
此乃要件 請即處理
如有疑問，請尋求專業意見

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

- (1) 建議修訂信託契約
 - (2) 修訂及延長有關若干持續關連人士交易之豁免
 - (3) 建議基金單位回購授權
- 及
- (4) 特別大會通告

獨立董事委員會、
獨立基金單位持有人及受託人
的獨立財務顧問

香港獨立財務顧問



上銀國際有限公司
BOSC International Company Limited

獨立董事及
受託人的獨立財務顧問

新加坡獨立財務顧問



致基金單位持有人函件載於本通函第8至42頁。

置富產業信託將於2015年4月17日(星期五)上午11時30分(或於置富產業信託將於同地同日上午11時正舉行週年大會結束/休會之後)假座新加坡(郵區039593)新達城萊佛士林蔭道1號新達新加坡國際會議與博覽中心3樓331室舉行特別大會，召開大會之通告載於本通函第N-1至N-5頁。來自香港的任何基金單位持有人或寄存人或受委代表如欲出席特別大會，可出席假座香港中環夏慤道10號和記大廈5樓舉行的視像會議。無論閣下能否親身出席特別大會及於會上投票，務請按隨附之代表委任表格所載列之指示將表格填妥，並盡快交回：(a)(就新加坡基金單位持有人而言)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；或(b)(就香港基金單位持有人而言)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17M樓，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四十八(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。

2015年3月25日

目 錄

	<u>頁次</u>
釋義	1
致基金單位持有人函件	8
(1) 緒言	9
(2) 建議修訂信託契約	9
(3) 修訂及延長有關若干持續關連人士交易之豁免	14
(4) 建議基金單位回購授權	29
(5) 董事及主要基金單位持有人之權益	39
(6) 特別大會及暫停辦理基金單位持有人過戶登記手續	40
(7) 一般資料	41
有關2015年經修訂及經延長豁免之獨立董事委員會函件	IBC-1
有關2015年經修訂及經延長豁免之香港獨立財務顧問函件	IFA-1
有關出售費用修訂之新加坡獨立財務顧問函件	SG IFA-1
附錄A — 基金單位回購修訂	A-1
附錄B — 出售費用修訂	B-1
附錄C — 說明函件	C-1
特別大會通告	N-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「2010年豁免」	指	證監會於2010年授出之豁免，詳情見本通函所載致基金單位持有人函件第3.3.1節「2010年豁免」
「2012年經修訂豁免」	指	證監會於2012年授出之豁免，詳情見本通函所載致基金單位持有人函件第3.3.2節「2012年經修訂豁免」
「2013年經修訂豁免」	指	證監會授出之現有豁免，詳情見本通函所載致基金單位持有人函件第3.3.3節「2013年經修訂豁免」
「2015年經修訂及經延長豁免」	指	倘獨立基金單位持有人於特別大會上批准之建議修訂及延長2013年經修訂豁免，經修訂及延長2013年經修訂豁免
「修訂及重述契約」	指	管理人與受託人將予訂立之修訂及重述信託契約之契約，以進行建議出售費用修訂及／或基金單位回購修訂
「麗城薈物業」	指	置富產業信託集團於2012年2月17日收購的物業，為香港新界(i)荃灣青山公路530-590號麗城花園第一期多間商舖、診所、幼稚園、一個市場、多個泊車位及電單車泊車位、公用地方；(ii)荃灣青山公路620號麗城花園第二期；及(iii)荃灣青山公路625號麗城花園第三期
「董事會」	指	董事會
「長實」	指	長江實業(集團)有限公司
「長實集團」	指	長實及其不時的附屬公司
「長地」	指	根據聯合公告，於聯合公告日期，長江實業地產有限公司為長和的全資附屬公司
「長地集團」	指	長地及其不時的附屬公司
「長和分拆」	指	誠如聯合公告所公佈的長實集團建議重組、合併及分拆

釋 義

「長實關連人士集團」	指	(i)截至長和分拆完成時(倘長和分拆完成)；或(ii)倘長和分拆未完成，與置富產業信託關連的一組關連人士(定義見房地產投資信託基金守則)，該等關連人士包括： 長實及與長實有關連(按房地產投資信託基金守則第8.1(e)、(f)或(g)段所述)的任何人士，包括： (i) 長實的任何董事、高級行政人員或主管人員； (ii) 長實或長實任何董事、高級行政人員或主管人員的任何聯繫人(定義見房地產投資信託基金守則)；及 (iii) 長實的任何控股實體、控股公司、附屬公司或聯營公司(定義見房地產投資信託基金守則)
「長和」	指	長江和記實業有限公司，根據聯合公告，(i)於聯合公告日期為長實的全資附屬公司；及(ii)於最後實際可行日期，預期將於長實集團重組建議完成後，為長實集團的新控股公司
「長地關連人士集團」	指	長和分拆完成時(倘長和分拆完成)與置富產業信託關連的一組關連人士(定義見房地產投資信託基金守則)，該等關連人士包括： 長地重大持有人、長地重大持有人的聯繫人(定義見房地產投資信託基金守則)及因彼等與長地重大持有人的關係而不時為置富產業信託關連人士的實體或人士
「長地重大持有人」	指	長地的直接或間接全資附屬公司，預期緊隨長和分拆完成後(倘長和分拆完成)成為置富產業信託的重大持有人(定義見房地產投資信託基金守則)
「公司法」	指	新加坡公司法第50章
「關連人士」	指	具有房地產投資信託基金守則所賦予的涵義
「豁免項下之持續關連人士交易」	指	有關所授出的2013年經修訂豁免的持續關連人士交易，有關該等交易的詳情概述於日期為2013年8月28日的置富產業信託通函
「基金單位現值」	指	存置財產之資產淨值除以已發行及視作已發行的基金單位數目
「存置財產」	指	置富產業信託的全部資產，包括現時持有或被視作將會按照信託契約以信託形式持有的所有法定資產(定義見信託契約)

釋 義

「董事」	指 管理人的董事
「出售費用修訂」	指 有關修訂出售費用架構的建議信託契約修訂，有關詳情載於本通函「2.1.2建議出售費用修訂」及修訂格式載於本通函附錄B，有關修訂將由獨立基金單位持有人經考慮並酌情以特別決議案的方式於特別大會上批准
「每基金單位分派」	指 每基金單位分派
「特別大會」	指 基金單位持有人將於2015年4月17日舉行的特別大會，以批准(其中包括)(i)建議修訂信託契約，(ii)修訂及延長之豁免(包括建議年度上限)及(iii)建議基金單位回購授權
「特別大會通告」	指 本通函內所載有關考慮並酌情批准將於特別大會上提呈的特別決議案及普通決議案的特別大會通告
「現有持續關連人士交易」	指 豁免項下的持續關連人士交易及麗港城持續關連人士交易
「經擴大持續關連人士交易」	指 經擴大後之豁免項下之持續關連人士交易包括所有置富產業信託集團(作為一方)與長實關連人士集團或長地關連人士集團(視乎長和分拆是否完成而定)及／或管理人集團(視乎情況而定)(作為另一方)為置富產業信託可能直接或間接擁有權益的任何物業或公司已訂立及可能不時訂立的交易
「說明函件」	指 本通函附錄C所載的說明函件
「特別決議案」	指 於基金單位持有人大會上提呈並因此獲贊成及反對的決議案而所投票總數為75%或以上之大多數通過的決議案，且其法定人數為須持有25%的已發行基金單位的基金單位持有人
「置富嘉湖物業」	指 置富產業信託集團於2013年10月9日收購的物業，稱為「置富嘉湖」的購物商場以及位於新界元朗天水圍嘉湖發展項目內的其他零售、幼稚園、泊車位及該等地區的附屬空間(包括卸貨區及外牆)、保留份額及公用地方
「置富產業信託」	指 置富產業信託

釋 義

「置富產業信託集團」	指	置富產業信託及其持有或控制的其他公司或實體
「香港獨立財務顧問」	指	上銀國際有限公司，根據證券及期貨條例(香港法例第571章)(經不時修訂)獲准從事第一類(證券交易)及第六類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，就遵守房地產投資信託基金守則第10.10(p)段擔任獨立財務顧問
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「香港上市規則」	指	香港聯交所證券上市規則，經不時修訂、補充或修改
「香港公司收購及股份回購守則」	指	香港公司收購及股份回購守則，經不時修訂、補充或修改
「獨立董事委員會」	指	董事會就修訂及延長之豁免(包括建議年度上限)向獨立基金單位持有人提出建議而設立的獨立委員會
「獨立董事」	指	就建議出售費用修訂而言，林理明先生、孫潘秀美女士及藍鴻震博士被視作獨立的董事
「獨立基金單位持有人」	指	根據房地產投資信託基金守則第8.11及／或第9.9(f)段須放棄或禁止投票者以外的基金單位持有人
「介紹上市文件」	指	置富產業信託日期為2010年3月31日的上市文件，內容有關其基金單位以介紹方式在香港聯交所上市
「聯合公告」	指	長實與和記黃埔有限公司於2015年1月9日發佈的聯合公告
「麗港城收購事項」	指	置富產業信託集團收購稱為「麗港城商場」的物業，有關詳情分別載於日期為2014年12月8日及2015年1月9日的置富產業信託之公告
「麗港城持續關連人士交易」	指	於麗港城收購事項完成後，長實關連人士集團與「麗港城商場」進行的持續關連人士交易
「最後實際可行日期」	指	2015年3月17日，即於本通函付印前就確定本通函中所載若干資料的最後實際可行日期

釋 義

「負債」	指 置富產業信託的所有負債(包括應計但尚未支付的負債)及管理人決定諮詢置富產業信託核數師須計入釐定置富產業信託負債的任何撥備
「上市手冊」	指 新交所上市手冊
「管理人」	指 置富資產管理有限公司，擔任置富產業信託的管理人
「管理人集團」	指 根據房地產投資信託基金守則第8.1(e)、(f)或(g)段所述管理人及因與管理人關係而成為與置富產業信託有關連的任何人士，但不包括長實關連人士集團或長地關連人士集團(視乎長和分拆是否完成而定)
「交易日」	指 新加坡及／或香港(視乎情況而定)商業銀行開門營業以及新交所及／或香港聯交所(視乎情況而定)開門進行買賣的任何日子(星期六、星期日或憲報指定公眾假期除外)
「資產淨值」	指 存置財產減負債的價值
「新關連人士交易豁免期限」	指 就2013年經修訂豁免延長之豁免期限，即截至2018年12月31日止三個財政年度
「普通決議案」	指 於根據信託契約條文正式召開的基金單位持有人大會上提呈並因此獲贊成及反對的決議案，而所投票總數為50%以上之大多數通過的決議案，且法定人數為兩名或以上持有10%的已發行基金單位的基金單位持有人
「物業基金附錄」	指 新加坡金管局頒佈的集體投資計劃守則附錄六所載規管投資或建議投資房地產及房地產相關資產的集體投資計劃的投資指引
「物業管理協議」	指 受託人、管理人及物業管理人於2003年7月7日訂立的物業管理協議(經日期為2008年8月1日之延期函件修訂，由日期為2010年4月30日的補充物業管理協議所補充及經日期為2013年8月11日之延期函件修訂)
「物業管理人」	指 Goodwell-Fortune Property Services Limited
「建議年度上限」	指 經擴大持續關連人士交易的新關連人士交易豁免期限的建議年度上限，詳情載於本通函所載基金單位持有人函件第3節「3.6建議年度上限」

釋 義

「和富薈物業」	指	置富產業信託集團於2012年2月17日收購的物業，為香港北角和富道21-53號部分地庫、部分地下及部分高層地下(但不包括其中之泊車位、車道及附屬區域、公用地方及設施)及下層地庫
「房地產投資信託基金」	指	房地產投資信託基金
「房地產投資信託基金守則」	指	證監會發佈的房地產投資信託基金守則(經不時修訂)
「相關開支」	指	就購買基金單位回購授權項下的基金單位而言，有關經紀佣金、印花稅、佣金、適用商品及服務稅的開支以及其他相關開支
「經修訂出售費用架構」	指	本通函第2節「2.1.2建議出售費用修訂」概述的建議修訂出售費用，將由獨立基金單位持有人於特別大會上考慮及酌情批准
「規則」	指	任何法律、規則或法規，包括新加坡集體投資計劃守則(包括物業基金附錄)、房地產投資信託基金守則、上市手冊(倘適用)、香港上市規則(倘適用)、新加坡證券及期貨法、香港證券及期貨條例以及香港公司收購及股份回購守則
「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證監會回購通函」	指	證監會於2008年1月31日發出的「致證監會許可房地產管理公司的通函 — 證監會認可的房地產基金於市場上進行之基金單位回購」
「新交所」	指	新加坡證券交易所有限公司
「新加坡獨立財務顧問」	指	Ernst & Young Corporate Finance Pte Ltd
「新加坡收購守則」	指	新加坡收購及合併守則
「信託契約」	指	受託人與管理人於2003年7月4日就置富產業信託訂立的信託契約，經不時修訂、變更及補充
「受託人」	指	HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited，為置富產業信託的受託人

釋 義

「基金單位」	指	置富產業信託的基金單位，且多個的「基金單位」將作相應詮釋
「基金單位回購授權」	指	給予管理人代表置富產業信託購回基金單位的建議一般授權
「基金單位回購修訂」	指	建議修訂有關基金單位回購授權的信託契約(有關詳情載於本通函致基金單位持有人函件第2節「2.2.2建議基金單位回購修訂」，修訂形式載於本通函附錄A)，該建議將由基金持有人於特別大會上以特別決議案形式考慮及酌情批准
「基金單位持有人」	指	基金單位持有人
「修訂及延長之豁免」	指	修訂及延長2013年經修訂豁免，以： <ul style="list-style-type: none">(i) 倘長和分拆完成(根據聯合公告，預期於2015年上半年末完成，惟須待達成聯合公告詳述條件後方告完成)，根據房地產投資信託基金守則修訂被視作置富產業信託關連人士的人士及實體，以納入長地關連人士集團；(ii) 擴大豁免項下持續關連人士交易的範圍，以納入經擴大持續關連人士交易；(iii) 設定新持續關連人士交易豁免期限經擴大持續關連人士交易的年度金額上限；及(iv) 將2013年經修訂豁免到期日(即2015年12月31日)進一步延長三年至2018年12月31日。
「%」	指	百分比

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。

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

管理人董事：

非執行董事
趙國雄博士(主席)
林惠璋先生
葉德銓先生
楊逸芝小姐

執行董事
趙宇女士
洪明發先生

獨立非執行董事
林理明先生(首席獨立董事)
孫潘秀美女士
藍鴻震博士

替任董事
馬勵志先生(為葉德銓先生之替任董事)

敬啟者：

新加坡辦事處及註冊辦事處：

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

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

1. 緒言

本通函旨在：(1)向閣下提供有關(其中包括)建議修訂信託契約、修訂及延長之豁免以及基金單位回購授權之進一步資料；(2)載列獨立董事委員會就2015經修訂及經延長豁免的推薦意見；(3)載列香港獨立財務顧問就2015經修訂及經延長豁免(包括建議年度上限)致獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人的推薦意見；(4)新加坡獨立財務顧問就出售費用修訂向管理人之獨立董事及受託人的推薦意見；及(5)發出特別大會通告。

特別大會通告所載決議案尋求基金單位持有人批准，就出售費用及基金單位回購修訂而言，須通過特別決議案之方式尋求批准，而就修訂及延長之豁免以及基金單位回購授權而言，須通過普通決議案之方式尋求批准，有關更多詳情載列於本通函。

2. 建議修訂信託契約

2.1 建議出售費用修訂

2.1.1 出售費用修訂之背景

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

2.1.2 建議出售費用修訂

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

因出售費用修訂而對置富產業信託之回報的影響將參照出售或銷售置富產業信託房地產實際支付的出售費用根據具體情況逐案釐定。出售費用修訂未必會對該出售之回報產生實際影響，若有，則會或不會為負面影響。

2.1.3 出售費用修訂之形式

鑒於上述原因，管理人建議修訂信託契約第15.2.1(ii)條及「出售費用」釋義，且建議加入及刪除之部份分別按本通函附錄B所載以下劃線文本及刪除線文本註釋。

2.2 建議基金單位回購修訂

2.2.1 基金單位回購修訂之背景

信託契約第7.1條目前規定，(其中包括)只要置富產業信託維持上市地位：

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

管理人現建議修訂信託契約，旨在(其中包括)：

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

2.2.2 建議基金單位回購修訂

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

致基金單位持有人函件

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

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

上述「均等買入計劃」須達成以下條件：

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

根據「均等買入計劃」回購基金單位的要約將以相同比例購回每基金單位持有人所持的基金單位，故是項要約將與按比例向基金單位持有人發出的要約具有類似效力。

2.2.3 基金單位回購修訂之形式

鑒於上述原因，管理人建議修訂信託契約第7.1條，且建議加入及刪除之部分分別按本通函附錄A所載下劃線文本及刪除線文本註釋。

2.3 所需批准

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

2.4 董事會建議

董事會認為，基金單位回購修訂符合上市規則，並符合置富產業信託、獨立基金單位持有人及基金單位持有人之整體利益。因此，董事會建議，所有基金單位持有人投票贊成將於特別大會上提呈的有關單位回購修訂的特別決議案。

在考慮新加坡獨立財務顧問的意見後，獨立董事認為，建議的經修訂出售費用架構及出售費用修訂符合適用規則及置富產業信託及其少數基金單位持有人(包括獨立基金單位持有人)的最佳權益。因此，獨立董事建議所有基金單位持有人投票贊成將於特別大會上提呈的有關出售費用修訂的特別決議案。

2.5 受託人意見

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

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

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

受託人尚未就經修訂出售費用架構、出售費用修訂或基金單位回購修訂利弊或影響作出任何評估，惟彼等就履行信託契約及房地產投資信託基金守則所載的授信責任除外。因此，受託人敦促所有基金單位持有人(包括對經修訂出售費用架構、出售費用

修訂或基金單位回購修訂利弊或影響存有疑慮者)應諮詢其各自的財務或其他專業顧問。

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

2.6 新加坡獨立財務顧問之意見

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

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

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

2.7 投票限制

新加坡上市手冊第919條禁止有關連人士及其聯繫人(定義見上市手冊)在基金單位持有人大會上就該等人士於當中擁有權益的事宜的決議案投票。根據物業基金附錄第5.2(b)段,於交易結果中擁有商業、財務或個人權益之人士(彼作為參與人身份除外)不得就批准是項交易的決議案進行投票。

房地產投資信託基金守則第9.9(f)段規定,倘基金單位持有人於基金單位持有人大會上擬商定之事項中擁有重大權益,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應放棄投票。

此外,根據信託契約附件1第2段,倘基金單位持有人於向基金單位持有人大會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大會之法定人數。

致基金單位持有人函件

就特別大會通告所載批准出售費用修訂之第一項特別決議案而言，根據上市手冊及物業基金附錄，管理人將就並將促使其聯繫人就批准出售費用修訂之第一項特別決議案放棄投票。基於審慎理由，長和將就，並將促使長實集團成員及其聯繫人就批准出售費用修訂之第一項特別決議案放棄投票。

據管理人所知、所悉及所信，除上文所披露者，管理人並未知悉任何其他基金單位持有人將或須於特別大會上就批准出售費用修訂之第一項特別決議案放棄投票。

就建議基金單位回購修訂而言，管理人並未知悉任何基金單位持有人須於特別大會上就特別大會通告所載批准基金單位回購修訂的第二項特別決議案放棄投票。

3. 修訂及延長有關若干持續關連人士交易之豁免

3.1 緒言

管理人已就經擴大持續關連人士交易向證監會申請修訂及延長2013年經修訂豁免。管理人正尋求獨立基金單位持有人批准修訂及延長之豁免，有關詳情載於下文本第3節。

為免生疑問，修訂及延長之豁免僅與房地產投資信託基金守則項下的置富產業信託責任有關，而置富產業信託須繼續遵守上市手冊及有關有利益關係交易的集體投資計劃守則(包括物業基金附錄)的規定。

3.2 置富產業信託之關連人士

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

3.2.1 長實關連人士集團及長地關連人士集團

(a) 長實關連人士集團

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

凡根據房地產投資信託基金守則第8.1(e)、(f)或(g)段所述，與長實有關連的人士亦均為置富產業信託之關連人士，該等人士包括：(i)長實的任何董事、高級行政人員或主管人員；(ii)長實或長實任何董事、高級行政人員或主管人員的任何聯繫人(定義見房地產投資信託基金)；及(iii)長實的任何控權實

體、控股公司、附屬公司或聯營公司(定義見房地產投資信託基金守則)(連同長實統稱「長實關連人士集團」)。

(b) 長地關連人士集團

誠如長實與和記黃埔有限公司日期為2015年1月9日的聯合公告(「聯合公告」)所共同公佈,長實集團建議進行重組、合併及分拆(統稱「長和分拆」),相關過程涉及(其中包括)向長地集團轉讓置富產業信託基金單位持有權、物業及項目管理業務,各重組方案、合併方案及分拆方案將受若干先決條件規限,包括(倘適用)相關公司的股東批准。

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

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

於長和分拆完成後,或倘長和分拆未獲進行,置富產業信託將適時作出進一步公佈。

3.2.2 管理人集團

根據房地產投資信託基金守則第8.1(a)段,管理人屬置富產業信託的關連人士。

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

- (i) 管理人的任何董事、高級行政人員或主管人員;
- (ii) 管理人任何董事、高級行政人員或主管人員的任何聯繫人(定義見房地產投資信託基金守則);及

致基金單位持有人函件

(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)。

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

3.3 有關房地產投資信託基金守則第8章的現有豁免

3.3.1 2010年豁免

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

(a) 收益交易：租約／許用合約交易

作為置富產業信託集團一般及日常業務的一部份，置富產業信託當時擁有的14個物業(「首置物業」)的業主(作為一方)與長實關連人士集團成員公司或管理人集團成員公司(作為另一方)已或將就首置物業不時訂立租約／許用合約交易；及

(b) 開支交易：物業管理安排、第三方服務及其他營運交易

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

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

3.3.2 2012年經修訂豁免

根據證監會於2012年1月19日向管理人發出的函件，受函件所載條款及條件的規限，2010年豁免就以下目的作出修訂：(i)擴大持續關連人士交易人士交易的範圍，就此授出的2010年豁免納入有關麗城蒼物業及和富蒼物業的交易，該等交易的類別與授出的2010年豁免相關的持續關連人士交易類別相同；及(ii)替換2010年豁免，從而令豁免期重新開始至2014年12月31日屆滿(「2012年經修訂豁免」)。有關2012年經修訂豁免的更多詳情載於置富產業信託日期為2011年12月28日的通函「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章的現有豁免 — 長實關連人士集團及／或管理人集團的持續交易」。

3.3.3 2013年經修訂豁免

根據證監會於2013年9月16日向管理人發出的函件，受函件所載條款及條件的規限，2012年豁免就以下目的作出修訂：(i)擴大持續關連人士交易人士交易的範圍，就此授出的2012年經修訂豁免納入有關置富嘉湖物業的交易，該等交易的類別與授出的2012年豁免相關的持續關連人士交易的類別相同；(ii)設定截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度的新年度金額上限；及(iii)延長豁免到期日，從而令三年豁免期重新開始至2015年12月31日屆滿（「**2013年經修訂豁免**」）。有關2013年經修訂豁免的更多詳情載於置富產業信託日期為2013年8月28日的通函「9.新持續關連人士交易」。

3.4 修訂2013年經修訂豁免的原因

董事會預期，置富產業信託集團（作為一方）與長實關連人士集團或長地關連人士集團（視乎長和分拆是否完成而定）及／或管理人集團（視乎情況而定）（作為另一方）就置富產業信託直接或間接擁有交易的任何物業或公司繼續進行或不時進行交易及安排（「**經擴大持續關連人士交易**」）。有關經擴大持續關連人士交易的更多詳情載於下文「3.5 經擴大持續關連人士交易」一節。

經擴大持續關連人士交易（有關詳情概述於下文第3.5節「經擴大持續關連人士交易」）的類別與授出2013年經修訂豁免相關的持續關連人士交易（「**豁免項下之持續關連人士交易**」）的類別相同（惟不再納入「後勤辦公室支援服務」類別）。

管理人認為，置富產業信託須就經擴大持續關連人士交易每次發生時嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章的規定，將過於繁瑣且不符合基金單位持有人的利益。

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

- (a) 須在基金單位持有人大會上透過普通決議案徵得獨立基金單位持有人的正式批准；
- (b) 管理人須刊發公佈及根據房地產投資信託基金守則第10章向基金單位持有人發出通函及通告，披露有關建議延長及／或修訂（視乎情況而）的詳情；及

致基金單位持有人函件

- (c) 2013年經修訂豁免期限的任何延長(每次延長)的屆滿日期不遲於置富產業信託獲得以上第(a)段所述批准後第三個完整財政年度的年結日。

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

- (a) 倘長和分拆完成(根據聯合公告，待聯合公告條件達成後，預期於2015年上半年末完成)，修訂根據房地產投資信託基金守則將視作置富產業信託關連人士的人士及實體納入長地關連人士集團；
- (b) 擴大豁免項下持續關連人士交易的範圍以納入經擴大持續關連人士交易，從而涵蓋不時就有關置富產業信託直接或間接擁有權益的任何物業或公司所達成交易及安排；
- (c) 設定經擴大持續關聯交易新持續關連人士交易豁免期限的年度金額上限(如下文「3.6建議年度上限」一節所述)；及
- (d) 將2013年經修訂豁免的到期日(即2015年12月31日)延長三年至2018年12月31日。

2013年經修訂豁免與2015年經修訂及經延長之豁免的主要區別包括(i)由2013年經修訂豁免單只涵蓋長實關連人士集團，改為2015年經修訂及經延長之豁免將涵蓋長實關連人士集團或長地關連人士集團(視乎長和分拆是否完成而定)；(ii)由在授出2013年經修訂豁免時的置富產業信託當時擁有的物業，改為2015年經修訂及經延長之豁免將涵蓋置富產業信託不時直接或間接擁有權益的所有物業；(iii)除不再納入「後勤辦公室支援服務」類別之外，2015年經修訂及經延長之豁免所涵蓋持續關聯交易之所有其他類別將與授出2013年經修訂豁免所涵蓋的持續關聯交易相同。

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

3.5 經擴大持續關連人士交易

經擴大持續關連人士交易的交易類別如下：

(a) 收益交易：租約／許用合約交易

作為置富產業信託集團一般及日常業務的一部份，置富產業信託集團(作為一方)與長實關連人士集團或長地關連人士集團(視乎長和分拆是否完成而定)及／或管理人集團(視乎情況而定)(作為另一方)已或將就置富產業信託直接或間接擁有權益的任何物業或公司不時訂立租約／許用合約交易。

(b) 開支交易：物業管理安排、第三方服務及其他營運交易

此外，與長實關連人士集團或長地關連人士集團之成員(視乎長和分拆是否完成而定)已或將不時進行的若干類別持續關連人士交易包括以下各項：

- (i) 物業管理 — 根據物業管理協議，管理人已將置富產業信託房地產之物業與租賃管理及市場推廣職能委託予物業管理人(「物業管理人」)。物業管理人現時為長實之間接全資附屬公司，倘長和分拆完成，預期彼將因成為長地之間接全資附屬公司而成為置富產業信託的關連人士。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，並就提供市場推廣服務收取佣金。
- (ii) 第三方服務 — 物業管理人作為置富產業信託所持物業的相關業主的代理，就提供有關物業的(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目前為長實關連人士集團成員公司，倘長和分拆完成，彼可因該第三方服務供應商與長地的關係而繼續成為置富產業信託的關連人士。
- (iii) 公契¹ — 置富產業信託持有的各項物業的業主將(在適用情況下)受制於適用於其所擁有物業的公契條款。公契對公契下不時委任的管理人(「公契管理人」)及發展項目的所有業主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。與置富產業信託所持物業相關的部分公契管

¹ 有關公契之概要，請參閱置富產業信託介紹上市文件第150及151頁的第16.1.2節。

致基金單位持有人函件

理人目前為長實關連人士集團之成員公司，倘長和分拆完成，預期將因彼等成為長地間接全資附屬公司而成為置富產業信託的關連人士。此外，亦有情況為，長實關連人士集團或長地關連人士集團（視乎長和分拆是否完成而定）之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長實關連人士集團或長地關連人士集團（視乎長和分拆是否完成而定）成員公司與置富產業信託集團之成員公司之間之合約。

3.6 建議年度上限

2013年經修訂豁免項下現有年度上限概述如下：

豁免項下持續關連人士交易之類別	關連人士	2013年經修訂豁免項下現有年度上限			過往交易金額		
		截至2013年 12月31日 止財政年度 (千港元)	截至2014年 12月31日 止財政年度 (千港元)	截至2015年 12月31日 止財政年度 (千港元)	截至2013年 12月31日 止財政年度 (千港元)	截至2014年 12月31日 止財政年度 (千港元)	截至2015年 12月31日 止財政年度 (千港元)
I. 收益							
租約/許用合約交易	長實關連人士 集團	360,000	469,000	563,000	192,469	231,531	不適用 ⁽¹⁾
租約/許用合約交易	管理人集團	13,200	15,200	15,200	562	582	不適用 ⁽¹⁾
II. 開支							
物業管理安排、第三方服務 及其他營運交易	長實關連人士 集團	155,000	229,000	276,000	61,791	72,967	不適用 ⁽¹⁾

附註：

(1) 「不適用」指不適用或未能提供

致基金單位持有人函件

於任何新持續關連人士交易豁免期的財務年度內，經擴大持續關連人士交易之年度價值不應超過下表所示各自年度金額上限（「建議年度上限」）：

		2015年經修訂及經延長豁免項下 之建議年度金額上限		
		截至2016年 12月31日 止財政年度 (千港元)	截至2017年 12月31日 止財政年度 (千港元)	截至2018年 12月31日 止財政年度 (千港元)
經擴大持續關連人士 交易之類別	關連人士			
I. 收益				
租約／許用合約交易	長實關連人士集團或 長地關連人士集團 (視乎情況而定) ⁽¹⁾	675,000	810,000	972,000
租約／許用合約交易	管理人集團	15,200	15,200	15,200
II. 開支				
物業管理安排、第三方服務 及其他營運交易	長實關連人士集團或 長地關連人士集團 (視乎情況而定) ⁽¹⁾	331,000	398,000	478,000

附註：

(1) 預期在以下情況下將會與長實關連人士集團進行之交易：(i)倘若長和分拆未完成；或(ii)倘若長和分拆完成，在分拆之前；及倘若長和分拆完成，則預期會於分拆後與長地關連人士集團進行之交易。

3.7 建議年度上限之基準

3.7.1 關於長實關連人士集團或長地關連人士集團進行之租約／許用合約交易

新持續關連人士交易豁免期之建議年度上限已大體參照最近三年之過往數據，並以於2015年1月完成麗港城收購事項後相關財政年度該等交易的估計總值為基準釐定。

建議年度上限為緊接上一財政年度之建議數額加上20%增長並進行若干輕微之四捨五入調整而釐定。上述20%之增長幅度乃經計及：(i)租金、代收費用或其他市況的變動；(ii)通貨膨脹；(iii)與長實關連人士集團(或於長和分拆後為長地關連人士集團)及管理人集團租約／許用合約交易潛在增加；及(iv)5%緩衝作不時之需。

3.7.2 關於管理人集團租約／許用合約交易

新持續關連人士交易豁免期之建議年度上限與截至2014年及2015年12月31日止年度的2013年經修訂豁免項下現有年度上限相同。管理人集團目前已租用的一個物業是在置富產業信託集團物業組合其中一個物業內。可能在新持續關連人士交易豁免期間訂立更多租約／許用合約交易，而獲得與管理人集團有關之租約／許用合約交易豁免批准，可靈活應對不時之需。

3.7.3 關於物業管理安排、第三方服務及其他營運交易

新持續關連人士交易豁免期之建議年度上限已大體參照最近三年之過往數據，並以於麗港城收購事項完成後相關財政年度該等交易的估計總值為基準釐定。

建議年度上限為較緊接上一財政年度之建議數額加上20%增長並進行若干輕微之四捨五入調整而釐定。20%之增長幅度乃經計及下列而予以應用：(i)香港之總體經濟環境，包括通貨膨脹、預期成本及工資上漲以及尤其是預期增加管理開支之預期增長；(ii)預期增加置富產業信託於新關連人士交易豁免期內應付物業管理人之物業管理費及市場推廣服務費；及(iii)5%緩衝作不時之需。

3.8 豁免條件

管理人承諾，彼將繼續遵守2013年經修訂豁免的豁免條件，惟受限於上述建議修訂及延長之豁免。2015年經修訂及經延長豁免的豁免條件與2013年經修訂豁免的豁免條件相同，如下：

3.8.1 由獨立基金單位持有人正式批准

特別大會通告所載就修訂及延長之豁免的普通決議案並無重大修訂並獲獨立基金單位持有人批准及採納。

3.8.2 豁免期

2015年經修訂及經延長豁免將修訂及延長2013年經修訂豁免，並將於獲得獨立基金單位持有人相關批准日期開始，直至2018年12月31日。

3.8.3 修訂或延長

2015年經修訂及經延長豁免可延長至新持續關連人士交易豁免期之後，及／或2015年經修訂及經延長豁免條款及條件可不時修訂，只要：

- (a) 獨立基金單位持有人批准 — 在基金單位持有人大會上透過普通決議案取得基金單位持有人(於相關交易中擁有重大權益者(定義見房地產投資信託基金守則第8.11段)除外)的正式批准；
- (b) 披露 — 管理人須刊發公佈及根據房地產投資信託基金守則第10章向基金單位持有人發出通函及通告，披露有關建議延長及／或修訂(視乎情況而定)詳情；及
- (c) 延長期 — 2015年經修訂及經延長豁免期的任何延長(每次延長)的屆滿日期最遲為以上第(a)段所述獲得批准之日後置富產業信託第三個完整財政年度的年結日。

為免生疑問，於管理人就修訂及延長之豁免(據此尋求及授出豁免)向證監會提出申請時，2015年經修訂及經延長豁免所涵蓋交易之任何重大變動(包括但不限於交易範圍及性質)須由獨立基金單位持有人批准(如上文(a)所述)，且建議變動詳情須按上文(b)所述方式予以披露。

3.8.4 年度上限

於任何相關財政年度，經擴大持續關連人士交易的年度金額不應超過上文第3.6節「建議年度上限」所述各自年度金額上限。

就租約／許用合約交易而言，各相關租約／許用合約交易將進行獨立估值，惟按標準或已公佈費率進行者除外。

3.8.5 於中期報告及年報內作出披露

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

3.8.6 核數師審閱程序

就各有關財政年度而言，管理人將委聘置富產業信託的核數師並與其協定就經擴大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

致基金單位持有人函件

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)，並確認所有該等經擴大持續關連人士交易是否：

- (a) 已獲管理人董事會(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) 已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)。

3.8.7 管理人獨立非執行董事審閱

管理人獨立非執行董事須每年審閱經擴大持續關連人士交易，並在置富產業信託有關財政年度之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(如有可作比較的交易)訂立，或如並無充足可作比較交易用以判斷條款是否按正常商業條款訂立，則按不遜於置富產業信託向獨立第三方取得或提供(視乎情況而定)的條款訂立；及
- (c) 根據有關協議及管理人內部程序(如有)，按公平合理且符合獨立基金單位持有人以及基金單位持有人整體利益的條款訂立。

3.8.8 核數師賬目及記錄查閱

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有充分查閱彼等的記錄，以便就該等交易作出匯報。

3.8.9 知會證監會

如管理人知悉或有理由相信核數師及／或獨立非執行董事將無法分別確認第3.8.6及3.8.7節所列之事項，管理人須即時知會證監會並刊發公佈。

3.8.10 經獨立基金單位持有人批准隨後調升年度上限

如有必要，例如倘置富產業信託進行其他資產收購，以致其營運業務的整體規模擴大，或倘市況或營運狀況有變，管理人可於日後不時尋求調升上述一項或多項建議年度上限，惟：

- (a) 獨立基金單位持有人批准 — 須在基金單位持有人大會上取得獨立基金單位持有人以普通決議案方式批准；
- (b) 披露 — 管理人須就有關建議刊發公佈及根據房地產投資信託基金守則第10章向基金單位持有人發出通函及通告，披露有關建議調升相關年度上限金額的詳情；及
- (c) 其他合規規定 — 除相關經調升年度上限金額適用外，上述第3.8.3至3.8.9條所有豁免條款及條件須繼續適用於相關交易。

3.9 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其後出現任何變動而可能在披露及／或基金單位持有人的批准方面施加較嚴格之規定，管理人將須遵守房地產投資信託基金守則第8.14段之所有規定。

根據房地產投資信託基金守則第8.14段，經擴大持續關連人士交易之詳情將於置富產業信託相關財政年度的中期及年度報告中披露。獨立非執行董事將每年檢討經擴大持續關連人士交易，並確認有關交易是否在置富產業信託的一般及日常業務過程中根據正常商業條款及相關規管協議訂立、條款是否公平合理及符合基金單位持有人的利益。

3.10 董事會的意見

就房地產投資信託基金守則而言，董事會(包括所有獨立非執行董事)確認：

- (a) 其認為，修訂及延長之豁免及修訂及延長之豁免的基準(包括建議年度上限及達致上述的基準)就獨立基金單位持有人而言屬公平合理並符合置富產業信託、獨立基金單位持有人以及基金單位持有人的整體利益；
- (b) 其認為，於最後實際可行日期仍具效力的各項現有持續關連人士交易：(i)乃於置富產業信託的一般及日常業務過程中訂立及符合置富產業信託的投資目

標及策略；(ii)按公平原則並按一般商業條款訂立；及(iii)屬公平合理且符合置富產業信託、獨立基金單位持有人以及基金單位持有人的整體利益；及

- (c) 其認為，於最後實際可行日期後訂立各項經擴大持續關連人士交易：(i)於置富產業信託之一般及日常業務過程中進行；並符合置富產業信託的投資目標及策略；及(ii)遵循公平原則及一般商業條款，屬公平合理且符合置富產業信託、獨立基金單位持有人以及基金單位持有人的整體利益。

3.11 香港獨立財務顧問的意見

就房地產投資信託基金守則而言，香港獨立財務顧問已確認，彼等認為：

- (a) 修訂及延長之豁免及修訂及延長之豁免的基準(包括建議年度上限及達致上述的基準)就有關獨立基金單位持有人而言屬公平合理，且符合置富產業信託、獨立基金單位持有人以及基金單位持有人的整體利益；及
- (b) 經擴大持續關連人士交易已經及將會(i)於置富產業信託的一般及日常業務過程中訂立且符合置富產業信託的投資目標及策略；(ii)按一般商業條款並按公平原則訂立；及(iii)屬公平合理且符合置富產業信託、獨立基金單位持有人以及基金單位持有人的整體利益。

有關香港獨立財務顧問的意見，連同所考慮的主要因素，以及達致該意見的假設及條件的詳情載於本通函「有關2015年經修訂及經延長豁免的香港獨立財務顧問函件」。

3.12 待於特別大會獲取之批准

3.12.1 普通決議案

管理人就批准修訂及延長之豁免(包括建議年度上限)透過普通決議案尋求基金單位持有人於特別大會上的批准。有關修訂及延長之豁免的更多詳情，請參閱第3節「修訂及延長有關若干持續關連人士交易之豁免」。

3.12.2 投票限制

新加坡上市手冊第919條禁止有關連人士及其聯繫人(定義見上市手冊)在基金單位持有人大會上就該等人士於當中擁有權益的事宜的決議案投票。根據物業基

致基金單位持有人函件

金附錄第5.2(b)段，於交易結果中擁有商業、財務或個人權益之人士(彼作為參與人身份除外)不得就批准是項交易的決議案進行投票。

房地產投資信託基金守則第9.9(f)段規定，倘基金單位持有人於基金單位持有人大會上擬商定之事項中擁有重大權益，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應放棄投票。

此外，根據信託契約附件1第2段，倘基金單位持有人於向基金單位持有人大會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大會之法定人數。

長實關連人士集團及管理人集團之成員公司為或可能不時成為一項或多項經擴大持續關連人士交易的訂約方，因此，彼等於特別大會通告所載之批准修訂及延長之豁免(包括建議年度上限)的決議案中擁有重大權益。

根據上文：

- (a) 長實將並將促使長實關連人士集團各成員及其聯繫人放棄對特別大會通告所載之批准修訂及延長之豁免(包括建議年度上限)的普通決議案投票；及
- (b) 管理人將放棄並將促使管理人集團各成員及其聯繫人放棄對特別大會通告所載之批准修訂及延長之豁免(包括建議年度上限)的普通決議案投票。

就管理人經作出合理查詢後所知、所悉及所信，管理人認為除上文所披露者外，概無任何其他基金單位持有人須對特別大會通告所載之批准修訂及延長之豁免(包括建議年度上限)的普通決議案於特別大會上放棄投票。

3.13 推薦意見

3.13.1 董事

經考慮本通函所述有關經擴大持續關連人士交易的理由、條款及就其考慮的因素及其他資料，董事會(包括獨立非執行董事)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通告所載之批准修訂及延長之豁免(包括建議年度上限)的普通決議案。

3.13.2 獨立董事委員會

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)，以就修訂及延長之豁免(包括建議年度上限)向獨立基金單位持有人提供意見。香港獨立財務顧問已由管理人及受託人委任以就修訂及延長之豁免(包括建議年度上限)是否屬公平合理向獨立董事委員會、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「有關2015年經修訂及經延長豁免的獨立董事委員會函件」(當中載有獨立董事委員會就修訂及延長之豁免致獨立基金單位持有人的推薦意見)，以及載於本通函的「有關2015年經修訂及經延長豁免的香港獨立財務顧問函件」，當中載有(其中包括)：(1)香港獨立財務顧問就修訂及延長之豁免(包括建議年度上限)致獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人的意見；及(2)香港獨立財務顧問考慮的主要因素，及香港獨立財務顧問於達致該意見時採納的假設及條件。

經計及香港獨立財務顧問以及彼等所考慮的主要因素及原因，連同香港獨立財務顧問的意見，獨立董事委員會建議獨立基金單位持有人投票贊成特別大會通告所載之批准修訂及延長之豁免(包括建議年度上限)的普通決議案。

3.13.3 香港獨立財務顧問

上銀國際有限公司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，向獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人(倘適用)提供意見。就此方面而言，香港獨立財務顧問建議獨立基金單位持有人投票贊成特別大會通告所載之批准修訂及延長之豁免(包括建議年度上限)的普通決議案。

有關香港獨立財務顧問的意見，連同所考慮的主要因素，以及達致該意見的假設及條件的詳情載於本通函「有關2015年經修訂及經延長豁免的香港獨立財務顧問函件」。

3.13.4 受託人

香港獨立財務顧問已獲委任就修訂及延長之豁免(包括建議年度上限)是否公平合理向獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人提供意見。有關彼等意見詳情，連同達致該意見時考慮的主要因素、假設及條件載列於本通函的「有關

致基金單位持有人函件

2015年經修訂及經延長豁免的香港獨立財務顧問函件」內。此外，獨立董事委員會已獲委任就修訂及延長之豁免(包括建議年度上限)提供意見，彼等意見載於本通函的「有關2015年經修訂及經延長豁免的獨立董事委員會函件」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)香港獨立財務顧問函件；及(3)獨立董事委員會函件，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)修訂及延長之豁免(包括建議年度上限)及經擴大持續關連人士交易就有關獨立基金單位持有人而言屬公平合理，且符合置富產業信託、獨立基金單位持有人及基金單位持有人的整體利益；(b)認為經擴大持續關連人士交易與置富產業信託的既定投資目標及策略一致；及(c)同意管理人待取得獨立基金單位持有人批准後進行修訂及延長之豁免(包括建議年度上限)。

受託人並無對修訂及延長之豁免(包括建議年度上限)及經擴大持續關連人士交易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(包括對修訂及延長之豁免(包括建議年度上限)及經擴大持續關連人士交易的利弊或影響存有任何疑慮者)，應諮詢其各自的財務或其他專業顧問。

4. 建議基金單位回購授權

4.1 背景

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

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

4.2 新加坡適用規則的涵義

4.2.1 理由

基金單位回購授權可給予管理人靈活性，令彼於基金單位回購授權生效期間可隨時回購下文第4.2.2.1節所述上限為10%的基金單位。

董事會認為：

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

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

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

4.2.2 基金單位回購授權之權利及限制

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

4.2.2.1 最高限額

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

僅供說明用途：以最後實際可行日期1,876,289,958個已發行基金單位為基準，並假設於特別大會日期或之前並未發行更多基金單位，則管理人於基金單位回購授權生效期間根據基金單位回購授權可購回不超過187,628,995個基金單位(相當於最後實際可行日期已發行基金單位的10%)。

4.2.2.2 權利期限

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

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

4.2.2.3 購回方式

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

4.2.2.4 購回價

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

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

4.2.3 購回基金單位之狀況

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

4.2.4 資金來源

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

致基金單位持有人函件

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

4.2.5 財務影響

基金單位回購授權對資產淨值及每基金單位分派產生的財務影響將取決於(其中包括)購回基金單位的總數目及就該等基金單位支付的購買價。

所有根據基金單位回購授權購回的基金單位均將予以註銷。因此，已發行基金單位的總數將被根據基金單位回購授權購回基金單位的總數削減。

管理人將僅可於遵守信託契約(經基金單位回購修訂予以修訂，惟基金單位回購修訂須獲基金單位持有人批准)及適用規則(包括香港公司收購及股份回購守則)之規定以及彼等認為符合置富產業信託及基金單位持有人整體最佳利益時，代表置富產業信託行使基金單位回購授權，以購回基金單位。管理人將於根據基金單位回購授權購回基金單位前，考慮營運資金需求、可用金融資源、置富產業信託投資及增長策略及現行市況等因素。管理人將行使基金單位回購授權，旨在提升每基金單位分派及／或基金單位現值。倘行使基金單位回購授權會對置富產業信託的財務狀況產生重大不利影響，則管理人不擬行使該項授權。

僅供說明用途：基金單位回購授權對置富產業信託的財務影響乃以截至2014年12月31日止財政年度置富產業信託的經審核綜合財務報表及以下假設為基準：

- (a) 管理人於2014年1月1日根據基金單位回購授權購回187,628,995個基金單位(相當於最後實際可行日期已發行基金單位的10%)；
- (b) 1,876,289,958個基金單位於最後實際可行日期已發行(假設於基金單位回購授權獲批准的特別大會日期或之前並未發行更多基金單位)；
- (c) 管理人以最高價每基金單位8.64港元(即緊接最後實際可行日期前基金單位平均收市價的105.0%)購回基金單位，因此，購回187,628,995個基金單位(相當於最後實際可行日期已發行基金單位的10%)所需最高資金額(不包括相關開支)約為1,621,115,000港元；
- (d) 基金單位回購授權已自2014年1月1日生效；
- (e) 根據基金單位回購授權購回的基金單位已被註銷；

致基金單位持有人函件

- (f) 基金單位回購授權乃由內部資源及(倘需要)來自現有未提取融資及新融資的外部借款提供資金；
- (g) 基金單位持有人的分派政策並無任何變動；及
- (h) 為基金單位回購授權提供資金的新融資將按2厘的年利率計息。

基金單位回購授權對截至2014年12月31日止財政年度置富產業信託經審核綜合財務報表的財務影響載列如下：

	於基金單位 回購之前 千港元	於基金單位 回購之後 千港元
於2014年12月31日		
基金單位持有人應佔資產淨值	22,375,537	20,754,422
流動資產	749,260	60,853
流動負債	(1,928,992)	(2,861,700)
營運虧損	(1,179,732)	(2,800,847)
借款	(9,821,110)	(11,144,134)
已發行基金單位數目 ¹ (千個)	1,876,290	1,688,661
財務比率		
每基金單位資產淨值 (港元)	11.93	12.29
資產負債比率／總槓桿比率 ²	29.4%	34.1%
每基金單位分派 (港仙)	41.68	44.79

附註：

1. 基於最後實際可行日期已發行基金單位數目。
2. 資產負債比率按總借款佔總資產的百分比計算。總槓桿比率按總借款及遞延付款的價值佔總資產的百分比計算。

基金單位持有人謹請注意，上文所載財務影響僅供說明用途。儘管基金單位回購授權可授權管理人購回特別大會日期已發行基金單位總數最多10%，但管理人於基金單位回購授權生效期間，未必一定會購回或有能力購回全部10%的已發行基金單位總數。

4.2.6 稅項

基金單位持有人如對其個人稅務狀況或任何相關稅務影響有疑問，或可能須受新加坡境內外的徵稅影響，應自行諮詢專業顧問。

4.2.7 基金單位之上市地位

上市手冊規定，置富產業信託須確保公眾基金單位持有人至少持有其10.0%的基金單位。於最後實際可行日期，公眾基金單位持有人持有約58.3%的基金單位。因此，管理人認為，有足夠數量之基金單位由公眾基金單位持有人持有，可讓管理人根據基金單位回購授權購回最多10%的基金單位而不影響基金單位於新交所及香港聯交所之上市地位。於維持置富產業信託證券的流動性市場時，管理人將考慮投資者興趣，及會確保有充足的市場持股量，使購回基金單位時維持置富產業信託的證券市場秩序。

4.2.8 新加坡上市規則

上市手冊限制上市發行人按每股高於「平均收市價」5%的價格以市場購買的方式購回股份，而平均收市價指於購買日期之前錄得股份交易的最後五個交易日股份收市價的平均值，並視作就相關五日期間之後發生的任何企業事件作出調整。

於發生任何具有價格敏感性之事宜或進展之後，或該事宜或進展成為董事會所考慮及／或決策的主題之後，管理人於任何時間均不得根據基金單位回購授權購回任何基金單位，直到該價格敏感信息已被公開公告。尤其是，於緊接及直至公佈置富產業信託財政年度首三個季度的業績之前兩個星期，以及於緊隨及直至公佈置富產業信託整個財政年度業績之前一個月內不得透過市場回購購回任何基金單位。

4.2.9 匯報規定

上市手冊規定，於市場回購日期後，發行人須就於交易日不遲於上午九時正（新加坡時間）作出之所有基金單位購買或收購知會新交所。

就任何該等購回基金單位向新交所作出之通知應按新交所規定的形式並包括其所規定的相關詳情。管理人應與指定股票經紀及／或託管商作出安排，以確保彼等及時向管理人提供管理人向新交所作出通知所需資料。

4.2.10 收購守則之影響

於管理人代表置富產業信託回購基金單位之後，導致基金單位持有人及彼等一致行動人士產生新加坡收購守則第14條項下全面收購要約責任的情況載於新加坡收購守則附錄二。管理人代表置富產業信託購回基金單位而產生之收購守則之影響載於下文。

4.2.10.1 作出收購要約的責任

倘因管理人代表置富產業信託購回任何基金單位導致基金單位持有人及與彼一致行動人士表決權的權益比例增加，則就新加坡收購守則第14條而言，該增加被視作收購。因此，基金單位持有人或一組一致行動基金單位持有人可獲得或鞏固置富產業信託的實際控制權，並有責任根據新加坡收購守則第14條提出要約。

4.2.10.2 一致行動人士

根據適用於置富產業信託的新加坡收購守則，一致行動人士盡可能包括根據協議或諒解備忘錄（無論正式或非正式）透過彼等任何一方收購置富產業信託基金單位或以其他方式共同取得或鞏固置富產業信託的實際控制權的所有個人或公司。

除非確定屬相反情況，新加坡收購守則假設（其中包括）下列個人及公司是彼此間一致行動的人士：

- (i) 以下公司：
 - (A) 一間公司（「**(A)**」）；
 - (B) (A)的母公司（「**(B)**」）；
 - (C) (A)的附屬公司（每間稱為「**(C)**」）；
 - (D) (A)的同系附屬公司（每間稱為「**(D)**」）；
 - (E) 任何(A)、(B)、(C)或(D)的聯營公司（定義見新加坡收購守則）（每間稱為「**(E)**」）；
 - (F) 其聯營公司包括任何(A)、(B)、(C)、(D)或(E)的公司；及
 - (G) 已就購買投票權向上述任何一間公司提供財務資助的任何人士（日常業務為銀行除外）；及
- (ii) 一間公司與其任何董事（連同彼等的近親、有關連信託，以及由任何董事、彼等的近親及有關連信託所控制的公司）。

於管理人代表置富產業信託購回基金單位後會導致基金單位持有人（包括彼等的一致行動人士）各自有責任根據新加坡收購守則第14條提出收購要約的情況載於新加坡收購守則附錄2。

致基金單位持有人函件

4.2.10.3 新加坡收購守則第14條及附錄2的影響

一般而言，新加坡收購守則第14條及附錄2的影響(獲豁免除外)為，倘因管理人根據基金單位回購授權購回基金單位，而導致基金單位持有人及／或彼等一致行動人士可能產生根據新加坡收購守則第14條作出收購要約的責任，則：

- (i) 該等基金單位持有人及／或彼等一致行動人士的表決權將增至30.0%或以上；或
- (ii) (倘該等基金單位持有人及／或彼等一致行動人士持有置富產業信託30.0%至50.0%表決權)，則該等基金單位持有人及／或彼等一致行動人士的表決權將於任何六個月期間增加1.0%以上。

根據新加坡收購守則附錄2，倘因管理人根據基金單位回購授權購回單位基金單位，導致該基金持有人的表決權增至30.0%或以上，或倘該基金單位持有人持有置富產業信託30.0%至50.0%表決權，該基金單位持有人的表決權將於任何六個月期間增加1.0%以上，則並非與董事一致行動的基金單位持有人毋須根據新加坡收購守則第14條作出收購要約。該基金單位持有人毋須就授出基金單位回購授權之決議案放棄投票。

根據最後實際可行日期基金單位持有人名冊記錄的基金單位的主要基金單位持有人權益，概無主要基金單位持有人因管理人根據基金單位回購授權購回最後實際可行日期已發行基金單位最高限額10%的基金單位而有責任根據新加坡收購守則第14條就置富產業信託作出收購要約。

倘對管理人代表置富產業信託購回任何基金單位是否會產生根據收購守則作出收購要約之責任存有疑問，基金單位持有人務請盡早諮詢彼等之專業顧問及／或證券業委員會。

4.2.11 所需批准

管理人擬於特別大會上透過普通決議案徵得基金單位持有人有關基金單位回購授權的批准。

4.2.12 投票限制

就有關基金單位回購授權之建議普通決議案而言，管理人並不知悉任何基金單位持有人須就該普通決議案放棄投票。

4.3 香港適用規則之涵義

4.3.1 基金單位回購授權

管理人擬於特別大會上徵得基金單位持有人有關向管理人授出基金單位回購授權的批准，以根據證監會回購通函代表置富產業信託在新交所及／或香港聯交所回購基金單位。

倘基金單位回購授權獲得基金單位持有人批准，則基金單位回購授權將自特別大會日期起生效，直至以下最早日期為止：

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

根據證監會回購通函，置富產業信託應遵守香港上市規則第10.06條規定的適用於在香港聯交所回購本身股份的上市公司的限制及通知要求，同時亦作出必要之變更，猶如該條規定適用於房地產投資信託基金。該等規定包括但不限於交易限制、對日後發行的限制、匯報規定及已購股份的地位。

4.3.2 說明函件

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

4.3.3 可回購基金單位數目上限

待批准基金單位回購授權之建議普通決議案通過後，根據基金單位回購授權最多可回購之基金單位數目將相當於批准基金單位回購授權之決議案獲通過當日已發行基金單位總數之10%。

4.3.4 所需批准

根據證監會回購通函，管理人擬於特別大會上透過普通決議案徵得基金單位持有人批准向管理人授出一般授權代表置富產業信託購回在香港聯交所的基金單位。

致基金單位持有人函件

根據信託契約附錄1第9段，於任何會議上，提呈投票表決的決議案應以投票方式進行表決，投票結果應視作於會上作出的決議案。

有關向管理人授出基金單位回購授權的建議普通決議案將於特別大會上以投票方式進行表決，投票結果將視作於會上作出的決議案。

4.3.5 投票限制

房地產投資信託基金守則第9.9(f)段規定，倘基金單位持有人於基金單位持有人大會上擬商定之事項中擁有重大權益，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應放棄投票。

此外，根據信託契約附錄1第2段，倘基金單位持有人於向基金單位持有人大會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大會之法定人數。

據管理人所知、所悉及所信，就有關基金單位回購授權的建議普通決議案而言，管理人並不知悉任何基金單位持有人須於特別大會上就該普通決議案放棄投票權。

4.3.6 董事會意見及董事推薦意見

董事已考慮相關因素(包括上文所載建議基金單位回購授權的理由)，並認為建議基金單位回購授權符合置富產業信託及基金單位持有人的整體利益，因此建議基金單位持有人於特別大會上投票贊成建議基金單位回購授權。

4.3.7 受託人之意見及同意

受託人認為，待於特別大會獲得基金單位持有人及於信託契約作出有關基金單位回購修訂之後，基金單位回購授權符合信託契約，且受託人同意管理人根據其條款行使彼於基金單位回購授權項下的權力。

受託人觀點僅作遵守證監會回購通函合規性清單第(11)及(12)段的規定用途，不得視作受託人就建議基金單位回購授權的利弊或本通函所披露之任何報表或資料作出之推薦意見或表述。受託人尚未就建議基金單位回購授權或任何根據相關授權購回基金單位的利弊或影響作出任何評估，惟彼等就履行信託契約及房地產投資信託基金守則所載的授信責任除外。

致基金單位持有人函件

4.3.8 重大不利變動

於最後實際可行日期，概無董事知悉置富產業信託的財務或交易狀況自2014年12月31日(即編製置富產業信託最新經刊發經審核財務報表的日期)起出現任何重大不利變動。

4.3.9 責任聲明

管理人及董事願就本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函並無遺漏任何其他事實，以致當中所載任何陳述有所誤導。

5. 董事及主要基金單位持有人之權益

根據董事的基金單位持有人名單及管理人可得資料，於最後實際可行日期及於特別大會日期(假設彼等之表決權於最後實際可行日期至特別大會日期之間並無變動)，擁有基金單位權益的董事及主要基金單位持有人⁽¹⁾直接及被視為擁有權益及投票權如下：

董事名稱	直接權益		被視為擁有權益	
	基金單位數目	%	基金單位數目	%
林惠璋 ⁽²⁾	1,000,000	0.05	2,100,000	0.11
孫潘秀美	220,000	0.01	—	—
藍鴻震 ⁽³⁾	300,000	0.02	100,000	0.01

附註：

- (1) 於基金單位中擁有不低於所有已發行基金單位5.0%的人士。
- (2) 林惠璋先生被視為於Citibank Nominees Singapore Pte. Ltd. (作為JL Philanthropy Ltd的代理人) 所持有的2,100,000個基金單位中擁有權益。林惠璋先生為JL Charitable Settlement的財產授予人，而JL Charitable Settlement為JL Philanthropy Ltd的受益人。
- (3) 藍鴻震博士被視作於其聯繫人持有的100,000個基金單位中擁有權益。

致基金單位持有人函件

主要基金單位持有人名稱	直接權益		被視為擁有權益	
	基金單位數目	%	基金單位數目	%
Focus Eagle Investments Limited	413,074,684	22.01	—	—
Ballston Profits Limited	112,556,000	6.00	—	—
Schroders Plc ²	—	—	252,103,042	13.44
長實 ³	—	—	525,630,684	28.01
和記黃埔有限公司 ⁴	—	—	112,556,000	6.00

附註：

- (1) 本節所載基金單位持有人權益乃基於相關人士於2014年12月31日的確認，及管理人於最後實際可行日期或之前收到的任何後續權益變動通知。
- (2) *Schroders Plc*被視作於252,103,042個基金單位中擁有權益，其中：
 - (a) 97,974,000個基金單位由*Schroder Investment Management Ltd*持有；
 - (b) 83,854,000個基金單位由*Schroder Investment Management (Singapore) Ltd*持有；
 - (c) 69,440,000個基金單位由施羅德投資管理(香港)有限公司持有；
 - (d) 120,000個基金單位由*Schroder Channel Island Limited*持有；
 - (e) 43,000個基金單位由*Schroder Investment Management North America Limited*持有；及
 - (f) 672,042個基金單位由*Schroder & Co (Asia) Limited*持有。
- (3) 長實被視作於525,630,684個基金單位中擁有權益，其中：
 - (a) 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
 - (b) 112,556,000個基金單位由*Ballston Profits Limited* (和記黃埔有限公司的全資附屬公司，而和記黃埔有限公司則由長實擁有49.97%權益) 持有。
- (4) 和記黃埔有限公司被視作於其全資附屬公司*Ballston Profits Limited*持有的112,556,000個基金單位中擁有權益。

6. 特別大會及暫停辦理基金單位持有人過戶登記手續

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

致基金單位持有人函件

基金單位持有人的登記冊將由2015年4月14日(星期二)起至2015年4月17日(星期五)止(包括首尾兩天)暫停辦理登記手續，期間概不辦理任何基金單位的過戶登記，以釐定基金單位持有人出席及於特別大會上投票的資格。並未登記於基金單位持有人登記冊的基金單位持有人如要符合出席及於特別大會上投票的資格，所有已正式填妥的基金單位轉讓表格連同相關的基金單位證書，必須於2015年4月13日(星期一)下午5時正前送呈新加坡基金單位過戶處寶德隆有限公司，地址為新加坡(郵區048623)萊佛士坊50號新置地大廈#32-01(就新加坡基金單位持有人而言)，或於2015年4月13日(星期一)下午4時30分前送呈香港基金單位過戶處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室(就香港基金單位持有人而言)，以辦理登記手續。

如閣下於2015年4月13日(星期一)營業時間結束時已登記成為基金單位持有人，閣下將可於特別大會上投票。本通函隨附特別大會通告(請參閱本通函第N-1至N-5頁)及供於特別大會上使用的代表委任表格。

閣下的投票非常重要。因此，不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上印列的指示填妥、簽署及在該表格上填上日期並交回：(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(就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17M樓。代表委任表格應盡快及無論如何須於特別大會之指定舉行時間48小時前填妥及交回。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。

7. 一般資料

香港獨立財務顧問及新加坡獨立財務顧問已各自就發出本通函(按照本通函納入的形式及文意，經已納入其名稱及其意見函及全部有關提述)給予書面同意及並無撤回其書面同意。

由本通函日期至特別大會日期期間(包括首尾兩日)，以下文件的副本可於營業日(僅供提前預約)上午9時正至下午5時正的日常辦公時間，在(i)管理人新加坡註冊辦事處(地址為新加坡(郵區038986)淡馬錫林蔭道6號新達第四大廈#16-02)；及(ii)管理人香港辦事處(地址為香港皇后大道中99號中環中心55樓5508-5510室)處查閱：

- (i) 信託契約；及
- (ii) 進行本通函所述建議修訂信託契約之修訂及重述契約草擬稿。

管理人及董事共同及個別地對本通函內所載資料的準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，據彼等所知及所信，(i)董事於本通函所載之意見乃經審慎周詳考慮後始

致基金單位持有人函件

行發表；(ii)本通函構成關於出售費用修訂、基金單位回購修訂、修訂及延長之豁免、基金單位回購授權及置富產業信託集團所有重要事實的全面及真實披露，管理人及董事並不知悉有遺漏任何事實而導致本通函內任何聲明含誤導成份。

倘本通函內的資料乃從已公佈或從其他公開可獲得或具名的來源獲得，則管理人及董事唯一的責任為確保該等資料已準確及正確地摘錄自該等來源及／或按其妥當的格式及內容轉載於通函內。

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
趙宇

2015年3月25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)



由置富資產管理有限公司管理

敬啟者：

修訂及延長有關若干持續關連人士交易之豁免

吾等獲委任為獨立董事委員會成員，就(其中包括)修訂及延長之豁免(包括建議年度上限)(詳情載於管理人致基金單位持有人，且本函件構成其中一部分的通函所載「致基金單位持有人函件」內)，向閣下提供意見。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。

香港獨立財務顧問已獲管理人及受託人委任，就修訂及延長之豁免(包括建議年度上限)、尤其是2015年經修訂及經延長豁免項下之交易對相關獨立基金單位持有人而言是否屬公平合理且符合置富產業信託及獨立基金單位持有人之整體利益向吾等、獨立基金單位持有人及受託人(倘適當)提供意見。有關彼等之意見詳情，連同達致其意見時考慮的主要因素、原因、假設及條件，已載列於「有關2015年經修訂及經延長豁免之香港獨立財務顧問函件」(其全文載於通函內)。

經考慮香港獨立財務顧問的意見及彼等考慮的主要因素及理由後，吾等與香港獨立財務顧問達成一致意見，認為就房地產投資信託基金守則而言，修訂及延長之豁免、修訂及延長之豁免之基準(包括建議年度上限及達致該上限的基準)就相關獨立基金單位持有人而言

有關2015年經修訂及經延長豁免之獨立董事委員會函件

屬公平合理，且符合置富產業信託、獨立基金單位持有人以及基金單位持有人的整體利益；且經擴大持續關連人士交易已經並將(i)於置富產業信託的一般及日常業務過程中進行，並符合置富產業信託的投資目標與策略；(ii)按公平原則及正常商業條款訂立；及(iii)屬公平合理，並符合置富產業信託、獨立基金單位持有人及基金單位持有人的整體利益。

因此，吾等建議獨立基金單位持有人投票贊成特別大會通告所載決議案。

此 致

置富產業信託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

獨立非執行董事及首席獨立董事

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

2015年3月25日

以下為香港獨立財務顧問編製的意見函件全文，以供載入本通函，意見函件載有其就2015年經修訂及經延長豁免向獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人提出的意見。



上銀國際有限公司
BOSC International Company Limited

香港
花園道3號花旗銀行廣場
花旗銀行大廈2608-2611室

敬啟者：

就若干持續關連人士交易 修訂及延長豁免

緒言

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人有關修訂及延長之豁免（包括建議年度上限）之獨立財務顧問，詳情載於置富產業信託於2015年3月25日致基金單位持有人之通函（「**通函**」）所載之致基金單位持有人函件（「**致基金單位持有人函件**」）內，本函件構成通函一部份。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於2013年9月16日，基金單位持有人在基金單位持有人特別大會上通過一項普通決議案，以批准（其中包括）修訂及延長2012年豁免為2013年經修訂豁免，期限至2015年12月31日（包括該日），為期三年。

鑒於(i)置富產業信託預期，就置富產業信託可能直接或間接擁有權益之任何物業或公司而言，置富產業信託集團（作為一方）將繼續及可能不時與長實關連人士集團或長地關連人士集團（視情況而定）及／或管理人集團（視情況而定）（作為另一方）展開交易及安排；(ii)2013年經修訂豁免於2015年12月31日屆滿；(iii)長實提議之長和分拆；及(iv)2013年經修訂豁免並未涵蓋涉及2013年經修訂豁免據此而授出之物業以外之物業及公司之交易及安排，管理人建議尋求基金單位持有人透過於特別大會上藉普通決議案修訂及延長2013年經修訂豁免為2015年經修訂及經延長豁免之方式予以批准，以：

- (a) 倘長和分拆完成（根據聯合公告，預期於2015年上半年末完成，惟須待達成聯合公告詳述條件後方告完成），根據房地產投資信託基金守則修訂被視作置富產業信託關連人士的人士及實體，以納入長地關連人士集團；

有關2015年經修訂及經延長豁免之香港獨立財務顧問函件

- (b) 擴大豁免項下持續關連人士交易的範圍，以納入經擴大持續關連人士交易；
- (c) 設定新持續關連人士交易豁免期限經擴大持續關連人士交易的年度金額上限；及
- (d) 將2013年經修訂豁免到期日(即2015年12月31日)進一步延長三年至2018年12月31日。

根據房地產投資信託基金守則、上市手冊及信託契約，長實關連人士集團及管理人集團之成員公司為(或可能不時成為)一項或多項經擴大持續關連人士交易之參與方，因此於批准修訂及延長之豁免(包括建議年度上限)之普通決議案中擁有重大權益(如股東特別大會通告所載)。因此，(i)長實將就批准修訂及延長之豁免(包括建議年度上限)之普通決議案放棄投票，並將促使長實關連人士集團各成員公司及彼等各自之聯繫人就該決議案放棄投票(如特別大會通告所載)；及(ii)管理人將就批准修訂及延長之豁免(包括建議年度上限)之普通決議案放棄投票，並將促使管理人集團各成員公司及彼等各自之聯繫人就該決議案放棄投票(如特別大會通告所載)。

為就修訂及延長之豁免(包括建議年度上限)向獨立基金單位持有人提供意見而成立之獨立董事委員會由全體獨立非執行董事組成，即林理明先生、孫潘秀美女士及藍鴻震博士。

吾等(即上銀國際有限公司(「上銀國際」))已獲管理人及受託人委任，以就修訂及延長之豁免(包括建議年度上限)，尤其是2015年經修訂及經延長豁免項下之經擴大持續關連人士交易就獨立基金單位持有人而言是否屬公平合理，並符合置富產業信託及基金單位持有人之整體利益而向獨立董事會委員會、獨立基金單位持有人及受託人(視適當情況而定)提供意見。

吾等意見之基礎

在達致吾等之推薦建議時，吾等依賴通函所載或提述之資料及事實，以及董事及管理人高級管理層所作出或提供之聲明。董事於致基金單位持有人函件所載責任聲明內表明，彼等就通函內所載資料及所作聲明之準確性共同及個別承擔全部責任，且並無遺漏其他事宜致使通函所載任何陳述產生誤導。吾等亦假設通函內所載或提述之資料以及董事所作聲明於作出時乃真實準確，及直至特別大會日期仍然如此。吾等並無理由懷疑董事及管理人高級管理層向吾等提供之資料及聲明之真實性、準確性及完整性。吾等亦已獲董事告知且相信通函並無遺漏或隱瞞重大事實。

吾等認為吾等已審閱足夠資料以達致知情見解、有充分理由倚賴通函所載資料之準確性，並為吾等之推薦建議提供合理基礎。然而，吾等並無對有關資料進行獨立核實，吾等亦無對置富產業信託、管理人及經擴大持續關連人士交易之相關交易標的及參與方之業務及事務或前景進行任何形式之深入調查。吾等之意見乃完全基於最後實際可行日期之金融、經濟、市場及其他狀況，以及吾等獲提供之資料。

獨立性聲明

上銀國際之鄭敏華女士在先前受聘期間為簽發置富產業信託就一項重大收購及更新關連人士交易而刊發之日期為2011年12月28日之通函所載獨立財務顧問意見函件之兩位人士之其中一位。儘管有上述先前受聘，但於最後實際可行日期，上銀國際之鄭敏華女士及李莉女士並不知悉上銀國際與置富產業信託或任何可能被合理視為妨礙上銀國際擔任獨立董事會委員會、獨立基金單位持有人及受託人有關修訂及延長之豁免(包括建議年度上限)之獨立財務顧問之獨立性(定義見房地產投資信託基金守則)之其他人士之間有任何關係或利益。

已考慮之主要因素及理由

於就修訂及延長之豁免(包括建議年度上限)達致吾等之意見及建議時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 經擴大持續關連人士交易之背景

經擴大持續關連人士交易可大致分為兩類交易：(a)收益交易，主要包括向關連人士訂立租約及許用合約交易(統稱「**收入持續關連人士交易**」)；及(b)開支交易，主要包括關連人士提供之物業管理安排、第三方服務及其他營運交易(統稱「**支出持續關連人士交易**」)，有關詳情載於致基金單位持有人函件並概述如下：

(a) 收入持續關連人士交易

作為置富產業信託集團一般及日常業務過程之一部分，置富產業信託集團與長實關連人士集團或長地關連人士集團(視乎長和分拆是否完成而定)及／或管理人集團(視乎情況而定)已或將就置富產業信託直接或間接擁有權益的任何物業或公司不時訂立租約／許用合約交易。

(b) 支出持續關連人士交易

亦作為置富產業信託集團之一般及日常業務過程之一部分，長實關連人士集團成員公司或長地關連人士集團（視乎長和分拆是否完成而定）已或將不時進行的各類持續關連人士交易，該等交易如下：

- (i) **物業管理** — 根據物業管理協議，管理人已將置富產業信託房地產之物業與租賃管理及市場推廣職能委託予物業管理人（「物業管理人」）。物業管理人現時為長實之間接全資附屬公司，及如果長和分拆完成，預期將因成為長地之間接全資附屬公司而成為置富產業信託之關連人士。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%之費用，以及就提供市場推廣服務收取佣金。
- (ii) **第三方服務** — 物業管理人作為置富產業信託所持物業之相關業主的代理，就提供有關物業的（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現時乃長實關連人士集團之成員公司，倘長和分拆完成，若干此等第三方服務供應商與長地關係而繼續成為置富產業信託的關連人士。
- (iii) **公契** — 置富產業信託持有的各項物業的業主將（在適用情況下）受制於適用於其所擁有物業的公契條款。公契對公契下之管理人（「公契管理人」）及發展項目之所有業主及其業權繼承人具約束力，不論彼等是否公契之原有訂約方。與置富產業信託所持物業相關的部分公契管理人目前為長實關連人士集團之成員公司，倘長和分拆完成，預期將因此成為長地間接全資附屬公司而成為置富產業信託的關連人士。此外，長實關連人士集團或長地關連人士集團（視乎長和分拆是否完成而定）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長實關連人士集團或長地關連人士集團（視乎長和分拆是否完成而定）成員公司與置富產業信託集團之成員公司之間之合約。

2. 延長2013年經修訂豁免及經擴大持續關連人士交易之理由

置富產業信託為一項房地產投資信託基金，主要業務為擁有及投資於香港之零售商場及停車場，旨在為基金單位持有人產生穩定及持續之分派並實現各基金單位資產淨值之長遠增長。根據置富產業信託於截至2013年及2014年12月31日止兩個年度之年報，置富產業信託集團於截至2012年、2013年及2014年12月31日止三個年度各年租約相關業務之收入分別約為1,111.6百萬港元、1,314.1百萬港元及1,653.7百萬港元，分別約佔置富產業信託集團於截至2012年、2013年及2014年12月31日止三個年度各年總收入之99.8%、99.7%及99.9%。

證監會於2013年授出之2013年經修訂豁免之有效期乃於2015年12月31日屆滿，而該豁免可延長，就豁免期延長而言，該延長期之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之結算日。同樣地，2015年經修訂及經延長豁免之期限由2016年1月1日開始，延長至2018年12月31日，而該豁免可延長，就豁免期延長而言，該延長期之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之結算日。

置富產業信託集團與其關連人士(即長實關連人士集團、長地關連人士集團及管理人集團)之間訂立之2015年經修訂及經延長豁免項下經擴大持續關連人士交易之性質及分類於置富產業信託於香港聯交所上市前已存在，並與豁免項下之持續關連人士交易之性質及分類相似。長和分拆完成後，由於長地集團持有之基金單位之權益，以及與長地存在關連而成為置富產業信託之關連人士之實體或人士，預期長地關連人士集團將成為置富產業信託之關連人士。於長和分拆完成後，長實關連人士集團將不再為置富產業信託之關連人士。有關長和分拆之詳情，請參閱長實及和記黃埔有限公司於2015年1月9日刊發之聯合公佈。

經與管理人討論，吾等知悉管理人認為，經擴大持續關連人士交易之訂立將為置富產業信託集團帶來裨益及靈活性，惟經擴大持續關連人士交易須於置富產業信託集團之一般及日常業務過程中按正常商業條款並根據管理人內部政策訂立。此外，管理人認為，如置富產業信託基金單位持有人須就有關經擴大持續關連人士交易每次產生之交易嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章之規定，將過於繁瑣，且並不符合置富產業信託基金單位持有人之利益。

經考慮：

- (a) 2013年經修訂豁免將於2015年12月31日屆滿，而2015年經修訂及經延長豁免之目的為替代2013年經修訂豁免，以使三年豁免期可自2016年1月1日起重新起計；

- (b) 物業之租約／許用合約交易為置富產業信託集團之核心業務及主要收入來源，而收入持續關連人士交易為置富產業信託集團帶來穩定可靠收入；
- (c) 長實關連人士集團或長地關連人士集團(待長和分拆完成後)於置富產業信託在證券交易所上市前已就置富產業信託集團擁有之物業提供物業管理服務，長實關連人士集團及長地關連人士集團提供之物業管理安排、第三方服務及公契促使對置富產業信託集團之物業進行持續有效管理；
- (d) 經擴大持續關連人士交易之性質與豁免項下之持續關連人士交易大致相同，惟於長和分拆完成後，預期若干人士及實體將發生變動，而根據房地產投資信託基金守則，有關人士及實體可能會被視為置富產業信託之關連人士；及
- (e) 經擴大持續關連人士交易將繼續為置富產業信託集團帶來靈活性，以有效方式與長實關連人士集團、長地關連人士集團及管理人集團訂立交易，而長實關連人士集團、長地關連人士集團及管理人集團均為置富產業信託集團之可靠及長期商業夥伴，

吾等認為，經擴大持續關連人士交易於置富產業信託集團之一般及日常業務過程中訂立，將2013年經修訂修訂及延長之豁免為自2016年1月1日至2018年12月31日止三年，乃符合置富產業信託及獨立基金單位持有人之整體利益。

3. 經擴大持續關連人士交易之主要條款

(a) 收入持續關連人士交易

根據2013年經修訂豁免及房地產投資信託基金守則，所有租約／許用合約關連交易應於置富產業信託集團之一般及日常業務過程中並按正常商業條款(如有足夠之可比較交易)進行，如並無足夠之可比較交易判斷該等交易是否按正常商業條款訂立，則按不遜於置富產業信託可向獨立第三方提供或取得(視情況而定)之條款訂立。此外，將就每一項租約／許用合約關連交易進行獨立評估，惟按標準或已公告之價目進行者除外。

於最後實際可行日期，置富產業信託集團擁有之部分物業之可出租面積已租予長實關連人士集團(或長和分拆後長地關連人士集團)及管理人集團(統稱「**租約關連方**」)。管理人確認，該租約／許用合約交易已經及將會於置富產業信託之一般及日常業務過程中進行，而該等交易之條款已經及將會按正常商業條款釐定。

吾等已完成之工作

吾等已自管理人獲取置富產業信託與租約關連方之間截至2014年12月31日止年度所有有效之租約／許可使用交易表，並於表中隨機選取樣本交易。就該等交易而言，吾等注意到，管理人委任置富產業信託之獨立第三方為主要估值師，根據管理人之內部控制程序對租金之公平性作出評估。吾等已自管理人獲取並審閱該等樣本交易之相關租約協議及由主要估值師編製之租金公平值函件，並於租金公平值函件中注意到，有關租金截至各自租約協議日期均處於市場水平。因此，就吾等審閱之樣本交易而言，吾等注意到管理人已遵照委任主要估值師對租金公平性進行評估之內部控制程序。此外，吾等亦就置富產業信託與獨立第三方之間之類似租約／許用合約交易(地段、可出租面積及租約時機方面)自管理人獲取相關租約協議，並注意到提供予獨立第三方之主要條款(包括租金及其他收費、支付條款及租約協議方之權利及責任)與提供予租約關連方之主要條款大致具有可比較性。

吾等之意見

經考慮置富產業信託之主要業務(如上文標題為「2. 延長2013年經修訂豁免及經擴大持續關連人士交易之理由」一節所述)，吾等認為與租約關連方之租約／許可使用交易已經及將會於置富產業信託之一般及日常業務過程中進行。

此外，基於吾等對上述樣本文件之審閱，且管理人嚴格遵守上述相關內部控制程序(包括於首次訂立租約／許可使用關連交易前委任主要估值師評估每一項租約／許可使用關連交易租金之公平性，惟按標準或已公告之價目進行者除外)，吾等亦認為相關租約／許可使用交易之條款已經及將會以公平原則訂立、屬公平合理並按一般商業條款釐定。

(b) 支出持續關連人士交易

(i) 物業管理及第三方服務

根據受託人、管理人及物業管理人於2013年7月7日訂立之物業管理協議(經日期為2008年8月1日之續期函件修訂、日期為2010年4月30日之補充物業管理協議補充及日期為2013年8月11日之續期函件修訂)，物業管理人已獲委任，以經營、維護及管理置富產業信託於香港之物業。物業管理人須接受管理人之全面管理及監督。物業管理協議有效期至2018年8月11日。假設物業管理協議並無作出任何修訂，物業管理協議之現有條款(包括但不限於物業管理

服務費及佣金率)於截至2016年及2017年12月31日止兩個年度及直至2018年8月11日之前將維持不變。

物業管理人作為置富產業信託所持有物業之相關所有人之代理，可以公平原則並按正常商業條款，就提供有關物業之(其中包括)廣告宣傳、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訂立合約。

根據物業管理協議，物業管理人就提供物業管理服務每年收取相當於物業收益總額3.0%之費用。此外，物業管理人亦就提供推廣服務收取佣金，及有關佣金乃按所訂立或續訂之有關租約／許可使用權年期及已付租金／許可使用費總額計算。

管理人確認，有關置富產業信託物業之物業管理服務及第三方服務之交易已經並將會於置富產業信託集團之一般及日常業務過程中並按正常商業條款進行，如並無足夠之可比較交易判斷該等交易是否按正常商業條款訂立，則按不遜於置富產業信託集團一般給予或獲自獨立第三方之條款訂立。

吾等已完成之工作

就物業管理服務而言，吾等自管理人獲悉，有關服務已經及將會根據管理人之內部控制程序進行。根據內部控制程序，須對於任何物業管理協議訂立或續期前對物業管理費用及佣金率進行獨立評估。吾等已自管理人獲取物業諮詢公司就物業管理人收取之費用對物業管理協議作出檢討而編製之獨立報告，並注意到就提供每年3.0%之物業管理費用及就提供推廣服務收取佣金之範圍截至物業管理協議延長日期實屬合理及處於市場水平。另外，吾等已自管理人獲取物業管理協議並審閱其條款，並已審閱另一家於香港上市之房地產投資信託之物業管理服務相關交易之類似條款，吾等注意到，其主要條款(包括物業管理費、市場推廣服務之佣金範圍及就第三方服務作出之安排)與物業管理人向置富產業信託集團所提供者大致具有可比較性。置富產業信

託集團並無委聘獨立第三方提供類似性質之物業管理服務，因此，吾等無法將該物業管理協議之條款與置富產業信託集團與其獨立第三方所訂立之物業管理協議相比較。

就第三方服務而言，吾等自管理人獲悉，管理人已經及將會根據其內部控制程序行事。相關內部程序規定(其中包括)須向承判商或供應商進行招標或索取報價(包括長實關連人士集團及／或長地關連人士集團及獨立第三方)。吾等已審閱長實關連人士集團及／或長地關連人士集團及獨立第三方就若干第三方服務而作出之招標之摘要，並留意到其已遵循內部採購程序，而甄選程序亦屬公平合理。另外，透過相關第三方服務之成功招標，吾等亦已獲取置富產業信託最近與(i)長實關連人士集團；及(ii)有關類型相似之第三方服務之獨立第三方訂立之合約。根據吾等與管理人之討論及對上述合約所作之檢討，吾等獲悉眾多最近之第三方服務在性質上頗為不同並各具特點，因此對其合約條款進行直接比較並無意義。然而，由於相關第三方服務合約乃服務提供方透過投標或報價獲得，吾等認為相關第三方服務合約之條款屬公平合理，並符合正常商業條款。

吾等之意見

經考慮置富產業信託之主要業務(如上文標題為「2. 延長2013年經修訂豁免及經擴大持續關連人士交易之理由」一節所述，吾等認為與長實關連人士集團及／或長地關連人士集團開展之物業管理及第三方服務已經及將會於置富產業信託之一般及日常業務過程中進行。

此外，基於吾等對另一家於香港上市之地產投資信託之相關資料(就物業管理服務而言)及樣本文件(就第三方服務而言)之審閱，且管理人嚴格遵守上述相關內部控制程序(即(i)就物業管理服務而言，包括將於置富產業信託集團訂立或續訂任何物業管理協議前就相關物業管理費及佣金率進行之獨立評估，及(ii)就第三方服務而言，包括承判商或供應商(包括長實關連人士集團及／或長地關連人士集團及獨立第三方)之招標或報價)，吾等亦認為相關物業管理及第三方服務之條款已經及將會以公平原則訂立、屬公平合理並按一般商業條款釐定。

(ii) 公契

吾等已隨機選擇置富產業信託集團所持有物業之公契樣本，而管理人已向吾等提供相關樣本，以供吾等審閱。鑒於公契對公契管理人及發展項目之所有業主及其業權繼承人具約束力，不論彼等是否公契之原有訂約方，且發

有關2015年經修訂及經延長豁免之香港獨立財務顧問函件

展項目之所有擁有人及其業權繼承人(包括置富產業信託集團及其他獨立第三方)均受公契之條款約束並享有相關利益，吾等認為置富產業信託集團訂立公契實屬公平合理，並具有商業合理性，而公契之條款乃以公平原則並按一般商業條款訂立。

吾等之意見

基於上文所述，吾等認為，即將根據2015年經修訂及經延長豁免進行之收入持續關連人士交易及支出持續關連人士交易已經及將會按正常商業條款進行，對獨立基金單位持有人而言屬公平合理，並符合其利益。

4. 建議年度上限

2013年經修訂豁免項下之現有年度上限及2015年經修訂及經延長豁免項下之建議年度上限概述如下：

		2013年經修訂豁免項下 之現有年度上限			2015年經修訂及經延長豁免項下 之建議年度上限		
		2013財政年度	2014財政年度	2015財政年度	2016財政年度	2017財政年度	2018財政年度
		千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
收入持續關連人士交易	關連人士						
租約／許用合約交易	長實關連人士集團或長地關連人士集團 (視情況而定) ⁽¹⁾	360,000	469,000	563,000	675,000	810,000	972,000
按年變動百分比		30.9%	30.3%	20.0%	19.9%	20.0%	20.0%
過往年度上限之使用率		53.5% ⁽³⁾	49.4% ⁽³⁾	不適用 ⁽²⁾	不適用 ⁽²⁾	不適用 ⁽²⁾	不適用 ⁽²⁾
租約／許用合約交易	管理人集團	13,200	15,200	15,200	15,200	15,200	15,200
按年變動百分比		14.8%	15.2%	無	無	無	無
過往年度上限之使用率		3.7% ⁽³⁾	3.8% ⁽³⁾	不適用 ⁽²⁾	不適用 ⁽²⁾	不適用 ⁽²⁾	不適用 ⁽²⁾
支出持續關連人士交易							
物業管理安排、第三方服務及其他營運交易	長實關連人士集團或長地關連人士集團 (視情況而定)	155,000	229,000	276,000	331,000	398,000	478,000
按年變動百分比		53.5%	47.7%	20.5%	19.9%	20.2%	20.1%
過往年度上限之使用率		39.9% ⁽³⁾	31.9% ⁽³⁾	不適用 ⁽²⁾	不適用 ⁽²⁾	不適用 ⁽²⁾	不適用 ⁽²⁾

附註：

- (1) 預期在以下情況下將會與長實關連人士集團進行之交易：(i)倘若長和分拆未能發生，或(ii)倘若長和分拆完成，在分拆之前；及倘若長和分拆完成，則預期會於分拆後與長地關連人士集團進行之交易。
- (2) 「不適用」表示不適用或未能提供。
- (3) 使用率由管理人提供，並指截至2013年及2014年12月31日止兩個年度之實際使用率。

(a) 收入持續關連收益交易

關於與長實關連人士集團或長地關連人士集團之租約／許可使用交易（「長實關連人士集團及長地租約／許用合約交易持續關連人士交易」）

管理人指出，就截至2016年、2017年及2018年12月31日止三個年度各年之長實關連人士集團及長地租約／許用合約交易持續關連人士交易建議年度上限，已採用較緊接上一財政年度之建議數額加上20%增長並進行若干輕微之四捨五入調整而釐定。誠如致基金單位持有人函件所述，上述20%之增長因素乃經計及：(i)租金、代收費用或其他市場條件之變動；(ii)通貨膨脹；(iii)與租約關連方之租約／許用合約潛在增加；及(iv)預留5%之適當緩衝作不時之需。管理人認為，有必要預留該緩衝以應對香港物業市場之意外市場條件變動及波動，而有關波動可能會影響物業租金值。

就長實關連人士集團及長地租約／許用合約交易持續關連人士交易而言，吾等已自管理人獲取一項關於相關建議年度上限之計劃，並自管理人獲知長實關連人士集團及長地租約／許用合約交易持續關連人士交易之建議年度上限乃經考慮以下因素後達致：(i)現有租約之屆滿情況，以及長實關連人士集團及／或長地關連人士集團可能與置富產業信託集團於新關連人士交易豁免期限內訂立之潛在新租約及許可；(ii)租金、許可使用費及代收費用之預期增加(iii)5%之合理通脹率；及(iv)為應對意外之市場變動而預留之5%緩衝。此外，管理人告知，繼於2015年1月進行之麗港城收購事項後，「麗港城商場」來自長實關連人士之租金收入預期會被納入長實關連人士集團及長地的租約／許用合約交易。吾等特別指出，儘管長實關連人士集團及長地租約／許用合約交易持續關連人士交易之過往年度上限使用率於截至2013年及2014年12月31日止兩個年度僅為約50%，鑒於置富產業信託集團之收入增長往績記錄，尤其是置富產業信託集團於2010年至2014年間之租金相關收入之最近五年複合年增長率（「累計每年增長率」）（吾等根據置富產業信託集團之已發佈年度報告計算得出之數字約為18.6%），吾等認為，由2016年至2018年三個年度各年之建議年度上限釐定為較前一個年度增長20%實屬合理，可令置富產業信託能夠就其持續增長提供充分靈活性及緩衝。

吾等已審閱香港政府差餉物業估價署(「香港差餉物業估價署」)之統計數據，並留意到香港新界區零售物業平均月租由2010年之每平方米(「平方米」)約942港元，升至2014年之每平方米約1,265港元，累計每年增長率約為7.7%，而香港九龍區零售物業平均月租則由2010年之每平方米約1,172港元，升至2014年之每平方米約1,527港元，累計每年增長率約為6.8%。置富產業信託集團之大部分物業位於新界及九龍。除香港差餉物業估價署之統計數據外，吾等亦已審閱仲量聯行於2014年第四季度發佈之一份關於亞太區物業市場之研究報告(「仲量聯行報告」)。仲量聯行報告指出，由於遊客數目持續穩定增長，零售銷售於2015年有望錄得有利增長，從而鼓勵國際零售商在香港開店。根據仲量聯行報告，購物中心租金指數於2015年將繼續穩步上升。

就香港之通脹率而言，吾等已審閱香港政府統計處(「香港統計處」)發佈之統計數據，並留意到，自2011年至2013年三年間，年均通脹率(以綜合消費物價指數衡量)約為4.6%。

經考慮上述因素，尤其是：

- (a) 預期來自「麗港城商場」之租金收入日後亦將為長實關連人士集團及長地租約／許用合約交易持續關連人士交易提供資金；
- (b) 儘管長實關連人士集團及長地租約／許用合約交易持續關連人士交易之過往年度上限使用率於截至2013年及2014年12月31日止兩個年度僅為約50%，鑒於置富產業信託集團之收入增長往績記錄，尤其是置富產業信託於2010年至2014年間之租金相關收入之最近五年累計每年增長率(吾等根據置富產業信託集團之已發佈年度報告計算得出之數字約為18.6%)，吾等認為，由2016年至2018年三個年度各年之建議年度上限釐定為較前一個年度增長20%實屬合理，可令置富產業信託能夠就其持續增長提供充分靈活性及緩衝；
- (c) 預期香港(尤其是置富產業信託集團旗下大部分物業所處之新界及九龍)之零售租金將繼續穩步上升；
- (d) 5%之合理通脹率，該通脹率乃經審閱香港統計處之統計數據，並已考慮長實關連人士集團及長地租約／許用合約交易持續關連人士交易之建議年度上限；及

- (c) 吾等已與管理人討論並了解到，基於管理人之經驗，香港物業市場可能會出現無法預見之市場波動，尤其是物業租金值波動。因此，吾等並無理由質疑管理人就長實關連人士集團及長地租約／許用合約交易持續關連人士交易之建議年度上限採用5%之緩衝以應對不時之需，

吾等認為釐定截至2016年、2017年及2018年12月31日止三個年度各年之長實關連人士集團及長地租約／許用合約交易持續關連人士交易之建議年度上限之基準就獨立基金單位持有人而言屬公平合理，並符合置富產業信託、獨立基金單位持有人及基金單位持有人之整體利益。

關於與管理人集團之租約／許可使用交易（「管理人租約／許用合約交易持續關連人士交易」）

根據2015年經修訂及經擴大豁免，截至2016年、2017年及2018年12月31日止三個年度之管理人租約／許用合約交易持續關連人士交易之建議年度上限維持不變，仍然為15.2百萬港元。儘管過往年度上限使用率較低，且管理人集團現時僅擁有一份置富產業信託集團物業組合下之物業租約，吾等自管理人獲悉，管理人預期須就管理人租約／許用合約交易持續關連人士交易獲得批准，以在管理人集團於新關連人士交易豁免期限內訂立更多租約／許可的情況下，為應付不時之需提供靈活性。吾等認為，這種靈活性對於置富產業信託頗為有利，讓置富產業信託可在出現適當機會時，透過向其他各方（即管理人集團）租約／許用合約交易其物業，增加其租約／許可收入。

經考慮上述因素，吾等認為釐定截至2016年、2017年及2018年12月31日止三個年度各年之管理人租約／許用合約交易持續關連人士交易之建議年度上限之基準就獨立基金單位持有人而言屬公平合理，並符合置富產業信託、獨立基金單位持有人及基金單位持有人之整體利益。

(b) 支出持續關連人士交易

管理人指出，就截至2016年、2017年及2018年12月31日止三個年度各年之支出持續關連人士交易建議年度上限，已採用較緊接上一財政年度之建議數據增長20%並進行若干輕微之四捨五入調整而釐定。誠如致基金單位持有人函件所述，上述20%之增長因素乃經計及下列原因而予以應用：(i)香港之總體經濟環境，包括通貨膨脹、成本及工資可能增加以及尤其是管理開支之預期增長；及(ii)由此導致置富產業信託於新關連人士交易豁免期限內應付物業管理人之物業管理費及市場服務費的預期增加；(iii)與租約關連方之租約／許可可能增加；及(iv)預留5%之

適當緩衝作不時之需。管理人認為，有必要預留該緩衝以應對香港物業市場之意外市場條件變動及波動，而有關波動可能會影響物業租金值並進而影響物業服務費。由於潛在新租約／許可將導致置富產業信託集團產生更多物業管理及第三方服務開支，預期截至2016年、2017年及2018年12月31日止三個年度之支出持續關連人士交易之建議年度上限將會與長實關連人士集團及長地租約／許用合約交易持續關連人士交易之建議年度上限同步調升。

就支出持續關連人士交易而言，吾等已自管理人獲取一項關於相關建議年度上限之計劃，並自管理人獲知支出持續關連人士交易之建議年度上限主要指將支付予長實關連人士集團及／或長地關連人士集團之物業管理費及第三方服務費。另外，吾等注意到，支出持續關連人士交易之建議年度上限乃經考慮以下因素後達致：(i)現有租約之屆滿情況，以及長實關連人士集團及／或長地關連人士集團可能與置富產業信託集團於新關連人士交易豁免期限內訂立之潛在新租約及許可；(ii)5%之合理通脹率，以及第三方服務之成本及工資可能增加；及(iii)加上預留5%之緩衝作不時之需，以應對市場條件變動。此外，管理人告知，繼於2015年1月進行之麗港城收購事項後，「麗港城商場」之物業管理服務可能會由物業管理人負責。因此，可能將支付予物業管理人之物業管理費，以及可能將支付予長實關連人士集團或長地關連人士集團(若由物業管理人選擇為服務提供方)之第三方服務費預期日後會為支出持續關連人士交易。誠如先前所述，吾等已與管理人討論並了解到，基於管理人之經驗，香港物業市場可能會出現無法預見之市場波動，尤其是物業租金值波動。因此，吾等認為，管理人就支出持續關連人士交易建議年度上限採用之5%之緩衝實屬合理。

經考慮上述因素，尤其是支出持續關連人士交易之建議年度上限預期將會與長實關連人士集團及長地租約／許用合約交易持續關連人士交易之建議年度上限同步調升，吾等認為釐定截至2016年、2017年及2018年12月31日止三個年度各年之支出持續關連人士交易建議年度上限之基準就獨立基金單位持有人而言屬公平合理，並符合置富產業信託、獨立基金單位持有人及基金單位持有人之整體利益。

5. 豁免條件

管理人承諾，其將繼續遵守2013年經修訂豁免之豁免條件，惟受限於上述建議修訂及延長之豁免。2015年經修訂及經延長豁免之豁免條件包括以下各項：

(a) 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，有關經擴大持續關連人士交易之詳情須於置富產業信託的中期報告及年報內披露。

(b) 核數師審閱程序

就各有關之財政年度而言，管理人將委聘置富產業信託之核數師並與其協定就經擴大持續關連人士交易履行若干審閱程序。該等核數師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)，並確認所有該等經擴大持續關連人士交易是否：

- (i) 已獲得管理人董事會(包括獨立非執行董事)批准；
- (ii) 按置富產業信託之定價政策訂立(視適用情況而定)；
- (iii) 已按監管該等交易之協議(如有)之條款訂立；及
- (iv) 所涉及之總價值並無超逾上述各有關年度上限金額(視情況而定)。

(c) 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經擴大持續關連人士交易，並在置富產業信託有關財政年度之年報內確認該等交易是：

- (i) 在置富產業信託一般及日常業務過程中訂立；
- (ii) 按一般商業條款(如有可比較之交易)訂立，或如並無充足可作比較交易用以判斷條款是否按正常商業條款訂立，則按不遜於置富產業信託向獨立第三方取得或提供(視適當情況而定)的條款訂立；及
- (iii) 根據有關協議及管理人內部程序(如有)，按公平合理且符合獨立基金單位持有人以及基金單位持有人整體利益之條款訂立。

(d) 核數師賬目及記錄查閱

管理人須允許及促使有關持續關連人士交易的對手允許置富產業信託核數師有充分查閱其記錄，以便就該等交易作出匯報。

(e) 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不能就上文(b)及(c)所述事項作出確認，須即時知會證監會並刊發公告。

(f) 經獨立基金單位持有人批准隨後調升年度上限

如有必要，例如倘置富產業信託進行其他資產收購，以致其營運業務的整體規模擴大，或倘市況或營運狀況有變，管理人可於日後不時尋求調升上述一項或多項建議年度上限，惟：

- (i) 獨立基金單位持有人批准 — 須在基金單位持有人大會上取得獨立基金單位持有人以普通決議案方式批准；
- (ii) 披露 — 管理人須就有關建議刊發公佈及根據房地產投資信託基金守則第10章向基金單位持有人發出通函及通告，披露有關建議調升相關年度上限金額的詳情；及
- (iii) 其他合規規定 — 上文所述之一切豁免條款及條件應持續適用於有關交易，惟年度上限金額則應按已提高者為準。

(g) 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其後出現任何變動而可能在披露及／或基金單位持有人批准方面施加較嚴格之規定，管理人將須遵守房地產投資信託基金守則第8.14段之所有規定。

吾等認為，上述審閱要求可提供適當措施，以對管理人訂立經擴大持續關連人士交易進行監管並保障獨立基金單位持有人之利益。

推薦意見

經考慮上文所述之主要因素及原因，吾等認為就房地產投資信託基金守則而言，修訂及延長之豁免、修訂及延長之豁免之基準(包括建議年度上限及其達致基準)就有關獨立基金單位持有人而言屬公平合理，且符合置富產業信託、獨立基金單位持有人及基金單位持有人的整體利益；及經擴大持續關連人士交易已經及將會(i)乃於置富產業信託一般及日常業務過程中訂立且符合置富產業信託的投資目標及策略；(ii)按一般商業條款並按公平原則訂立；及(iii)屬公平合理且符合置富產業信託、獨立基金單位持有人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向獨立基金單位持有人建議且吾等亦會建議獨立基金單位持有人投票贊成股東特別大會通告所載之決議案。

此 致

獨立董事委員會、

獨立基金單位持有人及受託人 台照

代表

上銀國際有限公司

鄭敏華

投資銀行

董事總經理

李莉

投資銀行

助理董事

謹啟

2015年3月25日

附註： 上銀國際有限公司鄭敏華女士自2004年起為第六類(就企業融資提供意見)受規管活動之負責人員，上銀國際有限公司李莉女士自2006年起為第六類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌代表。上銀國際有限公司鄭敏華女士及李莉女士於企業融資行業分別擁有逾20年及8年經驗。

有關出售費用修訂之新加坡獨立財務顧問函件

以下為新加坡獨立財務顧問編製的意見函件全文，以供載入本通函，意見函件載有其就出售費用修訂向獨立管理人董事及受託人提出的意見。



Ernst & Young Corporate
Finance Pte Ltd
One Raffles Quay
North Tower, Level 18
Singapore 048583

郵寄地址： 電話：+65 6535 7777
Robinson Road 傳真：+65 6327 8735
PO Box 384 ey.com
Singapore 900734

置富資產管理有限公司

獨立董事

作為置富產業信託的管理人

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

作為置富產業信託的受託人

21 Collyer Quay

#10-02 HSBC Building

Singapore 049320

敬啟者：

根據新加坡證券交易所有限公司上市手冊第9章的權益關係人交易(「權益關係人交易」)，出售費用被稱為權益關係人交易。建議於由HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited (作為置富產業信託的受託人)及置富資產管理有限公司(作為置富產業信託的管理人)於2003年7月4日訂立及經不時修訂，更改及增補的置富產業信託(「置富產業信託」)信託契約(「信託契約」)中的出售費用作出修訂

1 緒言

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」))的董事(「董事」)現正召開特別大會，定於2015年4月17日(「特別持有人大會」)，尋求置富產業信託單位的登記持有人(「單位持有人」)批准管理人與HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited (作為置富產業信託的受託人)訂立(其他事項外)修訂信託契約建議出售費用修訂(「建議出售費用修訂」)。根據新加坡證券交易所有限公司(「新交所」)上市手冊(「上市手冊」)第9章，建議出售費用修訂被視為是「權益關係人士交易」。建議出售費用修訂細節及有關特別持有

有關出售費用修訂之新加坡獨立財務顧問函件

人大會建議的決議案其他資料詳情列載於發給單位持有人日期為2015年3月25日的通函(「通函」)內。

就建議出售費用修訂而言被視為獨立的董事(「獨立董事」)已委任Ernst & Young Corporate Pte Ltd (「安永企業財務」)作為獨立財務顧問，就建議出售費用修訂是否基於一般商業條款及是否會影響置富產業信託及其持少數單位持有人之利益的事宜向獨立董事及受託人提供意見。

我們已擬備本函，供獨立董事及受託人考慮建議出售費用修訂之用。本函構成提供(除其他事項外)建議出售費用修訂詳情之通函的一部份。除非另行界定，通函的所有條款一概與本函的條款釋義相同。

2 職權範圍

安永企業財務已被委任評估建議出售費用修訂，並就建議出售費用修訂是否基於一般商業條款及是否不會影響置富產業信託及其持少數單位持有人之利益的事宜向獨立董事及受託人提供意見。

我們列載於本函的觀點乃基於現行市場、經濟及財務狀況、與就最後實際可行日期而言，我們於通函內提供的資料分析及管理人與其代表向我們提供的資料。因此，本意見並未考慮於最後實際可行日期後發生的任何事件或狀況。

我們現時及先前概無涉及任何關於建議出售費用修訂任何方面的協商，亦無涉及導致董事會決定修訂信託契約及採用建議出售費用修訂的考慮過程。我們獲委任的範圍下無規定我們就置富產業信託與其持有的其他公司或實體(「置富產業信託集團」)增長前景表達觀點，而我們概無作出表達。因此，我們不會在此就置富產業信託資本內任何普通基金單位(「單位」)可能交易的價格或置富產業信託於修訂信託契約及通過採納建議出售費用修訂的未來財務表現作出任何觀點的表達。

我們於評估建議出售費用過程中與管理人代表商討。我們亦已審視及依賴我們就置富產業信託所整理的公開資料及管理人代表向我們提供的資料(包括通函內的資料)。我們並無對給予我們的該等資料或向我們作出的任何聲明或保證(不論是口頭或書面)作出獨立核證，而故此不能及不會對該等資料、聲明或保證的準確性或完整性作出擔保或負起責任。無論如何，董事已向我們確認，盡他們所知及相信，向我們提供的資料(不論是口頭或書面)與本函及通函列載的資料一概在所有重大方面構成十足真實披露所有重大事實及並無任何可導致本函或通函所載任何資料於任何重大方面不準確、不完整或誤導的遺漏。

我們已作出合理查詢，並憑藉我們的判斷能力對該等資料進行評估，及發覺並無理由懷疑該等資料的可靠性。我們亦進一步假定，董事於通函內作出全部有關事實、信念、意見及意圖的陳述聲明一概於正式審慎查詢後作出。我們並無就置富產業信託的業務、經營及財務狀況或建議出售費用修訂及信託契約說明安排的進行任何檢討。

我們提交的意見是就涉及和基於其考慮建議出售費用修訂的用途而給予獨立董事及受託人採用及基於其利益。獨立董事就涉及建議出售費用修訂而可能向單位持有人作出的推薦一概仍然是獨立董事的責任。

我們於擬備本函時，並無注意任何單位持有人的具體投資目標、財務情況、稅務情形或獨特需要及限制因素。由於不同的單位持有人可能有不同的投資目標，我們會給予獨立董事的意見是建議任何可能需要關於其投資單位具體意見的單位持有人諮詢其股票經紀、往來銀行經理、律師或會計師或其他專業顧問。

我們關於建議出售費用修訂的意見應就本函及通函整體文意而加以考慮。

3 建議出售費用修訂

有關建議出售費用修訂的主要資料列載於通函附錄B及第2.1條。通函第2.1條摘要複載如下：

2.1.1 出售費用修訂之背景

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

2.1.2 建議出售費用修訂

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

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

因出售費用修訂而對置富產業信託之回報的影響將參照出售或銷售置富產業信託房地產實際支付的出售費用根據具體情況逐案釐定。出售費用修訂未必會對該出售之回報產生實際影響，若有，則會或不會為負面影響。

2.1.3 出售費用修訂之形式

鑒於上述原因，管理人建議修訂信託契約第15.2.1(ii)條及「出售費用」釋義，且建議加入及刪除之部份分別按本通函附錄B所載以下劃線文本及刪除線文本註釋。

4 建議出售費用修訂條款的評估

於評估建議出售費用修訂時，我們已就我們的評估考慮以下有關因素：

- (i) 建議出售費用修訂的原因；
- (ii) 依據建議出售費用修訂，比較應付予管理人的出售費用（「**建議出售費用**」）與經挑選在新加坡證券交易所和香港聯交所（「**聯交所**」）上市的產業信託（「**產業信託**」）及物業信託支付其各自管理人的房地產出售費用；及
- (iii) 管理人的權益與該等置富產業信託的權益相應。

4.1 建議出售費用修訂的原因

我們發覺正如通函第2.1條列明，獨立董事採納建議出售費用修訂的原因是要讓置富產業信託與其他市場參與者看齊，並在出現良機時得以最理想售價出售有關房地產。

4.2 比較出售費用與在新加坡證券交易所和香港聯交所上市的經挑選產業信託及物業信託支付的費用

根據我們對不同數據庫及可公開獲得的來源的調查，我們已挑選由2011年1月至最後實際可行日期在新加坡證券交易所和香港聯交所上市的經挑選若干產業信託及物業信託（「**比較的物業**」）。基於我們的評估，我們已將由有關比較的物業支付予其各自管理人的出售費用，與由置富產業信託依據建議出售費用修訂支付予其管理人的建議出售費用作出比較。因此，單位持有人應發覺，由於（除其他事項外）地理分佈、相關表現

有關出售費用修訂之新加坡獨立財務顧問函件

及基準、相關投資行業領域、投資資產類別、往績記錄、未來展望、會計準則、及政策的區別，與比較的物業作出的任何比較僅供說明用途。比較的物業不能直接比較置富產業信託及其根據信託契約的安排及建議出售費用修訂，而比較的物業名單概不盡述。

比較的物業	向管理人支付的	
	出售費用(出售代價的%)	就涉及房地產出售支付第三方代理或經紀的費用說明
A. 在新加坡證券交易所上市		
Ascendas Hospitality Trust	0.5%	▷ 已與出售費用分開支付應付予管理人的款額
Croesus Retail Trust	0.5%	▷ 已與出售費用分開支付應付予管理人的款額
Far East Hospitality Trust	0.5%	▷ 已與出售費用分開支付應付予管理人的款額
Frasers Hospitality Trust	0.5%	▷ 已與出售費用分開支付應付予管理人的款額
IREIT Global	0.5%	▷ 已與出售費用分開支付應付予管理人的款額
Keppel DC REIT	0.5%	▷ 已與出售費用分開支付應付予管理人的款額
Mapletree Commercial Trust	0.5%	▷ 已與出售費用分開支付應付予管理人的款額
Mapletree Greater China Commercial Trust	0.5%	▷ 已與出售費用分開支付應付予管理人的款額
OUE Commercial Trust	不超過0.5%	▷ 已與出售費用分開支付應付予管理人的款額
OUE Hospitality Trust	不超過0.5%	▷ 已與出售費用分開支付應付予管理人的款額
Religare Health Trust	0.5%	▷ 已與出售費用分開支付應付予管理人的款額
Soilbuild Business Space REIT	0.5%	▷ 已與出售費用分開支付應付予管理人的款額
SPH REIT	0.5%	▷ 已與出售費用分開支付應付予管理人的款額
Viva Industrial Trust	0.5%	▷ 已與出售費用分開支付應付予管理人的款額
B. 在香港聯交所上市		
匯賢產業信託	0.5%	▷ 由應付予管理人中支付
開元產業投資信託基金	不超過0.5%	▷ 已與出售費用分開支付應付予管理人的款額
富豪產業信託	0.5%	▷ 已與出售費用分開支付應付予管理人的款額
春泉產業信託	不超過0.5%	▷ 並無提述給予第三方代理或經紀費用
置富產業信託	建議出售費用：	
	▷ 不超過1.0%，如管理人就涉及置富產業信託集團房地產的出售或出讓聘用第三方代理或經紀而支付該代理或經紀的款額超過房地產售價的0.5%	
	▷ 不超過0.5%，如管理人就涉及置富產業信託集團房地產的出售或出讓聘用第三方代理或經紀而支付該代理或經紀的款額低於房地產售價的0.5%	
	▷ 將自應付予管理人的出售費用中支付第三方代理或經紀費用	

根據上述列表，我們發覺以下各點：

- (a) 所有比較的物業就有關房地產的出售或撤資支付其各自管理人的費用；
- (b) 比較的物業應付其各自管理人的出售費用通常不超過出售代價的0.5%。但除匯賢及春泉信託外，比較的物業除應付其各自管理人的出售費用外，還就房地產出售或出讓向第三方代理或經紀支付費用；及
- (c) 建議出售費用最高金額可達出售代價的1.0%，而我們發覺，建議出售費用將會繼續與比較的物業付費相應。建議出售費用修訂已計及就房地產出售或出讓向第三方代理或經紀支付的費用，如第三方代理或經紀就房地產出售或出讓收取的費用少於房地產出售代價的0.5%（或當管理人並無聘用第三方代理或經紀）管理人將會收取其本身的出售費用。我們發覺，如第三方代理或經紀收取的費用為房地產出售代價的0.5%至1.0%之間，建議出售費用將全部由管理人給予第三方代理或經紀，而管理人本身將不會有應收出售費用。

4.3 管理人權益與置富產業信託權益相應

我們發覺董事會認為，建議出售費用修訂符合管治置富產業信託的適用規則，並為置富產業信託及獨立單位持有人及全體單位持有人的最佳利益。

我們亦發覺，根據建議出售費用的結構，建議出售費用修訂可被視為置富產業信託收復成本的方式，將對置富產業信託及單位持有人有實際利益。

5 結論

我們於達致我們的意見過程中，已考慮（除其他事項外）以下因素：

- (a) 建議出售費用修訂的原因；
- (b) 將建議出售費用與比較的物業支付的同類費用進行比較；及
- (c) 管理人與置富產業信託利益一致。

我們於計及本函列載的考慮代價因素及於最後實際可行日期獲得的資料後，認為建議出售費用修訂是按照正常的商業條款，概不影響置富產業信託權益及其單位持有人的少數權益。因此，我們的意見是獨立董事建議單位持有人表決通過建議出售費用修訂。

有關出售費用修訂之新加坡獨立財務顧問函件

本函是就涉及與基於其考慮建議出售費用修訂目的之獨立董事及受託人利益而發給獨立董事及受託人。他們向單位持有人就建議出售費用修訂作出的建議一概為獨立董事的責任。

本函列出的意見乃根據可公開獲得的資料及置富產業信託代表給予我們的資料，因此，並無反映置富產業信託的任何預測或未來財務表現。

有關意見受新加坡法例管轄與按其詮釋，及嚴格規限於本函述明的事項，並無暗示適用於任何事項。

代表

Ernst & Young Corporate Finance Pte Ltd

董事總經理

Luke Pais

董事

Elisa Montano

謹啟

2015年3月25日

本附錄A列載的經建議基金單位回購修訂內的所有定義一概為信託契約界定的定義，並具備信託契約所賦予的相應涵義。為便於提述，「規則」被界定為「任何法律、規則或法規，包括新加坡集體投資計劃守則(包括物業基金附錄)、房地產投資信託基金守則、新加坡上市規則(倘適用)、香港上市規則(倘適用)、新加坡證券期貨法、香港證券及期貨條例及香港收購守則」。

待基金單位持有人批准基金單位回購修訂後，以下劃線代表插入及刪除線代表刪除的信託契約建議修訂格式如下：

- 信託契約第1.1條可於緊隨「市價」釋義後插入以下「市場回購」釋義的方式予以修訂：

「市場回購」具有本契約第7.1.4(i)條所賦予之涵義；

- 信託契約第1.1條可於緊隨「發售通函」釋義後插入以下「場外回購」釋義的方式予以修訂：

「場外回購」具有本契約第7.1.4(ii)條所賦予之涵義；

- 信託契約第1.1條可於緊隨「關連人士」釋義後插入以下「相關期間」釋義的方式予以修訂：

「相關期間」具有本契約第7.1.1條所賦予之涵義；

- 信託契約第1.1條可於緊隨「基金單位」釋義後插入以下「基金單位回購授權」釋義的方式予以修訂：

「基金單位回購授權」具有本契約第7.1條所賦予之涵義；

- 信託契約第7條以下文所示下劃線文本代表插入及下文所示刪除線文本代表刪除的方式予以修訂：

「7.1 於信託上市時購回及贖回限制

根據本第7.1條，只要信託上市，倘管理人在持有人大會上通過普通決議案獲得持有人事先批准，則管理人並無責任但可能購回基金單位(「基金單位回購授權」)，惟須遵守任何適用規則之規定。為免生疑問，第7.2至7.11條不適用於根據基金單位回購授權購回基金單位。

7.1.1 回購基金單位僅可於申請基金單位回購授權及有關基金單位回購授權的決議案獲通過的持有人大會日期開始，至以下最早日期屆滿：

- (i) 下屆持有人週年大會日期或因應適用規則或本契約規定舉行之持有人週年大會日期；

(ii) 基金單位回購授權所賦權利經持有人通過普通決議案於持有人大會上撤銷或更改的日期；或

(iii) 根據基金單位回購授權購回基金單位的授權獲全面行使的日期；

即「相關期間」。

7.1.2 於基金單位回購授權獲持有人批准時，於相關期間根據任何基金單位回購授權可能購回的基金單位總數不得超過於該持有人大會日期確認已發行基金單位總數的10% (或公司法或任何適用規則可能規定的其他百分比)。

7.1.3 根據基金單位回購授權可能購回的基金單位不得以現金以外的代價支付。受任何適用規則之規限，管理人須要求及促使受託人以信託內部資金資源或外部借款或兩者結合方式購回基金單位。

7.1.4 受適用規則之規限，管理人可：

(i) 購回新交所及／或香港聯交所及／或基金單位上市所在的該等其他證券交易所的基金單位(「市場回購」)；及／或

(ii) 作出購回新交所或基金單位上市所在的其他證券交易所以外基金單位的要約，並按「均等買入計劃」(定義見下文)透過「場外」購回的方式回購(「場外回購」)。

7.1.5 就第7.1.4條而言，均等買入計劃須滿足以下標準：

(i) 須向持有基金單位的每位人士發出購回基金單位的要約，從而以相同比例購回彼等所持的基金單位；

(ii) 所有上述人士均應給予合理機會接納向彼等作出的要約；及

(iii) 所有要約條款均應相同，惟毋須考慮以下事項：

(a) 因針對具有不同應計分派配額的基金單位要約而出現的價格差異；

(b) 因針對不同未支付金額的基金單位要約而出現的價格差異；及

(c) 為確保每位基金持有人被保留整數的基金單位而導致的要約差異。

7.1.6 倘基金單位通過市場回購方式購回，列明提呈有關授權市場回購的決議案意願的持有人大會通告須：

- (i) 列明基金單位最高數目或獲授權購回基金單位的最高百分比；
- (ii) 釐定可能就基金單位支付的最高價；
- (iii) 列明授權屆滿日期，即不遲於舉辦下屆持有人週年大會日期的日期或因應適用規則或本契約規定舉辦之下屆持有人週年大會的日期(以較早者為準)；及
- (iv) 列明用於購回的資金來源，包括融資及其對信託財務狀況的影響。

授權市場回購的決議案可能無條件或受條件規限，並須載明第7.1.6(i)條至7.1.6(iii)條所載詳情。

市場回購的權力可能不時經持有人於持有人大會上透過普通決議案的方式予以更改或撤銷。

賦予或更改市場回購權力的決議案可透過以下方式釐定購回的最高價：

- (a) 訂明特定金額；或
- (b) 在未經參考任何人士酌情權或意見的情況下，提供計算相關價格金額的基準或程式。

7.1.7 倘基金單位通過場外回購方式購回，列明提呈有關授權場外回購決議案意願的持有人大會通告須：

- (i) 列明基金單位最高數目或授權購回基金單位的最高百分比；
- (ii) 釐定可能就基金單位支付的最高價；
- (iii) 列明授權屆滿日期，即不遲於舉辦下屆持有人週年大會日期的日期或因應適用規則或本契約規定舉辦下屆持有人週年大會的日期(以較早者為準)；及
- (iv) 列明用於購回的資金來源，包括融資及其對信託財務狀況的影響。

授權場外回購的決議案須載明第7.1.7(i)條至7.1.7(iii)條所載詳情。

場外回購的權力可能不時經持有人於持有人大會上透過普通決議案的方式予以更改或撤銷。

賦予或更改場外回購權力的決議案可透過以下方式釐定購回的最高價：

- (a) 訂明特定金額；或
- (b) 在未經參考任何人士酌情權或意見的情況下，提供計算相關價格金額的基準或程式。

7.1.8 倘管理人決定透過場外回購作出購回基金單位的要約，管理人須向持有人寄發要約通知。欲承購要約的持有人須就購回其基金單位以寄發書面要求的方式作出回覆。於持有人(或倘屬聯名持有人，則為所有聯名持有人)書面請求下，管理人將根據本第7.1條及於相關期間有效之適用規則購回持有人要求購回的基金單位數目。

7.1.9 基金單位回購授權項下基金單位的購回價將由管理人絕對酌情釐定，惟受任何適用規則規限。

7.1.10 倘管理人已購回持有人持有的基金單位數目，則管理人須就該等基金單位數目修訂或促使修訂名冊詳情。

7.1.11 受任何適用規則規限，管理人須根據適用規則可能不時規定的形式及內容就其所有購買的基金單位通知新交所、(倘適用)香港聯交所以及證監會(新交所以刊發公告之形式通知)。

7.2 信託上市時的贖回限制

~~7.1.1~~7.2.1 只要信託已上市，管理人並無責任購回或促使贖回基金單位。倘管理人決定就購回或贖回基金單位作出任何要約，基金單位購回價為各基金單位的基金單位現值。倘管理人決定允許贖回基金單位，則該贖回須符合物業基金附錄及新加坡上市規則。任何贖回基金單位的要約須於要約發佈前至少14個曆日透過新交所向投資者公開。受新加坡上市規則的規限下，管理人可於根據第5.6條暫停發行基金單位的任何期間暫停購回或贖回基金單位。根據第~~7.1~~7.2條購回或贖回基金單位的任何要約應按比例向所有持有人提供。

7.1.27.2A 獲證監會授權的投資信託基金之合規

儘管存在與本第7條相反的內容，除本函件所載任何規定外，只要信託為獲證監會授權的投資信託基金，則管理人凡購回或贖回基金單位均須遵守所有適用規則，包括香港上市規則、證券及期貨條例、香港收購守則、房地產投資信託基金守則及證監會不時發佈的任何其他相關守則及指引。

7.2 上市基金單位被暫停買賣或除牌時購回及贖回

倘上市基金單位已至少連續60個曆日於新交所或所有其他相關認可證券交易所暫停買賣或除牌，物業基金附錄規定管理人於暫停買賣或除牌起30個曆日內要約贖回基金單位。於作出該贖回要約時，物業基金附錄規定管理人要約至少10%存置財產。倘於暫停買賣後30個曆日內取消暫停買賣，根據物業基金附錄，管理人有權撤回所作出的任何贖回要約。倘於贖回已開始的要約期內取消暫停買賣，物業基金附錄規定管理人須滿足取消暫停買賣之日前已接獲的所有贖回要求。管理人將無責任滿足於取消暫停買賣之日後接獲的贖回要求。倘信託繼續無限期於新交所暫停買賣或已除牌，管理人須於上文所闡釋的暫停買賣或除牌下贖回基金單位之首次要約截止後，須至少每年一次要約贖回基金單位。亦即是，信託屆時將被視為物業基金附錄項下的未上市物業基金。

7.3 信託未上市時的購回及贖回

只要信託未上市，管理人須根據物業基金附錄至少每年一次提出贖回基金單位，及其中管理人為或被視為是持有人的任何基金單位，則與持有人所持有的任何其他基金單位須按相同基準對待。於作出該贖回要約時，物業基金附錄規定管理人要約至少10%存置財產。管理人須於作出贖回基金單位的任何要約時會向持有人發出要約通知。擬接納該要約的持有人將被要求發送購回或贖回其基金單位的書面請求作出回應。應持有人(或，倘為全體聯名持有人，所有全體聯名持有人，及倘為交替聯名持有人，任何一名交替聯名持有人)書面請求，管理人將根據本第7條及物業基金附錄購回或安排購回或贖回有關持有人於登記冊登記且持有人要求被購回的基金單位。於信託上市的所有時間，本第7條的餘下條文不適用。

7.4 最低持有量

倘於有關購回或贖回後持有人的持股量會減少至低於最低持有量，則持有人無權根據本條獲僅購回或贖回其持有的部分基金單位在該情況下，倘持有人的要

求會使其持股量因此減少，管理人有權購回其持有的全部基金單位(或促使贖回其持有的全部基金單位)，而本第7條以下條文的閱覽及詮釋須受此規限。

7.5 購回價

於收到購回或贖回要求後，根據該要求的基金單位的購回價，由管理人或由管理人促使於收到持有人要求的日期後在切實可行情況下盡快支付。就第7.3及至7.5條而言，購回價應為該要求被管理人接納之日的相關基金單位的基金單位現值，減購回費用及減由此產生的總金額向下湊整至最接近之一仙而作出的調整金額。管理人可在任何一日就管理人分別自彼等購回基金單位的購回價內計入之回購費用金額(於允許限額內)將持有人區分。

購回費用由管理人為自身利益留用，而該調整金額作為存置財產的一部分而持有。管理人於持有人之間作出任何區分的基準包括但不限於持有人持有大量基金單位，持有人已選擇分派再投資安排及對持有人於更長期間內持有基金單位的獎勵。未經管理人同意，已發出的購回或贖回要求不得撤銷。於根據第5.6條暫停發行基金單位的任何期間，管理人可暫停購回或贖回基金單位。

7.6 回購程序

有關任何購回或贖回要求及如第7.5條所規定之時限內或(倘根據事件要約贖回基金單位)如第7.3條所載之物業基金附錄(視情況而定)，管理人將有以下選擇權：

- 7.6.1 以自有資金進行購回(於該購回後，管理人享有有關基金單位的權利及享有有關基金單位的利益)；
- 7.6.2 促使其他人購買基金單位，且該購買將被視為由管理人根據本第7條所界定之一項購回；或
- 7.6.3 倘於信託有足夠的現金現金及現金等值物，要求及促使受託人通過存置財產之一筆足夠款項支付基金單位之購回價及購回費用(如有)的方式，以信託之資產贖回基金單位。

7.7 修訂登記冊

於遞交由管理人或代表管理人簽署的書面聲明至受託人，表明某持有人持有之所有或指明數量的基金單位已由管理人購回或由另一人購買或贖回，受託人須就有關所有或該數量之基金單位(視情況而定)從登記冊刪除或促使刪除持有人的名稱。

7.8 贖回基金單位

倘管理人根據第7.6.3條行使絕對酌情權採取行動，彼須於收到購回要求後30個營業日內發出贖回通知予受託人，要求受託人贖回相關基金單位，並於通知中列明就該等基金單位支付之購回價。在第7.9條條文規限下，受託人須於收到贖回通知後儘快及按物業基金附錄的規定遵照贖回通知，通過存置財產的可用現金撥付基金單位購回價及購回費用予管理人，並隨即贖回相關基金單位。

7.9 可用於贖回的資金

倘受託人認為，於撥付所需現金以遵循任何贖回通知後，存置財產中保留的現金現金及現金等值物足夠支付信託的其他負債，包括(但不限於)物業營運開支及根據本契約應付受託人及管理人的酬金，受託人方可遵循有關贖回通知。

7.10 倘無足夠資金之程序

倘受託人通知管理人，受託人認為倘受託人撥付所需資金以遵循任何贖回通知，將不會於存置財產中保留足夠現金現金及現金等值物以支付信託的其他負債，則管理人可行使絕對酌情權要求受託人出售、按揭或以其他方式處理投資或借款以籌集足夠現金根據第7.6.3條贖回基金單位。

7.11 限制回購及贖回

經受託人批准及根據物業基金附錄，管理人可限制持有人要求管理人根據第7.2條或第7.3條的任何贖回要約購回基金單位的總數量至當時已發行基金單位(忽略任何已同意發行之基金單位)總數的10%，該限制須按比例應用於所有已就有關要約作出有效購回要求之所有持有人。於基金單位發行根據第5.6條暫停期間，管理人可暫停購回或贖回基金單位。

7.12 已贖回的基金單位被註銷

根據基金單位回購授權已購回或已贖回基金單位須立即註銷並於其後不能重新發行，但本第7.12條並不限制或約束管理人促使增設及／或發行進一步或其他基金單位的權利。」

待基金單位持有人批准出售費用修訂後，以下劃線代表插入及刪除線代表刪除的信託契約建議修訂格式如下：

- 信託契約第15.2.1(ii)條以下文所示下劃線文本代表插入及下文所示刪除線文本代表刪除的方式予以修訂：

「出售費用的費率不超過信託直接或間接出售或全部出售土地形式的任何房地產售價(或按信託持有所出售房地產的權益比例(如適用))的~~0.5%~~1.0%費率(就本第15.2.1(ii)而言，指「**獲准限額**」)，惟：

(a) 倘屬銷售或售出，就管理人而言：

(A) 彼未聘用任何第三方代理或經紀；或

(B) 聘用第三方代理或經紀，且就此應付該等第三方代理或經紀的總費用不超過收購價的0.5%，

則該出售費用不得超過售價的0.5%；及

(b) 倘屬管理人聘用第三方代理或經紀，且就此支付該等第三方代理或經紀的總費用超過售價0.5%的銷售或售出，則該等出售費用應為就此應付該等第三方或經紀的實際總費用，而於任何情況下，該等費用不得超過售價的1.0%。

管理人所建議不時收取的出售費用可增加至最高達(但不超過)上述的獲准限額，惟管理人應至少提前一個月給予持有人書面通知有關調高收費。出售費用任何超出獲准限額的增幅或結構的變動均須以根據附表一條文正式召開及舉行的持有人或(視乎情況而定)寄存人大會的特別決議案批准。出售費用將以現金向管理人支付。於出售完成後，出售費用應在實際可行情況下儘快支付。」

- 信託契約第1.1條項下「出售費用」的釋義以下文所示下劃線文本代表插入及下文所示刪除線文本代表刪除的方式予以修訂：

「**出售費用**」指根據~~15.2.2~~15.2.1(ii)條應付予管理人不超過由信託直接或間接銷售或全部售出任何土地形式的房地產售價(或按信託持有所出售房地產的權益比例(倘適用))之~~0.5%~~1.0%的出售費用；」

本附錄為證監會回購通函所規定之說明函件，旨在向閣下提供所有之相關資料，以便閣下就投票贊成或反對批准授予管理人基金單位回購授權之普通決議案時，能作知情的決定。

(A) 已發行基金單位

於最後實際可行日期，已發行之基金單位為1,876,289,958個。待通過特別大會通告所載有關批准基金單位回購的普通決議案後，管理人將獲准根據基金單位回購授權購回最多於批准基金單位回購授權的決議案當日已發行基金單位數目之10%（相等於最多187,628,995個基金單位），惟基金單位持有人於特別大會前不會發行其他基金單位。

(B) 購回理由

管理人相信，尋求基金單位回購授權符合置富產業信託及基金單位持有人的整體最佳利益，可令管理人以市場回購方式代表置富產業信託購回基金單位。購回基金單位可視乎當時市況及融資安排而定，能提升每個基金單位資產淨值及／或每個基金單位之盈利，且僅可於管理人相信該購回有利於整體置富產業信託及基金單位持有人時方始作出。

(C) 購回融資

就任何回購而言，管理人將僅動用根據信託契約、房地產投資信託基金守則及證監會不時發出之指引以及適用之新加坡適用法例合法用於該等目的之資金購回基金單位。

倘基金單位回購授權於建議購回期間內任何時間獲全面行使，可能會對置富產業信託營運資金及其資產負債比率產生重大不利影響（相對最近期刊發經審核財務報表所披露之狀況而言）。倘行使基金單位回購授權導致對置富產業信託之營運資金或資產負債比率造成重大不利影響（與其最近期刊發經審核財務報表所披露情況相比較），則管理人不建議行使有關基金單位回購授權。

(D) 基金單位價格

基金單位於緊隨最後實際可行日期之前12個月每月於香港聯交所之最高及最低價格如下：

	最高 港元	最低 港元
2014年3月	6.07	5.68
2014年4月	6.25	5.97
2014年5月	6.86	6.15
2014年6月	6.95	6.65
2014年7月	7.45	6.80
2014年8月	7.44	7.00
2014年9月	7.37	6.82
2014年10月	7.29	6.20
2014年11月	7.76	7.11
2014年12月	7.84	7.42
2015年1月	9.05	7.66
2015年2月	8.91	8.32
自2015年3月1日起至最後實際可行日期前之日期	8.90	8.02

(E) 獲回購基金單位

管理人於本通函日期前12個月並無於香港聯交所或其他證券交易所代表置富產業信託購回任何基金單位。

(F) 購回基金單位的地位

由管理人根據基金單位回購授權購回之所有基金單位之上市地位將於購入時被自動撤銷。管理人將確保於任何有關購回結算後在合理及實際可行情況下儘快將購回基金單位之擁有權文件註銷。

(G) 董事承諾

董事已向證監會承諾，倘管理人根據基金單位回購授權行使購回基金單位的權力，其將根據信託契約、適用規則(包括香港收購守則及股份回購守則)及證監會不時發出之指引的條文行使權力。

(H) 權益披露

現時概無董事(及經作出一切合理查詢後所知)及其聯繫人(定義見房地產投資信託基金守則)有意待基金單位回購授權於特別大會上獲批准後，代表置富產業信託向管理人出售任何基金單位。

於最後實際可行日期，概無置富產業信託之關連人士（定義見房地產投資信託基金守則）通知管理人現時有意向管理人（代表置富產業信託）出售任何基金單位，亦無任何該等關連人士（定義見房地產投資信託基金守則）承諾，倘基金單位回購授權獲授出後，不會向管理人（置富產業信託）出售其持有之任何基金單位。

(I) 受託人意見及同意

受託人認為，待於特別大會獲得基金單位持有人及於信託契約作出有關基金單位回購修訂之後，基金單位回購授權符合信託契約，且受託人同意管理人根據其條款行使彼於基金單位回購授權項下的權力。

受託人觀點僅作遵守證監會回購通函合規性清單第(11)及(12)段的規定用途，不得視作受託人就建議基金單位回購授權的利弊或本通函所披露之任何報表或資料作出之推薦意見或表述。受託人尚未就建議基金單位回購授權或任何根據相關授權購回的基金單位的利弊或影響作出任何評估，惟彼等就履行信託契約及房地產投資信託基金守則所載的授信責任除外。

(J) 香港上市規則第10.06條

置富產業信託應遵守香港上市規則第10.06條規定的適用於在香港聯交所回購本身股份的上市公司的其他限制及通知要求，同時亦作出必要之變更，猶如該條規定適用於房地產投資信託基金。該等規定包括但不限於交易限制、對日後發行的限制、匯報規定及已購股份的地位。

(K) 董事推薦建議

董事認為，基金單位回購授權符合置富產業信託及基金單位持有人的整體利益，因此推薦建議基金單位持有人投票贊成將於特別大會上提呈的有關批准基金單位回購授權之普通決議案。

(L) 責任聲明

管理人及董事願就本說明函件所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函並無遺漏任何其他事實，以致本通函當中所載任何陳述有所誤導。

(M) 香港公司收購及股份回購守則之影響

倘於行使根據基金單位回購授權基金單位之權力時，基金單位持有人於置富產業信託投票權之權益比例增加，根據香港公司收購及股份回購守則第32條，是項增加就香港公司收購及股份回購守則而言將被視為收購投票權論。因此，基金單位持有人或一組一致行動的基金單位持有人可取得或鞏固置富產業信託的控制權，從而有責任根據香港公司收購及股份回購守則第26條提出強制性全面收購要約，惟有豁免權者除外。

根據管理人按信託契約第32.4.1條所須存置的名冊，就管理人所知悉，於最後實際可行日期Focus Eagle Investments Limited（「**Focus Eagle**」，直接持有413,074,684個基金單位）連同與Focus Eagle一致行動之人士（統稱「**一致行動集團**」）合共持有已發行基金單位約28.03%。

倘全面行使基金單位回購授權，並假設一致行動集團持有的基金單位數目維持不變，置富產業信託已發行基金單位數目及資本架構保持不變，則一致行動集團於基金單位之總權益將增至約31.14%，是項增加將導致須根據香港公司收購及股份回購守則第26條提出強制性要約之責任。

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

特別大會通告

茲通告置富產業信託(「置富產業信託」)將於2015年4月17日(星期五)上午11時30分(或於置富產業信託將於同日上午11時正舉行週年大會結束／休會之後)假座新加坡新達城萊佛士林蔭道1號新達新加坡國際會議與博覽中心3樓331室(郵區039593)舉行基金單位持有人(「基金單位持有人」)特別大會(「特別大會」)。來自香港的任何基金單位持有人或寄存人或受委代表如欲出席特別大會，可出席假座香港中環夏慤道10號和記大廈5樓舉行的視像會議。出席上述視像會議的人士將能夠向管理層提問及對特別大會議程內的事宜發表意見。特別大會將予舉行，以考慮及酌情通過(無論有否修訂)下列決議案：

特別決議案

1. 「動議

- (A) 根據信託契約第15.2.1(ii)及28條，謹此批准(i)經修訂出售費用架構；及(ii)通函所載出售費用修訂；及
- (B) 謹此個別授權管理人、管理人的任何董事及HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited(作為置富產業信託的受託人)(「受託人」)在管理人、管理人的董事或受託人(視情況而定)認為權宜或必需或符合置富產業信託利益的情況下完成及進行一切行動及事宜(包括但不限於簽立管理人與受託人待訂立的該修訂及重述信託契約(「修訂及重述信託契約」)及一切所需文件)，以落實本第1號決議案(A)分段待議決之事宜。」

特別大會通告

2. 「動議

- (A) 根據信託契約第28條，謹此批准通函所載基金單位回購修訂；及
- (B) 謹此個別授權管理人、管理人的任何董事及受託人在管理人、管理人的董事或受託人(視情況而定)認為權宜或必需或符合置富產業信託利益的情況下完成及進行一切行動及事宜(包括但不限於簽立修訂及重述信託契約及一切所需文件)，以落實本第2號決議案(A)分段待議決之事宜。」

普通決議案

3. 「動議

- (A) 謹此授出通函詳述之修訂及延長之豁免(包括建議年度上限)之批准；及
- (B) 謹此授權管理人、管理人的任何董事、受託人及受託人的正式授權簽署人在管理人、管理人的董事、受託人或該受託人的正式授權簽署人(視情況而定)認為權宜或必需或符合置富產業信託利益的情況下完成及進行一切行動及事宜(包括簽立一切所需文件)，以大體落實本第3號決議案(A)分段待議決之所有事宜及有關經擴大持續關連人士交易之所有事宜。」

4. 「動議：待通過第2號特別決議案後：

謹此一般及無條件授權及批准管理人代表置富產業信託根據信託契約(經載有基金單位回購修訂的修訂及重述契約建議修訂及補償)及所有適用法律法規(包括新交所或(視乎情況而定)基金單位當時可能上市或報價的該等其他證券交易所之上市手冊)，以在新交所及/或香港聯交所及/或(視乎情況而定)管理人認為適當而釐定或指定之基金單位當時可能上市或報價的該等其他證券交易所市場回購的方式按管理人不時可能釐定高達最高價(定義見下文)的價格，代表置富產業信託行使所有權利購回已發行基金單位(「**基金單位回購授權**」)。

特別大會通告

(A) 根據基金單位回購授權賦予管理人的權利可由管理人於通過本決議案日期開始起至以下最早屆滿日期期間的任何時間及不時予以行使：

- (i) 置富產業信託舉辦或根據適用法律法規、信託契約或房地產投資信託基金守則規定其舉辦下屆持有人週年大會的日期(除非透過普通決議案在基金單位回購授權大會上無條件或有條件續期)；
- (ii) 基金單位回購授權所賦權利經基金單位持有人透過普通決議案於持有人大會上撤銷或更改的日期；及
- (iii) 根據基金單位回購授權購回基金單位的授權獲全面行使的日期；

(B) 於本決議案中：

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

「**交易日**」指新加坡及／或香港(視乎情況而定)商業銀行開門營業以及新交所及／或香港聯交所(視乎情況而定)開門進行買賣的任何日子(星期六、星期日或憲報指定公眾假日除外)；

「**最高限額**」指基金單位數目佔通過本決議日期已發行基金單位總數的10%；

「**最高價**」與在市場上購回基金單位有關，指不超過基金單位平均收市價105%的購回價(不包括經紀佣金、佣金、印花稅、適用商品及服務稅以及其他相關開支)。

(C) 謹此授權管理人及受託人在彼或彼等認為權宜或必需的情況下完成及進行一切行動及事宜(包括簽立一切所需文件)，以落實本第4號決議案項下擬進行及／或授權之交易。」

承董事會命
置富資產管理有限公司
(作為置富產業信託之管理人)
行政總裁
趙宇

新加坡，香港，2015年3月25日

特別大會通告

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. 本特別大會通告未明確界定之單詞及詞組與日期為2015年3月25日的基金單位持有人通函(「**通函**」)具有相同涵義。
2. 置富產業信託的基金單位持有人登記冊將由2015年4月14日(星期二)至2015年4月17日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理基金單位過戶登記手續，以釐定有權出席特別大會並於會上投票的基金單位持有人。為符合資格出席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該等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表格，(就香港基金單位持有人而言)於2015年4月13日(星期一)下午4時30分前送交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號舖，或(就新加坡基金單位持有人而言)於2015年4月13日(星期一)下午5時正前送交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，以辦理過戶登記手續。倘閣下於2015年4月13日(星期一)營業時間結束時為基金單位持有人，閣下可於特別大會上投票。
3. 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，均可委派不多於兩名受委代表出席大會，及在表決時代其投票。受委代表毋須為基金單位持有人。
4. 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(或其任何續會)舉行時間四十八(48)小時前送交：(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；及(b)(就香港基金單位持有人而言)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17M樓，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。
5. 若屬任何基金單位的聯名登記基金單位持有人，則任何一名該等聯名登記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

特別大會通告

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持有人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。

個人資料私隱

- 一經呈交委任受委代表表格及／或委任代表出席週年大會及於會上發言及投票，即表示基金單位持有人(i)同意管理人及受託人(或彼等之代理)收集、使用及披露基金單位持有人的個人資料以供管理人及受託人(或彼等之代理)處理和管理就週年大會(包括其任何續會)而獲委任的受委代表及代表，以及編製及編撰與週年大會(包括其任何續會)有關的出席名單、會議記錄及其他文件，並供管理人及受託人(或彼等之代理)遵守任何適用法律、上市規則、規例及／或指引(統稱「該等用途」)，(ii)保證當基金單位持有人向管理人及受託人(或彼等之代理)披露該基金單位持有人的受委代表及／或代表的個人資料時，該基金單位持有人已就管理人及受託人(或彼等之代理)收集、使用及披露有關受委代表及／或代表的個人資料用於該等用途而取得有關受委代表及／或代表的事先同意，及(iii)同意基金單位持有人將就該基金單位持有人違反保證而引致的任何罰款、責任、索賠、索求、損失及損害向管理人及受託人作出彌償保證。

第4項普通決議案(如通過)將賦予管理人於特別大會日期至以下最早日期：(i)置富產業信託舉辦或根據適用法律法規、信託契約或房地產投資信託基金守則規定其舉辦下屆持有人週年大會的日期(除非透過普通決議案在基金單位回購授權大會上無條件或有條件續期)；(ii)基金單位回購授權所賦權利經基金單位持有人透過普通決議案於持有人大會上撤銷或更改的日期；及(iii)根據基金單位回購授權購回基金單位的授權獲全面行使的日期，期間行使所有權力代表置富產業信託根據通過所載基金單位回購授權條款以在市場上回購的方式購回於通過本決議案日期合共不超過總基金單位數目10%的基金單位。基金單位回購修訂須採納基金單位回購授權，故第4項普通決議案須待第2項特別決議案通過後方可作實。

管理人擬使用置富產業信託內部資金資源或外部借款或兩者結合方式為回購基金單位提供資金。於本特別大會通告日期，置富產業信託財務狀況受到的影響尚未確定，相關影響將取決於(其中包括)回購基金單位總數目及相關事件所付代價。僅供說明用途，有關管理人按與基於截至2014年12月31日止財政年度置富產業信託經審核綜合財務報表及若干假設計算的每個基金單位最高價相等的購買價估計購回10%基金單位的財務影響詳情載於通函。

於本通告日期，管理人董事包括非執行董事趙國雄博士(主席)、林惠璋先生、葉德銓先生及楊逸芝小姐；執行董事趙宇女士及洪明發先生；獨立非執行董事林理明先生、孫潘秀美女士及藍鴻震博士；以及馬勵志先生(為葉德銓先生之替任董事)。