第308號份數之部分</p> <p>麗城花園第二期及第三期：荃灣市地段第316號份數之部分</p>	<p>麗城花園為一個於1987年至1991年分三期建成之全面商住混合發展項目。</p> <p>該物業包括麗城花園之多個商業面積、診所、幼兒園、市場及多個泊車位，統稱麗城花園物業。詳情載列如下：</p> <p>麗城花園第一期</p> <p>地下第1至7號商舖、閣樓第1、2、3及4號診所、閣樓之幼兒園、地下第16、22、23、24、25、26、27、28、29、32、34、35、37、38、39、40、41、42、43、44、45、47及50至68號泊車位及地庫2層第12、13、16、17、18、19、20、21、22、23、24、25、33、34、35、36、37、40、41、43、44、47、48、49及51號泊車位以及地下15個電單車泊車位。</p> <p>麗城花園第二期</p> <p>地下第1至10號及12號商舖及幼兒園、1樓之商舖及2樓之商舖以及地下第51至77、114、117、118、121、126至135及137至147號泊車位及公用地方。</p> <p>麗城花園第三期</p> <p>麗城花園地下之商舖及市場、地庫2層之商舖、平台之幼兒園及地庫2層第298、303至306、308至310、324至326、375至380及384至385號泊車位、地庫1層第1至36、50至53、55至116及118至192號泊車位及公用地方。</p> <p>該物業之可出租總面積(不包括泊車位)約為25,721.11平方米(約276,862平方呎)。該物業亦包括合共329個泊車位，其中包括314個私家車泊車位及15個電單車位。</p>	<p>該物業之零售部分乃根據多項不同年期之租約出租，大部分年期為兩至三年，最後一份租約於2014年8月屆滿，總基本月租收入約5,284,000港元，不包括差餉、政府地租、管理費及空調費。數項租約亦須繳納營業額租金或基本租金(以較高者為準)。</p> <p>該物業亦受多項許可證所規限，每月許可費總收入約37,000港元。</p> <p>該物業於估值日期之出租率(不包括泊車位)約為98.7%。</p> <p>該物業之泊車位乃按月或按小時出租，於自2010年7月至2011年6月期間之平均每月淨收入約為312,000港元。</p>	<p>1,300,000,000港元</p> <p>估計淨物業收益率約為5.2%。</p>

物業	概況及年期	估用情況	於2011年9月30日現況下之市值
	<p>荃灣市地段第308號乃根據新批地契約第TW6583號持有，年期由1898年7月1日起計，為期99年減最後3日，其後按法定續期至2047年6月30日。</p>		
	<p>荃灣市地段第316號乃根據新批地契約第TW6639號持有，年期由1898年7月1日起計，為期99年減年期之最後3日，其後按法定延期至2047年6月30日。</p>		
	<p>該物業應付之政府地租為該物業當其時應課差餉租值之3%。</p>		

附註：

(1) 該物業之登記擁有人如下：

<p>麗城花園第一期 地下第1至6號商舖、地下第1至4號診所、閣樓之幼兒園及地下15個電單車泊車位</p>	<p>： 拜仙有限公司</p>
<p>地下第7號商舖、地下第16、22、23、24、25、26、27、28、29、32、34、35、37、38、39、40、41、42、43、44、45、47及50至68號泊車位及地庫2層第12、13、16、17、18、19、20、21、22、23、24、25、33、34、35、36、37、40、41、43、44、47、48、49及51號泊車位</p>	<p>： Quibonet Limited</p>
<p>麗城花園第二期 地下第1至10號及12號商舖及幼兒園、1樓之商舖及2樓之商舖以及地下第51至77、114、117、118、121、126至135及137至147號泊車位、公用地方</p>	<p>： 凌峰發展有限公司(4,883份之1,538份)、Wilmington Land Company Limited(4,883份之870份)及喬星有限公司(4,883份之2,475份)(分權共有人)</p>
<p>麗城花園第三期 麗城廣場地庫2層之商舖、地下之商舖、地下之市場、平台之幼兒園及地庫2層第298、303至306、308至310、324至326、375至380及384至385號泊車位、公用地方</p>	<p>： 凌峰發展有限公司(4,883份之1,538份)、Wilmington Land Company Limited(4,883份之870份)及喬星有限公司(4,883份之2,475份)(分權共有人)</p>

地庫1層第1至36、50至53、55至116及 118至192號泊車位 : Quibonet Limited

- (2) 根據日期為2011年10月4日之荃灣分區計劃大綱核准圖編號S/TW/28，麗城花園第一期被劃入「住宅(甲類)2」地帶；麗城花園第二期被劃入「住宅(甲類)3」地帶及麗城花園第三期被劃入「住宅(甲類)4」地帶。
- (3) 該物業於估值日期受下列產權負擔所規限：

麗城花園第一期

- 完成規定事項證明書(詳情見日期為1987年9月4日之註冊摘要第TW464901號)。
- 大廈公契(詳情見日期為1987年9月7日之註冊摘要第TW464903號)。
- 以Cayley Property Management Limited(作為「**管理人**」)之利益訂立之管理協議(先前按註冊摘要第464904號登記)(詳情見日期為1987年9月7日之註冊摘要第TW475178號)。

麗城花園第二期及第三期

- 無異議函(詳情見日期為1988年11月28日之註冊摘要第TW552461號)。
 - 大廈公契(詳情見日期為1990年1月5日之註冊摘要第TW627242號)。
 - 分公契(詳情見日期為1990年1月5日之註冊摘要第TW627243號)。
 - 完成規定事項證明書(詳情見日期為1991年6月10日之註冊摘要第TW753243號)。
 - 重新分配備忘錄(詳情見日期為1997年1月9日之註冊摘要第TW1176167號)。
 - 分分公契(詳情見日期為1997年10月17日之註冊摘要第TW1176168號)。
 - 豁免函件(詳情見日期為1993年3月3日之註冊摘要第TW878559號)。(僅就第三期地下市場而言)
 - 豁免函件(詳情見日期為1998年5月25日之註冊摘要第TW1214446號)。(僅就第三期地下市場而言)
 - 由麗城花園第二期業主立案法團以Hang Yick Properties Management Limited之利益訂立之中文管理協議(詳情見日期為2003年8月4日之註冊摘要第TW1535294號)。(僅就第二期而言)
 - 分公契(詳情見日期為1991年6月12日之註冊摘要第TW753245號)。(僅就第三期而言)
 - 以Funing Property Management Limited(作為「**管理人**」)之利益訂立之管理協議(詳情見日期為2007年7月28日之註冊摘要第07081701700025號)。(僅就第三期而言)
 - 有關分公契及該等區域之契據(詳情見日期為2008年3月27日之註冊摘要第08033100970255號)。(僅就第三期而言)
- (4) 根據自屋宇署獲得之資料，麗城花園亦受下列佔用許可證所規限：
- i) 日期為1987年7月14日之佔用許可證第NT111/87號。(就第一期而言)
 - ii) 日期為1989年10月16日之佔用許可證第NT214/89號。(就第二期而言)
 - iii) 日期為1991年4月9日之佔用許可證第NT47/91號。(就第三期而言)
- (5) 吾等注意到，物業若干部分(可出租總面積約41,737平方呎)的租戶可能正使用所租賃的處所或其部分作安老院用途，而根據政府批地契約，有關區域的指定用途為用作店舖。吾等認為，不論該區域的用途是否所述的現有用途(即安老院)或政府批地契約下的指定用途，均不會重大地影響吾等的估值。

(6) 根據所提供之租約資料，於估值日期之租約概況（不包括來自其他雜項及泊車位之收入）如下：

租約開始概況

年份	估可出租總 面積之百分比	估總月租 之百分比
2008年及之前.....	6.9%	4.8%
2009年.....	24.9%	25.6%
2010年.....	28.6%	36.0%
2011年.....	39.6%	33.6%
總計	100%	100%

租約屆滿概況

年份	估可出租總 面積之百分比	估總月租 之百分比
按月租約	0.7%	1.0%
2011年.....	7.6%	8.0%
2012年.....	44.0%	40.7%
2013年.....	18.0%	32.6%
2014年.....	29.7%	17.7%
2015年及之後.....	—	—
總計	100%	100%

租約年期概況

租約年期	估可出租總 面積之百分比	估總月租 之百分比
兩年或以下.....	23.5%	32.7%
兩年以上至三年	76.4%	67.3%
三年以上	0.1%	—
總計	100%	100%

零售市場概覽

總量

根據差餉物業估價署(「差餉物業估價署」)之資料，於2010年底，香港私人商業樓宇總量合共為內部樓面面積116,000,000平方呎。其中41%位於九龍，29%位於香港島及30%位於新界。

估用及空置

旅遊消費(尤其是內地旅客)增加，加上本地消費信心回升，私人商業樓宇估用面積自2009年之452,000平方呎顯著增加至2010年之1,500,000平方呎。因此，根據差餉物業估價署之統計，零售物業之整體空置率自2009年之8.7%下降至2010年之7.9%。

供應

香港之零售面積新供應於近年來保持低位，尤其是於2006年之後。於2007年至2010年期間平均每年零售面積之落成量為660,907平方呎，較2006年低66.4%。

根據差餉物業估價署之資料，於2010年，全港共落成零售面積為695,000平方呎，其中約10%位於香港島、66%位於九龍及24%位於新界。於2011年，將新落成612,000平方呎及於2012年將新落成1,110,000平方呎，即每年平均861,120平方呎零售面積。

租金趨勢

自上一個高峰期2008年年中下跌9.4%至2009年4月達到谷底之後，零售租金在2009年本地經濟回穩後迅速恢復升勢。香港零售租金於2010年全年增長9%，並於2011年保持上升步伐。於2011年10月，香港零售租金已超過其於2008年年中的最高水平約15%。根據差餉物業估價署刊發的香港物業報告—2011年12月補編，私人零售業樓宇租金指數自於2011年10月按年增長約7%。

價格趨勢

由於商場很少可供出售，差餉物業估價署之零售物業價格指數主要反映臨街商舖之價格。與租賃市場相符，零售物業價格於2009年初走出低谷後迅速反彈。零售物業價格於2010年急升27%，並於2011年首十個月再升15%，升勢並無減弱跡象。價格現已超過先前2008年高位逾65%。

於2011年上半年有一項主要非核心零售物業投資成交。其為領匯(0823.HK)收購將軍澳南豐廣場，購買價為1,170,000,000港元，回報率約4.2%。該購物中心於1999年落成，其總樓面面積約176,000平方呎。

此後，一家新加坡基金亦以約18,913,000,000港元(包括估計資產淨值約113,000,000港元)購買一項位於九龍塘綜合樓宇命名為又一城。該綜合樓宇於1998年落成，包括辦公大樓228,665平方呎、商場約980,089平方呎及923個有蓋泊車位。

前景

內地遊客的湧入改變了香港零售物業市場的局面。根據香港旅遊發展局的資料，於2011年10月訪港旅客人數按年增長16.4%。於同一期間，來自內地的遊客仍然佔主導地位，佔到訪旅客的67%，而來自世界其他地區之旅客約佔33%。

內地旅客強勁的消費力增強了零售商信心，尤其是在購物核心地點，導致過去一年零售物業價格及租金大幅上升。

展望未來，預期旅客人數將進一步增長，將為零售銷售增長提供支持。主要購物中心及地區之零售物業租金於未來十二個月將進一步上升，預期這效應將延伸至二線地區。因此，吾等預計主要服務本地居民之非核心購物中心之零售租金於來年亦將出現溫和增長。

B. 第一太平戴維斯物業估值報告

以下為獨立物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就新物業於2011年9月30日之估值編製之估值報告全文，以供載入本通函。



香港中環
交易廣場二期 23 樓
第一太平戴維斯
估值及專業顧問有限公司

電話：(852) 2801 6100

傳真：(852) 2530 0756

地產代理牌照號碼: C-023750

savills.com

敬啟者：

- 關於：**
- (1) 香港北角和富道 21-53 號和富中心的地庫部分、地下部分及高層地下部分(泊車位、車道及附屬區域，以及公用地方及設施除外)及下層地庫(「和富中心物業」)
 - (2) 新界荃灣青山公路 530-590 號麗城花園第一期地下多間商舖、閣樓第 1、2、3 及 4 號診所及幼兒園、地庫 2 層的 25 個泊車位以及地下的 41 個泊車位及 15 個電單車泊車位

新界荃灣青山公路620號麗城花園第二期地下的幼兒園及多間商舖、1樓的商舖、2樓的商舖及地下的52個泊車位及公用地方

新界荃灣青山公路625號麗城花園第三期地庫2層的商舖、地下的商舖及市場、平台上的幼兒園、地庫2層的19個泊車位及地庫1層的177個泊車位及公用地方(「麗城花園物業」)

(統稱「該等物業」)

吾等謹遵照管理人的指示，對該等物業進行估值。吾等確認曾進行視察、作出有關查詢及查冊，並收集吾等認為必要的其他資料，以便向閣下提供吾等對該等物業於2011年9月30日(以下稱「估值日期」)市值的意見，以用於由受託人建議收購該等物業之目的。

估值基準

吾等對每項物業的估值為吾等對其市值的意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「在進行適當市場推廣後，買方及賣方均願意按公平原則並在知情、審慎及非強迫的情況下於估值日期進行交易的估計物業交易金額」。

市值乃賣方於市場上合理地獲得的最高售價及買方於市場上合理地取得的最優惠價格。此估算價值尤其不會考慮因如特殊融資、售後租回安排、由任何與該銷售有關人士所授予的特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素等特殊條款或情況而有所增減的估價。評估物業的市值時並無考慮買賣成本，亦無扣減任何有關稅項。

吾等已根據房地產投資信託基金守則第6.8章及香港測量師學會出版的香港測量師學會頒布的物業估值準則進行估值。

估值方法

在作出有關價值的意見時，吾等已考慮相關一般及經濟因素，並特別調查可比較物業近期的銷售及租賃交易。在估值分析過程中，吾等主要採用收益資本化法，並以直接比較法進行複查。就本次估值而言，鑑於該等物業具收入帶動性質，吾等認為收益資本化法是最適用於評估有關物業的市值。

收益資本化

收益資本化法是一種估值方法，透過此方法，每項物業內所有可出租單位的現有租金收入淨額（即不包括費率、政府租金及管理費）於租約尚餘年期內予以資本化，而空置單位則假設按估值日期當日的市值租金出租。於現有租約屆滿時，每個單位將被假設按估值日期當日的市值租金出租，並根據該等物業的政府租契的尚餘年期予以資本化。就政府租契於屆滿後是否可予重續之預測已作出審慎考慮。每項物業的市值相等於已租部分租期內收入的資本化價值、就已租部分作出適當遞延的復歸收入資本化價值（即市值租金收入）及空置部分的資本化價值的總和。

每項物業所有可出租單位之市值租金乃參考有關物業其他出租單位之租金及鄰近類似物業之租務情況釐訂。所採用之資本化比率乃參考分析市場交易所得之收益率及吾等就物業投資者對市場預測之認識而釐定。此預期回報間接反映投資項目之質素、日後之預期租金增長潛力，以及資本增值、經營成本、風險因素及類似因素。

直接比較

作為協助進行估值之方法，吾等亦曾考慮以直接比較法作為參考，以核實收益資本化法達致之估值。此方法透過收集約於估值日之可比較銷售交易，並對每平方呎之價格進行分析。接著將收集所得之可比銷售交易作出調整以計及物業與可比較項目之差異，包括時間、地點、交通方便程度、樓齡、樓宇質素及狀況、設施及類似因素。

業權調查

吾等並無獲提供有關該等物業的任何業權文件，但吾等已向土地註冊處查冊。然而，吾等並無查閱文件正本以核實有關業權，亦無查核是否有任何未載於吾等所獲提供副本的修訂。吾等不會就吾等對該等資料的任何詮釋承擔任何責任，因為此屬於閣下法律顧問的責任範圍。

估值考慮

吾等在頗大程度上依賴指示方所提供的資料，並已接納就有關規劃批准或法定通告、地役權、土地年期、租務情況、樓面面積及所有其他相關事項所給予吾等的資料。吾等並無理由懷疑指示方提供予吾等的資料的真實性及準確性，並已獲指示方告知所獲提供的資料並無遺漏任何重大事實。

吾等並無仔細進行實地測量，以核證有關該等物業樓面面積的準確性，但已假設給予吾等的文件所載列的樓面面積為準確。估值證書所載尺寸、量度及面積乃根據指示方提供予吾等的文件中載列的資料，因此僅屬約數。

吾等曾視察受估物業的外觀，並在可行情況下視察物業的內部。然而，吾等並無進行結構測量。然而，在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞，但吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或在任何其他結構上出現損壞。吾等亦無對任何樓宇設備進行測試。

吾等的報告並無考慮該等物業欠負的任何抵押、按揭或款項，亦無計及在出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另行註明外，吾等假設該等物業概無附帶可影響價值的繁重負擔、限制及支銷。

於估值日期吾等對每項物業市值的意見概述如下：

物業	概約可 出租總面積 (平方呎)	泊車位數目	電單車泊 車位數目	資本化率	於2011年 9月30日的市值
1 和富中心物業.....	180,238	無	無	5.0%	680,000,000 港元
2 麗城花園物業.....	276,862	314	15	5.2%	1,340,000,000 港元
總計	457,100	314	15		2,020,000,000 港元

本報告的分析、意見及結論受估值證書所載的假設及規限條件所限制，並為吾等無偏見的個人專業分析、意見及結論。吾等於該等物業並無現有或潛在權益，且並非有關連機構或與受託人、管理人或置富產業信託已與之訂約的其他方有任何關係。估值師報酬並非取決於呈報有利於賣方動機的預定價值或估值方向、估計估值的金額、獲得規定結果或隨後發生的事件。

吾等謹此證明，吾等負責本估值之估值師為認可執業估值師，並擁有對相類物業進行估值所需之專業知識及經驗。

吾等的估值報告隨附估值證書及市場概覽。

此 致

HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited
(置富產業信託受託人)
21 Collyer Quay
#14-01 HSBC Building
Singapore 049320

置富資產管理有限公司
(置富產業信託管理人)
新加坡(郵區 038986)
淡馬錫林蔭道 6 號
新達第四大廈 #16-02

代表
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
董事總經理
陳超國
MSc FRICS FHKIS MCI Arb RPS(GP)
謹啟

2011年12月28日

附註：陳超國先生，特許產業測量師，MSc、FRICS、FHKIS、MCI Arb、RPS(GP)，自1987年6月起一直為合資格估值師，擁有約27年香港物業估值經驗。

估值證書

物業	概況及年期	估用情況	於2011年 9月30日現況 下之市值	估計淨物業 收益率
1. 香港北角和富道21-53號和富中心的地庫部分、地下部分及高層地下部分(泊車位及車道、附屬區域、公用地方及設施除外)及下層地庫(「和富中心物業」) 位於內地段第8465號的部分。	和富中心是一個於1982-1984年間建成的私人住宅發展項目，配備有商業／康樂／泊車設施。 該物業主要包括位於該發展項目四層商業／康樂／泊車平台的地庫部分、地下部分及高層地下部分。 該物業的可出租總面積約為16,744.52平方米(180,238平方呎)。 內地段第8645號乃根據政府租契從政府持有，年期自1921年9月5日開始，為期75年，可續期75年。	該物業的商舖部分根據多項不同年期的租約出租，總月租收入約2,703,000港元，不包括差餉及地租、管理費及公用事業開支。 多個其他空間根據多項許可使用權出租，總月租收入約35,000港元，包括差餉及地租、管理費及公用事業開支。 該物業於2011年9月30日的出租率(不包括其他空間及下層地庫)約92.3%。	680,000,000 港元	4.8%

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為 Provident Commercial Investments Limited。
- (2) 根據北角分區計劃大綱圖，該物業被劃入「住宅(甲類)2」地帶。
- (3) 根據土地查冊紀錄，該物業(其中包括)附帶以下產權負擔：
 - i) 日期為1982年11月8日的估用許可證第H143/82號(註冊摘要編號UB2335693)(關於：僅限該發展項目第一期)；
 - ii) 日期為1983年1月24日的大廈公契(註冊摘要編號UB2372289)；
 - iii) 日期為1997年2月20日與財政司立案法團訂立有關地下部分及地庫部分的分租契(註冊摘要編號UB7050948)；及
 - iv) 日期為1997年7月31日的有關該發展項目地庫部分、地下部分及高層地下部分的分割契據(註冊摘要編號UB7232788)。
- (4) 該物業須受以下估用許可證進一步規限：
 - i) 日期為1983年11月18日的估用許可證第H185/83號(有關：僅限該發展項目第二期)；及
 - ii) 日期為1984年5月9日的估用許可證第H49/84號(有關：僅限該發展項目第二期第二階段)。
- (5) 根據物業擁有人租約的標準條款及條件，租戶須負責該物業的內部維修。
- (6) 所呈報的租金合約租金，並無考慮免租期(如有)。
- (7) 估計淨物業收益率乃按2011年9月商舖部分及其他空間的淨月租收入計算。

(8) 根據所提供的租務資料，吾等對現有租務組合（不包括來自其他雜項的收入）的分析如下：

租約開始概況

年份	估可出租總面積 的百分比	估總月租 的百分比
2008年及之前.....	0.8	0.4
2009年.....	60.3	49.2
2010年.....	25.3	28.7
2011年.....	13.6	21.7
總計	100.0	100.0

租約屆滿概況

年份	估可出租總面積 的百分比	估總月租 的百分比
2011年.....	40.8	40.0
2012年.....	23.3	21.2
2013年.....	15.8	18.0
2014年.....	20.1	20.8
2015年及之後.....	0.0	0.0
總計	100.0	100.0

租約年期概況

租約年期	估可出租總面積 的百分比	估總月租 的百分比
兩年或以下.....	21.1	25.0
兩年以上至三年.....	64.4	68.5
三年以上.....	14.5	6.5
總計	100.0	100.0

物業	概況及年期	估用情況	於2011年 9月30日現況 下之市值	估計淨物業 收益率
2. 新界荃灣青山公路 530-590號麗城花園第一期地下多間商舖、閣樓第1、2、3及4號診所及幼兒園、地庫2層的25個泊車位以及地下的41個泊車位及15個電單車泊車位	麗城花園是一個於1987-1990年間分階段建成的私人住宅發展項目(由三期組成)，配備有商業、康樂及泊車設施。 該物業的商舖部分包括位於麗城花園內的多個商業部分。所述商業部分的詳情載列如下：	該物業的商舖部分根據多項不同年期的租約出租，總月租收入約5,280,000港元，不包括差餉及地租、管理費及公用事業開支。 多個其他空間根據多項許可使用權出租，總月租收入約37,000港元，包括差餉及地租、管理費及公用事業開支。	1,340,000,000 港元	5.0%
新界荃灣青山公路620號麗城花園第二期地下的幼兒園及多間商舖、1樓的商舖、2樓的商舖及地下的52個泊車位及公用地方	— 位於該發展項目第一期地下的第1至7號商舖、商業平台閣樓的第1至4號診所及幼兒園； — 位於該發展項目第二期地下的第1至10號及第12號商舖以及幼兒園；商業平台1樓及2樓的商舖；及	該物業於2011年9月30日的出租率(不包括泊車位及其他空間)約98.7%。 該物業的泊車位自2010年7月至2011年6月按月租/時租基準出租，平均每月淨收入約為312,000港元。		
新界荃灣青山公路625號麗城花園第三期地庫2層的商舖、地下的商舖及市場、平台上的幼兒園、地庫2層的19個泊車位及地庫1層的177個泊車位及公用地方	— 位於該發展項目第三期地庫2層的商舖、位於地下的商舖及市場以及商業平台層的幼兒園。			
(麗城花園物業)				
位於荃灣市地段第308號的部分 (有關：麗城花園第一期)	該物業的可出租總面積為約25,721.11平方米(276,862平方呎)。 該物業亦包括位於該發展項目商業平台地庫2層、地庫1層及地下的314個泊車位及15個電單車泊車位。			

物業	概況及年期	估用情況	於2011年 9月30日現況 下之市值	估計淨物業 收益率
位於荃灣市地段第316號的部分 (有關：麗城花園 第二期及第三期)	荃灣市地段第308號乃根據新批地契約第6583號從政府持有，於1997年6月27日到期，並於到期後續期至2047年6月30日。 荃灣市地段第316號乃根據新批地契約第6639號從政府持有，於1997年6月27日到期，並於到期後續期至2047年6月30日。			

附註：

- (1) 該物業的泊車位編號概述如下：

分期	樓層	泊車位數目	泊車位編號
第一期	地庫2層	25	第12-13號、第16-25號、第33-37號、第40-41號、第43-44號、第47-49號及第51號。
	地下	41	第16號、第22號、第23-29號、第32號、第34-35號、第37-45號、第47號及第50-68號。
	地下	15	15個電單車泊車位。
第二期	地下	52	第51-77號、第114號、第117號、第118號、第121號、第126-135號及第137-147號。
第三期	地庫2層	19	第298號、第303-306號、第308-310號、第324-326號、第375-380號及第384-385號。
	地庫1層	177	第1-36號、第50-53號、第55-116號及第118-192號。

- (2) 該物業的多個登記擁有人如下：

分期	單位	登記擁有人
第一期	位於地下的第1-6號商舖、位於閣樓的第1-4號診所及幼兒園以及位於地下的15個電單車泊車位	拜仙有限公司
	位於地下的第7號商舖、位於地下的41個泊車位及位於地庫2層的25個泊車位	Quibonet Limited
第二期	位於地下的第1至10號、第12號商舖及幼兒園、位於1樓的商舖及2樓的商舖、位於地下的52個泊車位及公用地方	分權共有人： 凌峰發展有限公司(4,883份之1,538份) Wilmington Land Company Limited(4,883份之870份) 喬星有限公司(4,883份之2,475份)
第三期	位於地庫2層的商舖、位於地下的商舖及市場及位於平台的幼兒園，位於地庫2層的19個泊車位及公用地方	分權共有人： 凌峰發展有限公司(4,883份之1,538份) Wilmington Land Company Limited(4,883份之870份) 喬星有限公司(4,883份之2,475份)
	位於地庫1層的177個泊車位	Quibonet Limited

- (3) 根據荃灣分區計劃大綱圖，該物業第一期、第二期及第三期分別被劃入「住宅(甲類)2」、「住宅(甲類)3」及「住宅(甲類)4」地帶。

(4) 根據土地查冊紀錄，該物業（其中包括）附帶以下產權負擔：

第一期

- i) 日期為 1987 年 9 月 4 日的合約完成證明書（註冊摘要編號 TW464901）；
- ii) 日期為 1987 年 9 月 7 日的大廈公契（註冊摘要編號 TW464903）；及
- iii) 日期為 1987 年 9 月 7 日以註冊摘要第 TW475178 號登記以 Cayley Property Management Limited（「**管理人**」）為受益人的管理協議（先前透過註冊摘要第 464904 號登記）。

第二期及第三期

- i) 日期為 1988 年 11 月 28 日的不反對修訂公函（註冊摘要編號 TW552461）；
 - ii) 日期為 1990 年 1 月 5 日的大廈公契（註冊摘要編號 TW627242）；
 - iii) 日期為 1990 年 1 月 5 日的大廈分公契（註冊摘要編號 TW627243）；
 - iv) 日期為 1991 年 6 月 10 日的合約完成證明書（註冊摘要編號 TW753243）；
 - v) 日期為 1991 年 6 月 12 日的大廈分公契（註冊摘要編號 TW753245）（有關：僅限第三期）；
 - vi) 日期為 1997 年 1 月 9 日的重新分配備忘錄（註冊摘要編號 TW1176167）；
 - vii) 日期為 1997 年 10 月 17 日的大廈分公契（註冊摘要編號 TW1176168）；
 - viii) 日期為 1998 年 5 月 25 日的豁免函件（註冊摘要編號 TW1214446）（有關：僅限位於第三期地下市場的部分）；
 - ix) 日期為 2003 年 8 月 4 日麗城花園第二期業主立案法團以 Hang Yick Properties Management Limited 為受益人的中文管理協議（註冊摘要編號 TW1535294）（有關：僅限第二期）；
 - x) 日期為 2007 年 7 月 28 日的以 Funing Property Management Limited（「**管理人**」）為受益人的管理協議（註冊摘要編號 07081701700025）（有關：僅限第三期）；
 - xi) 日期為 1993 年 3 月 3 日的豁免函件（註冊摘要編號 TW878559）（有關：僅限第三期市場）；及
 - xii) 日期為 2008 年 3 月 27 日的有關大廈分公契及區域的契據（註冊摘要編號 08033100970255）（有關：僅限第三期公共區域）。
- (5) 該物業須受以下估用許可證進一步規限：

第一期

日期為 1987 年 7 月 14 日的估用許可證第 NT111/87 號。

第二期

日期為 1989 年 10 月 16 日的估用許可證第 NT214/89 號。

第三期

日期為 1991 年 4 月 9 日的估用許可證第 NT47/91 號。

- (6) 根據物業擁有人租約的標準條款及條件，業主須負責該物業的結構性及外牆維修，而租戶則須負責該物業的內部維修。
- (7) 所呈報的租金為合約租金，並無考慮免租期（如有）。
- (8) 估計淨物業收益率乃按 2011 年 9 月商舖部分及其他空間的淨月租收入及許可使用權收入，以及 2011 年 1 月至 2011 年 6 月期間車位的平均每月淨收入計算。

(9) 吾等注意到，物業若干部分(可出租總面積約41,737平方呎)的租戶可能正使用所租賃的處所或其部分作安老院用途，而根據政府批地契約，有關區域的指定用途為用作店舖。吾等認為，不論該區域的用途是否所述的現有用途(即安老院)或政府批地契約下的許可用途，均不會重大地影響吾等的估值。

(10) 根據所提供的租務資料，吾等對現有租務組合(不包括來自泊車位及其他雜項的收入)的分析如下：

租約開始概況

年份	估可出租總面積 的百分比	估總月租 的百分比
2008年及之前.....	6.9	4.8
2009年.....	24.9	25.6
2010年.....	28.6	36.0
2011年.....	39.6	33.6
總計	100.0	100.0

租約屆滿概況

年份	估可出租總面積 的百分比	估總月租 的百分比
每月.....	0.7	1.0
2011年.....	7.6	8.0
2012年.....	44.0	40.7
2013年.....	18.0	32.6
2014年.....	29.7	17.7
2015年及之後.....	0.0	0.0
總計	100.0	100.0

租約年期概況

租約年期	估可出租總面積 的百分比	估總月租 的百分比
兩年或以下.....	23.5	32.7
兩年以上至三年.....	76.4	67.3
三年以上.....	0.1	0.0
總計	100.0	100.0

市場概覽

在香港，私人商業物業存量總額¹於1980年至2010年間增長138.0%。於2010年年底，存量總額為一億一千五百七十萬平方呎²。於2010年，41%以上之私人商業物業存量位於九龍，而香港島及新界則分別佔餘下商業存量的29%及30%左右。

使用零售面積於2008年出現負數的原因為全球金融危機導致需求下降，以及香港多間連鎖零售店倒閉，例如泰林電器及佑威國際均於2008年年末結業。空置率因而於2008年升至8.7%。使用零售面積於2010年大幅反彈至1,500,000平方呎，空置率下跌至7.9%。

按目前計劃將會落成的新零售物業供應大部分建於九龍，而多個預計於2013年之前落成的新購物中心為小型物業，建築樓面面積小於200,000平方呎。於2011年至2014年期間，香港大型購物中心的供應預計會降至每年平均672,000平方呎³，而供應以位於九龍的新購物中心所佔的比率最高，佔48%。

於2013年，九龍將有兩個大型零售發展項目落成，包括尖沙咀海運大廈的延伸部分及九龍建業的牛池灣項目。銅鑼灣的一個大型新發展項目希慎廣場，預計將於2012年完工。就新界的大型購物中心的新供應而言，有三個發展項目計劃於2011年至2013年投入市場，即將軍澳(56區，215,000平方呎)、屯門(屯門車站，269,000平方呎)及馬鞍山(落禾沙項目，142,000平方呎)，零售建築樓面面積合共為626,000平方呎。

由於本港經濟強勁反彈，加上實施個人遊計劃，零售市場因而顯著復甦，私人零售物業租金於2003年至2010年期間上升約42%。於2010年年底，香港一級購物中心的平均租金穩企於每平方呎(建築面積計)216港元⁴，超過了1997年的紀錄高位。

於2011年，強健的旅遊市場及日益提升的本地消費信心指數繼續支持零售銷售增長及零售租金的增長。於輕微下調1.2%後，零售租金恢復上升趨勢，自2011年2月起連續7個月上漲。年初至今，零售租金於2011年首八個月經已上升7.3%。

¹ 根據差餉物業估價署的界定，私人商業物業包括零售物業及設計或採用作商業用途的其他物業，但不包括旨在作為辦公室的物業。車位不包括在內。

² 根據差餉物業估價署，由2006年開始，私人商業物業存量的數字包括領匯房地產投資信託基金名下的物業，於2006年的總內部樓面面積為10,300,000平方呎。

³ 建築樓面面積意指量度樓宇外牆內每一層(包括任何一層地庫)的面積，但不包括屋宇署信納興建或計劃用途只是作為停泊汽車、汽車上落位、或只為安放升降機、空氣調節或供暖系統或任何類似服務的機器或設備的任何樓面面積。

⁴ 資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

香港私人零售物業的價格大致跟隨租金的走勢。由1984年開始，價格與租金的升勢亦步亦趨，但自90年代初起，由負利率所帶動，升勢更加凌厲。於1984年至1994年期間，升幅共達650%，每年平均增長率為21%。於1995年，價格曾出現輕微下跌，但旋即於1996年及1997年重拾升軌。金融風暴發生後，資產出現長期通縮，及至2002年，價格下跌52%。於2003年至2010年期間，價格由低谷上升超過201%，由於大部分投資者都希望能物色有可觀收益的物業，故收益率下跌令投資者卻步。

2011年零售業投資市場非常活躍。於2011年首五個月，香港私人零售物業價格錄得12.8%的增幅。然而，現有之存貨量及日益增加的資本成本令六月及七月均增長放緩，按月升幅分別降至0.6%。

儘管近期全球經濟不明朗，以及中國進一步採取貨幣緊縮措施，零售業表現仍獲本地消費及旅客開支的支持，而預期本地消費及旅客開支短期內將維持強勁。

以下為收錄自市場顧問第一太平戴維斯(香港)有限公司之函件全文副本，以供載入本通函。



香港中環
交易廣場二期23樓
第一太平戴維斯(香港)有限公司

電話：(852) 2842 4400
傳真：(852) 2537 3671

地產代理牌照號碼：C-023750
savills.com

敬啟者：

吾等乃應要求而為置富資產管理有限公司(作為置富產業信託的管理人)編製零售市場總覽。該報告載有有關香港零售市場的總覽及以輻射商圈分析的形式對將包括於置富產業信託的兩個購物中心的評估。該等兩個購物中心為荃灣的麗城花園及北角的和富中心。

1.0 零售市場總覽

1.1 經濟概覽

1.1.1 在國際社會的地位

香港享有優越的地利優勢，時區處於亞洲及歐洲中間，更是通往中國內地(「中國」或「內地」)的門戶，故因而受惠成為全球其中一個最開放及最具活力的經濟體系。香港是主要的國際金融、貿易、商務及通訊中心，地位舉足輕重。以2011年前十一個月的市值計算，香港聯

交所在世界各主要證券交易所¹之中排名第七，在亞洲排名第三，僅次於東京證券交易所及上海證券交易所。以2010年的商品貿易量計算，香港分別是全球第9大及第11大進口及出口地區²。

憑藉經濟優勢及競爭力，香港在全球各國中享有很高的地位。於2010年，香港的人均本地生產總值(GDP)為45,943美元³(就購買力平價作出調整)，領先英國、瑞士、日本及澳洲。於2011年，香港獲傳統基金會評選為最自由的經濟體系，連續17年保持該地位⁴。此外，根據瑞士國際管理發展學院編撰的資料，香港的全球競爭力評分位居前列⁵。於2011年，香港與美國並列最具競爭力的經濟體，新加坡及瑞典分別排第3位及第4位。以貿易效率計算，香港在全球的排名亦很高，並於2010年促進貿易指數排第2位，在新加坡之後⁶。

1.1.2 與中國內地更緊密融合

自內地於1978年推行門戶開放政策以來，香港與中國內地的聯繫日益密切，而此乃香港日後經濟增長的其中一項要素。為表支持，香港特區政府與中央人民政府於2003年6月29日達成協議，放寬規管內地與香港關於建立更緊密經貿關係的安排(「CEPA」)的措施及從2004年至2010年雙方簽署了7項CEPA補充協議，以進一步加強合作。根據CEPA，香港公司獲得優先權，可以盡享先機；有關政策並鼓勵兩地同步進行跨境金融活動、生產及分銷貨品、提供服務及確認專業資格。

根據作為CEPA其中一項便利措施而於2003年7月首次推出的個人遊計劃(「個人遊計劃」)，若干國內城市的居民可自行到香港遊覽。個人遊計劃的覆蓋範圍於過去8年不斷擴大，現已適用於內地49個城市，可作個人遊的人士共約二億七千萬人。於2011年的前三個季度，中國內地居民根據個人遊計劃訪港次數超過1,327萬人次，按年增長29.2%。期內該等遊客佔訪港內地遊客總數的65.1%，或香港遊客總數的43.6%⁷。自2010年12月15日起生效的最新安排，允許在深圳的外來務工人員，包括國有、私人公司或外國公司的商人及工人在深圳申請個人旅遊簽證，而毋須返回家鄉省份，該舉動可望進一步提高原已十分理想的內地訪港遊客數字。

¹ 資料來源：國際證券交易所聯會

² 資料來源：世界貿易組織

³ 資料來源：國際貨幣基金組織，世界經濟展望數據庫，2011年9月

⁴ 資料來源：2011年經濟自由度指數，傳統基金會

⁵ 資料來源：2011年世界競爭力年鑑，國際管理發展學院

⁶ 資料來源：2010年全球貿易促進報告，世界經濟論壇

⁷ 資料來源：香港旅遊發展局(「香港旅發局」)

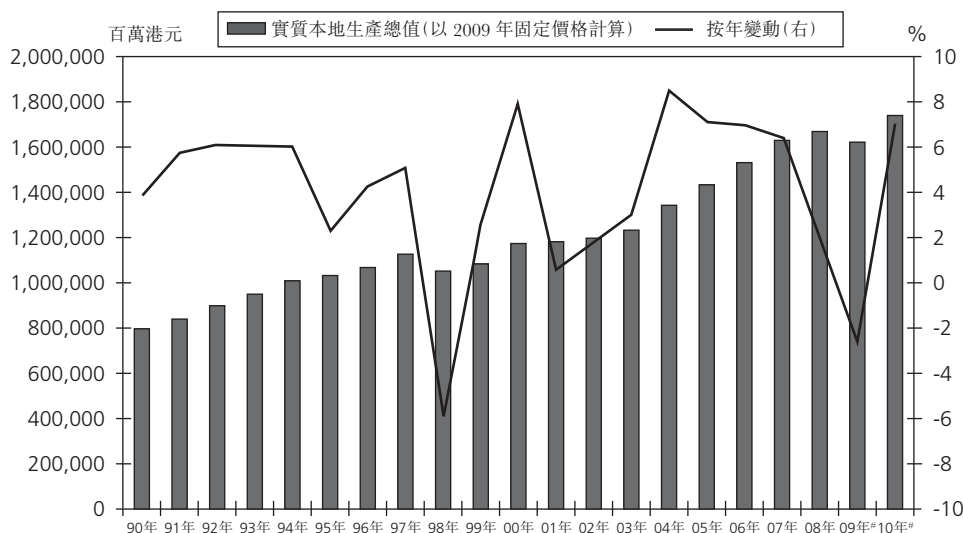
1.2 主要的經濟及旅遊指標

1.2.1 主要經濟指標

經歷2003年嚴重急性呼吸系統綜合症危機期間的下滑後，香港經濟持續顯著增長，加上與中國內地更緊密融合及金融與貿易市場興盛，於2003年至2007年期間，實質本地生產總值的平均增長年率為6.4%。不過，2009年次級按揭危機導致全球經濟放緩，對本港經濟造成重大打擊，實質本地生產總值的增長於2008年大幅下降至2.3%，更於2009年全球金融危機錄得倒退2.7%，是1998年亞洲金融風暴以來季度本地生產總值的首個年度跌幅。經濟迅速反彈的部分原因是由於眾多全球經濟體指出量化寬鬆措施的結果，於2010年，本地生產總值錄得驚人的7.0%增長。

持續強勁的全球經濟表現，尤其是中國的強盛經濟，致使本地經濟於2011年初進一步增長，於2011年第1季度，本地生產總值按年增長7.5%，乃2005年第三季度以來的最高數字。然而，隨著全球經濟的不確定性再次若隱若現，於2011年第3季度經濟增長按年放慢至4.3%。

香港實質本地生產總值及按年增長(1990年至2010年)



資料來源：政府統計處及第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

* 臨時數據

私人消費開支⁸是本地生產總值的主要開支組成部分，自1990年到2010年平均佔實質本地生產總值65.3%。私人消費開支於2009年增長放緩至0.7%，其並未出現下降亦表明於經濟低迷時期的顯著抗逆力。經濟回暖引致強勁的消費意欲及隨著收入狀況的改善，私人消費開支於2010年錄得6.2%的增長，隨後於2011第2季度及第3季度分別錄得按年增長9.7%及8.8%。

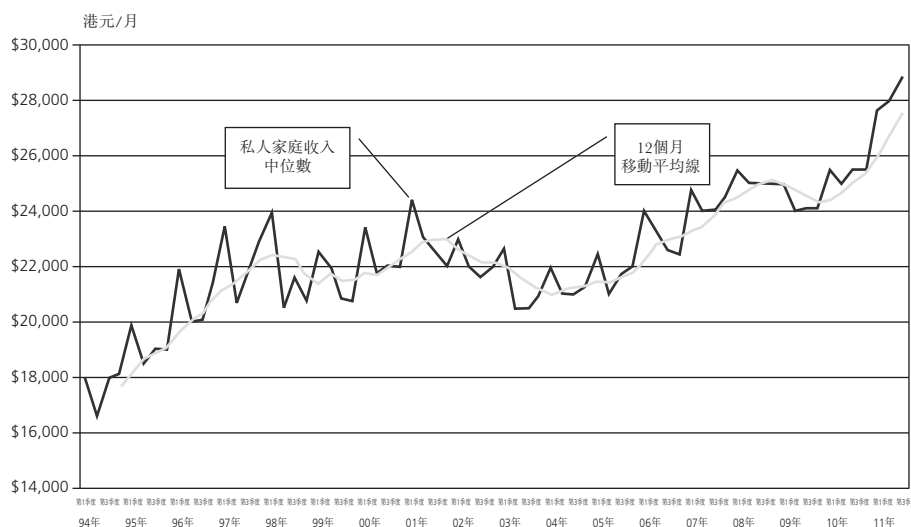
⁸ 私人消費開支是住戶和為住戶服務的私人非牟利機構在貨品和服務方面的最終消費開支價值。計算方法是把本地市場內對貨品及服務的消費開支，加上本港居民在境外的開支，減去非本地居民在本地市場的開支。

季度經調整失業率由截至2008年8月止3個月的10年低位3.2%升至截至2009年8月止3個月的5.5%，反映就業情況隨著全球經濟轉壞而急劇惡化。因經濟迅速復甦，就業形勢大幅好轉，令截至2011年11月止3個月失業率自5.5%的高位逐步下降至3.4%，乃自1998年亞洲金融危機以來的新低，反映出本地對勞動力的強勁需求以及基本全民就業的狀況。

由於經濟狀況好轉、消費者需求強勁及進口價格上升，香港的持續通縮期終於在2004年中結束，除了2005年1月曾錄得短暫下跌外，通脹率一直維持於正數。綜合消費物價指數（「物價指數」）於2007年及2008年分別錄得的2.0%及4.3%的升幅。於2009年6月至9月，通脹率恢復到負區，主要原因是經濟下調及政府實行若干一次過的寬減措施，紓緩價格上升的壓力。綜合消費物價指數再次上升，乃由於經濟蓬勃發展，分別於2009年及2010年錄得0.5%及2.4%的增長。

於2011年首十個月內，通脹壓力繼續增加，於期內綜合消費物價指數攀升5.2%，主要是由於外部（進口通脹乃由於不斷增加的全球食品及商品價格）和內部（較高住宅租金的饋通效應及法定最低工資的一次性影響）因素。

私人每月家庭收入中位數（1994年第1季度至2011年第3季度）



資料來源：政府統計處及第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

私人每月家庭收入中位數是住在私人屋苑的香港人收入的主要計算指標。先前高位乃於2008年第1季度錄得，其中中位收入達到每月25,500港元，但隨後的全球金融危機導致收入跌至每月24,000港元。接下來的經濟復甦，使失業率降低，構成家庭收入上調壓力，使家庭收入於2011年第3季度上升至28,800港元，為1994年以來的新高。該等較高的收入水平將促進更多本地零售消費。

除收入創出新高外，過去兩年的住宅價格飆升亦為眾多表現出較高消費意欲的家庭創造了大量資產。據差餉物業估署的資料，整體住宅價格自2008年第4季度至2011年第3季度大幅上升71.0%，錄得新高，較1997年的高位高出8.9%。

1.2.2 經濟預測

隨著股市調整及脆弱的投資意欲，美國及歐元區的不確定性已為全球經濟蒙上一層陰影。內地的進一步緊縮措施已令本地經濟前景增加更多疑慮。預期實質本地生產總值於2011年將增至5.1%，並於2012年回復更正常增長4.2%。實質本地生產總值增長的長期預測(2013年至2015年)將達到每年4.3%，類似過去十年的平均水平。

私人消費預期將遵循類似模式，並預期於2011年增長7.4%，隨後為於2012年的較低增長4.5%及每年4.1%的長期增長率。未來五年，失業率預測介乎3.3%至3.5%，表明就業市場預期會保持穩健。通脹預期將於2011年達到10年來的新高5.3%，其後於2012年將逐步降至4.3%，自2013年至2015年，平均每年為3.2%。

香港的經濟預測數據，2011年預測-2015年預測

	2011年預測	2012年預測	2013年預測	2014年預測	2015年預測
按年增長%					
本地生產總值	5.1	3.9	4.4	4.2	4.2
私人消費	7.4	4.5	4.4	4.0	4.0
失業率(%)	3.4	3.4	3.3	3.4	3.5
消費物價	5.3	4.3	3.5	3.1	3.1

資料來源： FocusEconomics Consensus Forecast Asia、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

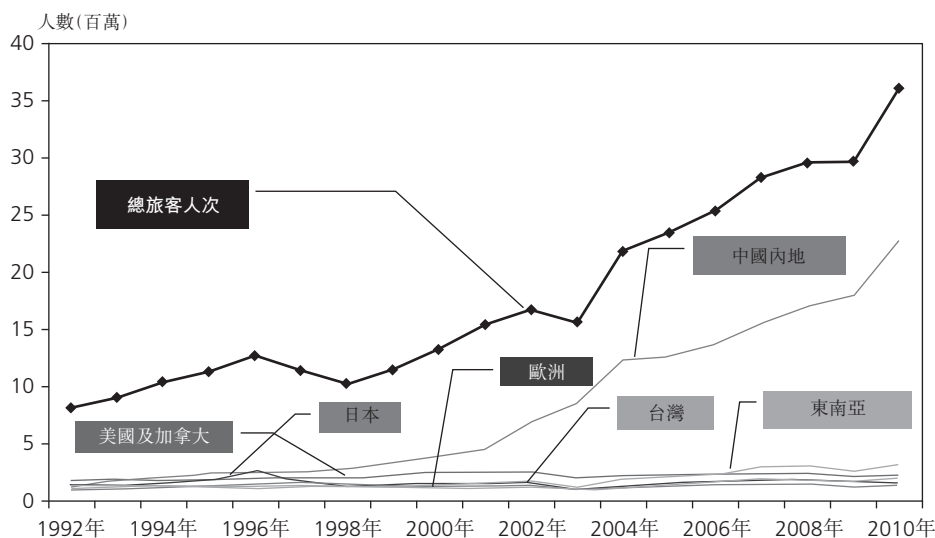
附註： 2011-2015年預測基於2011年12月版

1.2.3 遊客訪港

就旅遊業的競爭力而言，根據世界經濟論壇在2011年計算的觀光旅遊競爭力指數(覆蓋全球139個國家)，香港在亞洲排行第2(僅次於新加坡)及在全球排名第12。

自從2004年推出個人遊計劃，訪港遊客的人數，特別是來自內地的遊客由2003年的850萬人次大幅上升至2010年的2,270萬人次，上升167.9%。自實施個人遊計劃以來中國內地遊客強勁增長使他們成為香港最重要的遊客來源及於2010年，他們的數目相當於當年總訪港人次的約63.0%。

1992年至2010年按主要訪港國家計算的旅客人次



資料來源：香港旅發局及第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

2011年首十個月，訪港旅客人數繼續強勁增長，3,420萬遊客抵達香港，按年增長率為16.2%。正如所預期，內地旅客為2,290萬，佔旅客的大部分份額67.0%，且按年增長率高達23.7%，幾乎是唯一高於平均增長的主要訪港國家。

2011年1月至10月按國家／地區計算的旅客人次

國家／地區	訪港旅客 (千)	按年變動
北美及南美	1,493.4	+3.3%
歐洲、非洲及中東	1,807.8	+0.9%
澳洲、紐西蘭及南太平洋	629.3	-1.1%
日本	1,034.6	-4.4%
南韓	841.6	+15.8%
南亞及東南亞	2,985.3	+7.3%
台灣	1,820.5	+0.3%
澳門*	678.7	+9.1%
中國內地	22,926.4	+23.7%
總數／加權平均	34,217.5	+16.2%

資料來源：香港旅發局及第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

* 包括「未確定」類別

根據世界旅遊組織的統計，於2011年上半年，全球遊客人次增長4.5%，達4億4000萬人次；同期，亞太區的遊客人次增長5.1%，漲幅稍高。於2011年首六個月，香港的旅遊業得到中國遊客的支持，表現比較突出，旅客人次錄得14.7%的升幅。

美元兌主要貨幣貶值亦有助於使非美元區的遊客覺得於香港購物「便宜」。由於與美元掛鈎，自2009年起，港元對亞太眾多主要貨幣大幅貶值，從而增加其價格競爭力，吸引國際及地區訪港旅客。

2009年1月至2011年11月港元兌主要貨幣貶值

國家／地區	匯率變動
澳洲	-36.3%
中國	-7.8%
日本	-13.7%
馬來西亞	-12.3%
新加坡	-14.4%
南韓	-17.4%
台灣	-10.5%
泰國	-10.9%
菲律賓	-8.2%

資料來源：香港金融管理局、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

香港的自由港地位亦有助於零售行業，特別是大部分內地客戶感興趣的奢侈品市場。由於內地17%的增值稅，另有10%至30%反映奢侈品的關稅等，在香港銷售的同款奢侈品價格在內地的價格很多時會高20%至30%。而香港的免稅地位，使香港成為購買奢侈品的不二之選，尤其是對於內地客戶。

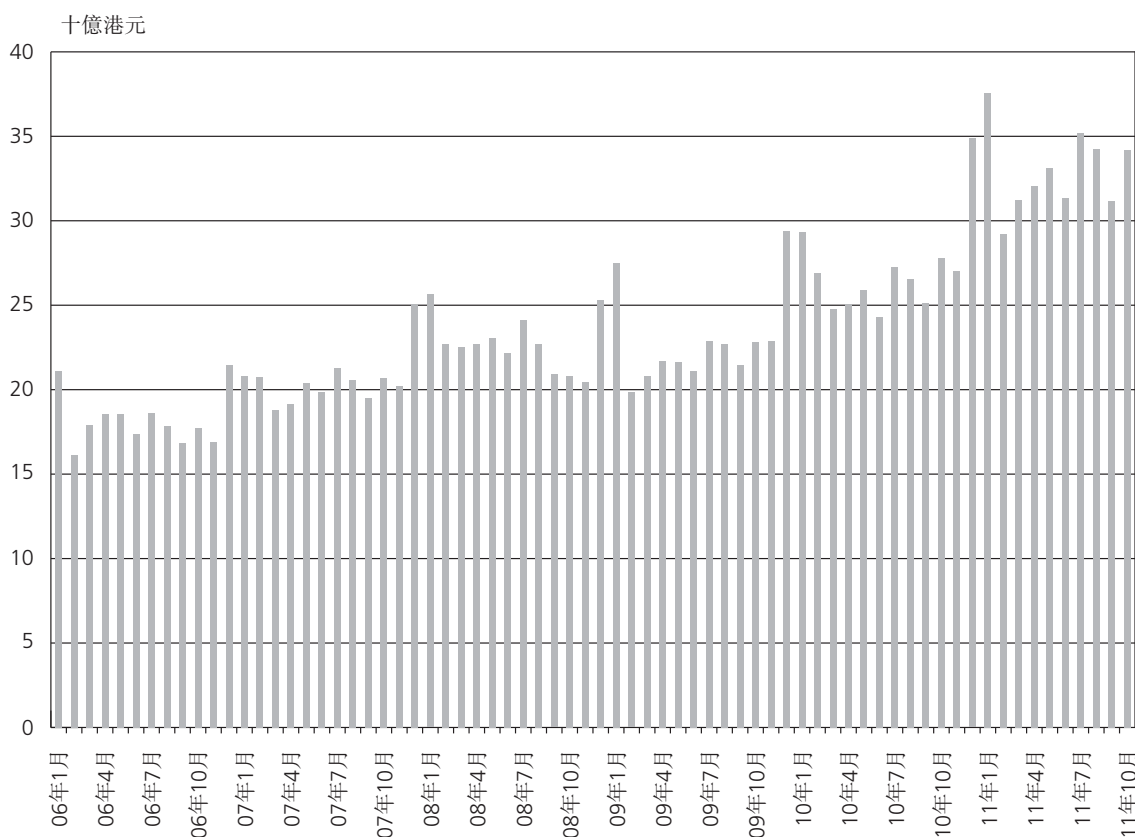
1.3 零售市場概覽

1.3.1 零售銷售表現

零售和餐飲銷售總計

得益於本地經濟的繁榮，從而導致本地消費強勁，零售銷售於過去數年維持強勁增長，以及花費巨資購物的內地旅客的主導地位不斷增長。儘管於全球金融危機期間，即2008年底及2009年初，消費小幅下降，於2008年、2009年及2010年，零售銷售分別錄得10.6%、0.6%及18.3%的增長。2011年首十個月見證另一次25.2%的按年增長。

零售銷售價值(2006年1月至2011年10月)



資料來源：政府統計處及第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

餐飲收益亦遵循了類似的模式，於2008年、2009年及2010年，零售銷售分別錄得13.1%、0.6%及5.1%的增長。強勁的本地需求已成為餐飲業的主要驅動力，而收入增加及良好的就業亦促進2011年前三個季度的更慷慨餐飲消費，期內錄得6.0%的增長。

按行業分類劃分的零售銷售額

按行業分類，今年到目前為止，表現最好的類別為珠寶首飾、鐘錶及名貴禮物，基於強大的內地興趣，於2011年首十個月錄得50.5%的大幅增長。其次為衣服、鞋履及相關產品，以及耐用消費品，均為內地旅客及本地消費者所喜愛的物品，同期分別錄得29.2%及27.1%的增長。

分類零售銷售變動百分比(2011年1月至10月相對於2010年1月至10月)

行業分類	2011年1月至10月 相對於 2010年1月至10月
食品、酒類及煙草.....	+6.9%
超級市場.....	+12.3%
燃料.....	+15.4%
衣服、鞋履及相關產品.....	+29.2%
耐用消費品.....	+27.1%
— 汽車及零件.....	+12.6%
— 電子產品及攝影器材.....	+31.4%
— 傢俬及固定裝置.....	+8.3%
— 其他未作分類的耐用消費品.....	+77.0%
百貨公司.....	+21.0%
珠寶、鐘錶及名貴禮品.....	+50.5%
其他消費品.....	+17.3%

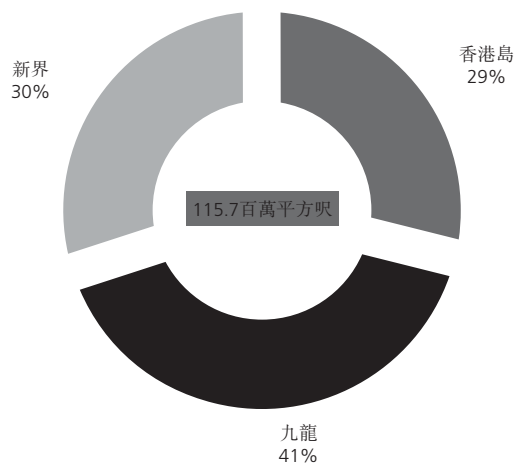
資料來源：政府統計處及第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

1.3.2 存量及供應

現有存量

在香港，私人商業物業存量總額⁹於1980年至2010年間增長138.0%。於2010年年底，存量總額為一億一千五百七十萬平方呎¹⁰。於2010年，41%以上的私人商業物業存量位於九龍，而香港島及新界則分別佔其餘商業存量的29%及30%左右。

分區私人商業物業存量總額(2010年)



新供應

於1980年至2010年期間，私人商業物業供應平均每年約二百萬平方呎。不過，過去20年的供應相對於二零零零年代的供應大幅下降。購物中心的供應於2006年達致近年的高峰，當年落成的供應約為二百萬平方呎，其中包括部分大型商場，例如尖沙咀的圓方及九龍灣的MegaBox。

私人商業物業供應(1980年-2010年平均及2011年-2014年預計)

期間/年度	供應 (平方呎)
1980-2010年	2,019,153 (每年)
2011年預測	215,000
2012年預測	1,171,000
2013年預測	916,106
2014年預測	387,732

資料來源：差餉物業估價署及第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

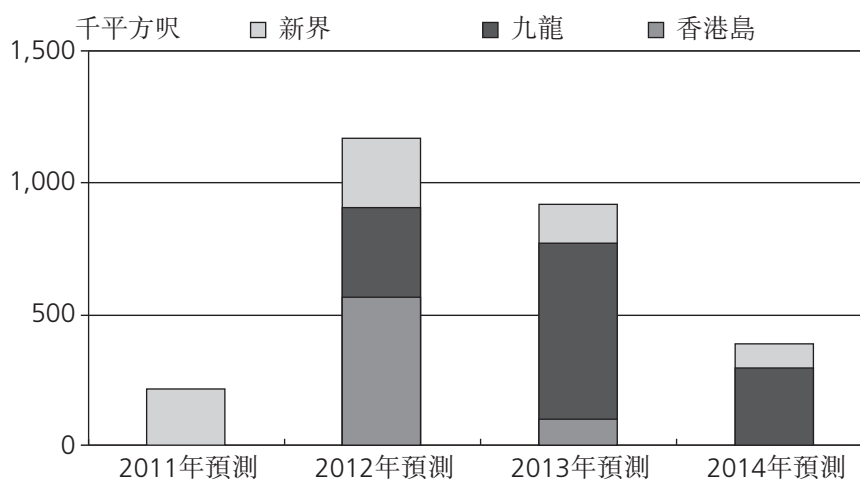
⁹ 根據差餉物業估價署的界定，私人商業物業包括零售物業及設計或採用作商業用途的其他物業，但不包括旨在作為辦公室的物業。車位不包括在內。

¹⁰ 根據差餉物業估價署，由2006年開始，私人商業物業存量的數字包括領匯房地產投資信託基金名下的物業，於2006年的總內部樓面面積為一千零三十萬平方呎。

按目前計劃將會落成的新零售物業供應大部分建於九龍，而多個預計於2013年之前落成的新購物中心為小型物業，建築樓面面積¹¹小於200,000平方呎。於2011年至2014年期間，香港大型購物中心的供應預計會降至每年平均不足六十七萬二千平方呎，而供應以位於九龍的新購物中心所佔的比率最高，佔48%。

於2013年，九龍將有兩個大型零售發展項目落成，包括尖沙咀海運大廈的延伸部分及九龍建業的牛池灣項目。銅鑼灣的一個大型新發展項目希慎廣場，預計將於2012年完工。就新界的大型購物中心的新供應而言，有三個發展項目預計計劃於2011年至2013年投入市場，即將軍澳(56區，215,000平方呎)、屯門(屯門車站，269,000平方呎)及馬鞍山(落禾沙項目，142,000平方呎)，零售建築樓面面積合共為626,000平方呎。

大型購物中心¹²供應預測(2011年預測至2014年預測)



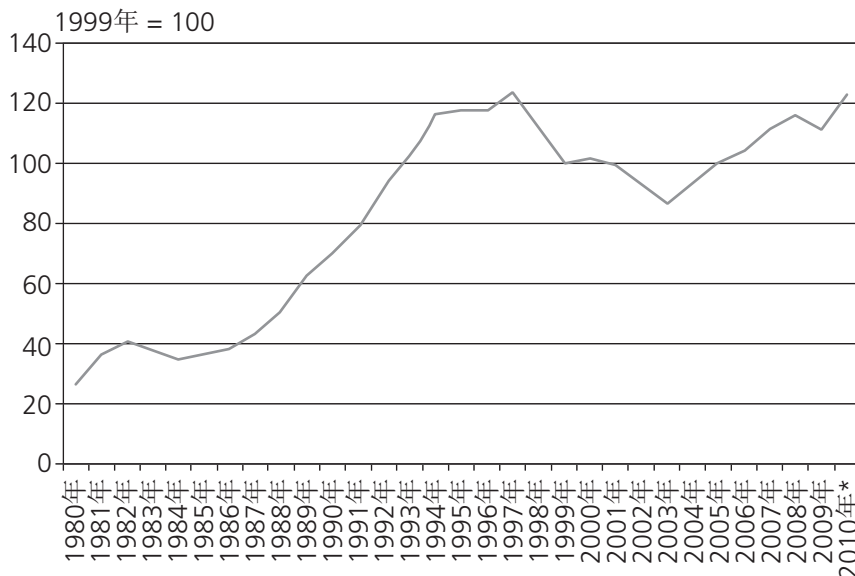
¹¹ 建築樓面面積意指量度樓宇外牆內每一層(包括任何一層地庫)的面積，但不包括屋宇署信納興建或計劃用途只是作為停泊汽車、汽車裝卸、或只為安放升降機、空氣調節或供暖系統或任何類似服務的機器或設備的任何樓面面積。

¹² 超過50,000平方呎。

1.3.3 零售租金及價格

租金趨勢

私人零售物業租金指數(1980年至2010年)



資料來源：差餉物業估價署及第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

* 臨時數據

本港經濟強勁反彈，加上實施個人遊計劃，零售市場因而顯著復甦，私人零售物業租金於2003年至2010年期間上升約42%。於2010年年底，香港一級購物中心的平均租金穩企於每平方呎216港元¹³，超過了1997年的紀錄高位。

私人零售物業租金指數增長率(月比)(2011年1月至2011年10月)

2011年1月	-1.2%
2011年2月	+0.9%
2011年3月	+0.9%
2011年4月	+0.9%
2011年5月*	+2.5%
2011年6月*	+1.4%
2011年7月*	-0.6%
2011年8月*	+1.1%
2011年9月*	+1.2%
2011年10月*	-1.5%

* 臨時數據

強勁的旅遊市場及不斷改善的本港消費情緒繼續支持2011年零售物業銷售及零售物業租金的增長。年初至今，零售物業租金於2011年首十個月期間增長7.1%。

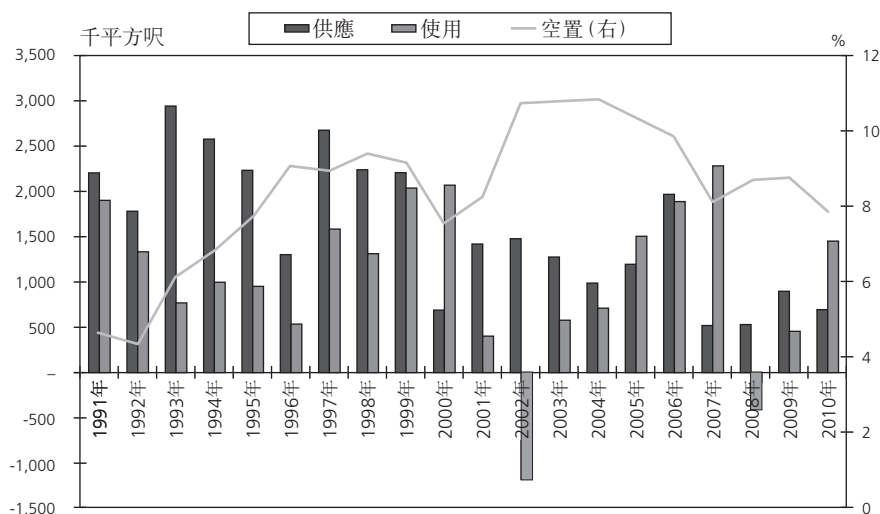
¹³ 資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

使用及空置

於1980年至1989年期間、1990年至1999年期間及2000年至2010年期間，平均使用面積分別約為二百三十萬平方呎、一百四十萬平方呎及九十萬平方呎。除了因為市場已趨成熟外，使用面積下降的原因是供應減少。使用面積由2004年的八十萬平方呎反彈至2007年的二百三十萬平方呎。

使用零售面積於2008年出現負數的原因為全球金融危機導致需求下降，以及香港多間連鎖零售店倒閉，例如泰林及U-Right均於2008年年末結業。空置率因而於2008年升至8.7%。使用零售面積於2010年大力反彈至一百五十萬平方呎，空置率下跌至7.9%。

私人商業物業供應、使用及空置率 (1991年至2010年)

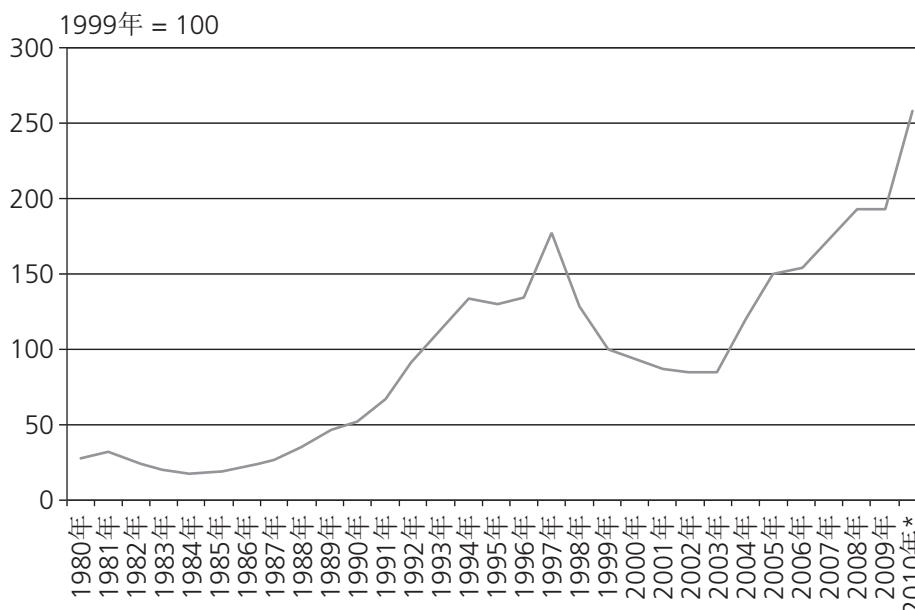


資料來源：差餉物業估價署及第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

* 臨時數據

價格趨勢

私人零售物業價格指數(1980年至2010年)



資料來源：差餉物業估價署及第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

* 臨時數據

香港私人零售物業的價格大致跟隨租金的走勢。由1984年開始，價格與租金的升勢亦步亦趨，但自90年代初起，由負利率所帶動，升勢更加凌厲。於1984年至1994年期間，升幅共達650%，年平均增長率為21%。於1995年，價格曾出現輕微下跌，但旋即於1996年及1997年重拾升軌。金融風暴發生後，資產出現長期通縮，及至2002年，價格下跌52%。於2003年至2010年期間，價格上升超過201%，由於大部分投資者都希望能物色有可觀收益的物業，故收益率下跌令投資者却步。

私人零售物業價格指數增長率(月比)(2011年1月至2011年10月)

2011年1月	+2.6%
2011年2月	+3.4%
2011年3月	+2.6%
2011年4月	+2.8%
2011年5月*	+0.5%
2011年6月*	+1.3%
2011年7月*	+0.4%
2011年8月*	+1.0%
2011年9月*	+1.3%
2011年10月*	+0.6%

* 臨時數據

零售物業投資市場於2011年非常活躍。香港私人零售物業價格於2011年首十個月錄得增長14.7%。

購物中心交易

大型購物中心交易(2006年-2011年)

交易日期	地區	物業	單位	代價 (港元)	總面積 (平方呎)	總 單位價格 (每平方 呎港元)	賣方	買方
2006年1月	九龍塘	又一城	50%股份	6,180,000,000	1,210,000 (所有)	10,215	中信泰富	太古地產
2007年1月	旺角	奶路臣街8-8A號 旺角電腦中心	1樓及其他	750,000,000	26,000	28,846	Standard Investment	Preciousbud Ltd
2007年2月	旺角	彌敦道745-747號 金都商場	B層-地下及其他	515,000,000	不適用	不適用	Perfect Manor Ltd	Bliss Investments Ltd
2007年5月	大埔	翠樂街6號菁泉雅居	商業平台包括 公共地方 及服務設施	120,200,000	29,804	4,033	Great Rich Holdings Ltd	Fu Lam Finance Co Ltd
2007年6月	荃灣	荃威花園購物商場 及停車場	第1期地下及2樓、 第2期地下及M樓 及第3期6樓 及停車場	221,800,000	223,000	995	Goldhill Investments Ltd	Max Rainbow Enterprise Ltd
2008年9月	東涌	海堤灣畔	幼稚園及零售商舖	100,000,000	38,000	2,632	Newfoundworld Site 3 (Retail) Ltd	Grand Idea Enterprises Ltd
2009年4月	天水圍	俊宏軒	地下至1樓	303,000,000	46,716	6,486	Rich Score Development Ltd	New Golden Investments Ltd
2009年7月	深水埗	福華街146-152號 欽州街94號金龍中心	地下至1樓	287,000,000	28,800	9,965	China Wealthy Enterprises	Mega View Investments Ltd
2009年10月	北角	英皇道560號 健威花園健威坊	商場平台	935,000,000	124,149	7,531	會德豐	英皇集團
2009年11月	北角	英皇道250號 北角城中心	地下至1樓	355,000,000	38,349	9,257	Golden Place Investments Ltd	Kam Wah Property Investment Ltd
2010年1月	深水埗	順寧道338號豐盛居	商業平台	120,000,000	22,429	5,350	市建局	Young Men's Christian Association 的董事
2010年8月	旺角	彌敦道525-543A號 保寧大廈MK1	地下至2樓	696,000,000	36,500	19,068	鄧成波	Sunlink Holdings (HK) Ltd
2010年11月	大角咀	櫻桃街38號海桃灣	商用房舍	350,000,000	61,347	5,705	市建局及南豐	Victory Wave Ltd
2011年6月	將軍澳	南豐廣場	商業平台	1,170,000,000	176,000	6,648	南豐	領匯房地產 投資信託
2011年7月	九龍塘	又一城	整棟	18,800,000,000	1,210,000	15,537	太古地產	豐樹

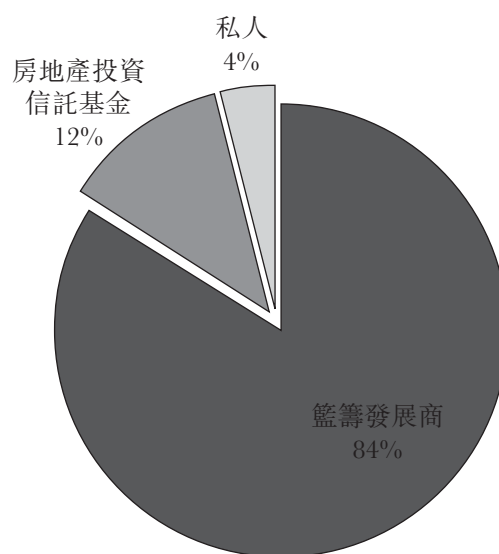
資料來源：經濟地產庫 (EPRC)、公司公佈、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

於過往五年，香港購物中心¹⁴交易有限，乃由於多個購物中心位於黃金地段，而不論其為核心或非核心零售區，由其發展商緊緊持有並僅有少數為可供出售。

於2006年至2011年錄得代價最大的交易為太古地產與豐樹有關九龍塘又一城的交易，當中豐樹於2011年7月29日以代價188億港元或總面積每平方呎15,537港元收購整項物業(購物中心及辦公室)。另一由領匯房地產投資信託進行的大型零售物業收購為於2011年6月8日以11.7億港元收購南豐廣場的商業平台。

根據上文摘自公司公佈及經濟地產庫(EPRC)的交易表，2006年至2011年僅成交三個面積約180,000平方呎或以上的購物中心(又一城僅算為一項)。

建築樓面面積超過180,000平方呎的購物中心(按樓面面積劃分¹⁵)



資料來源：公司報告、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

根據多個公司報告及第一太平戴維斯估計，96%的面積超過180,000平方呎的購物中心由發展商及房地產投資信託基金持有，且不會頻繁交易。

1.3.4 非核心零售市場

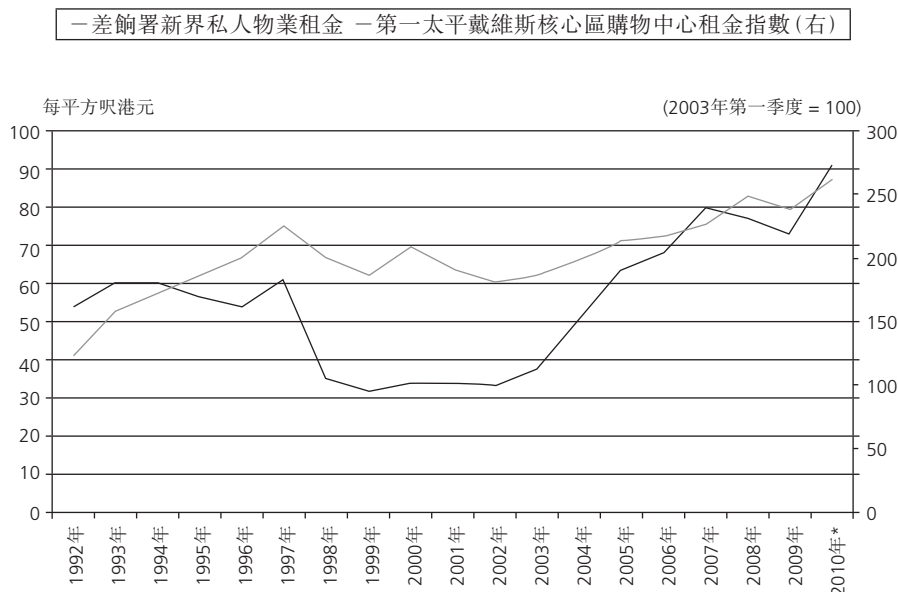
香港的零售點可分為核心及非核心零售區。香港的四個核心零售區為中環、銅鑼灣、尖沙咀及旺角，而所有其他地區被視為非核心零售區。非核心零售中心的主要特點是多數位於

¹⁴ 不包括經常由一個或數零售商佔用的並無品牌的商業中心及並無指定行業/租戶組合的多層零售單位。

¹⁵ 而由房地產投資信託基金持有的物業於彼等各自的年報中清楚列示，第一太平戴維斯僅大致將物業分為由「發展商」及「私人」持有的物業，因而本圖呈列的百分比僅可視為粗略估計。

新住宅發展項目的大型零售購物基座，服務對象集中及明顯，主要提供日常生活基本所需，其中更以餐飲業為主。落成的非核心零售物業在落成的全部零售物業中所佔的比重，由1981年至2000年期間的31%增至2001年至2010年期間的62%，顯示於過去10年落成的購物中心其中大約三分二均位於非核心區。

位於新界的私人零售物業租金對核心區購物中心租金指數 (1992年至2010年)



資料來源：差餉物業估價署及第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

* 臨時數據

整體非核心零售物業市場並無官方租金記錄及指數。我們採納差餉物業估價署提供的新界的私人零售物業租金作為此類物業表現的代表。相對於核心區購物中心租金變動，非核心零售物業市場租金較為穩定，其中尤以於市場放緩時期為然。以1997年至1999年期間的亞洲金融風暴為例，非核心零售物業的租金於期內下跌17.0%，而核心區購物中心的跌幅則更大，下跌47.8%¹⁶。於2008年至2009年的最近期下滑期間，非核心零售物業市場租金下跌4.1%，較核心購物中心租金下跌5.6%為溫和。

除於市場放緩時期租金表現更具防守性外，非核心購物中心亦於國際零售商間越來越受歡迎。鑒於國際品牌於核心區或傳統購物區(即中環、銅鑼灣、尖沙咀及旺角)對黃金店舖的激烈競爭，若干國際品牌擴大至鐵路沿線的非核心區，尤其是越來越多內地客人流的地點。例如，H&M及Uniqlo均於沙田的新城市廣場及大角咀的奧海城開立新的店舖。

1.4 零售物業市場前景

強勁的零售物業表現不再局限於核心零售區，已擴大至非核心零售區，並有本港消費及遊客消費的支持，不久將來仍具強勁趨勢。近期全球經濟不明朗因素，以及中國更加緊縮的措施並未對

¹⁶ 核心區購物中心租金變動乃根據第一太平戴維斯核心區購物中心租金指數計算

本港零售業產生任何不利影響，但須密切監視該兩地區的任何急劇變動。

據統計，總零售銷售(零售銷售+餐廳收入)增長，與到訪旅客(正數)的增長、失業率(負數)以及實質本地生產總值(正數)於過往20年($R^2 = 75\%$)密切相關。按此歷史關係推斷¹⁷，2011年總零售收入值預期增加20%，而於2012年至2015年每年溫和增長7.3%。

零售租金增長亦顯示過往20年與總零售銷售生產率增長¹⁸有頗高的正比關係($R^2 = 63\%$)，表明零售租金受到期內零售物業產生的貨幣及期內零售物業供應的影響。預期2011年零售租金增長17.1%，而於2012年至2015年每年溫和增長7.6%。

非核心零售租金走勢與過往20年整體市場有相對較高聯繫($R^2 = 64\%$)，按此關係推斷，我們可預測2011年非核心租金上漲14.0%及2012年至2015年非核心租金每年上漲7.4%。

私人零售物業租金預測概要(2011年預測-2015年預測)

年度	整體 租金上漲	非核心零售 物業租金上漲
2011年	+17.1%	+14.0%
2012年	+7.6%	+7.4%
2013年	+7.9%	+7.6%
2014年	+7.7%	+7.5%
2015年	+7.1%	+7.1%

資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

2.0 服務對象及個人資產分析

目標組合包括兩個非核心零售中心，即荃灣的麗城花園及北角的和富中心，兩者均為住宅項目的零售中心。

該等購物商場受惠於便利的交通設施，搭乘各種交通工具便捷，因此與香港市區和其他地區有良好的連接。

兩個購物商場因本區服務對象穩定需求得以穩固，且故免受一級購物中心租金承受的波動。

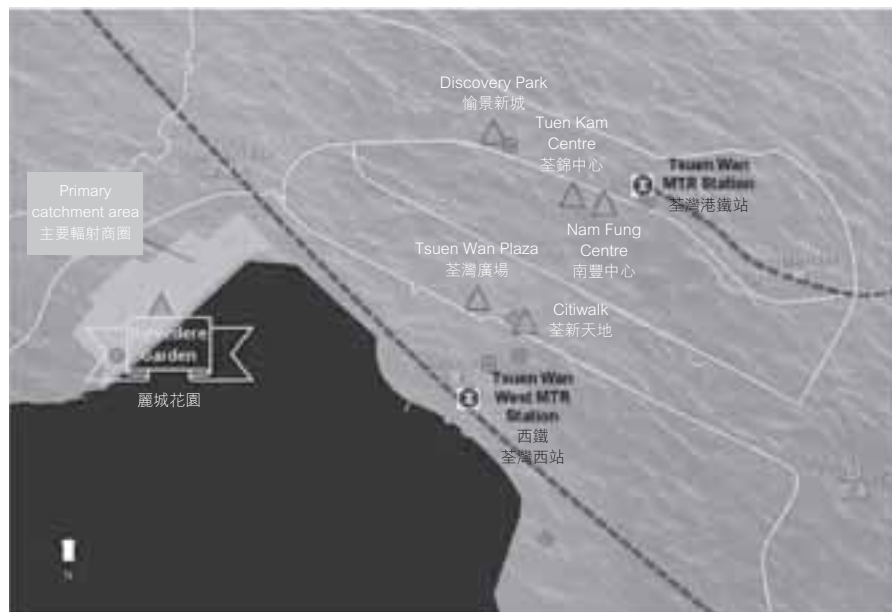
¹⁷ 預計2011年到訪遊客增長16.2%(2011年1月至8月增長率)，而2012年至2015年每年溫和增長11.4%，即2001年至2010年的平均增長率。本地生產總值增長及失業率預測按第1.2.2節所列。

¹⁸ 總零售銷售額除以總零售樓面面積

2.1 麗城花園購物中心

2.1.1 位置

位置圖



說明 — 購物中心 ⊙ 公共交通交匯站 — — 港鐵線

麗城花園購物中心為荃灣麗城花園住宅項目的購物商場。麗城花園位於香港鐵路荃灣西站西北部及香港鐵路荃灣站西側。

購物中心包括麗城花園一期、二期及三期中的三個不同的部分，麗城花園包括19棟住宅樓宇，合共6,016個住宅單位，於1987年至1991年落成。

麗城花園商場的可出租總面積(GRA)總共約為276,862平方呎，提供餐廳、時裝店及美容院，以及教育服務的廣泛選擇。主要租戶包括百佳超市、大家樂及必勝客。

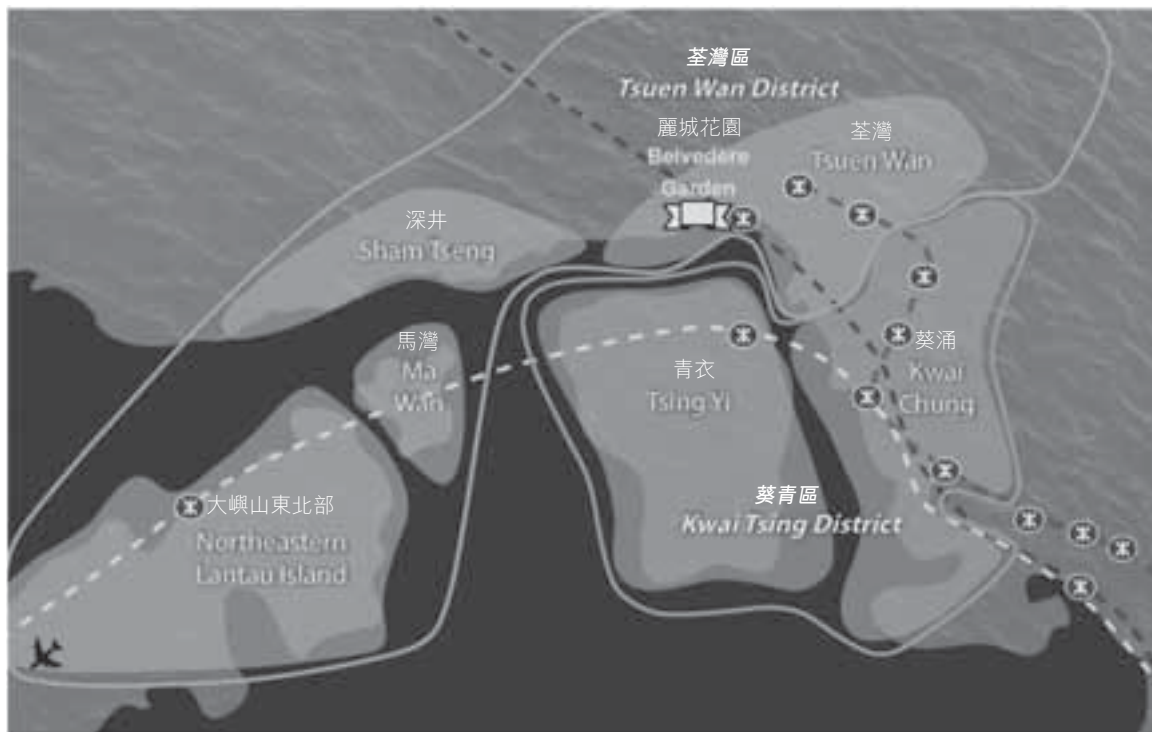
多數鄰近發展項目乃私人住宅發展項目，包括灣景花園(1,200個單位)、翠濤閣(768個單位)、韻濤居(792個單位)及蔚景花園(344個單位)，均位於離麗城花園商場五分鐘步行路程的範圍內。兩間小學位於麗城花園毗鄰。

目標商場位於離荃灣市中心五分鐘車程範圍內。

2.1.2 地區分析

地區概覽

荃灣地區概覽



資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

荃灣位於新界西南部，為香港首三個發展的新市鎮。

目前，荃灣正進行重建及處於過渡階段，退出製造及工業行業，進入住宅、零售及服務型行業，很多個工廈重建為新私人住宅及商業物業，比如爵悅庭、立坊及樂悠居。重點重建項目包括市區重建局荃灣市中心重建項目，為一個住宅及零售發展項目、以及如心廣場發展項目，為一個混合用途綜合建築（包括商業、酒店及會展中心區）。

由於其位於機場走廊的策略位置，荃灣多個酒店已完工可接待旅客入住，包括悅來酒店（1,026個房間）、帝景酒店（411個房間）、遠東絲麗酒店（240個房間）及位於如心海景酒店（約1,608個房間）。

汀九、深井及青龍頭為荃灣西部海岸三個分區，有多個村落。該等地區的住宅單位綜合了別墅式、低層發展項目及中高層私人公寓，而該等分區的主要住宅發展項目包括海韻花園

(1,066個單位)、碧堤坊(3,345個單位)、浪翠園(2,409個單位)、縉皇居(560個單位)及豪景花園(2,830個單位)。

馬灣乃位於大嶼山及青衣島之間的島嶼，屬於荃灣另一個分區。

荃灣乃新界西部主要交通樞紐之一，以及通往大嶼山香港國際機場的門戶。全面的道路網絡連接該區至多個地點，以及主幹道包括青山道、沙咀道及荃灣道，同時該區享有通過青馬大橋通往機場以及通過汀九大橋通往新界西北部之便利。

荃灣由港鐵提供三條鐵路列車服務——荃灣線、西鐵線及機場快線。青衣至長沙灣的8號幹線已建設完工並於2009年12月通車。

未來發展

荃灣的未來物業發展主要位於荃灣西部，沿著靠近荃灣港鐵西站的海岸線而建，既不接近目標物業，亦不接近主要輻射商圈。

區內最大私人住宅發展項目乃荃灣港鐵西站之上的潛在項目。整個發展項目包括三個不同階段，荃灣西站TW5、荃灣西站TW6及荃灣西站TW7。荃灣西站TW7將提供1,776個住宅單位，於2008年9月由長江實業(集團)有限公司中標。綜合計算，三期發展項目將提供合共5,778個住宅單位。

根據港鐵公司資料顯示，荃灣西站TW5發展項目亦擁有一間酒店及零售空間面積分別為220,340平方呎及700,000平方呎。TW5的建議零售空間將是唯一將落成的零售項目，大於荃灣廣場(583,600平方呎)及愉景新城(466,400平方呎)，並成為荃灣最大的購物中心。

荃灣主要發展項目

發展項目／基建	發展項目資料					預期完工時間
	住宅	零售	酒店	寫字樓	工業	
國瑞路106-114號.....	410個單位					2013年
傅屋路13-17號.....	105個單位					2014年
汀九更新灣泳灘.....	46個單位					2014年
青山公路372-380號						
青龍頭TLTL67.....	4個單位					2014年
香港鐵路荃灣西站TW7.....	1,776個單位					2014年
香港鐵路荃灣西站TW5.....	3,326個單位	700,000 平方呎	220,340 平方呎			規劃中
香港鐵路荃灣西站TW6.....	752個單位					規劃中
沙咀道2-6號.....			328,450 平方呎			規劃中
川龍街TWTL 389.....			80個房間			2013年
海盛路TWIL 36.....					443,300 平方呎	2013年
柴灣角街6-28號，海景項目...					650,000 平方呎	2014年
運輸基建						
屯門公路-東段 重建及維修.....						2014年
大河道沿線荃灣-行人天橋A 的延長行人天橋網絡.....						2012年

資料來源：香港旅遊發展局，屋宇署

於2006年，主要輻射商圈的總人口維持於30,623人，即8,775個家庭。主要輻射商圈的每月入息中位數維持於31,822港元，遠高於全港平均數，反映了大多數市民的中產地位。

可支配收入組合總額產生自於一個既定輻射商圈從所有家庭的每月入息總額中扣減所有家庭的按揭／貸款還款總額及租金總額。該收入組合可被視為於任何既定輻射商圈所有家庭的最大潛在開銷。

於2006年，主要輻射商圈的可支配組合總額估計為2.35億港元。按除以主要輻射商圈的家庭數目計算，於2006年，主要輻射商圈的人均(家庭)可支配收入為26,800港元，遠高於新界平均數14,700港元。

假設原有主要輻射商圈的可支配組合總額由2006年至2011年增加了13.6%¹⁹，主要輻射商圈的可支配組合總額可達2.674億港元。

麗城花園商場的預計基本統計數據(2011年)

	主要輻射商圈	本港全區
人口.....	30,623	7,108,100
家庭數目.....	8,775	2,352,900
可支配收入組合總額(百萬港元).....	267.4	39,853
人均(家庭)每月可支配收入(港元).....	30,476	16,938

資料來源：政府統計處，經濟地產庫、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

2.1.4 競爭分析

麗城花園主要輻射商圈並無主要競爭存在，此乃由於區內並無類似規模的零售發展項目。社區商場的宗旨為提供日用必需品及便民貨品及服務。然而，麗城花園面臨來自荃灣市中心零售發展項目在比較購物及休閒活動方面的競爭。由於市中心乃使用港鐵上下班及居住於主要輻射商圈的市民的主要交通中轉站，故部分市民會傾向於放學或下班後返家前在該處購物。

荃灣零售乃混合型，包括商場及街舖。全區有良好的公共交通，故整個荃灣區內的購物者流動性較高。商場構成荃灣零售市場的最主要部分以及其中多數乃屬於綜合發展項目的一部分(住宅或商業)，包括荃新天地1及2期、愉景新城購物商場、綠楊坊、荃灣城市中心第1期及第2期，及如心廣場。荃灣多元化擁有權模式的主要商場²⁰之零售總樓面面積合共約為2.75

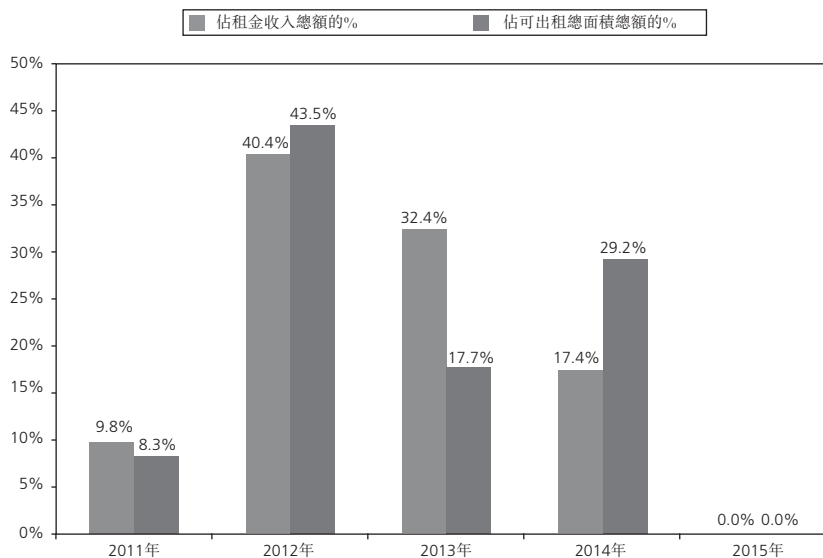
¹⁹ 基於2006年至2011年家庭入息中位數增長率，政府統計處

²⁰ 僅計入單一所有權(或合營企業所有權)下建築樓面面積超過100,000平方呎的零售發展項目。

百萬平方呎。荃灣多數商場主要聚焦於百貨公司及飲食業，以及各商場就定位方面有自身優勢及有主要租戶。於荃灣有三個濕貨市場，即荃灣街市、楊屋道街市及香車街街市，可被視為麗城花園濕貨市場的部分競爭。街舖集中於荃灣中心，沿著眾安街及沙咀道，一般以珠寶金飾店舖為主，對麗城花園並無直接競爭。

2.1.5 麗城花園商場分析

2011年至2015年²¹麗城花園商場的租約到期情況

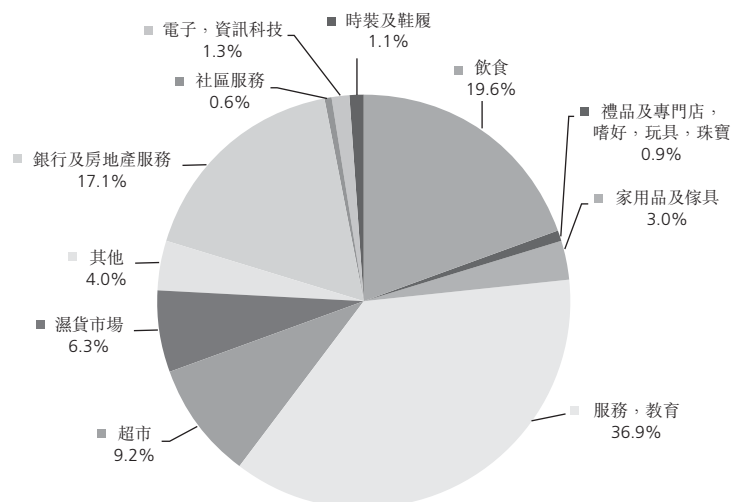


資料來源：置富資產管理有限公司，第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

租約到期集中於2012年及2013年，按租金收入及佔用樓面面積計算均如此。兩大主要租戶百佳超市及新星海鮮酒家的租約將於2012年到期。於該兩個年度其他租約到期主要來自教育服務租戶。輻射商圈對教育服務的需求強大，此乃由於主要輻射商圈的幼童及學生人數有合理規模。

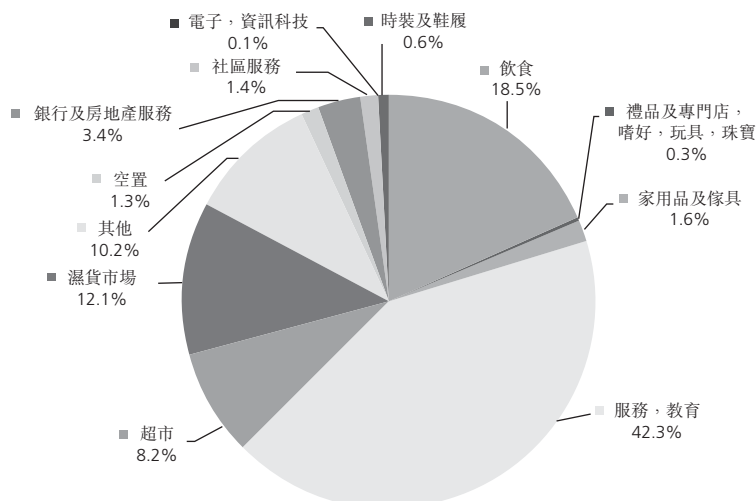
²¹ 於2011年9月30日

按租金收入總額分類的麗城花園商場商戶組合 (2011年9月)



資料來源：置富資產管理有限公司、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

按可出租總面積分類的麗城花園商場商戶組合 (2011年9月)



資料來源：置富資產管理有限公司、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

提供教育服務的租戶將空間作為服務中心佔用，於2011年9月佔總租金收入的37%及可出租總面積的42%，緊隨的是飲食業租戶按租金及可出租總面積計算佔用麗城花園商場分別約20%及18.5%的空間。

2.1.6 前景

麗城花園目前擁有密集主要輻射商圈，有約30,000人的大量住宅人口，以及其現有商戶及租戶組合，比重偏向必需品商舖(按租金收入及可出租總面積計算，超過90%)因此得到良好

支持。然而，就業人口輻射商圈在工作日白天的光顧率較少，同時，商場可能面臨來自荃灣市中心可比較商舖及休閒活動的部分競爭。

由於其強大及密集的主要輻射商圈相對穩定以及鄰近周圍地區並無競爭，我們預計麗城花園的租金增長跟隨整非核心市場趨勢。於2012年及2014年大型租戶的合約到期預計按對整體租金水平影響甚微的市場水平予以續約。

倘若麗城花園能夠升級該物業的實體設施以及引入質素更佳的知名飲食連鎖店，麗城花園有潛力於相對較富庶主要輻射商圈鞏固其地位。此外，倘目標物業可將該物業的部分轉型至教育服務或相關行業的中心，擁有一名或兩名知名租戶，目標物業亦具潛力吸引其主要輻射商圈以外的市民，包括麗城花園以西青山道沿線地區(包括汀九、深井及青龍頭)。此舉對該物業的形象及定位具積極影響，以及從長期而言可提升部分租金。

麗城花園商場的租金預測(2011年預測至2015年預測)

	非核心市場	麗城花園商場	有關麗城花園商場的事件
2011年	+14%	+14%	—
2012年	+7%	+7%	—
2013年	+8%	+8%	—
2014年	+7%	+7%	—
2015年	+7%	+7%	—

資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

2.2 和富中心

2.2.1 位置

位置圖



資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

圖例 ▲ 商場 ◎ 交通終點站 — — 港鐵線

和富中心(和富家居庭)乃同名住宅發展項目中的三層零售平台，位於北角和富道21-53號。整個物業包括17座樓宇，合共有1,450個單位，單位面積介乎800平方呎至1,540平方呎，以及在每座樓宇頂層有18個複式單位。

購物中心三層有約180,238平方呎的可出租總面積，以及有多個不同店舖售賣家居品、時裝及電子產品，以及餐廳、吉之島十元廣場、美國冒險樂園以及百佳超級市場。

目標商場的入口位於底層，對開為和富道。該綜合大樓位於北角港鐵站西北方向，步行五分鐘即可到達港鐵站。

和富中心周圍主要是私人住宅發展項目，多數乃舊式獨立住宅樓宇，樓下街舖林立。一個有2,393個單位的私人住宅發展項目，城市花園擁有兩個商場(即城市中心及城市花園商場)於1983年(第1期)至1986年(第2期)完工，位於和富中心緊鄰海邊。另一個小型商場國都廣場

緊鄰城市花園。北角城中心商場緊鄰港鐵炮台山站以及國都大廈的零售部分鄰近英皇道沿線北角港鐵站，兩者均有上蓋大型住宅發展項目以及離和富中心更遠。

擁有202個房間的粵華酒店距離和富中心五分鐘步行路程，而城市花園酒店(613個房間)以及麗東軒(317個房間)距離和富中心十分鐘路程。

春秧街有人流旺盛的本地濕貨市場以及渣華道有潮流傢俬店。

2.2.2 地區分析

地區概覽

北角地區概覽



資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

北角乃港島一個發展成熟的住宅聚集區，有多個私人住宅屋邨，包括城市花園(2,393個單位)、富澤花園(1,263個單位)、康澤花園(757個單位)、健威花園(1,104個單位)、富雅花園(866個單位)及百福花園(1,421個單位)。

私人住宅樓宇附近為眾多本地企業、跨國公司及政府部門所在的寫字樓發展項目，包括位於海濱地區的萬國寶通中心、友邦廣場及電氣道169號、英皇道625號、英皇道633號、英皇

道沿路的嘉里中心及泓富產業千禧廣場。香港特區海關總部大樓及廉政公署北角總部均位於渣華道。

從香港島的其他地區均可透過港鐵到達北角，在英皇道沿路均有入口至北角、炮台山及鯉魚涌站。此外，英皇道及渣華道均有電車、巴士及小巴，提供至該地區的多條線路。

未來發展項目

一個住宅發展項目計劃於和富中心緊鄰地區完工。位於渣華道96-106號的The Java(75個單位)已由英皇集團開發，並於2010年推出市場進行預售，預期將於2012年前入伙。位於春秋街62-68號(約81個單位)、渣華道22號及月園街1-5號(31,050平方呎)的小型發展項目預期將分別於2014年及2015年完工。

在整個北角地區，少數大型發展項目正在建設中。位於繼園街5號的住宅項目(648個單位)預期將於2014年進入市場，而京華道14-30號的項目(包括336個單位)將於同年完工。香港房屋協會於丹拿道2-4號的項目(510個單位)及131,096平方呎的非住宅空間預期將於2014年完工。

北角一個值得注意的項目為重新發展油街的前政府物料供應處(IL8920)，將重建為多種用途的酒店、商業及住宅物業。該地盤由政府於2011年8月公開招標出售，且長江實業將為發展商。該項目的最終詳情將於屋宇署批准樓宇規劃後發佈。

前北角邨重新發展項目為該地區的另一個矚目項目。前北角邨的西部(IL9020)約為0.54公頃，已列於政府勾地表，並可能用於建設酒店。根據地政總署，該地皮的最大許可面積為約387,500平方呎。前北角邨的東部(IL9027)為2.93公頃，將於2012年3月列於政府勾地表，以作住宅及商業發展。

北角的主要發展項目

發展項目／基建	發展項目資料					預期完工時間
	住宅	零售	酒店	寫字樓	工業	
渣華道96-106號	75個單位					2012年
春秧街62-68號	81個單位	6,880平方呎				2014年
木星街17-23號	84個單位	3,083平方呎				2014年
京華道14-30號	336個單位					2014年
繼園街5號、繼園下里 及繼園上里	648個單位					2014年
明園西街35-41號	48,020平方呎					2014年
丹拿道2-4號	510個單位	131,096平方呎				2014年
歌頓道1-7A號	56,946平方呎	4,395平方呎				2015年
渣華道22號及月園街1-5號	31,240平方呎	1,612平方呎				2015年
麥連街14-20號	41,107平方呎	2,384平方呎	351個房間			2015年
熙和街1-17號	100個單位	7,166平方呎				2015年
油街IL8920*	待定	不超過	不少於	不超過		2018年前
		32,292平方呎	322,920平方呎	195,690平方呎		
英皇道704-730號及 七姊妹道201-227號	275,529平方呎	74,163平方呎				規劃中
春秧街88號	72,163平方呎					規劃中
電氣道218號	88,155平方呎					規劃中
威非路道21號			54個房間			2011年
電氣道118-120號			92個房間			2012年
清風街14-16號			68個房間			2012年
永興街9-11號	36個房間					2013年
交通基建設施						
灣仔發展項目第二期						2017年

* IL8920的總許可面積為755,633平方呎，其中酒店部分不應少於322,920平方呎

資料來源：香港旅遊發展局、屋宇署、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

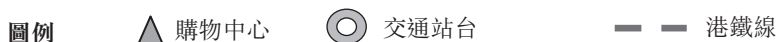
灣仔發展項目第二期旨在於北灣仔及北角供應土地，以建設中環灣仔繞道及東區走廊連接路。位於灣仔的灣仔發展項目第二期建造工程於2009年12月開始，預期將於2017年完工，而位於北角的灣仔發展項目第二期的工程由路政署監督，於2009年末開工，預定於2011年完工。

2.2.3 輻射商圈分析

和富中心主要及次要輻射商圈



資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部



基本統計數據

和富中心輻射商圈可分為主區及次區。主要輻射商圈涵蓋和富中心附近的發展項目，如西面的城市花園，且南面及東面的界限分別為英皇道及糖水道，包括和富中心自身，所以地點均位於十分鐘步行可抵達的範圍內。預期位於主要輻射商圈的居民至少每週均光顧和富中心一次。

次要輻射商圈界定為位於二十分鐘步行可抵達的範圍內，預期該地區的居民每月均會光顧和富中心至少一次。次要輻射商圈主要包括英皇道的住宅區，東面及西面的界限分別為琴行街及興發街，並包括一個寫字樓聚集區。主要及次要輻射商圈的基本統計數據列示於下表：

2006年和富中心輻射商圍的基本統計數據

	主要輻射商圍	次要輻射商圍	本港全區
LSBG 編號	151/14-15, 41; 153/07-09, 15-16, 56	151/02-07、 11-13、19, 39-40、 43、153/10-12、 17-18、21-22, 27、 33-34、37-39、 43-49、51-55	
人口	26,631	52,437	6,864,346
年齡中位數	(41.8)	(41.6)	39
	37-45	37-54	
家庭數目	8,369	17,367	2,226,546
平均家庭人數	3.18	3.02	3.0
家庭每月收入中位數(港元)	28,970	24,991	17,250
按揭／貸款償還額與家庭收入 中位數的比率(%)	23.1-38.9 (平均30.8)	0.0-64.3 (平均31)	26.6
租金與家庭收入中位數 的比率(%)	25.6-38.7 (平均32.1)	13.1-36.7 (平均25.7)	16.0

資料來源：政府統計處、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

根據2006年中期人口統計，主要及次要輻射商圍的總人口為79,068，擁有25,736個家庭。兩個輻射商圍的每月家庭收入中位數介乎28,970港元至24,991港元之間，遠高於全港平均數，反映多數居民處於中產階層。

可支配收入組合總額乃將指定輻射商圍內所有家庭按揭／貸款償還總額及租金總額自所有家庭的每月收入總額中扣除後得出。該收入組合可被視為任何指定輻射商圍內所有家庭的最大潛在支出。

主要及次要輻射商圍的可支配收入組合總額於2006年預計分別為210,000,000港元及378,000,000港元。除以兩個地區的家庭數目，主要及次要輻射商圍的人均(家庭)可支配收入分別為25,100港元及21,800港元，遠高於2006年香港島平均值19,900港元。

假設自2006年至2011年主要輻射商圈的可支配收入總額增加13.6%²²，則主要輻射商圈的可支配收入組合總額可達致239,000,000港元，而次要輻射商圈的可支配收入組合總額可達致439,800,000港元²³。

和富中心的預計基本統計數據(2011年)

	主要輻射商圈	次要輻射商圈	本港全區
人口	26,631	52,878	7,108,100
家庭數目	8,369	17,571	2,352,900
可支配收入組合總額(百萬港元)	239	439.8	39,853
人均(家庭)每月可支配收入(港元)	28,560	25,032	16,938

資料來源：政府統計處、經濟地產庫、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

除主要及次要輻射商圈外，寫字樓內(如北角城中心、友邦廣場及電氣道169號)亦存在工作人士聚集區。

2.2.4 競爭分析

於主要輻射商圈內，城市花園購物商場及城市花園內的城市中心廣場，以及國都廣場的零售部分均為和富中心的競爭者。北角城中心購物商場及新都城大廈的零售部分為次要輻射商圈內的兩個競爭零售空間。無論在位置、規模或商戶及租戶組合情況方面，和富中心均較所有該等競爭商場處於競爭優勢地位。

城市花園購物商場及城市中心廣場

城市花園購物商場為城市花園的零售部分(4座至14座)，總建築面積為208,991平方呎，而城市中心廣場為城市花園的1座至3座，總建築面積為173,931平方呎，均於1986年完工。城市花園購物商場及城市中心廣場均毗鄰和富中心，面積相似，故在地理位置上與和富中心直接構成競爭。

²² 根據政府統計處2006年至2011年的家庭收入中位數的增長率

²³ 次要輻射商圈內的兩個較新發展項目位於明園西街的形品及曉峰於2006年均未入伙，故並未包含於摘自2006年人口中期統計的上述統計數據內。因此，吾等就按照該等物業於2009年撥出後的售價及銷售比率估計該等單位的家庭、人口數目以及收入水平。

根據第一太平戴維斯的估計，額外204戶家庭及441名居民可被納入次要輻射商圈，每月家庭收入介於37,200港元至290,100港元之間，遠高於原次要輻射商圈的家庭收入範圍。該等新居住者於2011年為該地區帶來額外可支配收入總額10,200,000港元。

假設原次要輻射商圈的可支配收入總額自2006年至2011年增加13.6%²³，原次要輻射商圈的可支配收入組合總額將達致429,600,000港元。加上新發展項目的額外可支配收入10,200,000港元，整個次要輻射商圈的可支配收入組合總額可達致439,800,000港元。

城市花園購物商場及城市中心廣場均為已散賣的商業物業，提供多種商戶。城市花園購物商場主要集中於飲食、美容保健、超級市場及服務，包括房地產代理商。城市中心廣場主要集中於本地時尚、美容保健、教育及娛樂，以及飲食(一定程度)，和富中心則為獨立全資擁有，享有對物業及租賃管理絕對控制的優點，以及不時整合或分拆商舖的靈活性，以重新平衡其業態及租戶組合。

國都廣場

國都廣場的零售部分為於1999年落成的三層空間，建築面積為35,188平方呎，毗鄰城市花園，出口位於電氣道及英皇道上。該購物商場主要集中於本地時裝及服務。香港郵政辦事處及酒樓為租賃二樓空間的兩家較大佔用者。

北角城中心購物商場

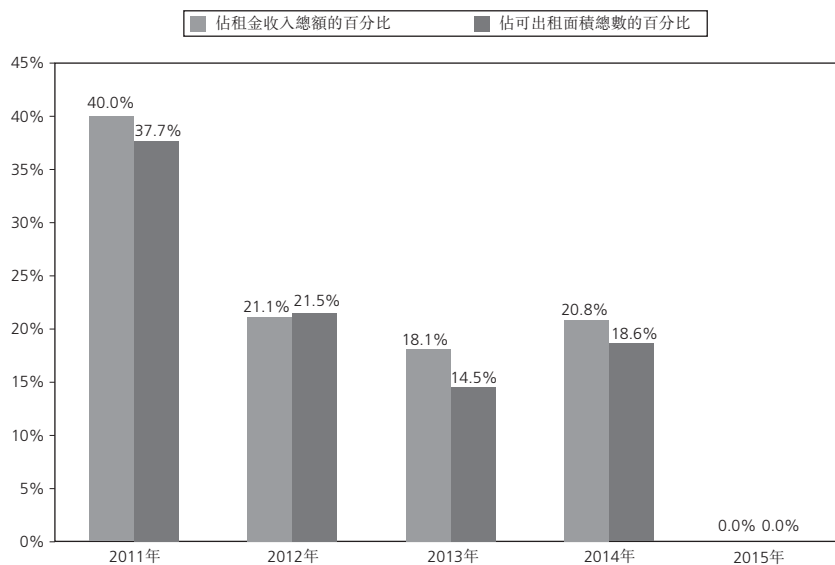
北角城中心購物商場位於英皇道對面及炮台山港鐵站出口附近，乃北角城中心的四層零售空間，總建築面積為76,728平方呎，於1984年落成。租戶主要為飲食店舖，亦包括超級市場及部分本地服裝店。

新都城大廈的零售部分

新都城大廈的零售部分包括四層，面積約160,000平方呎，於1974年開業。超級市場及吉之島十元廣場均位於地庫，而百貨公司佔三層(地下至2樓)，Esprit特賣場位於3樓。該百貨公司售賣多種貨品，如服飾、美容保健、家用電器及玩具。新都城大廈位於英皇道，毗鄰北角港鐵站，東接和富中心次要輻射商圈。新都城大廈的零售部分側重提供其主要住宅輻射商圈的必需品服務，並未直接與和富中心構成競爭。

2.2.5 和富中心表現分析

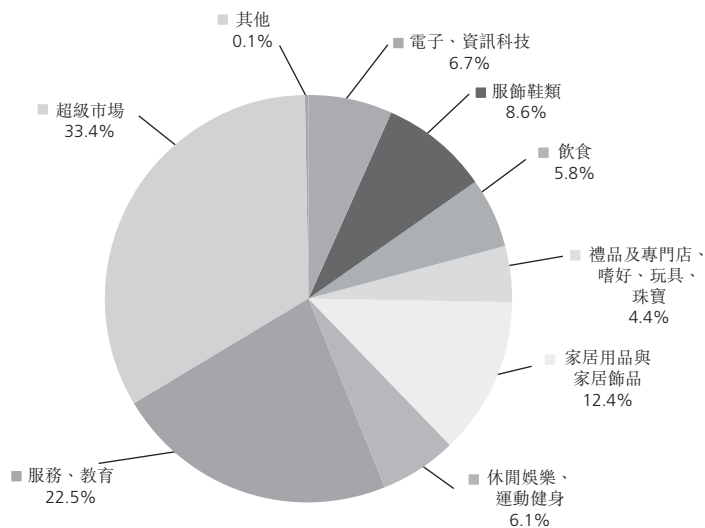
2011年至2015年²⁴和富中心的租約到期情況



資料來源：置富資產管理有限公司、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

於2011年到期的租約在租金收入及所佔用的建築面積方面均比較高。一個主要到期租戶為業主的聯營公司，而到期的其他租戶佔用的可出租面積均比較小，介於100平方呎至1,500平方呎之間。

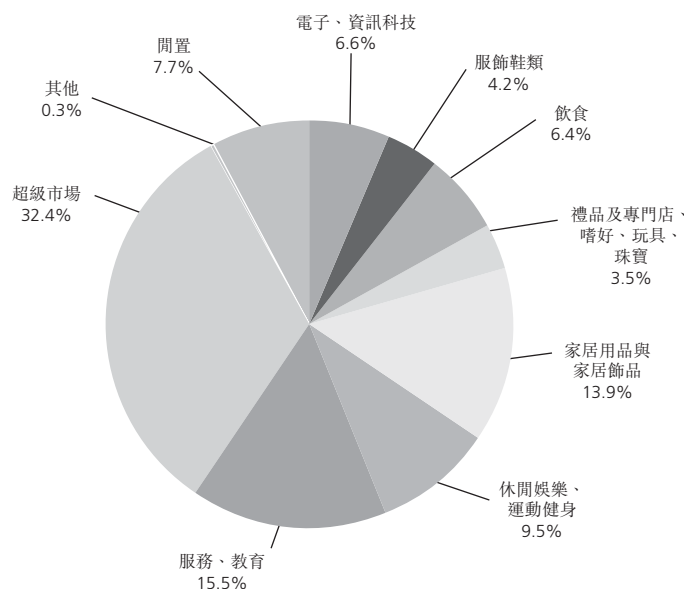
按租金收入總額分類的和富中心商戶組合(2011年9月)



資料來源：置富資產管理有限公司、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

²⁴ 截至2011年9月30日

按可出租總面積分類的和富中心商戶組合(2011年9月)



資料來源：置富資產管理有限公司、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

於2011年9月，和富中心內的超級市場(業主的聯營公司)，貢獻33%的收入，並佔用32%的和富中心空間。

2.2.6 未來展望

和富中心位於具有旺盛顧客來源(26,000人)的傳統住宅區，面臨競爭甚微。由於和富中心為附近地區的最大購物中心(百佳超級市場為其支柱租戶，而補習學校為其他主要商戶)，其亦成功吸引來自次要輻射商圈(52,000人)的眾多訪客。鑒於鄰近地區並無大型購物中心發展項目的近期計劃，吾等預期和富中心可維持其穩健狀況及競爭優勢。購物中心入口處的標誌可加大，以令其更易從北角道看到。

鑒於其於主要及次要輻射商圈的穩固位置以及緊鄰地區內無競爭者的狀況，吾等預期和富的租金增長將緊隨大部分非核心市場趨勢。於2011年到期的大型佔用者租約預期將按市場水平予以續期，而對整體租金水平影響較小。

儘管北角的主要近期住宅完工項目均位於和富中心的輻射商圈外，眾多住宅發展項目將於2014年及2015年於主要及次要輻射商圈完工，將成為租金增長的積極刺激因素。

和富中心亦具潛力吸引工作人士的輻射商圈，乃由於該地區逐漸從純粹的住宅區轉變至更具活力的商業部分，長遠來看，新發展項目(如油街項目及北角邨重建)將陸續建設。隨著

城市花園道及和富道眾多餐飲店的開業，部分特色食肆，將令和富中心成為休閒餐飲的中心。

和富中心租金預測(2011年預測-2015年預測)

	非核心市場	和富中心	有關和富中心的事件
2011年.....	+14%	+14%	—
2012年.....	+7%	+7%	—
2013年.....	+8%	+8%	—
2014年.....	+7%	+7.5%	輻射商圈內的住宅完工
2015年.....	+7%	+8.5%	輻射商圈內的住宅完工 區域升級的長期益處

資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

報告之局限性

本報告載有前瞻性陳述，載述第一太平戴維斯(香港)有限公司(顧問)對未來之信念、預期、預測或預計。顧問藉此強調，本概要報告所概述所有預測及陳述，除有關歷史事實之陳述外，均應視為有關可能性之指示性評估，而非完全確定之評估。作出預測之過程涉及有關大量變數之假設，而該等變數極易受不斷變化之情況影響。顧問敬請閣下注意，任何一項變數之變動均可能對預測結果有重大影響。

因此，顧問不能保證本概要報告所載預測將要實現，或該等預測或前瞻性陳述將證實為正確，故閣下不可過份依賴該等陳述。顧問並無責任因任何新增資料，未來事件或其他原因而公開更新或修訂本概要報告所載之任何前瞻性陳述，惟法律規定者則除外。而本概要報告所載列之所有前瞻性陳述受本警告聲明所限制。

本報告乃由顧問所編製，僅作參考之用。顧問已合理謹慎地編製報告，惟報告所述事實可能出現變化，且此等資料並不構成要約或合約或其中一部分，有興趣之人士不應依賴有關事實之陳述或聲明，而應自行查證或以其他方式確定其準確性。本報告概無明示或暗示任何聲明、保證或契諾，亦不保證本報告所載資料的準確性、合理性及完整性。在編製本報告時，顧問曾依賴外間第三方之資料及統計模型，以便得出前瞻性陳述。僅請注意，吾等謹此表明，本報告所述之任何外間第三方之文件或資料概未經獨立核實。本報告僅與當中所述之事宜有關，對於本報告未有述明之事宜，並無任何暗示或可推論之意見。

此致

置富資產管理有限公司
(置富產業信託管理人)
新加坡(郵區038986)
淡馬錫林蔭道6號
新達第四大廈#16-02

HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited
(置富產業信託受託人)
21 Collyer Quay
#14-01, HSBC Building
Singapore 049320

第一太平戴維斯(香港)有限公司
盛世民
高級董事
研究及顧問諮詢部主管
謹啟

2011年12月28日

1. 現有有關人士交易

置富產業信託與長實集團及和黃集團旗下若干實體於本財政年度訂立之現有有關人士交易詳情如下：

有關人士	交易性質	面積 (平方呎)	開始日期	期限 (年)	有關現有物業之 有關人士交易之 價值(不包括各少於 100,000新加坡元 (604,820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⁾
A.S. Watson Group (HK) Limited	荃菁的租賃	3,477	2011年1月5日	3	46.4	0.45%
	置富都會的租賃	2,475	2011年7月1日	3		
	置富都會的租賃 及許用合約	8,599	2011年11月1日	3		
	荃菁的租賃	31,446	2011年8月1日	3		
	海韻大道的租賃	14,022	2011年5月23日	3		
長江實業地產發展 有限公司	置富都會的許用合約	12,354	2011年1月1日	0.5	31.5	0.30%
			2011年7月1日	0.5		
	置富都會的許用合約	31,383	2011年4月15日	2		
	置富都會的許用合約	3,859	2011年5月1日	0.5		
和記電話有限公司	置富都會的許用合約	14,713	2011年7月1日	1	0.7	0.01%
	銀禧菁的許用合約	—	2011年11月1日	3		
Perfect Idea Limited	置富都會的許用合約	14,713	2011年3月1日	0.3	1.4	0.01%
				總計	80.0	0.77%

附註：

(1) 於2010年12月31日的置富產業信託經審核資產淨值／有形資產淨值為10,333,700,000港元。

(2) 於2011年1月3日之匯率為1.00新加坡元兌6.0482港元。

該等現有有關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少數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。

2. 進行現有有關人士交易之理由及裨益

現有有關人士交易與各有關人士(作為現有物業之業主)簽署之租賃有關。除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A.S. Watson Group (HK) Limited之一部分)為香港領先之連鎖超級市場，而屈臣氏(亦為A.S. Watson Group (HK) Limited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。

1. 關連租約及許用合約協議

於完成後，置富產業信託將根據資產購買協議，亦通過麗城花園控股公司，接管有關新物業之所有租約及許用合約協議，包括多項關連租約及許用合約協議。從關連租約及許用合約協議已取得或將取得之租金及許用費用總額估計為97,400,000港元。

有關人士	交易性質	面積 (平方呎)	開始日期	年期 (年)	有關新物業之 有關人士交易 之價值 (不包括各少於 100,000新加坡元 (604,820港元) 的交易)	經審核 資產淨值/ 有形資產淨值 之百分比 ⁽¹⁾
A.S. Watson Group (HK) Limited	於和富中心物業的租賃	6,364	2009年1月1日	3	79.4	0.76%
	於和富中心物業的租賃	58,469	2009年1月1日	3		
	於和富中心物業的租賃	2,404	2009年3月1日	3		
	於麗城花園物業的租賃	22,773	2009年4月1日	3		
	於麗城花園物業的租賃	3,113	2011年1月1日	3		
BIGBOXX.Com Limited	於麗城花園物業的租賃	13,364	2011年9月1日	3	5.6	0.06%
和記環球電訊有限公司	於和富中心物業的租賃	5,277	2011年5月1日	3	3.3	0.03%
Hutchison International Limited	於麗城花園物業的租賃	14,592	2010年1月1日	3	6.7	0.07%
和記電話有限公司	於麗城花園物業的租賃	358	2011年8月1日	3	2.4	0.02%
				總計	97.4	0.94%

附註：

(1) 於2010年12月31日置富產業信託的經審核資產淨值 / 有形資產淨值為10,333,700,000港元。

(2) 於2011年1月3日之匯率為1.00新加坡元兌6.0482港元。

1. 有關該等物業的批租業權資料

1.1 麗城花園物業第一期

麗城花園物業第一期乃在符合由Caratal Company Limited、拜仙有限公司與代表港督的荃灣地政處，於1986年6月23日訂立的新批租約第6583號所載先決條件，根據被視為根據及憑藉香港法例第219章《物業轉易及財產條例》第14(3)條發出的荃灣市地段第308號政府租契持有，政府所批年期為1898年7月1日起計99年扣減最後三日的餘下年期(所述年期憑藉《1988年新界土地契約(續期)條例》第6條延長至2047年6月30日)。證明已符合該等先決條件的合格證明書於1987年9月4日發出，並根據註冊摘要編號第TW464901號向土地註冊處註冊。

由於政府批地契約對承批人的所有繼承人及受讓人具約束力，於完成後，麗城花園(餘下部分)控股公司將受政府批地契約約束，儘管其並政府批地契約的非其中一方。

- (a) 根據政府批地契約中特別條件第14條，承批人須自行承擔費用於荃灣市地段第308號提供、營運及維護令教育署署長滿意的一間有6個課室的幼稚園，建築樓面面積不少於571平方米，及最小面積91平方米的露天操場，僅供上述幼稚園學生使用，並應包含地政總署署長或會要求的該等設施。
- (b) 根據政府批地契約中特別條件第14(d)條，非住宅用途的建築樓面面積應不超過1,502平方米，其中不小於193平方米的建築樓面面積應作診所用途。
- (c) 根據政府批地契約中特別條件第25條，荃灣市地段第308號的停車及裝卸區或停車場不應用作其上所建樓宇住戶或彼等的真實訪客所擁有的私家車停泊或服務車輛裝卸的用途以外之任何用途。

1.2 麗城花園物業第二期及麗城花園物業第三期

麗城花園物業第二期及麗城花園物業第三期乃在符合由凌峰發展有限公司、Wilmington Land Company Limited及喬星與代表港督的荃灣地政處，於1987年8月14日訂立的新批租約第6639號所載先決條件(日期分別為1993年3月3日及1998年5月25日的兩份豁免書更改及修改，豁免書以註冊摘要編號第TW878559號及第TW1214446號向土地註冊處註冊)(證明已符合該等先決條件的合格證明書於1991年6月10日發出，並根據註冊摘要編號第TW753243號向土地註冊處註冊)，根據被

視為根據及憑藉香港法例第219章《物業轉易及財產條例》第14(3)條發出的荃灣市地段第316號政府租契持有，政府所批年期為1898年7月1日起計99年扣減最後三日的餘下年期(所述年期憑藉《1988年新界土地契約(續期)條例》第6條延長至2047年6月30日)。

麗城花園物業第二期位於及建於荃灣市地段第316號A地段，如政府批地契約所附圖則I所示及以紅色且以A地塊標識；麗城花園物業第三期位於及建於荃灣市地段第316號B地段，如上述圖則I所示及以紅色且以B地塊標識。

由於政府批地契約於完成後對承批人的所有繼承以及受讓人具約束力，麗城花園(餘下部分)控股公司將受政府批地契約約束，儘管其並非其中一方。

- (a) 根據政府批地契約中特別條件第10條，承批人須：
- (i) 根據總體規劃及地政總署署長以書面形式批准的設計及標準於荃灣市地段316號上提供、維護及營運一個有蓋街市，總建築樓面面積不少於2,800平方米，包括垃圾收集及廁所設施，街市之用途為新鮮家庭供應品及一般家庭用品零售以及提供一般家庭服務。有蓋街市或須區域市政總署署長的許可，且各方面的運作令地政總署署長滿意。憑藉兩份日期分別為1993年3月3日及1998年5月25日的豁免函件及向土地註冊處註冊的第TW878559號及第TW1214446號註冊摘要編號，新批租約第6639號特別條件第10(c)(iv)條所述的有蓋街市部分獲准按當中所載的條款及條件作熟食檔用途。
 - (ii) 承批人須自行承擔費用於荃灣市地段316號上建造、興建、供應、營運及維護令教育署署長滿意的一所幼稚園或多所幼稚園，幼稚園須有教育署署長可能要求及令其滿意的設施。
- (b) 根據政府批地契約中特別條件第20(d)條，未獲地政總署署長事先書面批准，承批人不得在建於荃灣市地段316號上的任何樓宇或構築物之外部或政府批地契約中特別條款第17條所述任何行人天橋或構築物展示或允許或容許展示任何招貼、海報、標誌或廣告。
- (c) 根據政府批地契約中特別條件第25條，未獲地政總署署長事先書面批准，不得移除或干擾於荃灣市地段316號或其鄰近生長的樹木，地政總署署長或會於授出同意時作出其視為適當的要求重植的條件。

- (d) 根據政府批地契約中特別條件第27條，荃灣市地段第316號的停車及裝卸區或停車場不應用作停泊政府車輛或地政總署署長授權的車輛（僅適用於根據特別條件第10(e)條之私家車停泊處及政府車輛專用客貨車停泊處）及其上所建樓宇住戶所擁有的私家車停泊或服務車輛裝卸的用途以外之任何用途。
- (e) 根據政府批地契約中特別條件第22(a)(vi)條，承授人不應出讓、按揭或押記或以其他方式處置或放棄分配予荃灣市地段第316號公用地方的任何不可分割份數之擁有權或其中的任何權益，或訂立任何協議以如此行事，惟獲得總登記官（田土註冊處處長）（其應在此方面擁有絕對酌情權）事先書面同意的承授人則可將所述的全部不可分割份數（而非其部分）出讓予一間主要業務為房地產管理的法團公司。

1.3 和富中心物業

和富中心物業是根據及憑藉政府租契條例（香港法例第40章），根據被視為於緊隨日期為1981年2月18日由伊利莎伯女皇二世與Provident Centre Development Limited訂立的內地段第8465號政府租契授出之由1921年9月5日起計75年年期屆滿後發出的內地段第8465號新政府租契持有，年期為由1996年9月5日起計續期75年的餘下年期。

由於政府批地契約對承租人的所有繼承人及受讓人具約束力，於完成後，Provident Centre Holding Company將受政府批地契約約束，儘管其並非政府批地契約的其中一方。

根據政府批地契約：

- (a) 承租人須於整個租賃期及續租期內向The Colonial Treasurer Incorporated（現稱財政司司長法團）轉租地下及地庫樓面平面圖所示的政府房舍，並於兩個租期下扣減最後3日，僅作政府機構及社區用途；及香港政府應自行負責政府房舍的裝修和間隔，包括提供舒適空調，並應就政府房舍支付建於內地段第8465號的樓宇所支付管理及維修費的公平合理部分；以及倘政府房舍在其中的一棟樓宇或多棟樓宇根據政府批地契約條款重建，承租人上述轉租而毋須支付任何補償，及僅須承租人給予Colonial Treasurer（現稱財政司司長法團）不少於12個曆月之事先書面通知。

- (b) 承租人不得，不論是根據公共填海工程條例或前濱及海床條例或任何其他條例或以其他方式：
- (i) 反對內地段第 8465 號靠海的前濱或海床的任何填海工程或政府就其任何部分批租；
 - (ii) 就任何該等填海工程或授出任何該等政府批地契約所導致失去任何海上通道私人權利或損害性影響而申索或要求任何賠償；

承租人已同意並聲明，其於內地段第 8465 號靠海的前濱或海床或其任何部分並無私人或其他權利，及並不享有從內地段第 8465 號或其任何部分前往海上的權利。

2. 有關該等物業公契之資料

- 2.1** 各項新物業均受下文表 1B 欄所述公契及其他文件（「**公契**」）的規限。涉及下文表 1A 欄所述物業（「**物業**」）的公契，乃就土地（「**土地**」）上所建發展項目（「**發展項目**」）（二者見下文表 1C 欄）以及發展項目的公用地方及設施的維護及管理訂定條文，並界定土地及發展項目的擁有人的權利、權益及義務並加以規管，以及訂定由擁有人所承擔相關開支的適當比例。

由於公契對土地及發展項目的不可分割業權份數全部擁有人均具約束力，下文表 1E 欄所述各方（「**擁有人**」），作為公契訂約方或作為物業擁有人須受公契的約束。於完成後，麗城花園（餘下部分）控股公司及 Provident Centre Holding Company 亦將受公契的約束。下文表 1D 欄所述管理人（「**公契管理人**」）為根據公契而委任的管理人，根據公契的條文對發展項目擁有一般管理權力。根據公契其責任範圍包括（其中包括）本通函第 7.4.2(3) 節所述一般責任。

表 1

物業 (A 欄)	公契 (B 欄)	發展項目及 土地 (C 欄)	管理人 (D 欄)	擁有人 (E 欄)
1. 麗城花園物業 第一期	日期為 1987 年 9 月 7 日之公契，由 Caratal Company Limited (第一發展商)、拜仙有限公司 (第二發展商)、Lam Ka Wa 及 Kwan Chi Kau Chero (第一買方) 及 Cayley Property Management Limited (管理人) 訂立，根據註冊摘要編號第 TW464903 號向土地註冊處註冊 (「麗城花園 (第一期) 公契」)。	「麗城花園」 建於荃灣市 地段第 308 號 之上	Cayley Property Management Limited	拜仙有限公司 及 Quibonet Limited
2. 麗城花園物業 第二期及麗 城花園物業 第三期	日期為 1990 年 1 月 5 日之公契，由凌峰發展有限公司 (第一發展商)、Wilmington Land Company Limited (第二發展商) 及喬星 (第三發展商)、So Wing Yin 及 Kwok Miu Fong Eliza (第一買方) 訂立，根據註冊摘要編號第 TW627242 號向土地註冊處註冊。	荃灣市地段 第 316 號 A 及 B 地塊	未列明	凌峰發展有 限公司、 Wilmington Land Company Limited、喬 星及 Quibonet Limited
3. 和富中心物業	日期為 1983 年 1 月 24 日之公契乃由 Provident Centre Development Limited (第一擁有人)、Lee Seang Yut (第二擁有人) 及黃埔物業管理有限公司 (管理公司) 訂立，並根據註冊摘要編號第 UB2372289 號向土地註冊處註冊。	「和富中心」 建於內地 地段第 8465 號之 上	黃埔物業管理有 限公司	Provident Commercial Investments Limited

2.2 荃灣市地段第 316 號 A 及 B 地塊受下文表 2 B 欄所述分公契 (「分公契」) 所規限。涉及下文表 2 A 欄所述荃灣市地段第 316 號 A 及 B 地塊 (「麗城花園第二期及第三期之相關階段」) 的分公契，乃就荃灣市地段第 316 號 A 及 B 地塊 (「麗城花園第二期及第三期土地之相關地塊」) 上所建麗城花園發展項目第二期及麗城花園發展項目第三期 (二者見下表 2 C 欄) 以及麗城花園第二期及第三期之相關階段的公用地方及設施的維護及管理訂定條文，並界定麗城花園第二期及第三期土地之相關地塊及麗城花園第二期及第三期之相關階段的擁有人的權利、權益及義務並加以規管，以及訂定由擁有人所承擔相關開支的適當比例。

由於分公契對麗城花園第二期及第三期土地之相關地塊及麗城花園第二期及第三期之相關階段的不可分割業權份數全部擁有人均具約束力，凌峰發展有限公司、Wilmington Land Company Limited及喬星作為分公契的訂約方及麗城花園物業第二期及麗城花園物業第三期的擁有人以及Quibonet Limited(亦為麗城花園物業第三期若干泊車位的擁有人)受分公契約束。於完成後，雖然麗城花園(餘下部分)控股公司並非分公契的訂約方，其亦將受分公契約束。

表 2

麗城花園第二期及第三期物業之相關階段(A欄)	分公契(B欄)	麗城花園第二期及第三期之相關部分及麗城花園第二期及第三期土地之相關地塊(C欄)
1. 麗城花園物業第二期	日期為1990年1月5日之分公契，由凌峰發展有限公司(第一發展商)、Wilmington Land Company Limited(第二發展商)及喬星(第三發展商)、So Wing Yin及Kwok Miu Fong Eliza(第一買方)以及Cayley Property Management Limited(管理人)訂立，根據註冊摘要編號第TW627243號向土地註冊處註冊。	麗城花園發展項目第二期 建於荃灣市地段第316號A地塊之上
2. 麗城花園物業第三期	日期為1991年6月12日之分公契，由凌峰發展有限公司(第一發展商)、Wilmington Land Company Limited(第二發展商)及喬星(第三發展商)、Tsang Che Kwong(第一買方)以及Cayley Property Management Limited(管理人)訂立，根據註冊摘要編號第TW753245號向土地註冊處註冊。	麗城花園發展項目第二期 建於荃灣市地段第316號B地塊之上

2.3 有關麗城花園物業第一期之公契亦就下列作出規定：

- (a) 維護及管理荃灣市地段第308號內之園景區域，業主作為承批人之業權繼承人有責任根據政府批地契約特別條件第10條之園景設計進行維護；
- (b) 維護及管理根據政府批地契約須提供及維護之裝卸處(以部署、停放及裝卸貨車)、康樂設施、垃圾收集設施、消防設施、幼稚園、公共小型巴士總站、政府房舍、鋪裝道路、行人天橋。

- (c) 麗城花園發展項目第一期泊車位或電單車泊車位之擁有人不得：
 - (i) 自獨有使用、佔用及享有任何商業單位或住宅單位權利以及其不可分割部分或份數中單獨按揭、抵押或質押其泊車位或電單車泊車位(視情況而定)；
 - (ii) 向商業單位或住宅單位之擁有人之外的任何人士轉讓或以其他方式處置其泊車位或電單車泊車位(視情況而定)。

2.4 有關麗城花園物業第二期之公契及分公契亦就維護及管理荃灣市地段第 316 號 A 地塊及麗城花園發展項目第二期內之下列各項作出規定：

- (a) 荃灣市地段第 316 號 A 地塊內之園景區域，業主作為承批人之業權繼承人有責任根據政府批地契約之園景設計進行維護；
- (b) 根據政府批地契約須提供及維護之政府房舍、幼稚園、動態及靜態康樂休憩用地、康樂設施及其附屬設施、行人天橋、垃圾收集設施、服務車輛裝卸貨空間、消防通道、消防設施。
- (c) 根據有關麗城花園物業第二期之分公契第 23 條，凌峰發展有限公司、Wilmington Land Company Limited 及喬星作為荃灣市地段第 316 號 A 地塊及麗城花園發展項目第二期所有業主的受託人，持有公用地方及分配予其之不可分割部分或份數(即荃灣市地段第 316 號 147,063 不可分割等份之 2 份)(根據彼等各自於荃灣市地段第 316 號的不可分割份數)。

2.5 麗城花園物業第二期亦須受日期為 1997 年 10 月 17 日之分分公契所規限，該分分公契由凌峰發展有限公司、Wilmington Land Company Limited 及喬星(作為發展商)與財政司司長法團(作為買方)訂立，根據註冊摘要編號第 TW1176168 號向土地註冊處註冊。

該分分公契之目的旨在就界定凌峰發展有限公司、Wilmington Land Company Limited 及喬星(作為麗城花園發展項目第二期地下第 1、2、3、4、5、6、7、8、9、10 及 12 號舖之業主)與財政司司長法團(作為麗城花園發展項目第二期地下第 13 號舖之業主)在管理、維護、維修、改善及翻新荃灣市地段第 316 號 A 地塊及麗城花園發展項目第二期方面之權利、權益及責任作出規定。

- 2.6 根據麗城花園物業第一期公契，有關各方於1987年9月7日訂立管理協議（根據註冊摘要編號第TW464904號向土地註冊處註冊），並委任Cayley Property Management Limited為麗城花園發展項目第一期之公契管理人。
- 2.7 根據日期為2003年8月4日及根據註冊摘要編號第TW1535294號向土地註冊處註冊之中文管理協議，Hang Yick Properties Management Limited獲委任為麗城花園發展項目第二期之分公契管理人。
- 2.8 根據日期為2007年7月28日及根據註冊摘要編號第07081701700025號向土地註冊處註冊之管理協議，Funing Property Management Limited獲委任為麗城花園發展項目第三期之分公契管理人。
- 2.9 有關麗城花園物業第三期之公契及分公契亦就維護及管理荃灣市地段第316號B地塊及麗城花園發展項目第三期內之下列各項作出規定：
- (a) 業主作為承批人之業權繼承人有責任根據政府批地之園景設計進行維護之園景區；
 - (b) 根據政府批地契約須提供及維護之街市、政府房舍、幼稚園、動態及靜態康樂休憩用地、康樂設施及其附屬設施、行人天橋、垃圾收集設施、服務車輛裝卸貨空間、消防通道、消防設施。
 - (c) 根據有關麗城花園物業第三期之分公契第23條，凌峰發展有限公司、Wilmington Land Company Limited及喬星作為荃灣市地段第316號B地塊及麗城花園發展項目第三期所有業主的受託人，持有公用地方及分配予其之不可分割部分或份數（即荃灣市地段第316號147,063不可分割等份之2份）（根據彼等各自於荃灣市地段第316號不可分割份數）。
- 2.10 麗城花園物業第三期亦受有關分公契及該等區域日期為2008年3月27日之契據所規限，該契據由麗城花園第三期業主立案法團、凌峰發展有限公司、Wilmington Land Company Limited、喬星、Cayley Property Management Limited及Funing Property Management Limited訂立，根據契約備忘錄第08033100970255號向土地註冊處註冊（「麗城花園（第三期）契據」）。

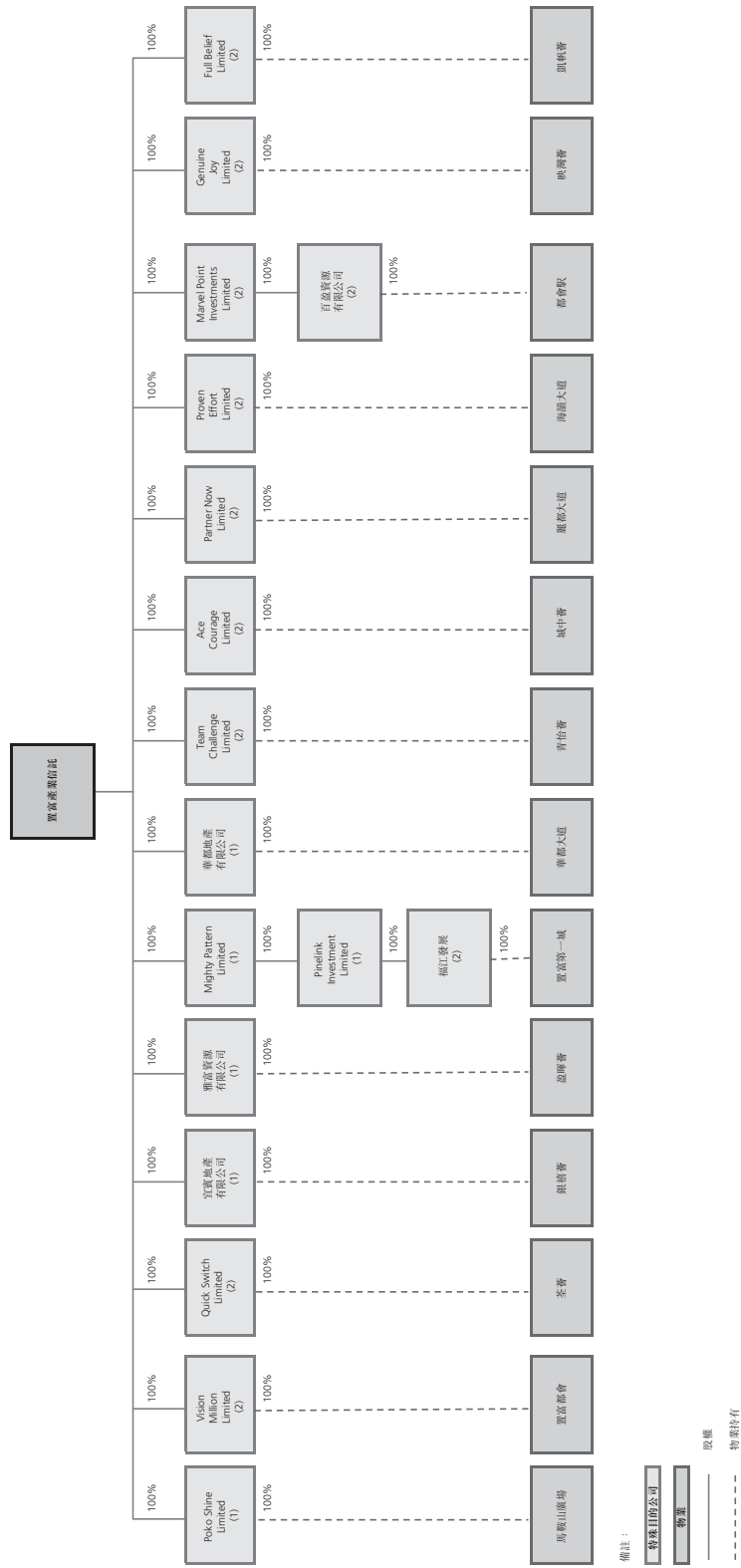
麗城花園（第三期）契據之目的旨在就界定麗城花園發展項目第三期住宅大廈之業主與凌峰發展有限公司、Wilmington Land Company Limited、喬星支付管理費之基準及根據麗城花園物業第三期之分公契應用該等管理費，以及獨有使用、佔用及享用麗城花園發展項目第三期之商業平臺及其內之有關部分或區域及管理麗城花園發展項目第三期內之商業單位。

由於麗城花園(第三期)契據對全體麗城花園發展項目第三期及其內之不可分割份數之業主具有約束力，於完成後，麗城花園(餘下部分)控股公司亦將受麗城花園(第三期)契據約束，儘管並非其中一方。

- 2.11** 有關和富中心物業之公契亦就業主維護及管理根據政府批地契約提供予公眾作康樂用途之休憩用地、散步長廊、遊樂場及接達該等區域之階梯或其他途徑作出規定。

以下乃表示置富產業信託緊接完成前後之物業持有架構之圖表。

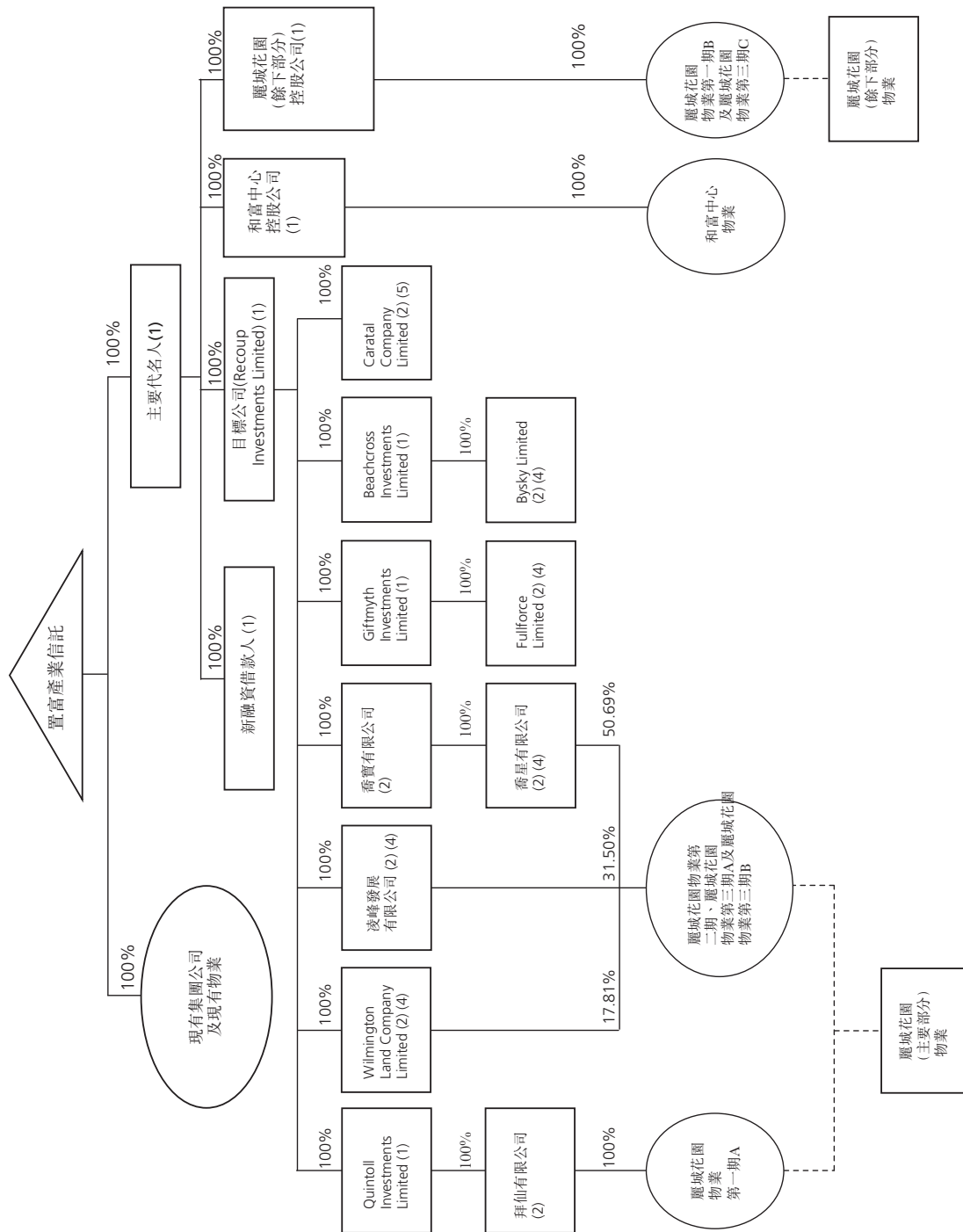
圖表 1 – 置富產業信託緊接完成前的物業持有架構



附註：

- (1) 於英屬處女群島註冊成立。
- (2) 於香港註冊成立。

圖表 2 – 置富產業信託緊接完成後的建議物業持有架構



附註：

- (1) 於英屬處女群島註冊成立。
- (2) 於香港註冊成立。
- (3) 上文所示所有百分比均反映於相關物業之註冊法定所有權百分比。
- (4) 凌峰發展有限公司、喬星及Wilmington Land Company Limited(作為依照上表所示比例的分權共有人)為麗城花園物業第二期、麗城花園物業第三期A及麗城花園物業第三期B的註冊法定擁有人。根據日期為1987年11月12日與喬星有關的股東協議及該等公司日期為1989年11月6日之董事會決議案，無論擁有權的比例或份數如何分配，麗城花園物業第二期以及麗城花園物業第三期A的所有經濟權益均由喬星持有。根據上述相同股東協議及董事會決議案，無論上述註冊法定擁有權的比例或份數如何分配，麗城花園物業第三期B的所有經濟權益由Fullforce Limited (36.13%)及Bysky Limited (63.87%)分別持有。就此而言，「經濟權益」指該等物業的銷售所得款項及租金收入以及無論任何性質之其他收入的經濟或實際擁有權、享有權或實際收取有關權益。
- (5) 根據日期為2009年11月30日之若干轉讓契，Caratal Company Limited向拜仙有限公司轉讓麗城花園物業第一期A不可分割份數及權益。拜仙有限公司現為該部分的註冊法定擁有人。

1. 基金單位權益披露

基金單位本金

於最後可行日期，已發行基金單位總數為 1,680,695,942 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，將被視為「**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	24.58%	—	—
長實 ⁽¹⁾	—	—	525,630,684	31.27%
Schroders Plc ⁽²⁾	—	—	168,779,000	10.04%

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⁾	112,556,000	6.70%	—	—
和黃 ⁽¹⁾	—	—	112,556,000	6.70%
DBS Bank Ltd. ⁽³⁾	90,070,000	5.36%	—	—
DBS Group Holdings Ltd. ⁽³⁾	—	—	90,070,000	5.36%
The Real Return Group Limited ⁽⁴⁾ . . .	—	—	91,950,961	5.47%

附註：

- (1) Focus Eagle Investments Limited 為長實的間接全資附屬公司；而 Ballston Profits Limited 為和黃的間接全資附屬公司，和黃為長實的聯營公司。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；和黃被視為持有 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 168,779,000 個基金單位的權益，其中：
 - (a) 94,007,000 個基金單位由 Schroder Investment Management Limited 持有；
 - (b) 54,058,000 個基金單位由 Schroder Investment Management (Singapore) Limited 持有；
 - (c) 20,505,000 個基金單位由施羅德投資管理(香港)有限公司持有；及
 - (d) 209,000 個基金單位由 Schroder (C.I.) Limited 持有。
- (3) DBS Group Holdings Ltd. 被視為擁有 90,070,000 個基金單位的權益，該等基金單位由其全資附屬公司 DBS Bank Ltd.。
- (4) The Real Return Group Limited 被視為擁有 91,950,961 個基金單位的權益，其中：

- (a) 90,523,961 個基金單位由 Veritas Asset Management (UK) Ltd 持有；及
- (b) 1,427,000 個基金單位由 Veritas Asset Management AG 持有。

管理人的權益

於最後可行日期，管理人持有置富產業信託 3,399,646 個基金單位，或已發行基金單位約 0.20%。

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⁾	—	—	5,499,646	0.33%
孫潘秀美	220,000	0.01%	—	—

附註：

- (1) 林惠璋先生被視為擁有合共 5,499,646 個基金單位的權益，其中：
- (a) 3,399,646 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 的代名人) 持有。JL Charitable Settlement 是 JL Philanthropy Ltd 的受益人，而林先生是 JL Charitable Settlement 的財產授予人。

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)。

就管理人的董事或行政總裁所知：

- (a) 除本通函所披露者外，擁有所有已發行基金單位 5% 以上權益的董事及基金單位持有人概無直接或間接於收購事項中擁有權益；
- (b) 除本通函所披露者外，概無人士 (董事除外) 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，被視為須根據香港法例第 571 章證券及期貨條例 (「證券及期貨條例」) 第 XV 部第 2、3 及 4 分部向管理人及香港聯交所披露，猶如有關分部適用於房地產投資信託基金；
- (c) 除本通函所披露者外，董事或管理人的行政總裁概無於置富產業信託基金單位或其任何相聯法團 (定義見證券及期貨條例第 XV 部) 持有任何權益或淡倉 (包括根據證券及期貨條

例的相關條文而被當作或視為擁有的權益及淡倉)，須根據證券及期貨條例第XV部第7、8及9分部通知管理人及香港聯交所，信託契約適用於董事及管理人的行政總裁、管理人及各基金單位持有人以及透過其或藉其提出索償的所有人士(若干例外情況除外)。

2. 董事於資產、合約及競爭業務的權益

除本通函所披露者外，於最後可行日期：

- (a) 概無董事或擬委任董事於置富產業信託自最近期刊發的經審核賬目的編製日期後收購、出售(或租賃)或建議收購或出售(或租賃)的任何資產中擁有任何直接或間接權益；
- (b) 概無董事或擬委任董事於置富產業信託訂立而於本通函日期仍屬有效且與置富產業信託的業務屬有重大關係的任何合約或安排中擁有重大權益；及
- (c) 概無董事或擬委任董事或其任何聯繫人於直接或間接與置富產業信託的業務構成競爭或可能構成競爭的任何業務中擁有任何權益。

3. 有關財務狀況的陳述

管理人確認，截至最後可行日期，置富產業信託的財務或經營狀況自置富產業信託最近期刊發的經審核賬目的編製日期以來概無任何重大不利變動。

4. 營運資金

經計及置富產業信託的可供動用財政資源(包括其內部所得資金及新融資與現有融資(統稱「收購融資」))，管理人相信置富產業信託於本通函日期起計12個月的期間將有足夠的流動資產應付其營運資金及經營所需。倘置富產業信託進行任何收購或進行任何大型的資產增值行動，可能須依賴向外借款及/或提呈發售基金單位或債務證券，以為該等收購或資產增值行動提供資金。

5. 債務

置富產業信託的債務

於2011年10月31日，置富產業信託之已提取銀行借貸總額為3,650百萬港元。

融資由(其中包括)若干投資物業的按揭抵押。受託人已就融資提供擔保(貸款人的追索權限於置富產業信託的存置財產)。

除上文所披露及集團內負債外，於最後可行日期營業時間結束時，置富產業信託並無任何已

發行及並未償清的借貸資本，置富產業信託亦並無同意發行任何借貸資本、銀行透支及承兌負債或其他類似債務、債券、按揭、押記或貸款或承兌信貸或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

目標公司之債務

於2011年10月31日，目標公司來自和黃集團之附息借貸總額為118.4百萬港元。

除上文所披露及集團內負債外，於最後可行日期營業時間結束時，目標公司並無任何已發行及並未償清的借貸資本，目標公司亦並無同意發行任何借貸資本、銀行透支及承兌負債或其他類似債務、債券、按揭、押記或貸款或承兌信貸或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

6. 專家及同意書

獨立財務顧問、獨立物業估值師、市場顧問、核數師及申報會計師已各自就於本通函引述其名稱發出同意書，且迄今並無撤回彼等的同意書。另外，以上各方已同意於本通函內獨立財務顧問函件、載於本通函附錄2有關目標公司及喬星35%權益的會計師報告（「會計師報告」）、本通函附錄3有關經擴大集團之備考財務資料、獨立物業估值師對新物業的估值報告、市場顧問報告以及所有引述中分別按其現有格式及內容載入其名稱（倘相關）。

以下為於本通函內提及或其意見或建議載列於本通函的專家的專業資格：

德勤 • 關黃陳方會計師行	執業會計師
Deloitte & Touche LLP	公共會計師及註冊會計師
聯昌銀行	根據新加坡法例第19章銀行法案獲發牌及根據新加坡法例第289章證券及期貨法案第99(1)條獲豁免須持有資本市場服務執照以從事任何受規管活動之業務（包括就企業融資提供意見）
聯昌國際證券（香港）有限公司	一間根據證券及期貨條例可從事第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）受規管活動的持牌法團
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司	特許測量師及估值師
萊坊測計師行有限公司	特許測量師及估值師
第一太平戴維斯（香港）有限公司	市場顧問

於最後可行日期，概無專家於置富產業信託擁有任何權益或可認購或提名他人認購置富產業信託證券的權利（不論是否可合法強制執行）。

於最後可行日期，概無任何專家於置富產業信託自2010年4月20日（即基金單位首次於香港聯交所上市之日期）以來已收購或出售或承租，或置富產業信託建議收購或出售或承租的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

7. 訴訟

於最後可行日期，置富產業信託、管理人、受託人（作為置富產業信託的受託人）、目標公司集團或任何集團公司均無涉及任何重大訴訟或索償，且置富產業信託、管理人、受託人、目標公司集團或任何集團公司亦無任何待決或面臨的重大訴訟或索償。

8. 重大合約

除介紹上市文件及置富產業信託於香港聯交所及新交所刊登的過往公佈所披露者以及下文9(a)一段所提述的文件以外，置富產業信託概無於緊接本通函日期前兩年內訂立任何其他重大合約（於日常業務中訂立的合約除外）。有關購買協議的其他詳情，請參閱本通函第2.4節「**該交易及收購融資—購買協議**」，而有關其他重大合約的詳情，則請參閱介紹上市文件。

9. 備查文件

由本通函日期起至特別大會日期（包括該日）為止的營業日⁵⁵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) 購買協議以及其附件，以及本通函所述有關收購事項之所有重大合約；
- (b) 由2010年1月1日至2010年12月31日止期間置富產業信託的綜合經審核賬目，及由2011年1月1日至2011年6月30日止期間置富產業信託的綜合未經審核賬目；
- (c) 會計師報告；
- (d) 在本通函附錄3披露的經擴大集團未經審核備考財務資料；
- (e) 獨立董事委員會及審核委員會函件；
- (f) 獨立財務顧問函件；

⁵⁵ 「營業日」指(i)新加坡商業銀行開門營業及新交所開門交易，及(ii)（只要置富產業信託為證監會認可房地產投資信託基金）香港商業銀行開門營業及香港聯交所開門交易的任何日子（星期六、星期日或憲報指定公眾假日除外）。

- (g) 市場顧問報告；
- (h) 獨立物業估值師對新物業的估值報告；
- (i) 介紹上市文件；
- (j) 獨立財務顧問的同意書；
- (k) 獨立物業估值師的同意書；
- (l) 市場顧問的同意書；
- (m) 核數師及申報會計師的同意書；
- (n) 由管理人就該交易而於2011年12月28日作出的公佈；及
- (o) 本通函附錄10「**一般資料**」第8節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。

特別大會通告

FORTUNE
置富產業信託 **REIT**
置富產業信託

(根據日期為2003年7月4日的信託契約(經修訂)於新加坡共和國成立及根據新加坡法例第289章證券及期貨法案第286條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

特別大會通告

茲通告置富產業信託(「置富產業信託」)將於2012年1月19日下午3時正假座新加坡(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2樓208-209室舉行基金單位持有人(「基金單位持有人」)特別大會(「特別大會」)，以考慮及酌情通過(無論有否修訂)下列決議案：

普通決議案

有關建議收購麗城花園物業
及和富中心物業之
重大收購及關連人士交易、
持續關連人士交易及有關事宜

未於本特別大會通告明確界定的詞彙與日期為2011年12月28日的基金單位持有人通函(「通函」)所界定者具相同涵義。

「動議」謹此批准(倘相關，包括通過追認的批准)：

- (a) 該交易(包括收購事項及於該交易項下、與該交易相關及/或有關擬進行的其他交易)及於完成時接收有關新物業的關連租約及許用合約協議；及
- (b) 2011年持續關連人士交易，連同截至2012年12月31日、2013年12月31日及2014年12月31日止財政年度的建議新年度金額上限，

更多詳情於通函全面呈述。

特別大會通告

及動議一般地授權管理人、管理人的任何董事以及受託人完成及進行管理人、管理人的董事或(視情況而定)受託人的正式授權簽字人認為權宜或必需或符合置富產業信託利益的一切行動及事宜(包括簽立一切所需文件),以落實有關該交易及2011年持續關連人士交易的全部事宜。」

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)
洪明發
行政總裁

新加坡, 香港, 2011年12月28日

新加坡辦事處及註冊地址:
新加坡(郵區038986)
淡馬錫林蔭道6號
新達第四大廈#16-02

香港辦事處:
香港
皇后大道中99號中環中心
55樓5508-5510室

附註:

1. 凡有資格出席上述通告所召開的大會及於會上投票的基金單位持有人,均可委派一名或以上的代表出席大會,及在表決時代其投票。受委代表毋須為基金單位持有人。
2. 代表委任表格連同簽署人的授權書或其他授權文件(如有)或其經公證人簽署的副本,最遲須於大會(或任何續會)舉行時間48小時前送達:(a)(就新加坡基金單位持有人而言)新加坡基金單位登記處,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;或(b)(就香港基金單位持有人而言)置富產業信託的香港基金單位過戶登記處,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室方為有效。填妥及交回代表委任表格後,閣下屆時仍可按意願親身出席大會或其任何續會並於會上投票。倘閣下於送交代表委任表格後出席大會或其任何續會(視情況而定),則代表委任表格將視作已撤銷。
3. 若屬任何基金單位的聯名登記基金單位持有人,則任何一名聯名基金單位持有人均有權親身或委派代表於大會上就該等基金單位投票,猶如彼為唯一有權投票者,惟倘超過一名該等聯名登記基金單位持有人親身或委派代表出席大會,則就有關基金單位在置富產業信託基金單位登記冊排名首位的聯名登記基金單位持有人的投票始獲接納。
4. 基金單位過戶處由2012年1月13日至2012年1月19日(包括首尾兩日)暫停辦理基金單位過戶登記手續以確定符合資格出席特別大會並於會上投票的基金單位持有人。為符合資格參加上述通告召開的大會並於會上投票,並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於2012年1月12日下午4時30分前將所有有關基金單位證書連同填妥的基金單位轉讓文件,送達香港基金單位過戶登記處(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)或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),以辦理過戶登記手續。

特別大會通告

5. 根據信託契約、房地產投資信託基金守則及新加坡上市手冊，長實集團、管理人集團及和黃集團及彼等各自的聯繫人、附屬公司及聯營公司須就特別大會決議案放棄投票，更多詳情請見通函第8.4節及／或第9.6節。

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

代表委任表格

代表委任表格－特別大會

置富產業信託

(根據日期為2003年7月4日的信託契約於新加坡共和國成立)

(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)

特別大會代表委任表格

本人／吾等 _____ (姓名)

寓 _____ (地址)

注意

請閱讀代表委任表格附註。

為置富產業信託(「置富產業信託」)的(該等)基金單位持有人，茲委任：

姓名	地址	身份證／護照號碼	持有基金單位比例	
			基金單位數目	%

及／或(刪去不適用者)

姓名	地址	身份證／護照號碼	持有基金單位比例	
			基金單位數目	%

或彼等均未克出席，則委任特別大會主席為本人／吾等的受委代表，代本人／吾等出席於2012年1月19日下午3時正假座新加坡(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2樓208-209室舉行的置富產業信託特別大會及其任何續會並於會上投票。本人／吾等委派本人／吾等的受委代表按下列指示就於特別大會提呈的決議案投贊成或反對票。倘並無就投票作出特定指示，該名受委代表／該等受委代表將由彼／彼等酌情就特別大會提出的任何其他事宜按彼／彼等的意願投票或放棄投票。

編號	決議案	供於投票表決時使用	
		票數 贊成*	票數 反對*
1.	(a) 該交易(包括收購事項及於該交易項下、與該交易相關及／或有關擬進行的其他交易)及於完成時接收有關新物業的關連租約及許用合約協議；及 (b) 2011年持續關連人士交易，連同截至2012年12月31日、2013年12月31日及2014年12月31日止財政年度的建議新年度金額上限。		

* 如閣下欲將全部基金單位投「贊成」或「反對」票，請在適當空欄內劃上「✓」。否則，請註明票數(如適用)。

填妥並交回本代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席特別大會，並於會上投票。

日期為2012年 _____ 月 _____ 日

所持基金單位總數

(該等)基金單位持有人簽署／公司印鑑

代表委任表格

注意：請細閱以下代表委任表格附註

代表委任表格附註

1. 請用**正楷**填寫全名及地址。
2. 有權出席特別大會並於會上投票的基金單位持有人均有權委任一名或兩名受委代表代其出席並於會上投票。
3. 倘基金單位持有人委任一名以上的受委代表，除非彼指明各位受委代表所代表持有基金單位的比例（以佔全部數目百分比表示），否則委任將告無效。
4. 受委代表毋須為基金單位持有人，惟必須代表基金單位持有人出席特別大會。
5. 基金單位持有人須填上所持基金單位的總數。倘基金單位持有人以其本身名義於基金單位持有人的登記總冊（「**新加坡基金單位登記冊**」）或於基金單位持有人的香港登記冊（「**香港基金單位登記冊**」），連同新加坡基金單位登記冊（「**基金單位登記冊**」）登記，彼須填上登記於基金單位登記冊名下的基金單位的總數。倘基金單位持有人在 Central Depository (Pte) Limited（「**CDP**」）存置的寄存人登記冊內有以其名義登記的基金單位，彼應填上該基金單位數目。倘基金單位持有人在上述寄存人登記冊以及基金單位登記冊均有以其名義登記的基金單位，彼應填上登記於寄存人登記冊與基金單位登記冊名下的基金單位的總數。如並無填上基金單位數目，本代表委任表格將被視為與基金單位持有人持有的所有基金單位有關。
6. 倘為基金單位的聯名持有人，則首名投票的人士作出的投票（不論親身或透過代表）方獲接納（而其他聯名基金單位持有人作出的投票將不予接納），而就此而言首名投票者的先後次序乃根據基金單位持有人就有關聯名持有的基金單位於寄存人登記冊及／或基金單位持有人名冊上的排名先後次序而定。
7. 本代表委任表格內的每項更改均須由簽署人簡簽示可。
8. 委任（該等）受任代表的文據，最遲須於特別大會指定舉行時間四十八（48）小時前遞交（a）新加坡基金單位過戶登記處寶德隆有限公司，地址為新加坡（郵區048623）萊佛士坊50號新置地大廈#32-01（新加坡基金單位持有人）；或（b）香港基金單位過戶登記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（香港基金單位持有人），方為有效。
9. 倘為個人，委任（該等）受任代表的文據須經委任人或其以書面正式授權之授權人簽署，倘委任人為一公司，則以其公司印鑑或以書面正式授權之授權人代其簽署或獲正式授權的公司職員簽署。
10. 如委任代表的文據由獲授權人代表委任人簽署，授權書或其正式核實的副本須（倘先前未向管理人登記）連同有關委任代表文據一併提交，否則該文據可被視為無效。
11. 管理人有權拒絕受理任何未完成、未填妥、不清晰，或委任人在文據內委任受委代表的指示的真正意向無法被確定的委任表格。此外，就登記於寄存人登記冊內的基金單位而言，如基金單位持有人（即委任人）未能於指定舉行特別大會的時間48小時前證明並經CDP向管理人核實於寄存人登記冊內以其名義登記的基金單位，管理人可拒絕受理任何該等委任表格。
12. 所有基金單位持有人均將受特別大會結果的約束，無論彼等是否出席特別大會或於會上投票。
13. 只要置富產業信託為證監會認可的房地產投資信託基金，於任何大會上提呈予大會的決議案均須以投票方式表決，而投票結果將被視作大會決定。