

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。

日期為2013年8月28日的通函



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)

ARA 由置富資產管理有限公司管理
(An Affiliate of Cheung Kong Group)

- (1)有關建議收購嘉湖銀座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；及
- (2)特別大會及暫停辦理基金單位持有人過戶登記手續

基金單位配售事項的聯席牽頭經辦人及包銷商



基金單位持有人的重要日期及時間

特別大會記錄日期	: 2013年9月11日(營業時間結束時)
提交代表委任表格的最後日期及時間	: 2013年9月14日上午十一時正
特別大會日期及時間	: 2013年9月16日上午十一時正
特別大會地點	: 香港中環夏慤道10號和記大廈5樓 (透過視像會議-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326室)

建議收購

置富產業信託建議收購位於香港的嘉湖銀座物業。嘉湖銀座商場為元朗區最大的購物商場。



嘉湖銀座物業

位置	新界元朗天水圍
可出租總面積(不包括車位及附屬空間)	665,244 平方呎
車位數目	622
出租率(於2013年6月30日)	95.5%
每已出租平方呎月租(於2013年6月30日)	27.4 港元
代價	5,849 百萬港元
於2013年6月30日的估值	5,858 百萬港元(仲量聯行) 5,850 百萬港元(第一太平戴維斯)



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) 有關建議收購嘉湖銀座物業之
重大收購及關連人士交易、持續
關連人士交易及有關事宜；及**

(2) 特別大會及暫停辦理基金單位持有人過戶登記手續

基金單位配售事項的聯席牽頭經辦人及包銷商



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



(就遵守新加坡上市手冊第9章擔任獨立財務顧問)

(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)

致基金單位持有人函件載於本通函第24至79頁。

置富產業信託將於2013年9月16日上午11時正假座香港中環夏慤道10號和記大廈5樓舉行特別大會，召開大會之通告載於本通函第N-1至N-3頁。來自新加坡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326室舉行的視像會議。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)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。

2013年8月28日

目錄

	<u>頁次</u>
公司資料	1
釋義	5
概要	17
指示性時間表	23
致基金單位持有人函件	24
1. 緒言	24
2. 該交易	25
3. 原因及裨益	38
4. 收購的融資方法	39
5. 有關嘉湖銀座物業的資料	42
6. 該交易及基金單位配售事項的財務影響	49
7. 風險因素	52
8. 因該交易而產生的關連人士交易、有利益關係方交易及有利益關係人士交易	55
9. 新持續關連人士交易	57
10. 房地產投資信託基金守則及信託契約涵義	68
11. 新加坡上市手冊及新加坡物業基金附錄涵義	72
12. 推薦建議	75
13. 管理人及董事的責任聲明	78
14. 聯席牽頭經辦人及包銷商的責任聲明	78
15. 特別大會及暫停辦理基金單位持有人過戶登記手續	78
16. 其他資料	79
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：獨立物業估值師之物業估值報告	A4-1
附錄5：市場顧問報告	A5-1
附錄6：現有利益關係人士交易	A6-1
附錄7：政府批地契約及公契概要	A7-1
附錄8：嘉湖長實利益關係人士租約及許用合約協議	A8-1
附錄9：一般資料	A9-1
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

趙國雄博士(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)
楊逸芝小姐(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(獨立非執行董事兼首席獨立董事)
孫潘秀美女士(獨立非執行董事)
藍鴻震博士(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
#10-02 HSBC Building
Singapore 049320

公司資料

基金單位配售事項的 聯席牽頭經辦人及包銷商

DBS Bank Ltd.
新加坡 (郵區 018982)
濱海林蔭道 12 號
DBS Asia Central
濱海灣金融中心三座

星展亞洲融資有限公司
香港
皇后大道中 99 號
中環中心 17 樓

渣打證券(香港)有限公司
香港
中環金融街 8 號
國際金融中心二期 15 樓

Standard Chartered Securities (Singapore) Pte. Limited
新加坡 (郵區 018981)
濱海林蔭道 8 號
濱海灣金融中心一座 19 樓

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

就遵守新加坡上市手冊第 9 章擔任獨立財務顧問：

Maybank Kim Eng Securities Pte Ltd
50 North Canal Road
Singapore 059304

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：

金英證券(香港)有限公司
香港
皇后大道東 1 號
太古廣場 3 座 30 樓

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

公司資料

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

聯席牽頭經辦人及 包銷商的法律顧問

有關新加坡法例：
Allen & Overy LLP
50 Collyer Quay
#09-01 OUE Bayfront
Singapore 049321

有關香港法例：
安理國際律師事務所
香港
中環
交易廣場 3 座 9 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

獨立物業估值師

仲量聯行有限公司
香港
皇后大道東 1 號
太古廣場 3 座 6 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

公司資料

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：

會計師報告	本通函附錄2「目標公司之會計師報告」所載關於目標公司的會計師報告。
收購	受託人建議根據股份購買協議向賣方收購目標公司股份。
收購費用	管理人於收購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	具有第2.6.1節「置富產業信託就收購應付予管理人的費用」所賦予該詞彙的涵義。
額外持續關連人士交易	就嘉湖銀座物業與長實集團及／或管理人集團訂立的持續關連人士交易。
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。
審核委員會	董事會審核委員會，由林理明先生、孫潘秀美女士及藍鴻震博士組成。
麗城蒼及和富蒼通函	管理人於2011年12月28日就收購麗城花園物業及和富中心物業(兩者定義見其內文)刊發的通函。
董事會	董事會。
營業日	(i)新加坡的商業銀行開門營業及新交所開門進行買賣，及(ii)香港的商業銀行開門營業及香港聯交所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)。

釋義

中央結算系統	香港中央結算有限公司所設立及運作之中央結算及交收系統。
CDP	Central Depository (Pte) Limited。
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。
長實或擔保人	長江實業(集團)有限公司。
長實集團	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)的任何人士連同長實的統稱，該等人士包括： (i) 長實的任何董事、高級行政人員或主管人員； (ii) 長實或長實任何董事、高級行政人員或主管人員的任何聯繫人(定義見房地產投資信託基金守則)；及 (iii) 長實的任何控權實體、控股公司、附屬公司或聯營公司(定義見房地產投資信託基金守則)。
完成	根據股份購買協議完成收購。
完成日期	完成達成當日，詳情載於第2.4.4節「完成」。
條件	完成的先決條件，詳情載於第2.4.5節「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。
代價	受託人就根據股份購買協議收購天水圍發展有限公司的全部已發行股本而須支付的購買代價，協定為5,849百萬港元(受通用調整所規限)。

釋義

通用調整

於完成時就下列目標公司之項目對協定金額5,849百萬港元所作的慣常調整：

- (i) 流動資產(如所有應收款項、可退款的水電費及於相關機關或供應商的其他按金、所有現金及銀行存款及所有預付營運開支)；及
- (ii) 流動負債(如所有保證按金、就嘉湖銀座物業預收的所有租約／許用合約費用、所有應付債權人款項及物業應計費用及其他相關開支及所有稅項撥備)

但不包括股東貸款及目標公司的任何遞延稅務債項。

追認及加入契約

代理人、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，據此，嘉湖銀座物業的營運、保養、管理及市場推廣將由Goodwell-Fortune Property Services Limited(即物業管理人)管理，惟須由管理人根據及按照物業管理協議的條款進行整體管理。

股東貸款轉讓契約

賣方與代理人於完成時將訂立的股東貸款轉讓契約，據此，賣方將於完成時按實際金額基準向代理人轉讓其於股東貸款的權利、業權、權益及利益。

稅務契約

賣方、擔保人及受託人於完成時以受託人為受益人而訂立的稅務契約。

存置財產

置富產業信託的全部總資產，包括置富產業信託投資組合中所持有的現有物業及於完成及其後的嘉湖銀座物業。

董事

管理人董事。

公契

公契(或類似性質的文書)，為物業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。

釋義

特別大會	特別大會通告將召開並於其中提述的基金單位持有人特別大會。
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。
特別大會記錄日期	2013年9月11日，即確定基金單位持有人參加特別大會的資格所涉及的日期。
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。
經擴大集團	置富產業信託及天水圍發展有限公司(一家於香港註冊成立的公司，即嘉湖銀座物業的擁有人)的統稱。
現有長實／管理人關連人士交易豁免	證監會於2012年授出的豁免，免於就麗城薈及和富薈通函概述的若干持續關連人士交易嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章下披露及基金單位持有人批准規定。
現有有利益關係人士交易	具有附錄6「現有有利益關係人士交易」一節賦予該詞彙的涵義。
現有物業	置富產業信託於最後可行日期現時持有的16項物業，如介紹上市文件及麗城薈及和富薈通函所述。
現有物業公司	為現有物業直接或間接擁有人的各特殊目的公司。
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。
資產負債比率	置富產業信託借款總額(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款生效前最近期已刊發經審核賬目所載)的百分比。根據信託契約並遵守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%。
政府	香港特別行政區政府。

釋義

政府批地契約	有關附錄 7「政府批地契約及公契概要」第 1 節所述政府(作為授予人)與天水圍發展有限公司(作為承授人)訂立的政府批地契約，據此，嘉湖銀座物業的租賃業權獲出租。
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、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，或為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而建設或擬使用的任何樓面面積。
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、停車場收益及其他收益。
集團公司	由受託人不時直接或間接擁有的公司，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。

釋義

香港獨立財務顧問	金英證券(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。
香港	中華人民共和國香港特別行政區。
香港上市規則	香港聯交所證券上市規則。
香港聯交所	香港聯合交易所有限公司。
香港基金單位過戶處	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	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)。
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博士(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	仲量聯行(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」)。
獨立物業估值師之物業估值報告	由獨立物業估值師就嘉湖銀座物業而於2013年7月26日發出的估值報告，其全文載於本通函附錄4「獨立物業估值師之物業估值報告」內。
獨立基金單位持有人	於相關交易中擁有重大權益者之外且有權於特別大會上投票的基金單位持有人。
有利益關係方	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

釋義

- (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。

有利益關係方交易

受新加坡物業基金附錄規管與「有利益關係方」訂立的交易。

有利益關係人士

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。

有利益關係人士交易

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。

仲量聯行

仲量聯行有限公司。

聯席牽頭經辦人及包銷商

DBS Bank Ltd.、星展亞洲融資有限公司、渣打證券(香港)有限公司及Standard Chartered Securities (Singapore) Pte. Limited (作為有關基金單位配售事項的聯席牽頭經辦人及包銷商)的統稱。

嘉湖發展項目

位於香港新界天水圍的稱為「嘉湖山莊」、「嘉湖銀座1期」及「嘉湖銀座2期」的發展項目。

嘉湖銀座商場

位於嘉湖銀座物業內一般稱為「嘉湖銀座」的整座購物商場。

嘉湖銀座物業

包括嘉湖銀座商場以及嘉湖發展項目內的其他零售、幼稚園、車位及該等範圍的附屬空間(包括卸貨區及外牆)、保留份額及公用地方，詳情載於附錄7「政府批地契約及公契概要」第2節。

嘉湖長實有利益關係人士租約及許用合約協議

具有第11.3節「嘉湖長實有利益關係人士租約及許用合約協議」所賦予的涵義。

釋義

最後可行日期	2013年8月27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。
最後截止日期	股份購買協議簽署日期(或賣方與受託人可能書面協定的其他日期)後滿六個月當日。
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	管理人及房地產投資信託基金守則第8.1(e)、(f)或(g)段所述的與管理人有關連的任何人士。
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2013年8月28日之函件，載於附錄5「市場顧問報告」。
新加坡金管局	新加坡金融管理局。
經修訂及經延長關連人士交易豁免	倘建議修訂及延長現有長實／管理人關連人士交易豁免於特別大會上獲得獨立基金單位持有人的批准，則視為修訂及延長長實／管理人關連人士交易豁免。
諒解備忘錄公佈	管理人於2013年7月30日刊發的公佈，內容有關涉及收購的無約束力諒解備忘錄。
資產淨值	資產淨值。
物業收入淨額	收益總額減物業營運開支。
新持續關連人士交易	(i)有關嘉湖銀座物業與長實集團及／或管理人集團進行的持續關連人士交易及(ii)麗城薈及和富薈通函概述的現有持續關連人士交易的統稱。
新關連人士交易豁免期	有關現有長實／管理人關連人士交易豁免經延長的豁免期，即截至2015年12月31日止三個財政年度。

釋義

新訂融資	將提供予由置富產業信託成立及全資擁有的特殊目的公司本金額最多為5,227百萬港元的有期貸款，進一步詳情載於第4.2節「新訂融資」。
代理人	受託人根據股份購買協議將提名並將於英屬處女群島註冊成立的置富產業信託的特殊目的公司，即將直接持有目標公司股份及根據股東貸款轉讓契約轉讓的股東貸款的物業公司。
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大會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。
配售事項公佈	管理人於2013年7月30日、2013年8月5日及2013年8月6日刊發的公佈，內容有關置富產業信託配售142,962,000個基金單位，已於2013年8月6日完成。
完成後合約	於完成前尚未終止或更替的與嘉湖銀座物業無關且目標公司為訂約方的任何合約。
該等物業	現有物業及嘉湖銀座物業的統稱，及「物業」指彼等其中任何一項物業。
物業公司	現有物業公司及目標公司的統稱，及「物業公司」指彼等其中任何一間公司。
物業管理協議	受託人、管理人及物業管理人於2003年7月7日訂立的物業管理協議(經日期為2008年8月1日之續期函件修訂，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。

釋義

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。
建議上限	第9.5節「建議上限」訂明的年度金額上限。
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。
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。
證券及期貨法	新加坡法例第289章證券及期貨法。
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。
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。
股東貸款	目標公司(天水圍發展有限公司)於完成日期欠付賣方的總額。
股份購買協議	賣方、擔保人與受託人訂立的股份購買協議，據此，賣方同意：(i)向受託人(或代理人)出售目標公司股份，連同於完成日期及自完成日期起該等股份附帶的權利；及(ii)向受託人(或代理人)轉讓股東貸款。
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	Maybank Kim Eng Securities Pte Ltd。
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。

釋義

新加坡基金單位過戶處	寶德隆有限公司。
平方呎	平方呎。
目標公司	天水圍發展有限公司，一家於香港註冊成立的公司並為嘉湖銀座物業的擁有人。
目標公司股份	相當於目標公司全部已發行股本。
該交易	(1)收購及訂立及履行股份購買協議；(2)訂立及履行稅務契約；(3)訂立及履行股東貸款轉讓契約；及(4)訂立及履行追認及加入契約的統稱。
交易文件	(1)股份購買協議；(2)稅務契約；(3)股東貸款轉讓契約；及(4)追認及加入契約的統稱，其詳情載於第2.4節「股份購買協議」。
需取得批准的交易事宜	(1)該交易及履行嘉湖長實有利益關係人士租約及許用合約協議；及(2)豁免修訂及延長的統稱。
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。
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。
基金單位配售事項	置富產業信託配售142,962,000個基金單位，已於2013年8月6日完成，其詳情載於配售事項公佈。
基金單位持有人	登記持有基金單位的任何人士及透過中央結算系統或CDP持有基金單位的任何人士。
無關聯牌照	與嘉湖銀座物業無關聯的目標公司的任何牌照。

釋義

賣方	巍城有限公司，於香港註冊成立的公司，並以第2.3節「目前及預期持股結構」所述的方式擁有。
豁免延長	建議延長將於2014年12月31日到期的現有長實／管理人關連人士交易豁免。
豁免修訂及延長	修訂及延長現有長實／管理人關連人士交易豁免，以： <ul style="list-style-type: none">(i) 擴大現有持續關連人士交易的範圍，以包括目標公司就嘉湖銀座物業已訂立或將訂立的交易及因收購完成產生的有關嘉湖銀座物業與長實集團及／或管理人集團進行的額外持續關連人士交易；(ii) 就截至2013年12月31日、2014年12月31日及2015年12月31日止財政年度設定新年度金額上限（如第9.5節所述），以容納麗城薈及和富薈通函所概述的持續關連人士交易及有關嘉湖銀座物業與長實集團及／或管理人集團進行的持續關連人士交易；及(iii) 延長將於2014年12月31日到期的現有長實／管理人關連人士交易豁免，以使豁免將適用於新關連人士交易豁免期。
%	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。

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5至16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2013年8月27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16個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，須就下列事項尋求獨立基金單位持有人之批准：

- (1) (a) 受託人建議自天水圍發展有限公司全部已發行股本的賣方收購（「**收購**」）及訂立及履行股份購買協議；(b) 訂立及履行稅務契約；(c) 訂立及履行股東貸款轉讓契約；及(d) 訂立及履行追認及加入契約（統稱為「**該交易**」），以及於該交易下、與該交易有關聯及／或有關該交易擬進行的其他交易，包括履行有關嘉湖銀座物業與長實集團成員公司（定義如下）進行的多項租約或許用合約（「**嘉湖長實有利益關係人士租約及許用合約協議**」）（如附錄8所述，將於完成後繼續存續）；及
- (2) 建議修訂及延長現有長實／管理人關連人士交易豁免，以：
 - (i) 擴大現有持續關連人士交易的範圍以包括目標公司就嘉湖銀座物業已訂立或將訂立的交易及因收購完成產生有關嘉湖銀座物業與長實集團及／或管理人集團進行的額外持續關連人士交易；

概要

- (ii) 就截至2013年12月31日、2014年12月31日及2015年12月31日止財政年度設定新年度金額上限(如第9.5節「建議上限」所述)，以容納麗城蒼及和富蒼通函所概述的持續關連人士交易及有關嘉湖銀座物業與長實集團及／或管理人集團進行的持續關連人士交易；及
- (iii) 延長將於2014年12月31日到期的現有長實／管理人關連人士交易豁免，以使豁免將適用於新關連人士交易豁免期。

(「豁免修訂及延長」)。

收購的主要條款

於2013年8月28日，受託人、擔保人及買方訂立一份協議(「**股份購買協議**」)，據此，賣方同意：(i)向受託人(或代理人)出售天水圍發展有限公司(「**目標公司**」，及目標公司的股份「**目標公司股份**」)全部已發行股本，連同於完成日期及其後附帶的權利；及(ii)向受託人(或代理人)轉讓股東貸款。目標公司為一家於香港註冊成立的公司並全資擁有嘉湖銀座物業。

目標公司股份的購買代價(「**代價**」)根據股份購買協議協定為5,849百萬港元(經計及獨立物業估值師對嘉湖銀座物業作出的估值)，可進行第2.4.2節「代價」所述的通用調整。

嘉湖銀座物業包括一般稱為「嘉湖銀座」的整座購物商場(「**嘉湖銀座商場**」)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。當置富產業信託將收購(透過其收購目標公司股份)嘉湖銀座物業時，嘉湖發展項目餘下並不會被置富產業信託收購的部份(當中包括58棟住宅大樓、名為「嘉湖海逸酒店」的酒店、報案中心、其他商業區及車位)將繼續由該等部份現時業主擁有。

(有關進一步詳情，請參閱致基金單位持有人函件第2節「該交易」。)

收購的原因及裨益

管理人相信，收購的主要裨益如下：

(1) 收購可提升收益率

收購預期可提升收益率及改善現時基金單位持有人的每基金單位盈利及所得的分派。根據致基金單位持有人函件第6節「該交易及基金單位配售事項的財務影響」所載備考財務資料，倘收購及基金單位配售事項於2013年1月1日完成及根據第6節其他假設，置富產業信託於截至2013年6月

概要

30日止六個月的備考每基金單位分派將由18.00港仙增加4.7%至18.84港仙。收購可提升收益率及具質素且可帶來收入的物業，可以輔助管理人持續進行的資產提升措施以獲得現有物業的自然增長。

(2) 位於策略性地段的優質資產

嘉湖銀座物業擁有下列競爭優勢：

- **位於強大幅射商圈的策略地段：**嘉湖銀座商場作為香港元朗區最大的購物商場，位於天水圍住宅區中心的策略性地段。根據市場顧問報告，嘉湖銀座物業服務總人口287,901人，即92,692個家庭。根據市場顧問報告，其主要輻射商圈的家庭每月收入中位數為26,966港元，而整個香港的中位數為20,500港元。此外，嘉湖銀座商場亦服務「嘉湖海逸酒店」內1,102間客房及套房的住客；
- **出租率高及租戶基礎多元化：**出租率高(於2013年6月30日為95.5%)及有超過200個經營多種不同業務的租戶，主要迎合所輻射商圈人口的日常所需；
- **公共交通直達：**可乘坐巴士及輕鐵直達，並可步行至天水圍港鐵站；及
- **受益於中國內地遊客需求：**嘉湖銀座物業鄰近中國內地邊界，位置優越，有利於吸納中國內地遊客及鄰近住宅區擴張而帶來的日益增長需求。中國內地遊客可通過深港西部通道直達天水圍。

(3) 進一步參與暢旺的零售業

收購符合管理人擁有高出租率及長期增長潛力之商用物業的投資策略，並提供機會進一步參與香港活躍的零售市場。

根據市場顧問報告，香港零售銷售價值於2012年按年增長9.8%，該增幅更擴大至2013年1月至4月之按年15.5%，主要原因在於中國內地遊客對於奢侈品上之消費及本地消費品市場的復甦。於2012年，留宿遊客購物金額持續增長11.9%，達1,107億港元，而市場顧問相信，中國內地遊客購物消費將繼續增長且彼等對各類貨品的喜好將於未來數年持續。

根據市場顧問，非核心購物中心日漸受到國際零售商歡迎，並在市況不景下有更平穩的表現。鑒於國際品牌於核心區或傳統購物區對黃金位置的激烈競爭，若干國際品牌以及奢侈品零售商

概要

已經開始進駐鐵路沿線的非核心區，尤其是中國內地客流增加之處。市場顧問預計非核心零售租金於2013年至2015年每年增長約10%至15%。

(4) 營運協同效應

置富產業信託將可受益於擴大的物業規模，建立更強大的平台以分攤固定經營成本至更大的物業組合及實現成本節約，從而達致最佳的營運協同效應及營運規模經濟。

於2013年6月30日的評估價值

下表載列嘉湖銀座物業於2013年6月30日的評估價值及代價：

仲量聯行 (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)	代價 (百萬港元)
5,858	5,850	5,849 ⁽¹⁾

附註：

(1) 於計及通用調整前。

於達致嘉湖銀座物業的評估價值時，獨立物業估值師已使用收益資本化法與直接比較法相互對照。

收益資本化法乃按照從估值日起物業餘下租賃期之現時租金收入和潛在未來收入，根據適當的投資收益率以資本化，以達致物業的資本價值。

直接比較法乃根據將被估值的物業直接與其他於近期易手或已租出之可比較物業作比較。

(有關估值方法及基礎的進一步詳情，請參閱附錄4「獨立物業估值師之物業估值報告」。)

收購成本

收購成本連同收購而招致的收購費用¹、估計印花稅、專業及其他費用及開支估計將為約5,965百萬港元。

(有關詳情，請參閱致基金單位持有人函件第2.6節「費用及開支」。)

1 由於收購將構成新加坡物業基金附錄下的「有利益關係方交易」，根據新加坡物業基金附錄第5.6段，收購費用應以置富產業信託不可分割基金單位(「基金單位」)支付予管理人，且有關基金單位不應在其發行日期起一年內出售。

概要

融資方法

管理人目前預期通過以下方法為代價融資：

- (a) 從提供予由置富產業信託將成立及全資擁有的特殊目的公司本金總額最多5,227百萬港元的有期貸款中提取約4,902百萬港元，即
 - (1) 1,066.3百萬港元的有期貸款將提供予由置富產業信託成立及全資擁有的特殊目的公司作為借款人，該貸款將按香港銀行同業拆息率加年息1.48%計息，並將於有關該融資協議日期起5年到期及償還；
 - (2) 2,340.0百萬港元的有期貸款將提供予由置富產業信託成立及全資擁有的特殊目的公司作為借款人，該貸款將按香港銀行同業拆息率加年息1.30%計息，並將於有關該融資協議日期起3.5年到期及償還；
 - (3) 1,160.7百萬港元的無抵押有期貸款將提供予由置富產業信託成立及全資擁有的特殊目的公司作為借款人，該貸款將按香港銀行同業拆息率加年息1.70%計息，並將於有關該融資協議日期起3.5年到期及償還；及
 - (4) 660.0百萬港元的無抵押有期貸款將提供予由置富產業信託成立及全資擁有的特殊目的公司作為借款人，該貸款將按香港銀行同業拆息率加年息1.70%計息，並將於有關該融資協議日期起3.5年到期及償還；及
- (b) 動用基金單位配售事項所得款項淨額約947百萬港元。

第2.6.1節「置富產業信託就收購應付予管理人的費用」所述置富產業信託就收購應付予管理人的費用預期將以收購費用基金單位的方式支付予管理人，而第2.6.2節「就收購應付的其他成本」所述其他成本將通過新訂融資支付。

根據以上預期融資結構及就該交易而招致的估計費用及開支，置富產業信託的資產負債比率／總槓桿比率將由20.9%（於2013年6月30日）升至約34.0%（緊接完成及基金單位配售事項後）。於完成後，置富產業信託的資產負債比率及總槓桿比率將不超過新加坡物業基金附錄及房地產投資信託基金守則規定的借款限額，當前分別限定：(a)總槓桿比率為35%（因置富產業信託未獲任何信用評級）；及(b)資產負債比率為置富產業信託存置財產的45%。

（有關詳情，請參閱致基金單位持有人函件第4節「收購的融資」。）

概要

風險因素

下文提供有關收購嘉湖銀座物業之風險因素概況。基金單位持有人應閱覽及審慎考慮致基金單位持有人函件第7節「風險因素」詳述之風險因素：

- (a) 收購嘉湖銀座物業涉及與收購房地產相關的一般風險；
- (b) 置富產業信託可能無法在嘉湖銀座物業租約到期時續訂租約、出租空置空間或重新出租空間；
- (c) 賣方無法履行股份購買協議及稅務契約項下責任，或對置富產業信託營運造成重大不利影響；及
- (d) 置富產業信託舉債及其舉債能力有限之相關風險。

獨立基金單位持有人批准的規定

於最後可行日期，長實被視為合計持有525,630,684個基金單位的間接權益，佔當時已發行基金單位總數約28.4%，並因此被視為置富產業信託「重大持有人」(定義見房地產投資信託基金守則)及「控權基金單位持有人」(定義見新加坡上市手冊及新加坡物業基金附錄)。

長實擁有10%以上的基金單位，因此為置富產業信託的重大持有人。目標公司股份的賣方(「賣方」)巍城有限公司為長實的「聯營公司」(定義見房地產投資信託基金守則)及「聯繫人」(定義見新加坡上市手冊及新加坡物業基金附錄)。因此，賣方及長實為：(i) 關連人士；(ii) 有利益關係人士；及(iii) 有利益關係方(定義見下文)。

因此，收購及完成於股份購買協議下、與股份購買協議有關聯及／或有關股份購買協議擬進行的該交易構成：(a) 香港證券及期貨事務監察委員會所頒佈房地產投資信託基金守則(「**房地產投資信託基金守則**」)第8.5段下置富產業信託之關連人士交易；(b) 新交所上市手冊(「**新加坡上市手冊**」)第9章下置富產業信託之有利益關係人士交易；及(c) 新加坡金融管理局(「**新加坡金管局**」)就房地產投資信託基金所頒佈集體投資計劃守則附錄6(「**新加坡物業基金附錄**」)第5段下之有利益關係方交易，並因此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批准。

此外，由於代價佔置富產業信託總市值約49.1%(按置富產業信託於緊接最後可行日期前五個交易日在香港聯交所的平均收市價計算)，根據相關香港規則及規例，該交易亦構成置富產業信託的重大收購。

賣方為一家於香港註冊成立的公司並以第2.3節「目前及預期持股結構」所述的方式擁有。

指示性時間表

事項	日期及時間
為參與特別大會並於會上投票而提交基金單位過戶文件的最後日期及時間	： 2013年9月11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)
為確定基金單位持有人參與特別大會並於會上投票的資格而暫停辦理基金單位過戶登記手續的期間(包括首尾兩日)	： 2013年9月12日至16日
提交特別大會代表委任表格的最後日期及時間	： 2013年9月14日上午11時正
特別大會記錄日期	： 於2013年9月11日營業時間結束時
特別大會日期及時間	： 2013年9月16日上午11時正
倘獲得於特別大會上尋求的批准：	
提取新訂融資	： 將由管理人確定(但於簽訂有關新訂融資之貸款協議日期起計一個月內)
完成收購	： 將由管理人確定(但不遲於最後截止日期)

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。

完成收購受限於及取決於達成若干條件(載於致基金單位持有人函件第2.4.5節「先決條件」)，包括於特別大會上獲得獨立基金單位持有人批准，故收購未必一定會完成。基金單位持有人及置富產業信託的任何有意投資者，在買賣基金單位時務須審慎行事。

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

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

洪明發先生
趙宇女士

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：

(1)有關建議收購嘉湖銀座物業之
重大收購及關連人士交易、持續關連人士交易及有關事宜；及

(2)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)需取得批准的交易事宜之進一步資料；(2)載列獨立董事委員會及審核委員會有關需取得批准的交易事宜的推薦意見；(3)載列獨立財務顧問就此致

致基金單位持有人函件

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。

特別大會決議案尋求獨立基金單位持有人批准需取得批准的交易事宜(即該交易、嘉湖長實有利益關係人士租約及許用合約協議及豁免修訂及延長)，有關更多詳情載於本通函。

2. 該交易

2.1 概覽

茲提述管理人就收購之不具約束力諒解備忘錄刊發日期為2013年7月30日的公佈(「**諒解備忘錄公佈**」)及管理人於2013年7月30日、2013年8月5日及2013年8月6日就基金單位配售事項刊發的公佈(統稱「**配售事項公佈**」)。

諒解備忘錄公佈載列不具約束力諒解備忘錄(「**諒解備忘錄**」)之主要條款，內容有關置富產業信託建議收購目標公司的全部已發行股本及向置富產業信託轉讓股東貸款(定義見下文)。配售事項公佈載列有關於2013年8月6日完成配售142,962,000個基金單位之詳情。

於2013年8月28日，受託人、擔保人與賣方訂立股份購買協議，據此，賣方同意：(i)向受託人(或代理人)出售目標公司股份連同其於完成日期及其後附帶的權利；及(ii)向受託人(或代理人)轉讓股東貸款(定義見下文)。股份購買協議之條款及條件與諒解備忘錄公佈所披露之諒解備忘錄相應條文一致。

目標公司股份之購買代價協定為5,849百萬港元(經計及獨立物業估值師對嘉湖銀座物業作出的估值)，於完成時惟須受限於目標公司對流動資產及流動負債之慣常調整，但不包括目標公司之任何遞延稅項負債。

賣方於香港註冊成立，其主要業務活動為投資控股。賣方由長實集團(包括長實)間接持有全部權益，並因此被認為屬：(i)關連人士；(ii)有利益關係人士；及(iii)有利益關係方，且收購及完成股份購買協議項下擬進行的交易因此構成：(a)房地產投資信託守則第8.5條下置富產業信託之關連人士交易；(b)新加坡上市手冊第9章下置富產業信託之有利益關係人士交易；及(c)新加坡物業基金附錄第5段下之有利益關係方交易。於最後可行日期，長實(即擔保人)被視為間接合計持有約28.4%的基金單位，並因此被視為置富產業信託「重大持有人」(定義見房地產投資信託基金守則)及「控權基金單位持有人」(定義見新加坡上市手冊與新加坡物業基金附錄)。

致基金單位持有人函件

目標公司於香港註冊成立，並全資擁有嘉湖銀座物業。於最後可行日期，其主要業務活動為於嘉湖銀座物業進行物業投資。於最後可行日期，目標公司並不持有任何其他物業投資或經營任何業務。有關賣方與目標公司持股結構之進一步資料，請參閱第2.3節「目前及預期持股結構」。

基金單位持有人須留意附錄2所載會計師報告有關目標公司集團截至2010年12月31日、2011年12月31日及2012年12月31日止三個年度各年及截至2013年6月30日止六個月的綜合財務資料，當中(其中包括)載列目標公司其後已於2013年7月26日轉讓予目標公司同系附屬公司的酒店及服務式套房的資產及負債的財務資料。有關出售酒店及服務式套房的進一步詳情，請參閱會計師報告附註27。由於該等資產及負債不再構成目標公司的一部分，故置富產業信託根據收購將不會予以收購。因此，置富產業信託的基金單位持有人及有意投資者於審閱會計師報告及買賣基金單位時務請審慎行事。有關目標公司集團的零售物業分部(不包括酒店及服務式套房)的財務資料請參閱會計師報告附註5。有關經擴大集團的未經審核備考綜合財務狀況表(假設收購已於2013年6月30日進行及酒店及服務式套房已出售)請參閱附錄3的「經擴大集團之備考財務資料」。

2.2 收購嘉湖銀座物業

於2013年8月28日，受託人、擔保人與賣方訂立股份購買協議，據此，賣方同意：(i)向受託人(或代理人)出售目標公司股份連同其於完成日期及其後附帶的權利；及(ii)向受託人(或代理人)轉讓股東貸款。於完成後，置富產業信託將(透過目標公司)持有嘉湖銀座物業。

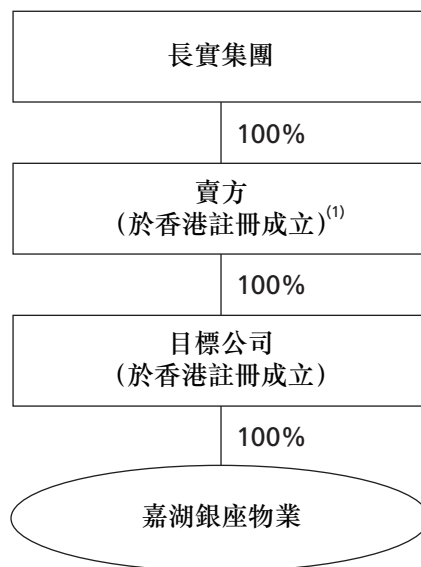
根據股份購買協議，目標公司股份之購買代價協定為5,849百萬港元(經計及獨立物業估值師對嘉湖銀座物業作出的估值)，惟須受限於第2.4.2節「代價」所述對流動資產及流動負債之慣常調整。

嘉湖銀座物業包括一般稱為「嘉湖銀座」的整座購物商場(「嘉湖銀座商場」)，以及位於香港新界元朗天水圍嘉湖發展項目內的其他零售、幼稚園、車位及該等範圍的附屬空間(包括卸貨區及外牆)、保留份額及公用地方。置富產業信託將收購整個嘉湖銀座物業，而嘉湖發展項目餘下並不會被置富產業信託收購的部份(當中包括58棟住宅大樓、名為「嘉湖海逸酒店」的酒店、報案中心、其他商業區及車位)將繼續由該等部份現時業主擁有。

有關嘉湖銀座物業的進一步詳情載於第5節「有關嘉湖銀座物業的資料」。

2.3 目前及預期持股結構

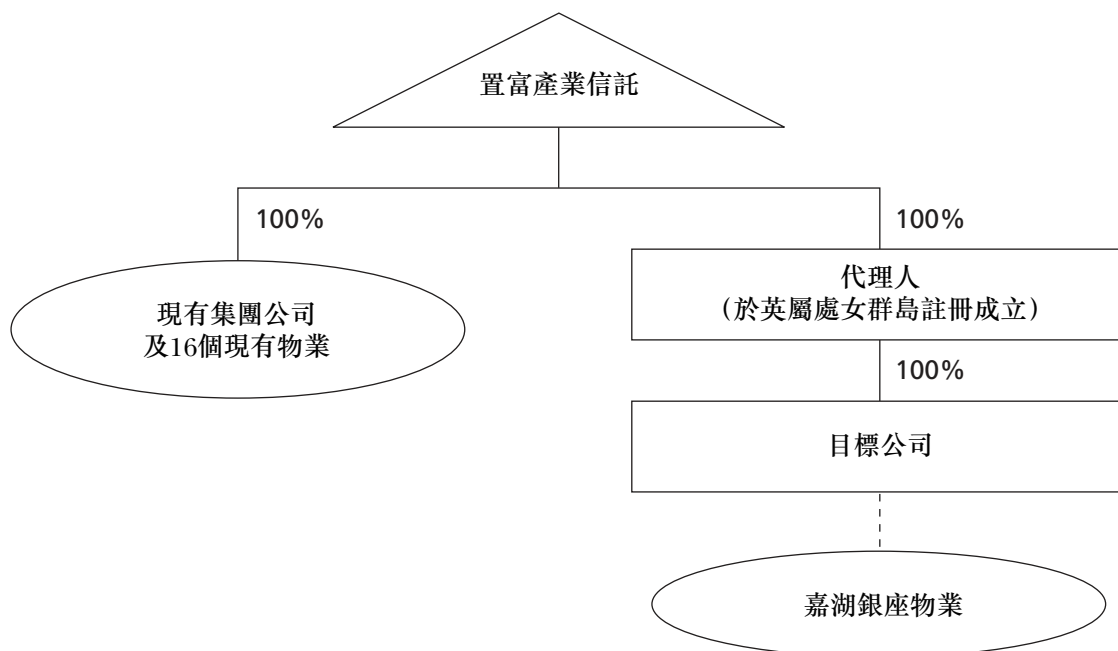
下圖列示嘉湖銀座物業於本通函日期的持股結構：



附註：

(1) 賣方為長實的間接附屬公司。

嘉湖銀座物業緊隨完成後的預期持股結構如下：



2.4 股份購買協議

2.4.1 一般事項

於2013年8月28日，受託人、擔保人與賣方訂立股份購買協議，據此，賣方同意：(i)向受託人(或代理人)出售目標公司股份連同其於完成日期及其後附帶的權利；及(ii)向受託人(或代理人)轉讓目標公司於完成日期欠付賣方的總金額(「股東貸款」)。於完成後，置富產業信託將(透過目標公司)持有嘉湖銀座物業。

賣方於香港註冊成立，其主要業務活動為投資控股。賣方由長實集團間接持有全部權益，並因此被認為屬：(i)關連人士；(ii)有利益關係人士；及(iii)有利益關係方，且收購及完成股份購買協議項下擬進行的交易因此構成：(a)房地產投資信託守則第8.5條下置富產業信託之關連人士交易；(b)新加坡上市手冊第9章下置富產業信託之有利益關係人士交易；及(c)新加坡物業基金附錄第5段下之有利益關係方交易。有關進一步詳情，請參閱第10節「房地產投資信託基金守則及信託契約涵義」及第11節「新加坡上市手冊及新加坡物業基金附錄涵義」。於最後可行日期，長實(即擔保人)被視為間接合計持有約28.4%的基金單位，並因此被視為置富產業信託「重大持有人」(定義見房地產投資信託基金守則)及「控權基金單位持有人」(定義見新加坡上市手冊與新加坡物業基金附錄)。

嘉湖銀座物業按「現時狀況」出售，並受限於現有租約及許用合約。

擔保人已無條件及不可撤回地向受託人保證，賣方根據股份購買協議及時準時支付全部金額，以及賣方根據及依照股份購買協議正式準時履行及遵守其一切責任、承諾、承擔、保證及彌償。

2.4.2 代價

代價協定為5,849百萬港元(經計及獨立物業估值師對嘉湖銀座物業作出的估值)，並於完成時就下列目標公司之項目作慣常調整(「通用調整」)：

- (a) 流動資產(如所有應收款項、可退款的水電費及於相關機關或供應商的其他按金、所有現金及銀行存款及所有預付營運開支)；及
- (b) 流動負債(如所有保證按金、就嘉湖銀座物業預收的所有租約／許用合約費用、所有應付債權人款項及物業應計費用及其他有關開支以及所有稅項撥備)

致基金單位持有人函件

但不包括股東貸款及目標公司的任何遞延稅項負債。遞延稅項負債指目標公司先前就嘉湖銀座物業提出的稅項撥備。由於嘉湖銀座物業將由置富產業信託持有作長期投資用途，管理人認為該遞延稅項負債不太可能將會被具體化，故其被排除在外。

股份購買協議規定，於完成前，賣方須促使任何應付或應收目標公司款項獲償還或轉讓（如適用），以便於完成日期僅未支付的應付或應收目標公司貸款為股東貸款。目標公司於最後可行日期的股東貸款約為1,086百萬港元，須於完成時最終確定股東貸款的金額。

通用調整將載於完成前不久賣方提供予管理人及受託人之備考完成資產負債表。該備考完成資產負債表載列於完成時目標公司預測經調整的資產價值。通用調整將於完成後90日內予以審核以便作出任何最終調整，以反映目標公司之最終經調整資產價值（該等調整可能適用於受託人或賣方）。

通用調整為訂約雙方商業談判的結果，並與管理人及受託人對往年其他交易所用調整方式一致。代價應用作：(i)首先，轉讓股東貸款予受託人(或代理人)之實額付款；及(ii)而後，轉讓目標公司股份之付款。

由於負債將被清還或以上述方式處理，故管理人認為無須就非流動資產或負債調整代價。而且，股份購買協議包含契諾（其中包括）：(a)要求目標公司未經受託人事先書面同意不可從事正常業務過程以外之任何業務；(b)限制目標公司未經受託人事先書面同意而訂立任何協議或招致任何涉及重大開支的承擔（金額超過500,000港元）；及(c)限制目標公司未經受託人事先書面同意而舉借額外借款，及任何其他債務（正常業務過程中產生者除外）。該等合約保障減輕置富產業信託因賣方的作為或遺漏而導致任何可能對目標公司資產產生不利影響的風險。

嘉湖銀座物業的最終調整收購代價應由管理人於釐定該等調整後，予以公佈。

嘉湖銀座物業的代價乃經計及多項因素包括（其中包括）：(i)獨立物業估值師對嘉湖銀座物業作出的估值；(ii)嘉湖銀座物業作為元朗區最大購物中心的獨特性及稀缺性；(iii)嘉湖銀座物

致基金單位持有人函件

業策略性位於天水圍並服務於其輻射商圏內合計約288,000人；及(iv)按自願買方與自願買方根據公平交易基準達致。獨立物業估值師於2013年6月30日的估值於下表概述。

於2013年6月30日評估價值

仲量聯行 (由受託人委任)	第一太平戴維斯 (由管理人委任)	代價
(百萬港元)	(百萬港元)	(百萬港元)
5,858	5,850	5,849 ⁽¹⁾

附註：

- (1) 於計及通用調整前。

代價較分別由仲量聯行及第一太平戴維斯對嘉湖銀座物業進行估值的評估價值之折讓均少於0.2%。

為達致嘉湖銀座物業的評估價值，獨立物業估值師已使用收益資本化法與直接比較法相互對照。收益資本化方法乃從估值日期起物業餘下使用期之現時租金收入和潛在未來收入，根據適當的投資收益率以資本化，以達致物業的資本價值。直接比較法乃根據將被估值的物業直接與其他於近期易手或已出租之可比較物業作比較。有關估值方法及基準的進一步詳情，請參閱附錄4「獨立物業估值師之物業估值報告」。

2.4.3 賣方的剝離義務

股份購買協議亦規定，於完成前，賣方將促使目標公司：

- (i) 除下列項目外，出售所有資產：(a) 嘉湖銀座物業；(b) 於嘉湖銀座物業或經營內或與嘉湖銀座物業有關的固定裝置設備；及(c) 將根據通用調整作調整的流動資產；
- (ii) 除下列項目外，清還所有債務：(a) 股東貸款；(b) 將根據通用調整作調整的流動負債；(c) 將成為賣方彌償遞延稅務負債撥備（包括就免稅額追回稅款，更多詳情載於第2.4.8節「稅務契約」）；及(d) 釐定未經調整代價時一併考慮的非重大負債；
- (iii) 轉讓或出讓與嘉湖銀座物業無關的任何目標公司牌照（「**無關聯牌照**」）；及

致基金單位持有人函件

- (iv) 終止或更替與嘉湖銀座物業無關且目標公司為訂約方的任何合約（「**無關聯合約**」）之所有權利與義務。

倘任何無關聯合約於完成前未予終止或更替（「**完成後合約**」），賣方向受託人作出不可撤銷及無條件承諾其將於完成後盡快及無論如何於2013年12月31日或之前更替或終止完成後合約（於2013年12月31日或之前到期的完成後合約則除外），以致目標公司無論如何於2013年12月31日之前無條件及不可撤銷地獲解除及免除該等完成後合約項下的任何責任、成本及義務。

2.4.4 完成

完成須待第2.4.5節「先決條件」所載條件達成後5日（或賣方與受託人可能共同協定的其他日期），或倘較遲，則須待所有完成前賣方未履行義務第2.4.3節「賣方的剝離義務」第(iii)段及第(iv)段所載賣方條件達成後5日（「**完成日期**」），方可作實。

緊隨完成後，管理人將在切實可行情況下盡快刊發公佈，通知基金單位持有人完成已作實。該公佈將（其中包括）載有代理人的進一步詳情。

2.4.5 先決條件

完成須待下列條件（統稱（「**條件**」）達成後，方可作實：

- (1) 獨立基金單位持有人通過有關需取得批准的交易事宜之特別大會決議案；
- (2) 概無發生任何事項及情況禁止或嚴重限制根據房地產投資信託基金守則、香港上市規則、新加坡上市手冊、證券及期貨法及／或新加坡金管局頒佈的集體投資計劃守則（包括新加坡物業基金附錄）出售及購買目標公司股份及／或嘉湖銀座物業及／或轉讓股東貸款；
- (3) 嘉湖銀座物業無重大損壞及賣方並無嚴重違反其提供的保證（即受託人合理認為按管理人的建議行事在各情況下對目標公司的整體財務狀況、前景、盈利、業務、經營或資產或嘉湖銀座物業構成有重大不利影響者）；
- (4) 以管理人合理信納的條款，從第三方（包括政府或官方機關、法院或其他監管機構）取得收購及轉讓股東貸款所需的牌照、授權、命令、允許、確認、同意、准許、註

致基金單位持有人函件

冊或其他批准，而該等牌照、授權、命令、允許、確認、同意、准許、註冊或其他批准仍全面有效；

- (5) 政府或官方機關並無提出、頒佈或採取任何禁止、限制、嚴重延遲目標公司股份的買賣或目標公司的營運或對該等買賣或營運造成不利影響的法規、規則或決定；及
- (6) 已獲得新訂融資，且新訂融資於完成時已到位且可予提取。

倘於最後截止日期前任何條件並未達成，則受託人或賣方均無義務進行收購，且股份購買協議將告終止。

股份購買協議亦規定，受託人有權透過向賣方發出書面通知解除或終止（視情況而定）股份購買協議。倘完成前：

- (a) 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；或
- (b) 發現股份購買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，從而將對目標公司及／或嘉湖銀座物業之整體財務狀況、盈利、業務或資產造成重大不利影響。

倘終止，股份購買協議將終止，惟保密等若干條文仍對訂約方有約束力。

2.4.6 聲明及保證

股份購買協議載有賣方就目標公司及嘉湖銀座物業提供的慣常聲明及保證，當中包括：
(a) 於完成時，所有目標公司的股份及嘉湖銀座物業的產權負擔應予以解除；及(b) 於完成時，除嘉湖銀座物業的擁有權外，目標公司不可有任何營運或業務。賣方承諾，在法律允許最大範圍內彌償及保持彌償受託人因賣方違反任何保證而導致有關受託人或目標公司可能遭受的任何及所有損失。

股份購買協議亦載有對賣方有關違反保證或股份購買協議其他條文的責任加以限制。賣方就股份購買協議項下所有索償所承擔的最高責任總額不應超過受託人根據股份購買協議（包括有關上述違反條約及根據下文 2.4.7 節「契諾及彌償」所述彌償）而應付的代價總額。受託人無

致基金單位持有人函件

權就所遭受的相同損害多次向賣方追討股份購買協議項下的索償。股份購買協議亦規定所有有關保證的索償(不包括有關稅務保證的索償,在此情況下的限制期為自完成日期起七年)的限制期為自完成日期起計21個月。管理人認為,有關限制乃由相關訂約方按公平原則磋商後按一般商業條款釐定,且與置富產業信託之前訂立的其他交易符合一致,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。

2.4.7 契諾及彌償

根據股份購買協議,賣方不可撤銷地承諾,在法律允許最大範圍內彌償及保持彌償受託人有關受託人或目標公司可能遭受的任何及所有損失,而有關損失起因於或涉及:

- (a) 於完成時目標公司及受託人因與目標公司有關的任何未解決法律訴訟而產生的任何負債及適當產生的任何合理成本及開支;
- (b) 目標公司就完成後合約遭受或適當產生的任何負債及任何合理費用開支;及
- (c) 目標公司就作為任何無關聯牌照持有人遭受或適當產生的任何負債及任何合理費用開支。

根據股份購買協議,賣方亦不可撤銷地承諾,在法律允許最大範圍內彌償及保持彌償受託人有關受託人或目標公司可能遭受的任何及所有損失,而有關損失起因於或涉及目標公司就或因嘉湖銀座物業車位數量、佈局及/或使用方面違反政府批地契約批准的最近停車場圖則,及/或嘉湖銀座物業公契所載的任何過失、錯誤及/或不正當行為而可能產生或遭受的任何費用、開支、補償、罰款、豁免費、批准費、行政費、公差費、負債、損失及損害。

就車位佈局規劃不合規方面而言,根據政府批地契約第(34)(c)項特別條件,承授人須根據地政總署署長批准的車位佈局規劃維持泊車、上落/裝卸設施及自行車存放處,且在未事先取得地政總署署長書面同意的情況下,不得更改圖則。

根據政府批地契約批准的最近車位佈局規劃(「**最新佈局規劃**」),嘉湖銀座第1期地庫2層獲許可的車位總數為192個。

致基金單位持有人函件

然而，根據相關公契的第一份附表，所述地庫2層將有194個商業泊車位。此外，相關公契所附圖則（「**公契圖則**」）並非為最新佈局規劃。

根據股份購買協議，賣方將促使目標公司竭盡全力於完成前糾正嘉湖銀座物業在車位數量、佈局及／或使用方面有關政府批地契約批准的最近停車場圖則的違規行為及／或嘉湖銀座物業公契所載的任何過失、錯誤及／或不正當行為。為糾正不合規情況及不修訂不可分割份數及公契，目標公司擬將修訂最新佈局規劃，方法為將其他樓層的兩個車位移至所述地庫2層從而符合公契內對車位數量的描述（「**修訂**」），並將獲得地政總署署長及（倘有需要）建築事務監督及任何其他主管當局批准修訂。將購買的商業泊車位總數將不會受到影響。倘於完成前未完成修訂，則目標公司將繼續進行修訂，而費用將由賣方彌償。管理人經考慮法律意見後認為，由於將購買的商業泊車位將不會受到影響，故就修訂取得地政總署署長的批准概無可預見的困難。

待就車位佈局及不符合政府批地契約而進行糾正或追認（如支付由政府施加的任何罰款、豁免／寬限費等）以遵守所有政府規定後，概無政府重收的實際風險。由於罰款、豁免／寬限費乃由政府全權決定，故很難估計其金額，然而，該罰款、豁免／寬限費於任何情況下包括在賣方根據股份購買協議作出的彌償內。須受賣方義務所規限，即受託人根據股份購買協議支付代價，賣方已於股份購買協議內同意承擔就修訂及（倘有需要）糾正公契圖則產生的所有成本及開支，並彌償受託人與上述不合規有關或因其產生的任何費用、開支、補償、罰款、豁免費、批准費、行政費、公差費、負債、損失及損害。該彌償並不受股份購買協議下的任何限制期所規限，但可根據香港的一般限制法律受限於自基於合約的訴訟因由產生的日期起計滿6年的限制期。

管理人認為修訂的財務影響並不重大且管理人未預見修訂將會對置富產業信託造成重大不利影響。

2.4.8 稅務契約

根據股份購買協議，賣方與擔保人及受託人將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**」）。根據稅務契約，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) 於完成時或之前因發生任何付款、動用虧損或寬免、交易或任何性質的事件所產生或與目標公司於完成時或之前所賺取、累計或收取的任何總收益、經濟利益、收入、利潤或收益有關的任何稅務責任（包括利得稅、印花稅、罰款、附加費及其他）；
- (2) 於完成時或之前因或就任何付款、動用虧損或寬免、免稅額、交易或任何性質的事件所產生之繳付不足或追回稅款的任何稅務責任（包括股份購買協議項下擬進行的交易）；
- (3) 與於完成時或之後就嘉湖銀座物業相關部份（於目標公司賬簿分類為物業存貨）自營業存貨重新分類至投資物業的會計處理有關的潛在稅務責任；及
- (4) 就稅務契約下的成功申索由目標公司或受託人適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）。

稅務契約項下的申索限制期為完成日期起計七年內。

擔保人已無條件及不可撤回地向受託人保證，賣方於稅務契約項下應及時準時支付的全部金額，以及賣方根據及於稅務契約項下正式準時履行及遵守其一切責任、承諾及承擔。

2.4.9 股東貸款轉讓契約

根據股份購買協議，賣方須於完成前促使任何應付或應收目標公司款項獲償還或轉讓（如適用），以便於完成時應付或應收目標公司的僅有未償還貸款為股東貸款。

賣方及受託人已協定，於完成時訂立股東貸款轉讓契約（「**股東貸款轉讓契約**」），據此，賣方於完成時將按實際金額基準向代理人轉讓其於股東貸款之權利、業權、權益及利益。為免生疑，轉讓股東貸款之應付代價為股份購買協議下應付代價的一部分。

致基金單位持有人函件

2.4.10 賣方於股份購買協議及稅務契約項下的責任擔保

誠如第2.4.1節「股份購買協議—一般事項」及第2.4.8節「稅務契約」所披露，擔保人已無條件及不可撤回地向受託人保證，賣方於股份購買協議及稅務契約項下應及時準時支付的全部金額，以及賣方根據及於股份購買協議項下正式準時履行及遵守其一切責任、承諾、承擔、保證及彌償。

2.4.11 追認及加入契約

完成時，代理人、受託人、管理人及物業管理人將訂立追認及加入契約（「**追認及加入契約**」）。根據追認及加入契約，嘉湖銀座物業的營運、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）管理，惟須由管理人根據及按照物業管理協議的條款進行整體管理。

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3.0%計算；及
- (2) 以下各項的佣金：(a)獲取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%。

2.5 公平條款

股份購買協議及其他交易文件乃由或應由有關訂約方按照一般商業條款經公平磋商後訂立。

管理人已對嘉湖銀座物業進行盡職調查，並對調查結果感到滿意。盡職調查已按房地產投資信託基金守則及管理人合規手冊的相關條文展開。緊接完成後，置富產業信託將對嘉湖銀座物業有良好的可銷售法定及實益所有權。

2.6 費用及開支

置富產業信託就收購應付的費用及開支總額預計為116百萬港元。因此，收購的總成本（包括

致基金單位持有人函件

費用及開支)預計約為5,965百萬港元，並須作出通用調整。收購的估計總成本相當於2013年6月30日置富產業信託經審核資產淨值17,058.5百萬港元的約35.0%及經收購擴大資產淨值的33.5%。

2.6.1 置富產業信託就收購應付予管理人的費用

於完成時，管理人將有權根據信託契約第15.2.1條收取58.49百萬港元的收購費用(等於嘉湖銀座物業收購價5,849百萬港元的1.0%) (「**收購費用**」)。收購費用於完成後須在切實可行情況下盡快以基金單位(「**收購費用基金單位**」)支付予管理人。收購費用將不作通用調整。

由於收購為新加坡物業基金附錄項下的有利益關係方交易，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，有關支付管理人收購費用而將予發行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。管理人已選擇收取於香港聯交所上市的基金單位，並按香港聯交所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，其中載有向管理人發行的收購費用基金單位的數目及性質。

2.6.2 就收購應付的其他成本

置富產業信託就收購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58百萬港元。

2.6.3 完成後就嘉湖銀座物業應付予管理人及受託人的持續費用及開支

完成後，及如介紹上市文件所披露：

- (a) 管理人將有權根據信託契約向存置財產收取嘉湖銀座物業應佔的管理費，包括：(i) 嘉湖銀座物業價值每年0.3%的基本費用；及(ii) 嘉湖銀座物業應佔的物業收入淨額每年3.0%的表現費用；及
- (b) 受託人將收取嘉湖銀座物業價值現時每年0.035%的費用。

致基金單位持有人函件

只要嘉湖銀座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因應嘉湖銀座物業而產生的該等費用。除上文(b)段所述外，並無就收購向受託人支付任何其他費用。

3. 原因及裨益

3.1 進行收購的原因及裨益

管理人相信，收購的主要裨益如下：

(1) 收購可提升收益率

收購預期可提升收益率及改善現時基金單位持有人的每基金單位盈利及所得的分派。根據第6節「該交易及基金單位配售事項的財務影響」所載備考財務資料，倘收購及基金單位配售事項於2013年1月1日完成及根據第6節其他假設，置富產業信託於截至2013年6月30日止六個月的備考每基金單位分派將由18.00港仙增加4.7%至18.84港仙。收購可提升收益率及具質素且可帶來收入的物業，可以輔助管理人持續進行的資產提升措施以獲得現有物業的自然增長。

(2) 位於策略性地段的優質資產

嘉湖銀座物業擁有下列競爭優勢：

- **位於強大輻射商圈的策略地段：**嘉湖銀座商場作為香港元朗區最大的購物商場，位於天水圍住宅區中心的策略性地段。根據市場顧問報告，嘉湖銀座商場服務總人口287,901人，即92,692個家庭。根據市場顧問報告，其主要輻射商圈的家庭每月收入中位數為26,966港元，而整個香港的中位數為20,500港元。此外，嘉湖銀座商場亦服務「嘉湖海逸酒店」內1,102間客房及套房的住客；
- **出租率高及租戶基礎多元化：**出租率高（於2013年6月30日為95.5%）及有超過200個經營多種不同業務的租戶，主要迎合所輻射商圈人口的日常所需；
- **公共交通直達：**可乘坐巴士及輕鐵直達，並可步行至天水圍港鐵站；及
- **受益於中國內地遊客需求：**嘉湖銀座物業鄰近中國內地邊界，位置優越，有利於吸納中國內地遊客及鄰近住宅區擴張而帶來的日益增長需求。中國內地遊客可通過深港西部通道直達天水圍。

(3) 進一步參與暢旺的零售業

收購符合管理人擁有高出租率及長期增長潛力之商用物業的投資策略，並提供機會進一步參與香港活躍的零售市場。

根據市場顧問報告，香港零售銷售價值於2012年按年增長9.8%，該增幅更擴大至2013年1月至4月之按年15.5%，主要原因在於中國內地遊客於奢侈品上之消費及本地消費品市場的復甦。於2012年，留宿遊客購物金額持續增長11.9%，達1,107億港元，而市場顧問相信，中國內地遊客購物消費將繼續增長且彼等對各類貨品的喜好將於未來數年持續。

根據市場顧問，非核心購物中心日漸受到國際零售商歡迎，並在市況不景下有更平穩的表現。鑒於國際品牌於核心區或傳統購物區對黃金位置的激烈競爭，若干國際品牌以及奢侈品零售商已經開始進駐鐵路沿線的非核心區，尤其是中國內地客流增加之處。市場顧問預計非核心區零售租金於2013年至2015年每年增長約10%至15%。

(4) 營運協同效應

置富產業信託將可受益於擴大的組合規模，建立更強大的平台以分攤固定經營成本至更大的物業組合及實現成本節約，從而達致最佳的營運協同效應及營運規模經濟。

4. 收購的融資方法

4.1 概覽

嘉湖銀座物業之收購代價(即代價)為5,849百萬港元，並須作出通用調整。

於完成時：(a)當中代價4,902百萬港元將通過提取新訂融資支付；及(b)剩下代價947百萬港元(並須作出通用調整)以基金單位配售事項所得款項淨額支付。預計置富產業信託就收購應付管理人費用(參閱第2.6.1節「置富產業信託就收購應付費用」)將以收購費用基金單位形式支付予管理人，而額外費用(參閱第2.6.2節「有關收購應付的額外費用」)將以新訂融資支付。

4.2 新訂融資

管理人已於2013年7月30日就本金總額最多5,227百萬港元的有期貸款與DBS Bank Ltd.及渣打銀行(香港)有限公司簽訂授權函件，其中將包括：

致基金單位持有人函件

- (1) 1,066.3 百萬港元的有期貸款將提供予由置富產業信託作為借款人成立及全資擁有的特殊目的公司，該貸款將按香港銀行同業拆息率加年息 1.48% 計息。該有期貸款將於有關該融資協議日期起 5 年到期及償還及將由 (其中包括) 以下各項抵押：(i) 對該借款人 (及於「都會駅」物業持有法律及經濟利益的百盈資源有限公司及其母公司 Marvel Point Investments Limited) 自位於香港新界將軍澳「都會駅」購物中心收取的租金、按金、銷售所得款項及所有其他收入所作的押記；(ii) 該借款人 (及百盈資源有限公司及 Marvel Point Investments Limited) 持有的「都會駅」的保單 (第三方責任保險除外) 及租賃協議項下的權利轉讓；(iii) 對該借款人 (及百盈資源有限公司及 Marvel Point Investments Limited) 股份作出的押記；(iv) 對「都會駅」作出的法定押記；(v) 該借款人 (及百盈資源有限公司及 Marvel Point Investments Limited) 持有的「都會駅」的相關物業管理協議項下的權利轉讓；及 (vi) 對該借款人 (及百盈資源有限公司及 Marvel Point Investments Limited) 有關「都會駅」的所有其他資產作出的押記；
- (2) 2,340.0 百萬港元的有期貸款將提供予由置富產業信託作為借款人成立及全資擁有的特殊目的公司，該貸款按香港銀行同業拆息率加年息 1.30% 計息。該有期貸款將於有關該融資協議日期起 3.5 年到期及償還及將由 (其中包括) 以下各項抵押：(i) 對該借款人、代理人及目標公司自嘉湖銀座物業收取的租金、按金、銷售所得款項及所有其他收入所作的押記；(ii) 該借款人、代理人及目標公司持有的嘉湖銀座物業的保單 (第三方責任保險除外) 及租賃協議項下的權利轉讓；(iii) 對該借款人、代理人及目標公司股份作出的押記；(iv) 對嘉湖銀座物業作出的法定押記；(v) 該借款人、代理人及目標公司持有的嘉湖銀座物業的相關物業管理協議項下的權利轉讓；及 (vi) 對該借款人、代理人及目標公司有關嘉湖銀座物業的所有其他資產的押記；
- (3) 1,160.7 百萬港元的無抵押有期貸款將提供予由置富產業信託作為借款人成立及全資擁有的特殊目的公司，該貸款按香港銀行同業拆息率加年息 1.70% 計息及將於有關該融資協議日期起 3.5 年到期及償還；及
- (4) 660.0 百萬港元的無抵押有期貸款將提供予由置富產業信託作為借款人成立及全資擁有的特殊目的公司，該貸款按香港銀行同業拆息率加年息 1.70% 計息及將於有關該融資協議日期起 3.5 年到期及償還

(統稱「**新訂融資**」)。

致基金單位持有人函件

受託人(及倘適用,於相關物業持有法律及經濟利益的相關中間控股公司及附屬公司)將以貸款方為受益人提供一項無條件及不可撤銷擔保。管理人擬於完成時提取新訂融資下4,902百萬港元以支付部分代價。

本通函所述新訂融資的條款及條件僅為指示性質,視乎落實簽訂新訂融資及簽訂相關貸款協議時的市況,可能會出現變更,並不代表整套實際條款及條件。新訂融資的實際條款及條件可能與本通函所述的指示性條款及條件存有出入,或可能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。

4.3 基金單位配售事項

管理人成功完成按發行價每個基金單位6.82港元(「發行價」)向機構及/或其他專業投資者(並非置富產業信託的關連人士)配售142,962,000個基金單位。新基金單位於2013年8月6日發行及於2013年8月7日於新交所及香港聯交所上市。

基金單位配售事項的所得款項總額為約975百萬港元。於扣除有關基金單位配售產生的諮詢、包銷、出售及管理費用及其他估計費用及開支(包括專業費用及開支)後,基金單位配售事項的所得款項淨額為約947百萬港元。

管理人擬將基金單位配售事項的所得款項淨額947百萬港元用於支付部分代價。

4.4 預期資產負債比率及總槓桿比率

根據4.1節「概述」所述之融資架構及交易產生的估計費用及開支,置富產業信託的資產負債比率/總槓桿比率將自20.9%(於2013年6月30日)升至約34.0%(於緊隨完成及基金單位配售事項後)。於完成後,置富產業信託的資產負債比率及總槓桿比率將不會超過新加坡物業基金附錄及房地產投資信託基金守則規定的借貸限額,現時限定在:(a)總槓桿比率為35%(因置富產業信託未獲任何信用評級);及(b)資產負債比率為置富產業信託存置財產的45%。

5. 有關嘉湖銀座物業的資料

5.1 嘉湖銀座物業

5.1.1 說明

置富產業信託將收購嘉湖銀座物業，包括一般稱為「嘉湖銀座」的整座購物商場以及嘉湖發展項目內的其他零售、幼稚園、車位及該等範圍的附屬空間（包括卸貨區及外牆）、保留份額及公用區域。

嘉湖銀座物業將由置富產業信託透過目標公司全資擁有。於最後可行日期，目標公司為特殊目的公司，主要業務為擁有及營運嘉湖銀座物業。第2.3節「目前及預期持股結構」所載圖表列示緊隨完成後置富產業信託的物業持股結構。

5.1.2 周圍環境

嘉湖銀座物業位於新界元朗天水圍。其為嘉湖發展項目的一部分，而該項目為一個大型住宅發展項目，其中包括58幢住宅大樓、名為「嘉湖海逸酒店」的酒店、報案中心、其他商業區及車位。

嘉湖銀座物業為嘉湖銀座發展項目內及鄰近屋邨的居民提供服務。

嘉湖銀座物業鄰近天水圍地鐵站，交通便利，購物人士可乘坐私家車及公共交通工具如的士及專營巴士到達。而且，嘉湖銀座物業距濕地公園（本地及海外遊客的主要景點）僅15分鐘輕鐵車程。

5.1.3 主要資料

除非另有指明，下表載列嘉湖銀座物業於2013年6月30日的若干主要資料。

地址	新界元朗天水圍天恩路第12號及第18號；天湖路第1號及第3號；天瑞路第8號；天龍路第2號及第9號及天葵路第3號
落成年份及月份	嘉湖銀座商場第1期—1998年12月 嘉湖銀座商場第2期—1999年1月 其他零售、幼稚園、車位及附屬空間—1992年10月至1997年12月
政府租約到期日	2047年6月30日

致基金單位持有人函件

可出租總面積(不包括車位及附屬空間) ⁽¹⁾	665,244平方呎
車位數目	622
租戶數目	206
每已出租平方呎月租 ⁽²⁾	27.4港元
出租率 ⁽³⁾	95.5% ⁽⁴⁾
截至2013年6月30日止六個月的物業收入淨額 ⁽⁵⁾	110.4百萬港元
於2013年6月30日的估值 ⁽⁶⁾	仲量聯行(由受託人委派)的估值為5,858百萬港元 第一太平戴維斯(由管理人委派)的估值為5,850百萬港元

附註：

- (1) 於2013年6月30日，向關連人士出租的可出租總面積百分比為15.6%。
- (2) 每已出租平方呎月租以截至2013年6月30日止月份的總租金收入除以於2013年6月30日的已出租可出租總面積計算。
- (3) 出租率乃根據於2013年6月30日的已出租可出租總面積計算，不包括車位及附屬空間。
- (4) 截至2013年6月30日止月份，來自關連人士的總租金收入總額百分比為15.8%。
- (5) 根據賣方提供的資料由收益總額中扣除物業營運支出計算所得。收益總額包括租金收入總額、代收費用及營運嘉湖銀座物業所得或產生的所有其他收入，包括許用合約費用、營業額租金、停車場收入及其他收入。物業營運支出包括目標公司在營運、保養、管理及推廣嘉湖銀座物業過程中產生所有成本及支出。
- (6) 根據獨立物業估值報告，嘉湖銀座物業的平均估計淨物業收益率為3.95%，處於現有物業的物業收益率範圍內。此乃管理人決定進行是次收購主要考慮因素之一。

致基金單位持有人函件

5.1.4 租戶簡介及租約組合的詳情

下表載列按行業分類的嘉湖銀座物業整體租戶多樣化的詳情，乃參照於2013年6月30日的可出租總面積總額及截至2013年6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
銀行與房地產服務	6.4%	20.8%	美聯物業
社區服務	1.3%	0.3%	—
電子與資訊科技	1.2%	1.5%	—
服裝與鞋類	5.4%	11.3%	—
餐飲	20.8%	19.2%	羊城火鍋及 海鮮酒家
特色禮品、精品、玩具及珠寶	3.4%	3.9%	—
家居用品與傢俱	6.3%	4.7%	—
休閒、娛樂、運動及健身	7.1%	3.3%	—
服務與教育	26.0%	17.2%	激活幼稚園
超級市場	13.4%	9.5%	百佳超級市場
其他	4.2%	8.3%	香港賽馬會
空置	4.5%	不適用	—
總計	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>	—

5.1.5 租約屆滿時間表

下表載列於2013年6月30日嘉湖銀座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2013年12月31日止年度	12.2%	18.3%
截至2014年12月31日止年度	45.5%	42.6%
截至2015年12月31日止年度	29.0%	30.0%
截至2016年12月31日止年度	8.1%	9.1%
截至2017年12月31日止年度及以後	0.7%	0.0%
空置	4.5%	不適用
總計	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>

附註：

(1) 基於截至2013年6月30日止月份的總租金收入總額。

5.1.6 拖欠率

就嘉湖銀座物業而言，截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度及截至2013年6月30日止六個月就未支付租金作出撥備少於收益總額的0.01%。

5.2 保險

置富產業信託將於簽訂股份購買協議後為嘉湖銀座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、水險及嘉湖銀座物業重置價值保險）、業務干擾保險（從簽訂股份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。

5.3 租賃協議

就嘉湖銀座物業訂立的租賃協議一般為期2至約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）。儘管嘉湖銀座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。倘有利益關係方未能在既定日期前協定新租金（一般在新租金期開始前一或兩個月協定），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，嘉湖銀座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（一般少於兩個月）視市況而各有不同。

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

致基金單位持有人函件

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批地契約及有關樓宇佔用許可證所允許的用途使用已出租物業。

若干租戶亦已就嘉湖銀座物業的若干展示牌或其他附屬權利訂立協議。

5.4 所有權

置富產業信託不會直接持有嘉湖銀座物業，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嘉湖銀座物業。更具體而言，受託人將持有目標公司，而目標公司則根據政府批地契約持有嘉湖銀座物業。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) 支付年度政府地租¹及支付就土地徵收之所有稅項、差餉、費用及評值；及
- (5) 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。有關政府批地契約之進一步資料，請參閱附錄7「政府批地契約及公契概要」。

第2.3節「目前及預期持股結構」所載圖表列示緊隨完成後置富產業信託的物業持股結構。

¹ 現時應付政府地租為嘉湖銀座物業現時每年應課差餉租值之3%。

5.5 物業的管理策略

5.5.1 整體策略

倘收購完成後，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。

5.5.1.1 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。

5.5.1.2 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。

5.5.1.3 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。

5.5.1.4 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

致基金單位持有人函件

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，管理人並未制定嘉湖銀座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嘉湖銀座物業的需要。

5.5.1.5 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。

5.5.2 嘉湖銀座物業的管理

於完成後，管理人擁有嘉湖銀座物業的一般管理權，其主要職責為管理嘉湖銀座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，管理人將負責嘉湖銀座物業的日常管理（就此而言，與物業管理人合作並對其進行監督），就目標公司（擁有嘉湖銀座物業）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嘉湖銀座物業開展活動。

5.6 競爭

嘉湖銀座物業位於成熟的住宅區，並受益於人口稠密的輻射商圈。此外，嘉湖銀座物業的公共交通系統完善，方便顧客出入。嘉湖銀座物業主要滿足輻射商圈居民的日常需求及必需品。根據市場顧問報告，嘉湖銀座物業在其主要及次要輻射商圈為最大的購物商場，且就其位置、面積、輻射商圈概況及貿易及租戶組合而言，並無直接競爭。

市場顧問已分析嘉湖銀座物業的競爭狀況。有關詳情，請參閱附錄5「市場顧問報告」。

6. 該交易及基金單位配售事項的財務影響

6.1 收購及基金單位配售事項的備考財務影響

下文所呈列收購及基金單位配售事項對每基金單位分派及資產淨值的備考財務影響，僅供說明，乃以下列基準編製：

- (a) 置富產業信託截至2012年12月31日止年度之經審核綜合財務報表；
- (b) 置富產業信託截至2013年6月30日止六個月之經審核綜合財務報表；及
- (c) 附錄2「目標公司之會計師報告」一節所載目標公司截至2012年12月31日止年度及截至2013年6月30日止六個月之經審核財務報表，

並假設：

- (i) 置富產業信託已於所指明日期收購嘉湖銀座物業，且其已於該日期以代價交收；
- (ii) 代價為5,849百萬港元，並須作出通用調整；
- (iii) 代價由基金單位配售事項所得款項淨額947百萬港元支付，而餘額則按香港銀行同業拆息率加年息1.48%的混合利率計息的新訂融資支付；
- (iv) 8,930,000個基金單位按每基金單位6.55港元（即置富產業信託每基金單位於最後可行日期於香港聯交所之收市價）發行予管理人，以支付收購費用；及
- (v) 置富產業信託於所指明日期已進行基金單位配售事項。

管理人認為上述假設於本通函日期屬適當及合理。然而，基金單位持有人須考慮下文鑒於該等假設所概述的資料，並就置富產業信託的未來表現作出彼等的評估。

致基金單位持有人函件

根據本節所述收購及基金單位配售事項的備考財務影響及附錄3「經擴大集團之備考財務資料」當中詳細說明收購及基金單位配售事項的財務影響，管理人並未預見置富產業信託的財務狀況將因收購及基金單位配售事項而受到任何重大不利影響。

6.2 截至2012年12月31日止財政年度

6.2.1 備考每基金單位分派

截至2012年12月31日止財政年度，收購及基金單位配售事項對每基金單位分派之備考財務影響(猶如收購及基金單位配售事項已於2012年1月1日完成，及置富產業信託直至2012年12月31日一直持有及經營嘉湖銀座物業)如下：

	實際	收購及基金 單位配售事項後
物業收入淨額(千港元)	788,275	993,239
可分派收入(千港元)	549,462	624,844
已發行基金單位(千個)	1,700,225	1,854,796
每基金單位分派(港仙)	32.35	33.69

6.3 於2012年12月31日

6.3.1 備考每基金單位資產淨值

於2012年12月31日，收購及基金單位配售事項對每基金單位資產淨值之備考財務影響(猶如收購及基金單位配售事項於2012年12月31日完成)如下：

	實際	收購及基金 單位配售事項後
資產淨值(千港元)	14,977,709	15,744,213
已發行基金單位(千個)	1,700,225	1,852,117
每基金單位資產淨值(港元)	8.81	8.50

致基金單位持有人函件

6.3.2 備考資本額

下表載列置富產業信託於2012年12月31日之備考資本額，猶如置富產業信託於2012年12月31日已完成收購及基金單位配售事項。

	實際 (千港元)	收購及基金 單位配售事項後 (千港元)
短期債務：		
有抵押債務	940,000	940,000
無抵押債務	—	—
短期債務總額	940,000	940,000
長期債務：		
有抵押債務	3,930,000	7,336,300
無抵押債務	—	1,783,385
長期債務總額	3,930,000	9,119,685
債務總額	4,870,000	10,059,685
基金單位持有人應佔資產淨值	14,977,709	15,744,213
資本總額	19,847,709	25,803,898

6.4 截至2013年6月30日止六個月

6.4.1 備考每基金單位分派

截至2013年6月30日止六個月，收購及基金單位配售事項對每基金單位分派之備考財務影響（猶如收購及基金單位配售事項於2013年1月1日完成，及置富產業信託直至2013年6月30日一直持有及經營嘉湖銀座物業）如下：

	實際	收購及基金 單位配售事項後
物業收入淨額(千港元)	437,580	544,827
可分派收入(千港元)	306,965	350,000
已發行基金單位(千個)	1,704,731	1,857,951
每基金單位分派(港仙)	18.00	18.84

致基金單位持有人函件

6.5 於2013年6月30日

6.5.1 備考每基金單位資產淨值

收購及基金單位配售事項對於2013年6月30日每基金單位資產淨值之備考財務影響(猶如收購及基金單位配售事項於2013年6月30日完成)如下:

	實際	收購及基金 單位配售事項後
資產淨值(千港元).....	17,058,487	17,823,688
已發行基金單位(千個).....	1,704,731	1,856,623
每基金單位資產淨值(港元).....	10.01	9.60

6.5.2 備考資本額

下表載列置富產業信託於2013年6月30日的備考資本額，猶如置富產業信託於2013年6月30日已完成收購及基金單位配售事項。

	實際 (千港元)	收購及基金 單位配售事項後 (千港元)
短期債務:		
有抵押債務.....	840,000	840,000
無抵押債務.....	—	—
短期債務總額	840,000	840,000
長期債務:		
有抵押債務.....	3,927,953	7,334,253
無抵押債務.....	—	1,667,682
長期債務總額	3,927,953	9,001,935
債務總額	4,767,953	9,841,935
基金單位持有人應佔資產淨值	17,058,487	17,823,688
資本總額	21,826,440	27,665,623

7. 風險因素

7.1 收購嘉湖銀座物業所附帶的風險

收購嘉湖銀座物業涉及與收購房地產相關的一般風險，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；

致基金單位持有人函件

- (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) 物業業主間競爭租戶或會導致空置或無法按有利條款出租空間，於第5.6節「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；
- (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；
- (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

致基金單位持有人函件

(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。嘉湖銀座物業之年度估值將反映該等因素並因此可能大幅上下波動。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。

7.2 置富產業信託可能無法在嘉湖銀座物業租約到期時續訂租約、出租空置單位或重新出租單位

於2013年6月30日，截至2013年6月30日止月份估嘉湖銀座物業租金收入總額的約18.3%、42.6%、30.0%及9.1%的租約將分別於2013年、2014年、2015年及2016年到期。管理人不能向基金單位持有人保證租約將獲續訂或嘉湖銀座物業將可按現時或高於現時平均租金重新出租。

7.3 賣方無法履行股份購買協議及稅務契約項下責任，或對置富產業信託營運造成重大不利影響

根據股份購買協議及稅務契約，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) 支付或會因股份購買協議列明的調整機制而須向受託人支付的款項；
- (2) 倘賣方違反股份購買協議的聲明及保證，則補償受託人；及
- (3) 就稅務契約所述若干稅務責任彌償受託人。

有關持續責任的詳情，請參閱第2.4節「股份購買協議」。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。

7.4 置富產業信託舉債及其舉債能力局限性之相關風險

置富產業信託預計將舉債進行收購及其他投資。此外，置富產業信託或不時需借助額外債務融資滿足其營運資金需求，以支持其業務進一步增長及／或對現有債務進行再融資。置富產業信託的借款受新加坡物業基金附錄及房地產投資信託基金守則下借款限額的規限，當前分別限定：(a) 總槓桿比率為35% (倘置富產業信託獲取來自惠譽公司、穆迪或標準普爾給予之信貸評級並予以披露，則可達60%)；及(b) 資產負債比率為置富產業信託存置財產的45%。

根據新加坡物業基金附錄，倘管理人產生額外借款導致置富產業信託的總槓桿比率高於35.0%且置富產業信託並無取得來自惠譽公司、穆迪或標準普爾給予之信貸評級及披露，則35.0%的借款

致基金單位持有人函件

限額規限將遭違反。然而，倘因非管理人所能控制的情況而超越35.0%借款限額，且置富產業信託物業貶值或贖回任何基金單位，而新加坡物業基金附錄將不會因此遭違反。置富產業信託將不得產生額外借款，直至其獲取來自惠譽公司、穆迪或標準普爾給予之信貸評級並予以披露或總槓桿比率低於35.0%，由此可能潛在影響管理人執行涉及大量資金需求之計劃，包括資產提升項目或收購。倘因上述情況而超越35.0%借款限額，管理人將首先於置富產業信託產生任何額外借款前取得上述信貸評級及向基金單位持有人披露該信貸評級，以確保遵守新加坡物業基金附錄。

無法獲取該信貸評級或置富產業信託資產價值降低可能影響置富產業信託作出進一步借款的能力。目前，置富產業信託的總槓桿／資產負債比率約為34.0%（緊接完成及基金單位配售事項後）及不超過上述借款限額。並無保證置富產業信託的借款不會因管理人所能控制以外的情況而超越該借款限額，且還須考慮置富產業信託物業貶值或贖回任何基金單位。置富產業信託或不時需提取其銀行融資並動用透支，但基於上述借款限制或無法如此行事。

7.5 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。

8. 因該交易而產生的關連人士交易、有利益關係方交易及有利益關係人士交易

管理人、受託人、代理人、擔保人及／或目標公司已或將與置富產業信託若干關連人士、有利益關係方及／或有利益關係人士訂立若干交易。該等交易包括以下內容：

8.1 股份購買協議

受託人與賣方及擔保人於2013年8月28日訂立股份購買協議買賣目標公司股份。有關股份購買協議的進一步詳情，請參閱第2.4節「股份購買協議」。

8.2 稅務契約

賣方（連同擔保人）將於完成時訂立以受託人為受益人的稅務契約。有關稅務契約之進一步詳情，請參閱第2.4.8節「稅務契約」。

8.3 股東貸款轉讓契約

賣方將於完成時轉讓股東貸款予代理人。有關股東貸款轉讓契約的詳情，請參閱第2.4.9節「股東貸款轉讓契約」。

8.4 追認及加入契約

代理人、受託人、管理人及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，請參閱第2.4.11節「追認及加入契約」。

8.5 嘉湖銀座物業的現有協議

目標公司已與長實集團、管理人集團及滙豐集團(彼等的定義見本函件)就嘉湖銀座物業訂立協議，該等協議於完成後會繼續存在。該等協議包括：

8.5.1 有關嘉湖銀座物業的公契

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(「公契」)。目標公司，作為嘉湖銀座物業的擁有人及有關嘉湖發展項目之公契的訂約方，將受附錄7第2節「政府批地契約及公契概要」所述的該公契所約束。

港基物業管理有限公司為長實間接全資附屬公司，作為公契管理人為嘉湖銀座第1期公契及嘉湖銀座第2期公契的訂約方，而Prompton Property Management Limited為長實間接全資附屬公司，作為公契管理人為嘉湖發展項目餘下部分公契的訂約方。有關港基物業管理有限公司及Prompton Property Management Limited職責的進一步詳情載於附錄7第2節「政府批地契約及公契概要」。於完成後，透過收購及擁有目標公司，置富產業信託亦將為嘉湖發展項目公契的訂約方。

8.5.2 與長實集團及滙豐集團的租約及許用合約協議

目標公司已就嘉湖銀座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(b)滙豐集團，該等協議將於完成後繼續存在。管理人認為，該等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。

9. 新持續關連人士交易

作為該交易的一部分，管理人已向證監會申請修訂及延長現有長實／管理人關連人士交易豁免，免於就新持續關連人士交易嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章下披露及基金單位持有人批准規定。管理人正尋求獨立基金單位持有人批准豁免修訂及延長，詳情載於本第9節下文。

9.1 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（該等交易將構成持續關連人士交易（定義見房地產投資信託基金守則））：

9.1.1 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（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（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**」）。

9.1.2 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（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**」）。

9.1.3 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。

9.2 根據房地產投資信託基金守則第8章的現有豁免

9.2.1 與長實集團及／或管理人集團之間的持續交易

於2012年，證監會已根據若干條款及條件批准就麗城薈及和富薈通函中所概述的若干持續關連人士交易（「**現有持續關連人士交易**」）豁免（即「**現有長實／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。該豁免將於2014年12月31日到期（「**現有關連人士交易豁免到期日**」）。

9.2.2 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款及條件，請參閱介紹上市文件第17.2.2節。

9.3 修訂現有長實／管理人關連人士交易豁免的原因

倘完成收購，並假設有關於嘉湖銀座物業的各項交易及安排將繼續與長實集團及／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。收購將相應增加與長實集團的持續關連人士交易的規模。

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嘉湖銀座物業每次產生的交易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，且並不符合基金單位持有人的利益。

根據其條款，現有長實／管理人關連人士交易豁免可延長至現有關連人士交易豁免到期日之後，及／或現有長實／管理人關連人士交易豁免條款及條件可經不時修訂，惟須遵守以下條款及條件：

- (i) 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；
- (ii) 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

- (iii) 現有長實／管理人關連人士交易豁免期限的任何延長(每次延長)的屆滿日期最遲為獲得以上第(i)段所述批准後置富產業信託第三個完整財政年度的年結日。

因此，管理人想藉此特別大會的機會由獨立基金單位持有人批准修訂及延長現有長實／管理人關連人士交易豁免(「**豁免修訂及延長**」，而經修訂及經延長豁免，即「**經修訂及經延長關連人士交易豁免**」)以：

- (i) 擴大現有持續關連人士交易的範圍，以包括目標公司就嘉湖銀座物業已訂立或將訂立的交易及因收購完成產生的有關嘉湖銀座物業與長實集團及／或管理人集團進行的額外持續關連人士交易(「**額外持續關連人士交易**」，連同現有持續關連人士交易為「**新持續關連人士交易**」)，載於第9節「新持續關連人士交易」)；
- (ii) 設定新年度金額上限，以容納截至2013年12月31日、2014年12月31日及2015年12月31日止財政年度的新持續關連人士交易(「**建議上限**」)，載於下文第9.5節「建議上限」。建議上限提升之前於2012年1月19日所設的上限，以涵蓋有關嘉湖銀座物業的新持續關連人士交易以及將予訂立的額外長實／管理人集團租約／許用合約(定義見下文)(超越設訂先前上限時擬進行的交易)；及
- (iii) 延長現有關連人士交易豁免到期日，以使三年豁免期限可按下文第9.6節「豁免延長」所述重新開始。

建議豁免修訂及延長須受完成及證監會批准所規限。倘有關豁免修訂及延長之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。

為完整說明起見，就與受託人關連人士之間相應持續交易而言，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。

9.4 新持續關連人士交易

新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。新持續關連人士交易的兩個分類如下：

9.4.1 收益交易

(1) 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分，每一物業公司作為一項物業的直接擁有人（於完成時包括目標公司），均已或可能不時就其物業與長實集團成員公司訂立租約或許用合約（「長實集團租約／許用合約」）或與管理人集團成員公司訂立租約或許用合約（「管理人集團租約／許用合約」），連同長實集團租約／許用合約（「長實／管理人集團租約／許用合約」）。

所有現存長實／管理人集團租約／許用合約按一般商業條款公平訂立並符合市場水平。

嘉湖銀座物業的長實／管理人集團租約／許用合約範圍與嘉湖長實有利益關係人士租約及許用合約協議相同，該等協議的詳情載於附錄8「嘉湖長實有利益關係人士租約及許用合約協議」。置富產業信託最新年報載有於報告日期有關現有物業的長實／管理人集團租約／許用合約詳情。

9.4.2 開支交易

置富產業信託就有關物業管理、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2013年8月11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2018年8月11日。如第2.4.11節「追認及加入契約」所述，物業管理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嘉湖銀座物業。

致基金單位持有人函件

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%的費用。此外，物業管理人亦有權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約／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及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新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(作為目標公司之代理)將就提供有關嘉湖銀座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嘉湖銀座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。公契對公契下不時委任的管理人(「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、麗城花園第1期及麗城花園第3期商業單位的公契管理人。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。

如第8.5.1節「有關嘉湖銀座物業的公契」所述，長實集團的成員公司港基物業管理有限公司作為其公契管理人，乃嘉湖銀座第1期及嘉湖銀座第2期公契的訂約方。長實集團的成員公司 Prompton Property Management Limited 作為其公契管理人，乃嘉湖發展項目餘下部分公契的訂約方。於完成後，透過收購及擁有目標公司，置富產業信託亦將為嘉湖發展項目公契的訂約方。

致基金單位持有人函件

9.5 建議上限

於任何相關財政年度，新持續關連人士交易的年度金額不應超過下表所示相關年度金額上限（「建議上限」）：

新持續關連人士 交易之類別	關連人士	豁免修訂及延長下之建議年度金額上限		
		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	長實集團	360,000	469,000	563,000
租約／許用合約交易	管理人集團	13,200	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	長實集團	155,000	229,000	276,000

(1) 關於長實集團租約／許用合約

截至2013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（包括與收購相關的長實集團租約／許用合約交易價值上漲）後相關財政年度內該等交易之預計總值而釐定。

截至2013年12月31日止財政年度之年度上限由344百萬港元（根據現有長實／管理人關連人士交易豁免）增長約5%至360百萬港元及截至2014年12月31日止財政年度上限由430百萬港元（根據現有長實／管理人關連人士交易豁免）增長約9%至469百萬港元，主要由於完成收購時及之後將吸納的嘉湖銀座物業於截至2013年12月31日及2014年12月31日止財政年度分別為16百萬港元及39百萬港元的新長實集團租約／許用合約。截至2015年12月31日止財政年度之建議年度上限563百萬港元（其中包括有關嘉湖銀座物業之新長實集團租約／許用合約47百萬港元）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。20%之增長幅度乃經計及租金或其他市場條件變動、通貨膨脹及5%緩衝作不時之需（如新關連人士交易豁免期內長實集團租約／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) 關於管理人集團租約／許用合約

管理人集團目前已租用置富產業信託之物業組合中的一個物業。然而，其可能於新關連人士交易豁免期內某個時間訂立更多租約／許用合約。

截至2013年12月31日及2014年12月31日止財政年度的建議年度上限與現有長實／管理人關連人士交易豁免下現有年度上限相同。截至2015年12月31日止財政年度的建議年度上限與截至2014年12月31日止財政年度的年度上限15.2百萬港元相等。

(3) 關於物業管理安排、第三方服務及其他營運交易

截至2013年12月31日止財政年度之建議年度上限乃經參考最近三年之歷史數據，並根據完成收購後相關財政年度內該等交易之預計總值而釐定。

截至2013年12月31日止財政年度之年度上限由136百萬港元(根據現有長實／管理人關連人士交易豁免)增長約14%至155百萬港元及截至2014年12月31日止財政年度由183百萬港元(根據現有長實／管理人關連人士交易豁免)增長至229百萬港元，主要由於經計及嘉湖銀座物業截至2013年12月31日及2014年12月31日止財政年度完成收購後嘉湖銀座物業產生之預期新營運開支分別為19百萬港元及46百萬港元所致。

截至2015年12月31日止財政年度之建議年度上限276百萬港元(其中包括嘉湖銀座物業新經營開支56百萬港元)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。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、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內應付物業管理人之物業管理費及市場推廣服務費預期增加及5%緩衝作不時之需。

9.6 豁免延長

如以上所述，現有長實／管理人關連人士交易豁免將於2014年12月31日到期。建議延長現有關連人士交易豁免到期日(「豁免延長」)，故豁免將於截至2015年12月31日止三個財政年度適用(「新關連人士交易豁免期」)。豁免延長自完成日期起生效。

致基金單位持有人函件

9.7 豁免條件

管理人承諾，其將繼續遵守現有長實／管理人關連人士交易豁免的豁免條件，惟受限於上文所述年度金額上限及獲豁免到期日的建議修訂。經修訂及經延長關連人士交易豁免的豁免條件如下：

- 9.7.1 特別大會決議案已獲獨立基金單位持有人批准及如特別大會通告所載獲採納，且並無重大修訂，以及完成。
- 9.7.2 經修訂及經延長關連人士交易豁免將取代現有長實／管理人豁免並將於完成日期起生效並直至2015年12月31日。

9.7.3 修訂或延長

經修訂及經延長關連人士交易豁免可延長至新關連人士交易豁免期之後，及／或經修訂及經延長關連人士交易豁免的條款及條件可不時修訂，惟：

- (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）（即「**獨立基金單位持有人**」）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－經修訂及經延長關連人士交易豁免期的任何延長（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，於管理人提出申請日期為2013年8月28日之豁免修訂及延長（據此尋求及授出豁免）時，經修訂及經延長關連人士交易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），且建議變更須按上文(b)所述方式予以披露。

9.7.4 年度上限

於任何相關財政年度，新持續關連人士交易的年度金額不應超過第9.5節「建議上限」所述有關年度金額上限。

致基金單位持有人函件

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。

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

9.7.6 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新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），並確認所有該等新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）。

9.7.7 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新持續關連人士交易，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。

致基金單位持有人函件

9.7.8 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。

9.7.9 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確認第9.7.6及9.7.7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。

9.7.10 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，上述所有豁免條款及條件須繼續適用於相關交易。

9.8 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，則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，新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新持續關連人士交易，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。

致基金單位持有人函件

9.9 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：

- (1) 其認為，豁免修訂及延長及豁免修訂及延長的基準（包括建議上限及達致上述的基準）就獨立基金單位持有人而言屬公平合理並符合置富產業信託、獨立基金單位持有人以及基金單位持有人的整體利益；
- (2) 其認為，於最後可行日期仍具效力的各項新持續關連人士交易（包括置富產業信託因收購而將承擔的額外持續關連人士交易）：(i) 乃於置富產業信託的一般及日常業務過程中訂立及符合置富產業信託的投資目標及策略；(ii) 按公平原則並按一般商業條款訂立；及(iii) 屬公平合理且符合置富產業信託獨立基金單位持有人以及基金單位持有人的整體利益；及
- (3) 其認為，於最後可行日期後訂立的各項新持續關連人士交易：(i) 於置富產業信託之一般及日常業務過程中進行及符合置富產業信託的投資目標及策略；及(ii) 遵循公平原則及一般商業條款，屬公平合理且符合獨立基金單位持有人以及基金單位持有人的整體利益。

9.10 獨立財務顧問的意見

就房地產投資信託基金守則而言，獨立財務顧問已確認，彼等認為：

- (1) 豁免修訂及延長及豁免修訂及延長的基準（包括建議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；及
- (2) 於最後可行日期仍存續的各新持續關連人士交易（包括因收購置富產業信託承擔的額外持續關連人士交易）：(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「獨立財務顧問函件」。

致基金單位持有人函件

9.11 獨立物業估值師的意見

獨立物業估值師仲量聯行(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,有關嘉湖銀座物業租約(構成新持續關連人士交易的一部分)之相關租金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。

如麗城薈及和富薈通函所披露,置富產業信託當時的主要估值師萊坊測計師行有限公司確認,就有關麗城花園及和富薈物業(各詞彙定義見麗城薈及和富薈通函)租約(構成現有持續關連人士交易的一部分)而言的相關租金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(不包括麗城花園物業及和富中心物業(各詞彙定義見麗城薈及和富薈通函),於當時並非由置富產業信託持有)當時的長實集團租約/許用合約及當時的管理人集團租約/許用合約(構成現有持續關連人士交易的一部分)而言的租金/許可使用費處於各自協議日期的市值水平,且租約或許用合約的其他商業條款,如年期、租金按金及解約條款,均符合一般商業條款。

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款及條件毋須取得該確認的租賃除外)向當時主要估值師萊坊測計師行有限公司或第一太平戴維斯取得獨立估值。

10. 房地產投資信託基金守則及信託契約涵義

10.1 關連人士交易

信託契約第16.2.1條規定,任何關連人士交易必須根據房地產投資信託基金守則的條文以及證監會不時施加的任何條件(包括證監會不時授出任何豁免或免除遵行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其中包括一名重大持有人(即持有已發行基金單位10%或以上的持有人)及聯營公司。長實擁有10%以上的基金單位,因此為置富產業信託的重大持有人。賣方為長實的聯營公司(定義見房地產投資信託基金守則),因此根據房地產投資信託基金守則的涵義為置富產業信託的關連人士。從而,按房地產投資信託基金守則第8.5段,以下各項各自構成置富產業信託的關連人士交易:

- (1) 訂立及履行股份購買協議;
- (2) 訂立及履行股東貸款轉讓契約;

致基金單位持有人函件

- (3) 訂立及履行稅務契約；及
- (4) 訂立及履行追認及加入契約。

由於代價超出置富產業信託最近期的經審核資產淨值5.0%（如其最近期公佈的經審核賬目所披露，並已就其公佈後進行的任何交易作出調整），根據房地產投資信託基金守則第8.11段及信託契約，上述各項交易將須經獨立基金單位持有人於特別大會上以通過普通決議案的方式批准。

10.2 重大收購

此外，由於代價相當於置富產業信託總市值約49.1%（根據置富產業信託於緊接最後可行日期前五個交易日於香港聯交所的平均收市價計），根據相關香港規則及規例，該交易亦構成置富產業信託的一項重大收購。

10.3 新持續關連人士交易

董事會建議尋求獨立基金單位持有人批准豁免修訂及延長，從而配合於完成後增加置富產業信託的持續關連人士交易的規模及種類數目。

有關豁免修訂及延長的進一步詳情，請參閱第9節「新持續關連人士交易」。關於關連人士交易的詳情將根據房地產投資信託基金守則第8.14段的規定，於置富產業信託的中期報及年報內披露。

10.4 普通決議案

管理人認為：(i)該交易及履行嘉湖長實有利益關係人士租約及許用合約協議；及(ii)豁免修訂及延長互相關連，並為一項重大建議的一部分，因為豁免修訂及延長將只於該交易完成後發生，且並非規定而是為訂立該交易的相關協議而訂立。

就需取得批准的交易事宜提呈的特別大會決議案的詳情，請參閱特別大會通告。管理人將於特別大會後於切實可行情況下盡快發出載有特別大會結果的公佈，包括建議的特別大會決議案是否已獲得通過。

10.5 投票限制

房地產投資信託基金守則第9.9(f)段訂明，如基金單位持有人於提呈供批准的決議案中擁有重大權益，而該權益為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將須放棄投票。

致基金單位持有人函件

再者，根據信託契約附表1第2段，如基金單位持有人於提呈基金單位持有人大會以供批准的決議案中擁有重大權益，而該權益為有別於其他基金單位持有人的權益，則該基金單位持有人將不得就其基金單位投票或不得被計入該大會的法定人數內。

長實集團及管理人集團的成員公司為該等交易、嘉湖長實有利益關係人士租約及許用合約協議以及新持續關連人士交易中一項或以上的訂約方，因此於各項特別大會決議案中擁有重大權益。

根據房地產投資信託基金守則及信託契約：

- (a) 長實已同意放棄及將促使長實集團的各成員公司及其聯繫人放棄就特別大會決議案投票；及
- (b) ARA (即管理人的控股公司) 已同意放棄及將促使管理人集團的各成員公司及其聯繫人放棄就特別大會決議案投票。

據管理人經作出合理查詢後所知、所悉及所信，管理人認為除上文披露者外，並無其他基金單位持有人須於特別大會上就特別大會決議案放棄投票。

10.6 受託人擁有酌情權

鑑於收購須待條件獲達成後方可作實，為免生疑問，基金單位持有人須注意，受託人擁有酌情權，於徵詢管理人及採納管理人的指示後，如任何條件於最後截止日期未獲達成，受託人可以不進行收購。

10.7 向證監會提出豁免申請及作出呈述

10.7.1 就新持續關連人士交易申請豁免房地產投資信託基金守則第8章

管理人已向證監會申請修訂及延長現有長實／管理人關連人士交易豁免，以待完成生效後及在豁免的各項條款及條件規限下，就新持續關連人士交易獲豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章下的披露及須經基金單位持有人批准的規定。有關豁免修訂及延長的進一步詳情，請參閱第9.3節「修訂現有長實／管理人關連人士交易豁免的原因」。

10.7.2 就「主要擁有權及控制權」作出呈述

根據相關的公契 (如附錄7第2節「政府批地契約及公契概要」中概述)，收購將涉及：(a) 嘉湖銀座商場內的全部商業發展項目；(b) 嘉湖銀座商場內98.7%的停車位；(c) 嘉湖發展項目內所

致基金單位持有人函件

有幼稚園及幼稚園停車位及幼稚園車輛上落客區；(d)「嘉湖山莊」內樂湖居發展項目商業部分(組成嘉湖發展項目一部分)的3.9%及該部分(即「有關區域」)外牆的40%；及(e)樂湖居發展項目的全部保留份額及嘉湖發展項目的共用區域。

根據管理人現有可得的資料及據其所知及所信，管理人認為，在相關公契所載的條款、契諾及條件規限下及根據該等條款、契諾及條件，管理人將可：

- (a) 管理及維持嘉湖銀座物業(有關區域除外)；
- (b) 獨立於嘉湖發展項目其他部分及在不受其他方的干預、控制或限制下，履行嘉湖銀座物業(有關區域除外)的日常管理和營運；
- (c) 獨立地對嘉湖銀座物業(有關區域除外)執行資產提升工程；及
- (d) 以業主身份對嘉湖銀座物業(有關區域除外)行使一切權利，舉例說，出售、按揭、佔用及出租該物業內的單位，而毋須徵詢或受嘉湖發展項目其他業主的干預。

根據以上所述，管理人按房地產投資信託基金守則第7.7A段呈述，於完成後，置富產業信託將擁有嘉湖銀座物業(有關區域除外)的「主要擁有權及控制權」(經考慮常見問題內所載的其他指引)，因此符合該規定。

就有關區域而言，置富產業信託將不會如房地產投資信託基金守則第7.7A段所指按證監會的規定擁有「主要擁有權及控制權」。即使如此，管理人呈述，置富產業信託將可為以下原因收購有關區域：(a)置富產業信託將全部擁有有關區域及：(i)對有關區域擁有全面的營運控制權；(ii)有能力獨立地對有關區域展開資產增值工作；及(iii)有能力以作為業主的身份對有關區域行使所有權利；(b)投資於有關區域(包括零售空間及相應停車位)配合置富產業信託把握香港商業及零售商場行業的機會的投資策略與目標，以及符合置富產業信託及基金單位持有人的最佳利益；及(c)有關區域的資產淨值(連同現有物業內類似不合規區域的價值)相當於置富產業信託資產淨值(經收購擴大後)約3.2%，因此屬證監會所准許置富產業信託投資於並不擁有主要擁有權及控制權的物業的寬限內。

11. 新加坡上市手冊及新加坡物業基金附錄涵義

11.1 新加坡上市手冊第9章下的有利益關係人士交易

根據新加坡上市手冊第9章，如置富產業信託建議與一名有利益關係人士訂立交易，而該交易的價值（不論是其本身或與於同一財政年度內與相同的有利益關係人士進行的各項價值相等於或高於100,000新加坡元的其他交易的價值合併計算）相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%，則須就該交易取得獨立基金單位持有人的批准。

賣方由長實集團持有100%權益。於最後可行日期，長實被視為合計間接持有525,630,684個基金單位（相當於當時已發行基金單位總數約28.4%）的權益，因此被視為置富產業信託的「控權基金單位持有人」（定義見新加坡上市手冊）。由於賣方為長實的「聯繫人」（定義見新加坡上市手冊），因此其被視為置富產業信託的有利益關係人士。

根據置富產業信託截至2013年6月30日止六個月經審核綜合財務報表，於2013年6月30日的經審核資產淨值／有形資產淨值為17,058.5百萬港元。所以，如置富產業信託於本財政年度內建議與一名有利益關係人士訂立的交易價值本身或與於本財政年度內與相同的有利益關係人士訂立的所有其他較早前的交易（各自的價值相等於或高於100,000新加坡元或按於2013年1月3日1新加坡元兌6.3520港元計635,200港元）合計相等於或超過852.9百萬港元，則該交易將須取得獨立基金單位持有人的批准。由於代價為5,849百萬港元（並須作出通用調整）（相當於2013年6月30日置富產業信託經審核資產淨值／有形資產淨值的34.3%），收購的總價值超出上述的經審核限額。

因此，此收購（連同訂立第10.1節「關連人士交易」所述的各項協議及文據）須按新加坡上市手冊第9章的規定取得獨立基金單位持有人的批准。

11.2 新加坡物業基金附錄第5段下的有利益關係方交易

新加坡物業基金附錄第5段亦訂明置富產業信託須就價值超出置富產業信託最近期經審核資產淨值5.0%的有利益關係方交易取得獨立基金單位持有人的批准。

賣方由長實集團持有100%權益。於最後可行日期，長實被視為合計間接持有525,630,684個基金單位（相當於當時已發行基金單位總數約28.4%）的權益，因此被視為置富產業信託的「控權基金單位持有人」（定義見新加坡上市手冊）。由於賣方為長實的「聯繫人」（定義見新加坡物業基金附錄），因此其被視為置富產業信託的有利益關係方。

致基金單位持有人函件

根據置富產業信託截至2013年6月30日止六個月的經審核綜合財務報表，置富產業信託於2013年6月30日的經審核資產淨值為17,058.5百萬港元。因此，如置富產業信託建議與有利益關係方訂立的交易（於本財政年度內與相同有利益關係方進行的所有其他交易合併計算）價值相等於或超過852.9百萬港元，該交易將須取得獨立基金單位持有人的批准。由於代價為5,849百萬港元（並須作出通用調整）（相當於2013年6月30日置富產業信託資產淨值的34.3%），收購的總價值超出上述的經審核限額。

故此，收購（連同訂立第10.1節「關連人士交易」所述的各項協議及文據）須根據新加坡物業基金附錄第5段取得獨立基金單位持有人的批准。

11.3 嘉湖長實有利益關係人士租約及許用合約協議

目標公司已與長實集團的成員公司就嘉湖銀座物業訂立多項租約或許用合約，其將於完成後繼續生效（「嘉湖長實有利益關係人士租約及許用合約協議」，詳情載於附錄8「嘉湖長實有利益關係人士租約及許用合約協議」）。

11.4 現有有利益關係人士交易

於最後可行日期，置富產業信託在本財政年度內與長實集團旗下若干實體訂立若干有利益關係人士交易／有利益關係方交易。於2013年1月3日按匯率1新加坡元兌6.352港元計算，現有有利益關係人士交易／有利益關係方交易（各交易價值等於或超過100,000新加坡元（相等於約635,200港元））的總價值為488.2百萬港元（相當於2013年6月30日置富產業信託經審核資產淨值／有形資產淨值的2.9%）。現有有利益關係人士交易／有利益關係方交易將分別就計算新加坡上市手冊第906條及新加坡物業基金附錄第5.2段的限額而與該交易合併計算。

有關現有有利益關係人士交易／有利益關係方交易的詳情，請參閱附錄6「現有有利益關係人士交易」。

11.5 基金單位持有人的批准

於批准該交易時，獨立基金單位持有人被視為已批准現有有利益關係人士交易（詳情見附錄6「現有有利益關係人士交易」）及預計在該交易下進行、與該交易有關及／或相關連的其他交易，包括履行嘉湖長實有利益關係人士租約及許用合約協議（詳情見附錄8「嘉湖長實有利益關係人士租約及許用合約協議」）及追認及加入契約，據此嘉湖銀座物業將於完成後被列入作為將由物業管理人管理的物業一部分。因此，只要據其收取的租金、費率及／或收費基準其後並無變動，而將不會對置富產業信託造成不利影響，此等交易及協議毋須受新加坡上市手冊第905及906條（即規定置富產業

致基金單位持有人函件

信託須作出公佈或取得獨立基金單位持有人的批准(視乎有利益關係人士交易的重大程度而定)) 規限。日後重續或延長該等協議將須受新加坡上市手冊第 905 及 906 條的規限。

11.6 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(定義見新加坡上市手冊)在特別大會就該人士於當中擁有權益的事宜的決議案投票或接受委任為受委代表，除非已作出具體投票指示。

再者，根據信託契約附表 1 第 2 段，如基金單位持有人於基金單位持有人大會上提呈以供批准的決議案中擁有重大權益，而該權益有別於其他基金單位持有人的權益，該基金單位持有人將被禁止就其基金單位投票或在該大會上被計入法定人數內。

長實集團及管理人集團的成員公司為該交易、嘉湖長實有利益關係人士租約及許用合約協議以及新持續關連人士交易中一項或以上的訂約方，因此於各特別大會決議案中擁有重大權益。

鑑於長實為控權基金單位持有人及 ARA 為管理人的控股公司：

- (a) 長實已同意放棄及將促使長實集團的各成員公司及其聯繫人放棄就特別大會決議案投票；及
- (b) ARA 已同意放棄及將促使管理人集團的各成員公司及其聯繫人放棄就特別大會決議案投票。

據管理人經作出合理查詢後所知、所悉及所信，管理人認為除上文披露者外，並無其他基金單位持有人須於特別大會上就特別大會決議案放棄投票。

11.7 按第 1006 條載列的基準計算的相對數字

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

- (1) 將予收購的資產應佔的淨溢利，與置富產業信託的淨溢利比較；及
- (2) 所作出的代價的總價值，與置富產業信託的市值比較。

比較：	嘉湖銀座物業	置富產業信託	相對數字 (%)
溢利(百萬港元)	210.2 ⁽¹⁾	788.3 ⁽²⁾	26.7
代價相對於市值(百萬港元)	5,849.0	12,157.8 ⁽³⁾	48.1

致基金單位持有人函件

附註：

- (1) 基於目標公司截至2012年12月31日止財政年度的物業收入淨額。
- (2) 基於置富產業信託截至2012年12月31日止財政年度的物業收入淨額。
- (3) 基於緊接最後可行日期前的交易日新交所基金單位收市價6.58港元。

管理人認為，收購是在置富產業信託的日常業務範圍內進行，因為其符合置富產業信託的投資政策。因此收購毋須按新加坡上市手冊第10章獲得獨立基金單位持有人批准。於任何情況下，由於收購及本第11節內前段所述的其他關連交易根據新加坡上市手冊及／或新加坡物業基金附錄構成有利益關係人士及／或有利益關係方交易，故收購及本第11節內前段所述的其他關連交易仍須尋求獨立基金單位持有人的批准。

12. 推薦建議

12.1 董事

經考慮本通函內所述建議需取得批准的交易事宜及額外持續關連人士交易的原因、條款，以及就此考慮的因素和其他資料，董事會(包括獨立非執行董事)認為：

- (a) (i)該交易根據新加坡上市手冊，按正常商業條款訂立及並不損害置富產業信託和獨立基金單位持有人的利益；及(ii)該交易(當中包括收購的條款(包括代價))乃根據房地產投資信託基金守則，在置富產業信託的日常及一般業務範圍內訂立，與置富產業信託的投資目標與策略配合一致，並且是按公平原則及正常商業條款訂立，屬公平合理，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) 就房地產投資信託基金守則而言，就獨立基金單位持有人而言，豁免修訂及延長以及豁免修訂及延長的基準(包括建議上限及達致上述的基準)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；並且於最後可行日期仍然生效的各項新持續關連人士交易(包括置富產業信託因收購而將予履行的額外持續關連人士交易)：(i)乃於置富產業信託的日常及一般業務範圍內訂立，與置富產業信託的投資目標與策略配合一致；(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，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。

致基金單位持有人函件

12.2 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(由管理人全部三名獨立非執行董事組成)，就需取得批准的交易事宜向獨立基金單位持有人提供建議。管理人及受託人已委任獨立財務顧問，以就需取得批准的交易事宜是否屬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建議。

務請閣下垂注本通函所載的「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建議，此外亦請垂注本通函內所載的「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建議；及(2)獨立財務顧問於達致該等意見時所考慮的主要因素、所採用的假設和條件意見。

獨立董事委員會及審核委員會經計及獨立財務顧問的意見及彼等考慮的主要因素及理由後，贊成獨立財務顧問的意見並建議，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。

12.3 獨立財務顧問

金英證券(香港)有限公司(「**香港獨立財務顧問**」)已就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Maybank Kim Eng Securities Pte Ltd(「**新加坡獨立財務顧問**」)已就新加坡上市手冊第9章獲委任為獨立財務顧問，以就需取得批准的交易事宜是否屬公平合理，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(視乎適用而定)提供建議。就此而言，獨立財務顧問認為：

- (1) (i)該交易根據新加坡上市手冊，按正常商業條款訂立及並未損害置富產業信託和獨立基金單位持有人的利益；及(ii)該交易(當中包括收購的條款(包括代價))乃根據房地產投資信託基金守則，在置富產業信託的日常及一般業務範圍內訂立，與置富產業信託的投資目標與策略配合一致，並且是按公平原則及正常商業條款訂立，屬公平合理，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) 就房地產投資信託基金守則而言，就獨立基金單位持有人而言，豁免修訂及延長以及豁免修訂及延長的基準(包括建議上限及達致上述的基準)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；並且於最後可行日期仍然生效的各項新持續關連人士交易(包括置富產業信託因收購而將予履行的額外持續關連人士交

致基金單位持有人函件

易)：(i) 乃於置富產業信託的日常及一般業務範圍內訂立，與置富產業信託的投資目標與策略配合一致；(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，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。

再者，獨立財務顧問認為，現有利益關係人士交易及嘉湖長實利益關係人士租約及許用合約協議乃根據新加坡上市手冊按正常商業條款訂立及並未損害置富產業信託和獨立基金單位持有人的利益。

獨立財務顧問意見的詳情，連同達致該等意見所考慮的主要因素、所採用的假設及條件意見，已載於本通函「獨立財務顧問函件」內。

12.4 受託人

已委任獨立財務顧問，就需取得批准的交易事宜是否屬公平合理，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建議。彼等的意見詳情，連同達致該等意見所考慮的主要因素、所採用的假設及條件意見，已載於本通函「獨立財務顧問的函件」內。管理人已委任第一太平戴維斯及受託人已委任仲量聯行對嘉湖銀座物業進行估值，並確認嘉湖銀座物業的租約乃按正常商業條款訂立。彼等的意見已載於附錄4「獨立物業估值師之物業估值報告」。另外，已委任獨立董事委員會及審核委員會，以就需取得批准的交易事宜提供建議，彼等之建議已載於本通函「獨立董事委員會及審核委員會函件」內。

基於及純粹依據：(1) 本函件內董事會的意見以及管理人提供的資料和保證；(2) 獨立財務顧問函件；(3) 獨立董事委員會及審核委員會函件；及(4) 獨立物業估值師之估值報告，經考慮其載於信託契約及房地產投資信託基金守則內的職責，受託人：(a) 認為需取得批准的交易事宜對獨立基金單位持有人而言屬公平合理並符合基金單位持有人的整體利益；(b) 認為需取得批准的交易事宜與置富產業信託已確立的投資目標與策略配合一致；及(c) 不反對管理人進行需取得批准的交易事宜，惟須經獨立基金單位持有人的批准。

除為履行其載於信託契約及房地產投資信託基金守則的受信職責而作出的評估外，受託人並無對需取得批准的交易事宜的法律理據或影響作出任何評估。因此，受託人敦促所有獨立基金單位持有人，包括對於需取得批准的交易事宜的法律理據或影響有任何疑問的基金單位持有人自行尋求財務或其他專業建議。

13. 管理人及董事的責任聲明

就房地產投資信託基金守則第5.2A及10.10(t)段而言，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，並無遺漏其他事實而是會導致本通函內任何聲明含誤導成份。

就新加坡上市手冊應用指引第12.1項而言，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，(1)本通函構成關於需取得批准的交易事宜、置富產業信託及其附屬公司的所有重要事實的全面及真實披露；及(2)董事並不知悉有遺漏任何事實而是會導致本通函內任何聲明含誤導成份。如通函內的資料乃從已公佈或從公開可獲得或具名的來源獲得，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／或按其妥當的格式和內容複製至通函內。

14. 聯席牽頭經辦人及包銷商的責任聲明

據聯席牽頭經辦人及包銷商所盡知及所信，載於第4.3節「基金單位配售事項」內關於基金單位配售事項的資料構成與基金單位配售事項有關的一切重要事實的全面及真實的披露，聯席牽頭經辦人及包銷商並不知悉有遺漏任何事實而是會導致上述第4.3節內所述有關基金單位配售事項的任何聲明含誤導成份。

15. 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2013年9月16日上午11時正假座香港中環夏慤道10號和記大廈5樓舉行，以考慮及酌情通過(不論有否修訂)載於本通函第N-1至N-3頁特別大會通告內所載的普通決議案。來自新加坡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326室舉行的視像會議。

基金單位持有人的登記冊將由2013年9月12日(星期四)起至2013年9月16日(星期一)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2013年9月11日下午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2013年9月11日下午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。

致基金單位持有人函件

如閣下於2013年9月11日營業時間結束時(即本通函所指的特別大會記錄日期)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-3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，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17樓1712-1716室。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。

16. 其他資料

務請閣下垂注載於本通函附錄內的其他資料。

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)

執行董事兼行政總裁
洪明發
謹啟

2013年8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：

**(1) 有關建議收購嘉湖銀座物業之
重大收購及關連人士交易、持續
關連人士交易及有關事宜；及**

**(2) 特別大會及
暫停辦理基金單位持有人過戶登記手續**

吾等獲委任為獨立董事委員會及審核委員會成員，就(其中包括)需取得批准的交易事宜(詳情載於管理人於2013年8月28日致基金單位持有人，且本函件構成其中一部分的通函「**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。

獨立財務顧問已獲管理人及受託人委任，就需取得批准的交易事宜是否公平合理，向吾等、獨立基金單位持有人及受託人(視乎適用而定)提供意見。其意見詳情，連同達致其意見時考慮的主要因素、假設及條件，已載列於「**獨立財務顧問函件**」(其全文載於本通函內)。

獨立董事委員會及審核委員會函件

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，吾等與獨立財務顧問達成一致意見，認為：

- (a) (i) 該交易根據新加坡上市手冊，按正常商業條款訂立及並不損害置富產業信託和獨立基金單位持有人的利益；及(ii) 該交易(當中包括收購的條款(包括代價))乃根據房地產投資信託基金守則，在置富產業信託的日常及一般業務範圍內訂立，與置富產業信託的投資目標與策略配合一致，並且是按公平原則及正常商業條款訂立，屬公平合理，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) 根據房地產投資信託基金守則，豁免修訂及延長以及豁免修訂及延長的基準(包括建議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及基金單位持有人的整體利益；並且於最後可行日期仍然生效的各項新持續關連人士交易(包括置富產業信託因收購而將予履行的額外持續關連人士交易)：(i) 乃於置富產業信託的日常及一般業務範圍內訂立，與置富產業信託的投資目標與策略配合一致；(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整體基金單位持有人的利益，

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

2013年8月28日

獨立財務顧問函件



Maybank Kim Eng Securities Pte Ltd
(於新加坡註冊成立)
50 North Canal Road
Singapore 059304

(就遵守新加坡上市手冊
第 9 章擔任獨立財務顧問)



金英證券(香港)有限公司
(於香港註冊成立)
香港
皇后大道東1號
太古廣場3座30樓

(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：

有關建議收購嘉湖銀座物業之 重大收購及關連人士交易、 持續關連人士交易及有關事宜

緒言

茲提述吾等就下列各項獲委任為獨立董事委員會、審核委員會、獨立基金單位持有人及受託人(視乎適用而定)的獨立財務顧問 Maybank Kim Eng Securities Pte Ltd (「**新加坡獨立財務顧問**」) 就遵守新加坡上市手冊第 9 章及金英證券(香港)有限公司(「**香港獨立財務顧問**」) 就遵守房地產投資信託基金守則第 10.10(p) 段)：

- (i) (a) 該交易是否根據新加坡上市手冊，按正常商業條款訂立及並未損害置富產業信託和獨立基金單位持有人的利益；及 (b) 該交易(當中包括收購的條款(包括代價)) 是否根據房地產投資信託基金守則，在置富產業信託的日常及一般業務範圍內訂立，與置富產業信託的投資目標與策略配合一致，並且是按公平原則及正常商業條款訂立，屬公平合理，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；

獨立財務顧問函件

- (ii) 就新加坡上市手冊而言，現有利益關係人士交易及嘉湖長實利益關係人士租約及許用合約協議是否按正常商業條款訂立及並無損害置富產業信託及獨立基金單位持有人的利益；及
- (iii) 就房地產投資信託基金守則而言，就獨立基金單位持有人而言，豁免修訂及延長以及豁免修訂及延長的基準(包括建議上限及達致上述的基準)是否屬公平合理，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；並且於最後可行日期仍然生效的各項新持續關連人士交易(包括置富產業信託因收購而將予履行的額外持續關連人士交易)是否：(a) 乃於置富產業信託的日常及一般業務範圍內訂立，與置富產業信託的投資目標與策略配合一致；(b) 按公平原則及正常商業條款訂立；及(c) 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。

需取得批准的交易事宜的詳情載於置富產業信託日期為2013年8月28日的通函(「**通函**」，本函件為其中一部分)所載致基金單位持有人函件(「**致基金單位持有人函件**」)。除文義另有所指外，通函所界定詞彙與本函件所使用者具相同涵義。

為方便起見，新加坡獨立財務顧問及香港獨立財務顧問於本函件內稱為「吾等」、「彼等」或「獨立財務顧問」。儘管使用該等詞彙，新加坡獨立財務顧問將僅會就新加坡上市手冊第9章作為獨立財務顧問向載於本函件之相應收件人提供意見及建議，而香港獨立財務顧問將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向載於本函件之有關收件人提供意見及建議。

於2013年8月28日，受託人、擔保人(或長實)與賣方訂立股份購買協議，據此，賣方同意：(i) 向受託人(或代理人)出售目標公司股份連同其於完成日期及其後附帶的權利；及(ii) 向受託人(或代理人)轉讓股東貸款。於完成後，置富產業信託將(透過目標公司)持有嘉湖銀座物業。如致基金單位持有人函件所載，除嘉湖銀座物業的擁有權外，於完成後目標公司不會有任何營運或業務。目標公司股份的購買代價根據股份購買協議協定為5,849百萬港元(經計及獨立物業估值師對嘉湖銀座物業作出的估值)，並須作出通用調整。根據致基金單位持有人函件，代價應用作：(i) 首先，轉讓股東貸款予受託人(或代理人)之實額付款；及(ii) 而後，轉讓目標公司股份之付款。

於最後可行日期，長實被視為合計持有525,630,684個基金單位的間接權益，佔當時已發行基金單位總數約28.4%，並因此被視為置富產業信託「重大持有人」(定義見房地產投資信託基金守則)

獨立財務顧問函件

及「控權基金單位持有人」(定義見新加坡上市手冊與新加坡物業基金附錄)。由於賣方為長實的「聯營公司」(定義見房地產投資信託基金守則)及「聯繫人」(定義見新加坡上市手冊與新加坡物業基金附錄)，賣方因此為：(i) 關連人士；(ii) 有利益關係人士；及(iii) 有利益關係方(各自的定義見通函)，因此，收購及完成於股份購買協議下、與股份購買協議有關聯及／或有關股份購買協議擬進行的該等交易構成：(a) 置富產業信託於房地產投資信託基金守則第8.5段下的關連人士交易；(b) 置富產業信託於新加坡上市手冊第9章下的有利益關係人士交易；及(c) 新加坡物業基金附錄附錄6第5段下的有利益關係方交易，而須獲得獨立基金單位持有人通過特別大會決議案。

自2003年起，管理人已經委任物業管理人負責置富產業信託的房地產資產的管理、監管、保養及市場推廣工作。股份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嘉湖銀座物業。

於2012年，證監會已根據若干條款及條件批准就若干持續關連人士交易授予現有長實／管理人關連人士交易豁免，以豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章有關披露及須經獨立基金單位持有人批准的規定。現有長實／管理人關連人士交易豁免將於2014年12月31日到期。就於完成後與長實集團所產生有關嘉湖銀座物業的持續交易而言，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。收購將相應增加與長實集團的持續關連人士交易的規模。建議延長現有關連人士交易豁免到期日，以令豁免將適用於截至2015年12月31日止三個財政年度。

為準備於完成後與長實集團及／或管理人集團進行日後的交易，管理人已向證監會申請修訂及延長現有長實／管理人關連人士交易豁免，以待完成生效後及在豁免的各項條款及條件規限下，就新持續關連人士交易獲豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章下的披露及須經獨立基金單位持有人批准的規定。

董事會已成立獨立董事委員會，包括管理人全部三名獨立非執行董事，即林理明先生、孫潘秀美女士及藍鴻震博士，將就需取得批准的交易事宜向獨立基金單位持有人提供意見。

於最後可行日期，獨立財務顧問及彼等的控股公司、控股股東、同系附屬公司及聯營公司(統稱「**Maybank Group**」)(i) 已向長實若干集團公司提供若干銀行信貸及(ii) 持有若干由和記黃埔有限公司發行的債券，合共相當於Maybank Group於2012年12月31日的資產總值約0.04%。鑒於(i) Maybank Group所持相關權益甚微；及(ii) Maybank Group向彼等提供的銀行融資相對Maybank Group的總資產而言甚微且屬正常銀行業務關係，故吾等並不認為該等銀行融資及權益會影響吾等意見的客觀性。吾等認為，吾等適合就需取得批准的交易事宜向獨立董事委員會、審核委員會、獨立基金單位持有人及受託人(如適用)提供獨立財務意見。

獨立財務顧問函件

職權範圍

吾等並未參與需取得批准的交易事宜的任何磋商。吾等亦未曾及將不會參與導致管理人決定進行需取得批准的交易事宜的仔細商議。

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、財務狀況及／或未來前景進行審閱，而吾等亦未進行有關審閱。吾等的委聘條款亦不需要吾等就需取得批准的交易事宜的好處及／或風險（無論商業、策略、財務或其他方面）進行評估、評論、保證或作出任何聲明。儘管吾等於達致吾等的意見時可參考董事、管理人及其顧問的意見或就其作出評論（以吾等視為必要或合適為限），該等評估或評論完全由彼等負責。

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值，而除通函附錄 4 所載獨立物業估值師之物業估值報告外，吾等未獲提供任何有關評估或評值。儘管吾等已就嘉湖銀座物業的估值與獨立物業估值師討論其估值方法及基準以及假設，吾等並非亦不聲稱為物業專家。就獨立物業估值師之物業估值報告而言，吾等倚賴該等報告所載的資產評估。吾等並非物業評估或評值的專家，吾等亦無對獨立物業估值師之物業估值報告所載的事宜或基準作出任何獨立核證。吾等亦毋須或未獲授權就需取得批准的交易事宜，向任何第三方徵求任何意向，而吾等亦沒有徵求彼等意向。因此，吾等不會闡述與置富產業信託曾獲得或本可獲得或日後可能獲得的任何其他收購機會相比，需取得批准的交易事宜的相關好處或風險。吾等亦毋須及未有就為需取得批准的交易事宜的標的事宜向任何第三方獲得任何報價或交易價格。吾等並無對現有長實／管理人關連人士交易豁免（包括現有持續關連人士交易）項下的關連人士交易、額外持續關連人士交易、嘉湖長實有利益關係人士租約及許用合約協議以及現有有利益關係人士交易進行任何審核或特別審閱，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作出任何聲明。

吾等乃依賴董事保證所提供的資料的準確性及完整性（董事已接納對此負全責）。董事已向吾等確認，經作出合理查詢後，據彼等深知、盡悉及確信，彼等已提供所有獨立財務顧問進行工作所必需的重要資料及事實。吾等並無理由認為有任何重大資料遭隱瞞，或懷疑所提供資料的真實性或準確性或完整性。

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（除本函件中獨立財務顧問的意見外）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

獨立財務顧問函件

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，而彼等共同及個別就此承擔責任。然而，就本函件及吾等獲提供的相關資料而言，董事的責任是確保所述有關置富產業信託、受託人、管理人及需取得批准的交易事宜的事實就彼等所知及所信，於所有重大方面屬公平準確，而所提供的資料內所表達之聲明及意見乃經審慎周詳考慮後提供。

吾等已考慮(其中包括)管理人所編製有關需取得批准的交易事宜的資料及本函件所用其他資料的來源。

吾等亦已假設通函所載管理層或董事的所有意向聲明將得以落實，而董事所有預期亦將達致。吾等亦已依賴董事及管理人的管理層所提供的資料及所作的聲明以及若干公開資料(如置富產業信託的相關已刊發文件)，並假設該等資料準確及可靠。吾等認為，吾等已獲取及審閱足夠資料，作為吾等意見之合理依據。吾等並無獨立核證該等資料，或就置富產業信託或管理人集團或其相關資產之業務及狀況進行獨立調查，且並無對任何資產或負債作任何評估或評估值，亦未對置富產業信託或管理人集團或其相關資產之未來前景之商業可行性、盈利潛力或價值或任何其他各方之財務狀況或未來前景進行任何形式之調查，因此無法及不會就該等資料的準確性、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。吾等不會就交易完成後基金單位的可能買賣價格表達任何意見，亦不會就置富產業信託於交易後的日後價值、財務表現或狀況表達任何意見。

本函件並非為對基金單位持有人可能相關的所有考慮因素的全面或鉅細無遺的描述。於提供吾等的意見時，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組合需要具體意見，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(本函件除外)時，已由其本身顧問另行提供意見。吾等並未參與編製、審閱及核實通函(本函件除外)，亦未提供任何財務或其他方面的意見。因此，吾等對通函(本函件除外)的內容概不承擔責任，亦不表示任何明示或暗示的意見。

吾等的意見必須依據當時存在及可予評估的市場、經濟及其他狀況及截至最後可行日期吾等可公開取得的資料而作出。吾等並無責任更新本意見以涵蓋本意見提交予獨立董事委員會、審核委員會、受託人及獨立基金單位持有人(如適用)後所發生的事件。謹請理解，倘吾等提供意見時已得悉其後可能發展或改變的情況，則可能影響或改變吾等所提供的意見。吾等概不就此等情況而承擔

獨立財務顧問函件

任何責任。基金單位持有人應留意管理人及其他來源於最後可行日期後可能發佈的與需取得批准的交易事宜的考慮因素有關的任何公告。

本函件及吾等的意見乃就需取得批准的交易事宜提供予獨立董事委員會、審核委員會、獨立基金單位持有人及受託人(如適用)，雖然本函件可轉載於通函內，惟於各具體情形下，倘未事先書面通知獨立財務顧問，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)。向獨立基金單位持有人所作的有關需取得批准的交易事宜的推薦意見仍為獨立董事委員會及審核委員會的責任。吾等有關需取得批准的交易事宜的意見，應按本函件及通函整體的文意予以考慮。

所考慮的主要因素及理由

於制訂吾等的意見時，吾等已考慮下列所載各主要因素及理由。於作出結論時，吾等已考慮各項分析結果，並根據各項分析之整體結果最終達成意見。

1. 置富產業信託的背景

1.1. 置富產業信託的業務

置富產業信託分別於2003年8月12日及2010年4月20日在新交所及香港聯交所上市。吾等從致基金單位持有人函件得知，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。根據介紹上市文件，置富產業信託的目標是為基金單位持有人提供穩定分派，以及在每基金單位資產淨值方面實現長遠增長。根據致基金單位持有人函件，倘收購完成後，管理人擬繼續實施上述置富產業信託的相同主要目標及主要投資策略。

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之房地產資產的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2013年8月11日的物業管理續期函件，物業管理協議年期將延長五年至2018年8月11日。

根據信託契約，管理人將按最高不超過置富產業信託直接或間接購入的任何房地產收購價的1%收取收購費用。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

獨立財務顧問函件

相當於物業收益總額3%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約／許用合約年期及已付租金／許可使用費總額計算。上述收購費用可以基金單位的形式支付予管理人。

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。

從置富產業信託截至2013年6月30日止六個月的中期報告（「**2013年中期報告**」），吾等注意到以下信息：

- 2013年1月至5月期間的香港零售銷售總值較去年同期增長15.0%，可見零售市道仍然興旺。
- 置富產業信託的16個私人住宅屋苑零售物業將繼續受惠於暢旺的零售環境。
- 管理人(i)一直密切關注市場環境及機遇；(ii)於新收購機會出現時將繼續對之評估；及(iii)將繼續致力透過推行資產增值措施項目及有效的租賃和租戶重整策略，推動收益增長。

1.2. 置富產業信託的財務概要

置富產業信託根據國際財務報告準則編製的財務資料概要載列如下。

1.2.1. 置富產業信託的盈利能力

置富產業信託的主要財務及若干表現指標（摘錄自置富產業信託的已公佈報告）的概要載列如下：

	截至6月30日止六個月		截至12月31日止年度	
	2013年	2012年	2012年	2011年
收益(百萬港元)	609.2	537.4	1,113.7	909.4
物業收入淨額(百萬港元)	437.6	382.1	788.3	642.1
成本對收益比率	26.0%	26.7%	27.0%	27.2%
可供分派收入(百萬港元)	307.0	268.3	549.5	442.3
每基金單位分派(港仙)	18.00	15.82	32.35	26.30
		於2013年	於12月31日	
		6月30日	2012年	2011年
每基金單位資產淨值(港元)		10.01	8.81	7.85
物業估值(百萬港元)		22,188	20,208	16,388

資料來源：2013年中期報告及置富產業信託截至2012年12月31日止年度的年報（「**2012年年報**」）

獨立財務顧問函件

2013年中期報告載有關於每基金單位分派的論述。截至2013年6月30日止六個月，每基金單位分派(即可供分派收入除以已發行基金單位)為18.00港仙，較2012年同期的每基金單位分派15.82港仙上升13.8%。按置富產業信託基金單位於2013年6月28日(即當時報告期間的最後交易日)在新交所及香港聯交所的平均收市價7.10港元計算，每基金單位分派18.00港仙乃相當於5.1%年度化分派收益率。於2013年6月30日，經審核每基金單位資產淨值為10.01港元，較2012年12月31日的8.81港元增長13.6%，主要由於2013年中期報告中所載的投資物業估值增加所致。

1.2.2. 借貸及利息成本

置富產業信託的資產負債比率／總槓桿比率(摘錄自置富產業信託的已公佈報告)載列如下：

	於2013年	於12月31日	
	6月30日	2012年	2011年
資產負債比率／總槓桿比率 ⁽¹⁾	20.9%	23.4%	18.8%

資料來源：2013年中期報告及2012年年報

附註：

- (1) 資產負債比率按總借貸佔總資產的百分比計算。總槓桿比率按總借貸及遞延付款的價值佔總資產的百分比計算。於2011年及2012年12月31日以及2013年6月30日，置富產業信託並無遞延付款。

吾等注意到，置富產業信託於2013年6月30日的資產負債比率／總槓桿比率為20.9%，並未超過新加坡物業基金附錄的借貸限額及房地產投資信託基金守則的現有限額：(a)總槓桿比率至35%(由於置富產業信託並未獲得信貸評級)；及(b)置富產業信託的存置財產的資產負債比率至45%。

如2013年中期報告所披露，於2013年6月30日，承諾貸款融資總額為5,200百萬港元，而置富產業信託已提取合共4,768百萬港元以及於2013年6月30日，總負債佔置富產業信託總資產的百分比為25.4%(2012年12月31日：28.1%)。

獨立財務顧問函件

於2013年6月30日的流動負債淨額為1,037.7百萬港元，主要是由於2011年提取循環信貸融資以作2012年收購麗城花園物業及和富中心物業的部份融資。貴集團借貸的期限及加權平均實際借貸成本載列如下：

	於2013年	於12月31日	
	6月30日	2012年	2011年
	(千港元)	(千港元)	(千港元)
應償還賬面值：			
按要求或一年內	840,000	940,000	420,000
超過一年，但少於兩年	1,081,824	—	—
超過兩年，但少於五年	2,804,724	3,878,815	2,794,231
借貸總額	4,726,548⁽¹⁾	4,818,815	3,214,231
銀行結餘、存款及現金	552,506	578,022	881,721
借貸淨額	4,174,042	4,240,793	2,332,510
加權平均實際借貸成本	2.81%	2.78%	3.65%

資料來源：2013年中期報告及2012年年報

附註：

- (1) 根據2013年中期報告，借貸總額中並無計入未攤銷的銀行借貸手續費用約41.4百萬港元。

根據2013年中期報告，該循環信貸融資賦予續期選擇權，直至融資到期日為止。如2013年中期報告所載，其融資的加權平均債務年期為2.5年，而有關融資由置富產業信託的13個投資物業作為抵押，該13個投資物業於2013年6月30日的總公平值為17,381百萬港元。

2. 有關收購的資料

於2013年8月28日，受託人、擔保人與賣方訂立股份購買協議，據此，賣方同意：(i)向受託人(或代理人)出售目標公司股份連同其於完成日期及其後附帶的權利；及(ii)向受託人(或代理人)轉讓股東貸款。於完成後，置富產業信託將(透過目標公司)持有嘉湖銀座物業。

根據股份購買協議，代價為5,849百萬港元，按管理人所指，這是經計及獨立物業估值師對嘉湖銀座物業作出的估值後達致，並須作出通用調整。有關進一步詳情，請參閱致基金單位持有人函件第2.4.2節「代價」。

如致基金單位持有人函件所載，股份購買協議及其他交易文件乃由，或應由有關訂約方按照一般商業條款經公平磋商而訂立。吾等注意到嘉湖銀座物業是按「現狀」基準出售，連同現有租賃、租約及許用合約。吾等獲告知，管理人已對嘉湖銀座物業進行盡職調查，並對調查結果感到滿意。根據致基金單位持有人函件，盡職調查已按房地產投資信託基金守則及管理人合規手冊的相關條文

獨立財務顧問函件

展開。於最後可行日期，管理人並未發現盡職調查有任何問題。緊接完成後，置富產業信託將(透過目標公司)對嘉湖銀座物業持有良好的可銷售法定及實益所有權。

吾等注意到，附錄2所載有關目標公司集團截至2010年、2011年及2012年12月31日止三個年度各年及截至2013年6月30日止六個月的綜合財務資料之目標公司之會計報告，當中(其中包括)載列目標公司其後於2013年7月26日已轉讓予目標公司之同系附屬公司的酒店及服務式套房的資產及負債的財務資料。因此，管理人告知，會計師報告並未完全反映於完成後將予收購的資產的財務狀況及盈利能力，因此，有關分析將聚焦於經擴大集團的未經審核備考綜合財務狀況表及損益表以及其他全面收入表。有關目標公司集團的零售物業分部(不包括酒店及服務式套房)的若干財務資料請參閱通函附錄2所載有關目標公司之會計師報告附註5。

2.1 有關收購對象的資料

根據致基金單位持有人函件，目標公司全資擁有嘉湖銀座物業。於最後可行日期，目標公司的主要業務為於嘉湖銀座物業的物業投資且其並無持有任何其他物業投資或經營任何業務。嘉湖銀座物業包括整座購物商場以及其他零售店、幼兒園、車位及該等地區的附屬區域(包括卸貨區及外牆)；保留份額及嘉湖發展項目的一部分，位於新界元朗天水圍(靠近中國內地的區域及香港的非核心地段)。

吾等從致基金單位持有人函件注意到，

- (i) 於截至2013年6月30日止六個月，來自關連人士的總租金收入總額百分比為15.8%；
- (ii) 就嘉湖銀座物業於2013年6月30日的租約而言，少於13%的租約可出租總面積將於2013年12月31日或之前到期；
- (iii) 每已出租平方呎平均月租為27.4港元，以截至2013年6月30日止月份的總租金收入除以於2013年6月30日的已出租可租用總面積計算；
- (iv) 就嘉湖銀座物業而言，截至2010年、2011年、2012年12月31日止年度及截至2013年6月30日止六個月就未支付租金作出的撥備少於收益總額的0.01%；
- (v) 嘉湖銀座物業出租率高(於2013年6月30日為95.5%)；及
- (vi) 嘉湖銀座物業有超過200個經營多種不同業務的租戶，主要迎合所輻射商圈人口的日常必需品，

獨立財務顧問函件

詳情載於致基金單位持有人函件第5.1.4節「租戶簡介及租約組合的詳情」。有關進一步詳情，請參閱致基金單位持有人函件第5.1節「嘉湖銀座物業」。

獨立物業估值師仲量聯行(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，有關嘉湖銀座物業租約(構成新持續關連人士交易的一部分)之相關租金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。

基金單位持有人函件所述的嘉湖銀座物業的每已出租平方呎平均月租屬於現有物業的每已出租平方呎平均月租範圍內，按摘錄自2012年年報的數據計算。基於上述，吾等知悉，嘉湖銀座物業的每已出租平方呎平均月租符合現有物業的每已出租平方呎平均月租。

吾等已獲得及審閱(i)現有租約的概要清單；及(ii)由管理人所提供的標準租約協議模板。根據上述及經考慮通函可供查閱的資料，就吾等所深知，吾等並不知悉嘉湖銀座物業的現有租約協議含有任何非正常及不尋常條款。

現時業主將保留嘉湖發展項目的餘下部份(當中包括約58棟住宅大樓、名為「嘉湖海逸酒店」的酒店(合共1,102間房間)、報案中心、其他商業部份及車位等核心資產)。

2.2. 收購的代價

根據股份購買協議，代價為5,849百萬港元，並於完成時就下列目標公司之項目作通用調整：

- (i) 流動資產(如所有應收款項、可退款的水電費及於相關機關或供應商的其他按金、所有現金及銀行存款及所有預付營運開支)；及
- (ii) 流動負債(如所有保證按金、所有有關嘉湖銀座物業預收的租約／許用合約費用、所有應付債權人款項及物業應計費用及所有相關開支以及所有稅項撥備)，

但不包括股東貸款及目標公司的任何遞延稅務債項。

代價的基準乃由買方與賣方經考慮個別事實及情況後所協定的商業值。如致基金單位持有人函件所載，代價應用作：(i)首先，轉讓股東貸款予受託人(或代理人)之實額付

獨立財務顧問函件

款；及(ii)而後，轉讓目標公司股份之付款。致基金單位持有人函件亦闡明轉讓股東貸款之應付代價乃為股份購買協議項下應付代價之一部分。

由於負債將被清還或以下文所述方式處理，故管理人認為無須就非流動資產或負債調整代價。目標公司之非流動資產主要與嘉湖銀座物業的賬面值有關。非流動負債乃為與嘉湖銀座物業有關之股東貸款及遞延稅項負債。根據致基金單位持有人函件，股東貸款將於完成日期轉讓予受託人(或代理人)。遞延稅項負債指目標公司先前就嘉湖銀座物業提出的稅項撥備。由於管理人計劃將嘉湖銀座物業持有作長期投資用途，管理人認為該遞延稅項負債不太可能將會被具體化。吾等注意到，先前的交易已有類似安排。管理人告知及吾等亦從第2.4.3節「**賣方的剝離義務**」及第2.4.8節「**稅務契約**」獲悉，遞延稅項負債包括在稅務契約中，其下申索的限制期為自完成日期起七年。

經考慮到(i)目標公司僅於通函附錄2有關目標公司之會計師報告所載之財務狀況表所列之非流動負債下有遞延稅項負債；(ii)遞延稅項負債不太可能將會被具體化(基於管理人計劃持作長期投資)；及(iii)該遞延稅項負債已排除在通用調整外，吾等認為(i)此乃正當理由；及(ii)不對非流動資產及非流動負債作出調整對該交易並無重大不利影響。

通用調整將於完成後90日內予以審核，作任何最終調整，以反映目標公司之最終經調整資產價值(及該等調整可能適用於受託人或賣方)。嘉湖銀座物業的最終經調整收購代價將由管理人於釐定該等調整後，連同調整金額儘快刊發公佈。

根據致基金單位持有人函件，通用調整為訂約雙方商業談判的結果，並與管理人及受託人對過往其他交易所用調整方式一致。

於完成時，除嘉湖銀座物業的擁有權外，目標公司不可有任何營運或業務。

而且，股份購買協議包含契諾，(其中包括)：(a)要求目標公司未經受託人書面同意不可從事正常業務過程以外之任何業務；(b)限制目標公司未經受託人書面同意而訂立任何協議或招致任何有關重大開支的承擔(金額超過500,000港元)；及(c)限制目標公司未經受託人書面同意而舉借額外貸款，及任何其他債務(正常業務過程除外)。根據致基金單

獨立財務顧問函件

位持有人函件，管理人認為該等合約保障且降低因賣方作為或不作為而導致任何可能對目標公司資產產生不利變動的置富產業信託風險。基於以上所述，吾等認為合約保障符合置富產業信託、獨立基金單位持有人及基金單位持有人的整體利益。

吾等從致基金單位持有人函件注意到，代價(i)乃由自願買方與自願賣方按公平交易基準經計及獨立物業估值師對嘉湖銀座物業作出的估值後釐定；及(ii)較仲量聯行(由受託人委派)及第一太平戴維斯(由管理人委派)所編製的嘉湖銀座物業於2013年6月30日的平均評估價值均折讓少於0.2%。有關物業估值的進一步討論，請參閱本函件以下第4段「獨立物業估值師所評估的物業估值」。

2.3 賣方之剝離義務

根據致基金單位持有人函件，股份購買協議亦訂明於完成前，賣方將促使目標公司：

- (i) 除下列項目外，出售所有資產：(a) 嘉湖銀座物業；(b) 於嘉湖銀座物業或經營內或與嘉湖銀座物業有關的固定裝置及設備；及(c) 有關嘉湖銀座物業並將根據通用調整作調整的流動資產；
- (ii) 除下列項目外，清還所有債務：(a) 股東貸款；(b) 有關嘉湖銀座物業並將根據通用調整作調整的流動負債；(c) 有關嘉湖銀座物業並將成為賣方彌償的遞延稅務負債撥備(包括就免稅額追回稅款)；及(d) 於釐定未經調整代價時一併考慮的非重大負債；
- (iii) 轉讓或出讓任何目標公司牌照，有關牌照與嘉湖銀座物業無關；及
- (iv) 終止或更替與嘉湖銀座物業無關且目標公司為訂約方的任何合約之所有權利與義務。

有關進一步詳情，請參閱致基金單位持有人函件第2.4.3節「賣方之剝離義務」。

吾等於目標公司之會計師報告中得知，目標公司已於2013年7月26日向目標公司之同系附屬公司轉讓酒店及服務式套房之資產及負債。

獨立財務顧問函件

誠如管理人所告知，置富產業信託將收購目標公司，其實際上僅持有嘉湖銀座物業之所有權。據管理人稱，上述賣方的剝離義務乃與出售酒店及服務式套房有關，並非為收購的主體或嘉湖銀座物業的一部分。吾等認為該等責任有助於促進收購及隨後的完成並符合置富產業信託的利益。

2.4. 收購的融資

管理人現時預計透過下列各項為代價融資：(a) 提取新訂融資項下約4,902百萬港元；及(b) 動用基金單位配售事項所得款項淨額約947百萬港元支付。有關基金單位配售事項的進一步詳情，請參閱置富產業信託就此於2013年7月30日刊發的公佈。

管理人已於2013年7月30日簽署由DBS Bank Ltd. 及渣打銀行(香港)有限公司發出有關本金總額最高為5,227百萬港元的有期貸款(「**新訂融資**」)的授權函件。新訂融資將包括：(a) 按1.48%的息差計息的1,066.3百萬港元有期貸款；(b) 按1.30%的息差計息的2,340.0百萬港元有期貸款；(c) 按1.70%的息差計息的1,160.7百萬港元無抵押有期貸款；(d) 按1.7%的息差計息的660百萬港元無抵押有期貸款，所有利率按加於香港銀行同業拆息率的年息計算，貸款的償還年期分別由有關新訂融資的相關協議生效日期起計5年、3.5年、3.5年及3.5年。有關進一步詳情，請參閱致基金單位持有人函件第4.2節「**新訂融資**」。

吾等獲管理人告知，新訂融資的提取金額將於置富產業信託截至2013年12月31日止年度的年報中呈報為「長期債務」，而吾等注意到，管理人已確認，經擴大集團擁有充裕流動資產，以滿足自通函日期起12個月期間的營運資金及營運需要。

該交易的融資選擇權受到特定於均在新加坡及香港上市的置富產業信託的多個因素約束。一方面，倘該交易全部以權益方式通過發行新基金單位融資，將導致即時攤薄所有現有基金單位持有人的權益(而不僅為獨立基金單位持有人的權益)。另一方面，倘該交易全部以債務方式融資，將不會攤薄現有基金單位持有人的權益。然而，倘該交易全部以債務方式融資，除非置富產業信託取得信貸評級，否則其槓桿比率將會超出新加坡物業基金附錄下可允許的借貸限額。此外，債務融資涉及現金融資成本。因此，管理人決定，該交易的建議融資應以權益與債務混合方式進行。就基金單位配售事項而言，所有現有基金單位持有人權益將會被即時攤薄，而不僅為獨立基金單位持有人。就債務融資而言，其將會對置富產業信託整體產生影響，且並無個人基金單位持有人將會遭受到不公平損害。因此，吾等認為，就獨立基金持有人整體而言以權益與債務混合方式為此收購進行收購融資對置富產業信託而言為合理方法。

2.5. 收購的成本

根據信託契約，管理人將按最高不超過置富產業信託直接或間接購入的任何房地產收購價的1%收取收購費用。基於在香港聯交所主板上市的其他房地產投資信託基金收取的收購費用，吾等認為，管理人收取的收購費用與市場相符。

置富產業信託就收購應支付的費用及開支總額預計為116百萬港元，而現時預計置富產業信託就收購向管理人應付的該等費用及開支，將以收購費用基金單位的形式向管理人支付，收購的其他成本將由新訂融資支付。有關進一步詳情，請分別參閱致基金單位持有人函件第2.6.1節「**置富產業信託就收購應支付予管理人的費用**」及第2.6.2節「**就收購應支付的其他成本**」。

因此，收購的總成本(包括費用及開支)估計約為5,965百萬港元(並須作出通用調整)。收購的估計總成本相當於2013年6月30日置富產業信託的經審核資產淨值17,058.5百萬港元之約35.0%。

2.6. 完成後就嘉湖銀座物業應付予管理人及受託人的持續費用及開支

根據信託契約，只要嘉湖銀座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嘉湖銀座物業應佔的該等費用。有關進一步詳情，請參閱致基金單位持有人函件第2.6.3節「**完成後就嘉湖銀座物業應付予管理人及受託人的持續費用及開支**」。

2.7. 聲明及保證

如致基金單位持有人函件所披露，股份購買協議載有(其中包括)對賣方有關違反任何保證或股份購買協議其他條文的責任施加的限制。賣方就相關股份購買協議項下所有索償所承擔的最高責任總額最多不應超過受託人根據股份購買協議而應付的代價總額。致基金單位持有人函件亦澄清，(i)受託人無權就所遭受的相同損害多次向賣方追討股份購買協議事項下的索償；及(ii)股份購買協議亦規定所有有關保證的索償(不包括有關稅務保證的索償，而其限制期為自完成日期起七年)的限制期為自完成日期起計21個月。有關進一步詳情，請參閱致基金單位持有人函件第2.4.6節「**聲明及保證**」。

2.8. 契諾及彌償

賣方不可撤銷地承諾，在法律允許最大範圍內彌償及保持彌償受託人有關受託人或目標公司可能遭受的任何及所有損失，而有關損失起因於或涉及：

- (a) 於完成時目標公司或受託人因與目標公司有關的任何未決法律訴訟而產生的任何負債及適當產生的任何合理成本及開支；
- (b) 目標公司就完成後合約遭受或適當產生的任何負債及任何合理費用開支；及
- (c) 目標公司就作為任何無關聯牌照持有人遭受或適當產生的任何負債及任何合理費用開支。

有關進一步詳情，請參閱致基金單位持有人函件第 2.4.7 節「**契諾及彌償**」。

2.9. 賣方於股份購買協議項下的責任擔保

擔保人已無條件及不可撤回地向受託人保證，賣方會準時支付股份購買協議項下應付的全部金額，以及賣方會妥為準時履行及遵守其根據及於股份購買協議項下一切責任、承諾、承擔、保證及彌償。

自 2003 年起，管理人已經委任物業管理人負責置富產業信託的房地產資產的管理、監管、維護及市場推廣工作，而物業管理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嘉湖銀座物業。

於完成時，(i)賣方(連同擔保人)與受託人將訂立稅務契約；及(ii)代理人、受託人、管理人及物業管理人將訂立追認及加入契約。

根據稅務契約，稅務契約項下的申索限制期為完成日期起計七年。有關進一步詳情，請參閱致基金單位持有人函件第 2.4.8 節「**稅務契約**」。

根據追認及加入契約，嘉湖銀座物業的營運、維護、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)管理，惟須根據及依照物業管理協議的條款在管理人的整體管理下進行，有關詳情載於致基金單位持有人函件第 2.4.11 節「**追認及加入契約**」。

吾等從管理人獲悉，(i)股份購買協議及其他交易文件已由相關訂約方按一般商業條款經公平磋

獨立財務顧問函件

商後訂立；及(ii)致基金單位持有人函件第2.4.6節所載有聲明及保證之限制上限及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。

根據致基金單位持有人函件，吾等獲悉，於最後可行日期，管理人於進行盡職審查中並不知悉任何事件。

根據以上所述，吾等認為賣方提供的聲明及保證及契諾及彌償與置富產業信託於2011年12月28日公佈的交易普遍一致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。

完成須待致基金單位持有人函件第2.4.5節「**先決條件**」所載條件達成後5日(或賣方與受託人可能共同協定的其他日期)，或倘較遲，則須於完成前賣方未履行義務(載於致基金單位持有人函件第2.4.3節「**賣方之剝離義務**」中第(iii)及(iv)段)達成之日後計5日，方可作實。有關進一步詳情，請參閱致基金單位持有人函件第2.4節「**股份購買協議**」。

根據致基金單位持有人函件，獨立基金單位持有人通過有關需取得批准的交易事宜之特別大會決議案為就落實完成將予達成的先決條件之一。基於上述，吾等認為，基金單位持有人的利益得到保障，並符合市場上就關連交易的做法。

於完成時，置富產業信託集團將與其關連人士訂立持續交易(該等交易將構成置富產業信託的持續關連人士交易(定義見房地產投資信託基金守則)。請參閱本函件以下第9節「**新持續關連人士交易**」。

3. 進行收購的理由及裨益

進行收購的理由及裨益載於致基金單位持有人函件第3.1節「**進行收購的原因及裨益**」，並摘錄如下：

(i) 按分派計提升收益率的收購

預期收購可提升收益率。根據致基金單位持有人函件第6節「**對該交易及基金單位配售事項的財務影響**」所載的備考財務資料，猶如收購及基金單位配售事項於2013年1月1日完成，而根據致基金單位持有人函件第6節「**對該交易及基金單位配售事項的財務影響**」，置富產業信託於截至2013年6月30日止六個月的備考每基金單位分派將由18.00港仙增加4.7%至18.84港仙。吾等知悉分派收益率乃按分派所得收入除以已發行基金單位計算。

管理人使用通函附錄3所載備考財務資料以闡明因完成基金單位配售事項及該交易的財務

獨立財務顧問函件

影響。根據上述附錄所載之闡述，吾等知悉收購將提高現有基金單位持有人之每基金單位盈利及每基金單位分派，吾等認為此舉符合基金單位持有人的利益。

假設已發行的基金單位數目維持不變，則每基金單位分派的改善均會於其後提升分派。收購可提升收益率及具質素且帶來收入的物業，並輔以管理人持續進行資產增值措施來取得現有物業的自然增長。

有關其他財務影響，請參閱下文第6節「**該交易及基金單位配售事項的財務影響**」。

(ii) 位於策略性地段的優質資產

嘉湖銀座物業擁有下列競爭優勢：

- **位於強大幅射商圈的策略地段**：作為香港元朗區最大的購物商場，位於天水圍住宅區中心的策略性地段。根據市場顧問報告，於2011年，嘉湖銀座商場服務總人口287,901人，即92,692個家庭。根據市場顧問報告，其主要輻射圈的家庭每月平均收入中位數為26,966港元，而整個香港的中位數為20,500港元。此外，嘉湖銀座商場亦服務「嘉湖海逸酒店」內1,102間酒店客房及套房的住客；
- **出租率高及租戶基礎多元化**：出租率高（於2013年6月30日為95.5%）及有超過200個經營多種不同業務的租戶，主要迎合所輻射商圈人口的日常必需品；
- **公共交通直達**：可乘坐巴士及輕鐵直達，並可步行至天水圍港鐵站；及
- **受益於內地遊客需求**：由於其靠近鄰近內地邊界，位置優越，有利於吸納內地訪客及鄰近住宅區擴張而帶來不斷上升的需求。內地訪客可通過港深西部通道直達天水圍。

(iii) 進一步參與暢旺的零售業

收購符合管理人擁有高出租率及長期增長潛力商用物業的投資策略，並提供機會進一步參與香港活躍的零售市場。

根據市場顧問報告，香港零售銷售價值於2012年按年增長9.8%。2013年1月至4月的按年增幅為15.5%，主要由於內地遊客對奢侈品上的消費及本地消費品市場的復甦。於2012年，留

獨立財務顧問函件

宿遊客購物支出持續增長11.9%，達1,107億港元，而市場顧問相信，內地遊客購物支出將繼續增長且彼等對所有購物項目的喜好將於未來數年持續。

根據市場顧問報告，非核心購物中心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對黃金店鋪的激烈競爭，若干國際品牌以及奢侈品零售商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。市場顧問報告預計非核心區零售租金於2013年至2015年的年增長率介乎約10%至15%。

(iv) 營運協同效應

置富產業信託將可得益於擴大的物業規模，建立更強大的平台以分攤固定經營成本至更大組合及節省開支，進而得以受益於營運協同效應及營運規模經濟。

管理人認為，收購是在置富產業信託的日常業務範圍內進行，因為其屬置富產業信託的投資政策範圍內。基於以上所述，吾等認為，收購是在置富產業信託的日常業務範圍內進行，因為其屬於置富產業信託的投資政策範圍內。

4. 獨立物業估值師所評估的物業估值

吾等注意到，仲量聯行及第一太平戴維斯分別獲受託人及管理人委派，評估嘉湖銀座物業的市場價值。吾等亦注意到(i)獨立物業估值師的物業估值報告乃根據新加坡集體投資計劃守則附錄6及房地產投資信託基金守則第6章編製；及(ii)獨立物業估值師已確認，根據新加坡集體投資計劃守則附錄6及房地產投資信託基金守則第6.5段，彼等為獨立人士。

下表載列嘉湖銀座物業於2013年6月30日的評估價值及購買代價：

仲量聯行 (由受託人委任)	第一太平戴維斯 (由管理人委任)	代價
(百萬港元)	(百萬港元)	(百萬港元)
5,858	5,850	5,849 ⁽¹⁾

附註：

(1) 考慮通用調整前。

獨立財務顧問函件

有關進一步詳情，請參閱通函附錄4來自各獨立物業估值師之物業估值報告。吾等與獨立物業估值師討論了以下事宜：

4.1. 估值方法

如兩名獨立物業估值師獨立編製之物業估值報告所述，各獨立物業估值師於達致評估價值時，已採納收益資本化法輔以直接比較法。根據致基金單位持有人函件，收益資本化法乃按照從估值日起之餘下租賃期內的現時租金收入及潛在未來收入以適當的資本化率進行資本化，以達致資本價值。直接比較法乃基於將予估值的物業與其他可資比較物業(近期轉手或租出)直接比較。

吾等已與獨立物業估值師各自討論(i)採納收益資本化法而非直接比較法作為主要估值方法的理據；及(ii)於達致評估價值時，採用收益資本化法及直接比較法所採納的基準及假設。

根據兩名獨立物業估值師的確認，收益資本化法作為主要估值方法及輔以直接比較法於物業估值專業領域是普遍被採納及受廣泛接納，乃由於該方法於香港投資物業的估值中及相似估值實踐中被普遍採納。

4.2. 估值基準及假設

根據各獨立物業估值師，於採用收益資本化法達致評估價值時，所採納的收入流乃根據嘉湖銀座物業現有未屆滿合約租約計算，而空置單位則假設按估值日期當日各自的市值租金出租。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。各獨立物業估值師的物業估值報告所述的資本化比率乃基於獨立物業估值師就分析市場交易所得之收益率及獨立物業估值師就物業投資者對市場預測之認識而釐定。

在與獨立物業估值師分別進行討論及確認後，吾等注意到，採用收益資本化法達致評後價值所採納的基準及假設，乃基於客觀參數(包括租約的合約年期及各獨立物業估值師所得的可資比較交易的市場收益率)及各獨立物業估值師的專業判斷。

如各獨立物業估值師所告知，彼等認為獨立物業估值師之物業估值報告所披露的獨立物業估值師所採納的估值、估值方法、估值基準及假設於通函日期與市場慣例一致且屬恰當及合理。根據

獨立財務顧問函件

上述，吾等斷定，吾等可依賴仲量聯行及第一太平戴維斯對嘉湖銀座物業作出的評估價值。管理人確認，獨立物業估值師所採用的估值方法、估值基準及假設乃屬合理。鑒於以上所述，基於吾等與管理人及各獨立物業估值師的討論，吾等認為獨立物業估值師之估值報告所披露其各自所採用的估值方法、估值基準及假設與市場慣例一致，故於通函日期乃屬合理。

誠如致基金單位持有人函件所披露，代價協定為5,849百萬港元（經計及獨立物業估值師對嘉湖銀座物業作出的估值），並須作出通用調整。吾等注意到代價較分別由仲量聯行及第一太平戴維斯對嘉湖銀座物業作出的評估價值折讓0.15%及0.02%。根據管理人的確認，吾等了解到，代價乃經計及各項因素而達致，包括但不限於(i)嘉湖銀座物業的評估價值；(ii)嘉湖銀座物業作為元朗區最大購物商場的獨特性及稀缺性；(iii)嘉湖銀座物業策略性位於天水圍並服務於其輻射商圈內合計約288,000人；及(iv)該交易乃基於公平磋商而進行且價格水平乃由訂約方作為自願買方及自願賣方而協定。管理人進一步確認，在磋商期間賣方為其控股股東的聯繫人並不是考慮因素。

根據以上所述，吾等認為，代價乃訂約各方按公平原則磋商的結果，管理人亦曾考慮上述所討論的若干因素，尤其是仲量聯行及第一太平戴維斯對嘉湖銀座物業所作出的評估價值，且就獨立基金單位持有人而言屬合理。此外，鑒於代價符合獨立物業估值師仲量聯行及第一太平戴維斯分別評估的嘉湖銀座物業價值，以及管理人確認在磋商期間賣方為其控股股東的聯繫人並不是考慮因素，吾等亦認為，代價就獨立基金單位持有人而言屬公平。因此，吾等認為代價就獨立基金單位持有人而言屬公平及合理。然而，吾等謹此強調，代價僅為該交易從多個條款中之一項，且獨立董事委員會及獨立基金單位持有人應考慮本函件中為達致觀點而就該交易進行的討論。

5. 嘉湖銀座物業的比較分析

根據致基金單位持有人函件，代價經計及獨立物業估值師對嘉湖銀座物業作出的估值後達致。嘉湖銀座物業的比較分析僅供參考之用。

(i) 嘉湖銀座物業估計淨物業收益率與現有物業物業收益率的比較分析

仲量聯行及第一太平戴維斯估計的嘉湖銀座物業的淨物業收益率載列如下：

	淨物業收益率 ⁽¹⁾		
	仲量聯行	第一太平戴維斯	平均
嘉湖銀座物業	4.0%	3.9%	3.95%

附註：

(1) 如仲量聯行及第一太平戴維斯的獨立物業估值師物業估值報告所述，估計淨物業收益率乃根據嘉湖銀座物業於2012年7月至2013年6月期間的每月實際應收現時租金以及停車場的每月平均收入淨額計算。

獨立財務顧問函件

以下載列現有物業收益率與嘉湖銀座物業平均估計物業收益率的比較。吾等謹強調，現有物業與嘉湖銀座物業就(其中包括)估值日期、樓宇規模及設計、地點、租戶組成、租戶的租約屆滿期限、經營歷史及未來前景而言，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 (%)
置富第一城	2012年12月31日	3.65
馬鞍山廣場	2012年12月31日	4.37
都會駅	2012年12月31日	3.71
置富都會	2012年12月31日	4.11
華都大道	2012年12月31日	4.14
映灣薈	2012年12月31日	3.90
荃薈	2012年12月31日	3.86
青怡薈	2012年12月31日	4.23
銀禧薈	2012年12月31日	3.19
盈暉薈	2012年12月31日	4.25
城中薈	2012年12月31日	3.97
凱帆薈	2012年12月31日	4.55
麗都大道	2012年12月31日	3.99
海韻大道	2012年12月31日	3.83
麗城薈	2012年12月31日	3.55
和富薈	2012年12月31日	3.63
	高	4.55
	低	3.19
	加權平均	3.93
	平均	3.93
	中位	3.94
嘉湖銀座物業	2013年6月30日	3.95

資料來源：2012年年報及獨立物業估值師之物業估值報告

附註：

- (1) 現有物業的物業收益率乃根據各現有物業截至2012年12月31日止財政年度的物業收入淨額(收益總額減物業營運開支)除以各現有物業的市場估值(摘錄自2012年年報)計算。嘉湖銀座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。
- (2) 加權平均數乃按照2012年年報所披露各物業對物業收入淨額的貢獻而計算。

根據上表，吾等注意到，嘉湖銀座物業的平均估計物業收益率介乎現有物業的收益率範圍內及高於現有物業收益率的加權平均、平均及中位數。吾等從管理人得知，此乃是次收購的主要考慮因素之一。基於上文，吾等認為，嘉湖銀座物業的平均估計物業收益率符合現有物業的物業收益率。

獨立財務顧問函件

(ii) 嘉湖銀座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

於評估收購時，吾等對可比較物業的選擇標準包括該等 (a) 位於香港的購物中心；(b) 由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；(c) 於各物業的估值日期的市場估值高於 10 億港元，而吾等認為可與嘉湖銀座物業進行較貼切比較的零售物業（統稱「**房地產投資信託基金可比較物業**」）。吾等謹強調，(i) 房地產投資信託基金可比較物業與嘉湖銀座物業於不同估值日期評估；及(ii) 儘管房地產投資信託基金可比較物業與嘉湖銀座物業同屬香港零售物業，因此大體上可比較，惟該等房地產投資信託基金可比較物業並無盡列所有相關零售物業，及在（其中包括）估值日期、樓宇規模及設計、地點、租戶組合、租戶的租約屆滿期限、經營歷史及未來前景而言，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。

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	估值日期
		(%)	
置富產業信託 ⁽¹⁾	6	3.55 至 4.37	2012 年 12 月 31 日
房地產投資信託基金 A ⁽²⁾⁽³⁾	28	4.44 至 5.63	2013 年 3 月 31 日
房地產投資信託基金 B ⁽¹⁾⁽³⁾	2	3.58 至 3.85	2012 年 6 月 30 日
	高	5.63	
	低	3.55	
	平均	4.89	
	中位	5.16	
嘉湖銀座物業⁽⁴⁾		3.95	2013 年 6 月 30 日

附註：

- (1) 置富產業信託及房地產投資信託基金 B 的房地產投資信託基金可比較物業的物業收益率乃根據各物業截至 2012 年 12 月 31 日及 2012 年 6 月 30 日止年度的物業收入淨額除以各物業的評估價值（摘錄自 2012 年年報及房地產投資信託基金 B 截至 2012 年 12 月 31 日及 2012 年 6 月 30 日止年度的 2011/2012 年年報）計算。
- (2) 房地產投資信託基金 A 的物業收益率乃根據各物業截至 2013 年 3 月 31 日止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 A 截至 2013 年 3 月 31 日止年度的年報）計算。
- (3) 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。
- (4) 嘉湖銀座物業的物業收益率乃根據獨立物業估值師的估計的平均數計算。

根據上表，吾等注意到，嘉湖銀座物業的收益率在房地產投資信託基金可比較物業的物業收益率範圍內，惟低於其平均值及中位值。基於上文，吾等認為，嘉湖銀座物業的平均估計物業收益率符合可比較物業的物業收益率。

獨立財務顧問函件

吾等亦從市場顧問報告中注意到，預期本港零售市場於2013年以後將繼續得到本港及遊客消費的支持，增長具可持續性。

(iii) 嘉湖銀座物業與涉及香港購物中心的選定近期交易的比較分析

吾等注意到，管理人已委託第一太平戴維斯(香港)有限公司就香港零售業概況及嘉湖銀座物業評估編製市場顧問報告。市場顧問報告的全文載於通函附錄5。

根據市場顧問報告，於2012年香港進行七項大體上與嘉湖銀座物業可比較的涉及購物中心的主要交易(「**市場可比較交易**」)，有關詳情載述如下。吾等謹強調，以下載列的市場可比較交易並無盡列所有相關物業，而下文所列購物中心在(其中包括)估值日期、收購日期、樓宇規模及設計、地點、租戶組合、租戶的租約屆滿期限、經營歷史及未來前景而言，可能有所不同。因此，其僅作為指示性指引。

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)
又一城	九龍塘	20,700	2012年12月	1,208,754	17,125
櫻桃街38號西九匯	大角咀	630	2012年12月	61,347	10,269
海濱廣場 ⁽¹⁾	荃灣	508	2012年11月	242,689	2,093
荃威花園 ⁽¹⁾	荃灣	350	2012年11月	188,048	1,861
麗港城	觀塘	1,500	2012年8月	163,205	9,191
樂悠居零售基座	荃灣	360	2012年7月	54,077	6,659
英皇娛樂廣場	荃灣	607	2012年5月	61,592	9,854
				高	17,125
				低	1,861
				平均	8,150
				中位	9,191
嘉湖銀座物業	元朗區	5,849	2013年8月	665,244	8,792 ⁽²⁾

資料來源：市場顧問報告及獨立物業估值師之物業估值報告

附註：

- (1) 位於偏遠地區，公共交通有限。
- (2) 嘉湖銀座物業的每平方呎價格使用購買代價除以其可出租總面積計算。

根據上表，吾等注意到，嘉湖銀座物業的每平方呎價格處於市場可比較交易的每平方呎價格範圍內，低於市場可比較交易的中位數，但高於平均數。

獨立財務顧問函件

在與獨立物業估值師討論後，吾等注意到，荃威花園及海濱廣場均位於偏遠地區，公共交通有限。其每平方呎價格大幅低於餘下市場可比較交易，倘從市場可比較交易剔除該等異常值，嘉湖銀座物業的每平方呎價格分別低於市場可比較交易的平均數及中位數每平方呎10,619港元及每平方呎9,852港元。基於上文，吾等認為，嘉湖銀座物業的每平方呎價格符合市場可比較交易的每平方呎價格。

6. 該交易及基金單位配售事項的財務影響

該交易及基金單位配售事項對置富產業信託的財務影響載於致基金單位持有人函件第6節「**該交易及基金單位配售事項的財務影響**」。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6節所載各種備考假設(包括(其中包括)融資結構、於所示日期完成該交易及基金單位配售事項)。基於所示日期該交易及基金單位配售事項的財務影響，管理人並無預見該交易及基金單位配售事項將對置富產業信託的財務狀況帶來任何重大不利影響。

根據致基金單位持有人函件及通函附錄3所載「**經擴大集團之備考財務資料**」(分別為經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況、損益及其他全面收入表的附註10及附註11)，吾等謹強調如下：

(i) 截至2012年12月31日止財政年度

截至2012年12月31日止財政年度收購及基金單位配售事項之備考財務影響載列如下：

	實際	收購及基金 單位配售事項後
猶如收購及基金單位配售事項已於2012年1月1日 完成，及置富產業信託一直持有及經營嘉湖銀座物業 至2012年12月31日		
每基金單位分派(港仙)	32.35	33.69
猶如收購及基金單位配售事項已於2012年12月31日 完成		
每基金單位資產淨值(港元)	8.81	8.50
資本值(百萬港元)	19,848	25,804
資產淨值(百萬港元)	14,978	15,744

獨立財務顧問函件

(ii) 截至2013年6月30日止六個月

截至2013年6月30日止六個月收購及基金單位配售事項之備考財務影響載列如下：

	實際	收購及基金 單位配售事項後
猶如收購及基金單位配售事項已於2013年1月1日 完成，及置富產業信託一直持有及經營嘉湖銀座物業 至2013年6月30日		
每基金單位分派(港仙)	18.00	18.84
猶如收購及基金單位配售事項已於2013年6月30日 完成		
每基金單位資產淨值(港元)	10.01	9.60
資本值(百萬港元)	21,826	27,666
資產淨值(百萬港元)	17,058	17,824

吾等知悉，每基金單位分派及資產淨值於收購及基金單位配售事項後增加。

根據致基金單位持有人函件第4.1節「概覽」所述的融資結構及就該交易產生的估計費用及開支，置富產業信託的資產負債比率／總槓桿比率將由20.9% (於2013年6月30日) 升至約34.0% (緊隨完成及基金單位配售事項後)。於完成時，置富產業信託的資產負債比率及總槓桿比率將處於新加坡物業基金附錄及房地產投資信託基金守則的借貸限額內，有關限額現時限制：(a) 總槓桿比率至35% (倘置富產業信託自惠譽公司、穆迪或標準普爾獲得其信貸評級並予以披露，則可達60%)；及(b) 資產負債比率至置富產業信託存置財產的45%。

根據通函附錄3「經擴大集團之備考財務資料」所載，每基金單位資產淨值由10.01港元下降至基金單位配售事項及收購後的9.60港元。吾等了解，該減少主要由於：

- (i) 根據基金單位配售事項發行價為每基金單位6.82港元 (所得款項淨額為約947百萬港元)，較諒解備忘錄公佈所披露每基金單位價值於2013年6月30日的經審核資產淨值10.01港元折讓31.9%；
- (ii) 致基金單位持有人函件第2.6.1節「置富產業信託就收購應付予管理人的費用」所載的以基金單位形式向管理人支付的收購費用58.49百萬港元；及
- (iii) 致基金單位持有人函件第2.4.2節「代價」所披露的排除在代價外的遞延稅項約125.1百萬港元。

經計及進行收購的理由及裨益，且吾等亦知悉，於置富產業信託於2013年4月19日舉行的週年大會上，授權管理人發行基金單位並作出或授出可換股工具的決議案獲基金單位持有人批准。

基於上述，該交易及基金單位配售事項對置富產業信託的財務影響一般來說屬合理。

有關經擴大集團之備考財務資料的進一步詳情，請參閱通函附錄3。

7. 零售市場前景

吾等注意到，管理人已委託第一太平戴維斯(香港)有限公司就香港零售市場的近期發展編製市場顧問報告(載於通函附錄5)，尤其是：

(i) 香港零售市場的增長

於2012年，全球及中國經濟前景不確定，本港零售銷售額仍按年溫和增長9.8%。2013年1月至4月零售銷售增長回升至按年增長15.5%，乃主要由於內地旅客奢侈品支出及本港消費品支出回升而達致。

於2012年，留宿遊客購物支出持續增長11.9%，達1,107億港元，而市場顧問相信，內地遊客購物消費將繼續增長且彼等對所有購物項目的喜好將於未來數年持續。

(ii) 內地訪客增加

由於中國內地訪港旅客人數增加，2003年至2012年訪港總旅客人數增加213%，截至2012年底達4,860萬人次。於同期，中國內地訪港旅客人數由850萬人次增至3,490萬人次，即實施個人遊計劃(「**個人遊計劃**」)以來增長312%。

根據香港旅遊發展局，於2012年，中國內地居民根據個人遊計劃訪港次數超逾2,310萬人次，自2005年起增長3.2倍，且該等旅客佔訪港內地旅客總數的66.3%，或訪港旅客總數的47.6%。

(iii) 零售租金及價格上升趨勢

2003年至2011年，私人零售物業租金上漲約55%，主要由於(i)實施個人遊計劃；及(ii)本港經濟回升所致。

於2012年，旅遊市場及不斷提升的本地消費者情緒繼續支持零售及零售物業租金增長，其中零售物業租金上漲12.5%。於2013年首四個月，私人零售物業租金進一步上漲2.1%。

2003年至2012年，私人零售物業價格增長超過395%，回報率下降成為大多數投資者購買投資物業的障礙。私人零售物業價格繼2013年首兩個月再增3.3%之後，面對租賃市場停滯不前且政府出臺更多限制性措施，於3月下跌0.6%，其後於4月回穩。

(iv) 國際品牌向非核心零售區進軍

隨着內地交通人流在東鐵沿線集散，國際零售商正向非核心零售區進軍，因此推動零售物業的需求，進而使該等地區的零售租金上升。

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)對黃金地段店舖的激烈競爭，若干國際品牌以及奢侈品零售商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。於過往五年，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放售。

吾等注意到，市場顧問報告載有下列信息：(a)內地購物消費將繼續增長且彼等對所有購物項目的喜好將於未來數年持續；(b)零售業表現不再局限於核心區，已擴大至非核心區；及(c)該表現有本港消費及遊客消費的支持，不久將來仍維持穩健。

8. 其他相關考慮因素

8.1. 嘉湖銀座物業的管理策略

吾等注意到，倘收購完成後，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載於致基金單位持有人函件第5.5節「**物業的管理策略**」。吾等謹強調，於最後可行日期，管理人並未制定嘉湖銀座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嘉湖銀座物業的需要。

8.2. 競爭

根據市場顧問報告，嘉湖銀座物業在其元朗區的主要及次要輻射商圏內為最大的購物商場，且就其位置、面積、輻射商圏及貿易及租戶組合而言，並無直接競爭。嘉湖銀座物業位於天水圍新市鎮中心，主要為住宅區，設有充足的配套商業／公共設施，且有風景名勝濕地

公園。根據市場顧問報告，由於毗鄰區域並無大型購物中心發展項目的近期計劃，嘉湖銀座物業的相對強大地位及競爭優勢可得以保持。

市場顧問已分析嘉湖銀座物業的競爭狀況，有關進一步詳情，請參閱通函附錄5市場顧問報告。

8.3. 投資於房地產及嘉湖銀座物業涉及的一般性風險

基金單位持有人應留意，投資於房地產及嘉湖銀座物業涉及一般性風險，且有置富產業信託舉債及其舉債能力有限之相關風險。基金單位持有人應閱讀致基金單位持有人函件第7節「**風險因素**」。吾等謹強調，嘉湖銀座物業的定期重估因出租率、租金及／或經營開支等多項因素，可能會大幅上調或下調，將最終對完成後置富產業信託的財務表現產生非現金影響。

8.4. 車位佈局規劃不合規

致基金單位持有人函件根據政府批地契約第(34)(c)項條件討論了車位佈局規劃不合規，其詳情已披露於致基金單位持有人函件第2.4.7節的「**契諾及彌償**」一節內，據此(其中包括)，管理人認為該不合規(據管理人所述，基本上與兩個泊車位及與公契不符合的泊車佈局規劃附件有關)的財務影響並不重大，且經計及法律意見及可獲得賣方於股份購買協議下的彌償(其中包括其他者)後管理人未預見該不合規將會對置富產業信託造成重大不利影響。吾等已於達致本函件的「**推薦建議**」一節所載的意見時考慮過此事宜。

8.5. 受託人擁有酌情權

基金單位持有人應注意，鑒於收購須待達成若干條件，包括按受託人接納的條款獲得收購的融資，倘於最後截止日期前，任何條件未獲達成，經諮詢管理人並接受其指示後，受託人擁有酌情權，不會繼續進行收購。

9. 新持續關連人士交易

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)。

如致基金單位持有人函件第2.4.11節「**追認及加入契約**」所述，代理人、受託人、管理人與物業

獨立財務顧問函件

管理人將訂立追認及加入契約。嘉湖銀座物業的營運、維護、管理及市場推廣將由物業管理人(長實之間接全資附屬公司)管理，惟須根據及依照物業管理協議的條款受管理人的整體管理。

吾等注意到，管理人已向證監會申請修訂及延長現有長實／管理人關連人士交易豁免，以待完成生效後及在豁免的各項條件規限下，就新持續關連人士交易獲豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章下的披露及須經獨立基金單位持有人批准的規定。有關豁免修訂及延長的進一步詳情，請參閱致基金單位持有人函件第9.3節「**修訂現有長實／管理人關連人士交易豁免的原因**」。吾等亦注意到，董事會已於致基金單位持有人函件第9.9節，就修訂及延長關連人士交易豁免及新持續關連人士交易提供意見。

9.1. 根據房地產投資信託基金守則第8章的現有豁免

9.1.1. 與長實集團及／或管理人集團之間的持續交易

吾等亦注意到，於2012年，證監會已根據若干條款及條件批准就麗城薈及和富薈通函中所概述的若干持續關連人士交易(「**現有持續關連人士交易**」)豁免(即「**現有長實／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。該豁免將於2014年12月31日到期(「**現有關連人士交易豁免到期日**」)。

9.1.2. 與受託人關連人士之間的持續交易

吾等注意到，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。於本函件日期，管理人已確認，該豁免仍存在。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規限，故毋須向基金單位持有人就有關交易提呈新豁免。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。

9.2. 新持續關連人士交易

吾等注意到，由於收購，將會就嘉湖銀座物業與長實集團及／或管理人集團進行額外持續關連人士交易（「**額外持續關連人士交易**」，連同現有持續關連人士交易為「**新持續關連人士交易**」）。新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。就房地產投資信託基金守則第8章將予尋求的豁免而言，新持續關連人士交易的兩個分類如下：

9.2.1. 收益交易

作為置富產業信託集團一般及日常業務的一部分，物業公司（於完成時包括目標公司），均已或可能不時就其物業與長實集團成員公司或與管理人集團成員公司訂立租約或許用合約（「**管理人集團租約／許用合約**」，連同長實集團租約／許用合約，稱為（「**長實／管理人集團租約／許用合約**」）。有關進一步詳情，請參閱致基金單位持有人函件第9.4.1節「**收益交易**」。

嘉湖銀座物業的長實／管理人集團租約／許用合約範圍與嘉湖長實有利益關係人士租約及許用合約協議相同，該等協議的詳情載於附錄8「**嘉湖長實有利益關係人士租約及許用合約協議**」。有關於報告日期現有物業的長實／管理人集團租約／許用合約的進一步詳情，請參閱2012年年報。吾等從管理人瞭解，該等收益交易實質為置富產業集團向長實集團及管理人集團收取的租金及租金相關收入。

吾等進一步注意到，除對現有物業之收入貢獻外，現有物業的該等屬關連人士的租戶總體上為香港非常著名之主要零售商，例如，香港一家領先之連鎖超級市場及香港最大個人護理零售商之一。吾等從管理人瞭解，該等租戶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。

管理人認為，所有現存長實／管理人集團租約／許用合約按一般商業條款公平訂立並符合市場水平。基於上文及經計及管理人為保障置富產業信託或獨立基金單位持有人的利益而設立的內部控制程序，吾等認為，通函附錄6及附錄8分別所載的現有有利益關係人士交易及嘉湖長實有利益關係人士租約及許用合約協議均按一般商業條款及現行市場水平訂立。

9.2.2. 開支交易

置富產業信託就有關物業管理、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，其詳情載於致基金單位持有人函件第9.4.2節「開支交易」。吾等從管理人瞭解，該等開支交易主要為置富產業向長實集團應付的物業管理費。

吾等從介紹上市文件進一步注意到，上述交易自置富產業信託於2010年4月於香港聯交所上市以來一直存在。有關現有長實／管理人關連人士交易豁免的額外資料，請參閱介紹上市文件第17.2.1節。

基於以上所述，吾等認為，訂立額外持續關連人士交易是在置富產業信託的日常業務範圍內及按一般商業條款及現行市場水平進行，因為其符合置富產業信託的投資政策。

9.3. 修訂現有長實／管理人關連人士交易豁免的原因

修訂及延長現有長實／管理人關連人士交易的原因載於致基金單位持有人函件第9.3節「修訂現有長實／管理人關連人士交易豁免的原因」。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) 就額外持續關連交易而言，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；
- (iii) 由於管理人認為，如置富產業信託須就有關嘉湖銀座物業每次產生的交易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，且並不符合基金單位持有人的利益，故此正建議現有長實／管理人關連人士交易豁免；及
- (iv) 現有長實／管理人關連人士交易豁免須受完成及證監會批准所規限。倘特別大會決議案並不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。

獨立財務顧問函件

9.4. 建議上限

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，並與豁免修訂及延長下新持續關連交易於截至2015年12月31日止三個年度的每年金額限額（「**建議上限**」）進行比較：

新持續關連 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金額上限 (千港元)			豁免修訂及延長項下 的建議年度金額上限 (千港元)		
		截至12月31日止年度			截至12月31日止年度		
		2012年	2013年	2014年	2013年	2014年	2015年
I. 收益							
租賃／許用合約交易	長實集團	275,000	344,000	430,000	360,000	469,000	563,000
按年變動百分比		63.7%	25.1%	25.0%	4.7% ⁽²⁾	9.1% ⁽²⁾	20.0%
使用率		60.4% ^{(3) (4)}	51.5% ^{(3) (4)}	不適用 ⁽¹⁾	不適用 ⁽¹⁾	不適用 ⁽¹⁾	不適用 ⁽¹⁾
租賃／許用合約交易	管理人集團	11,500	13,200	15,200	13,200	15,200	15,200
按年變動百分比		19.8%	14.8% ⁽³⁾	15.2%	— ⁽²⁾	— ⁽²⁾	—
使用率		1.9% ^{(3) (4)}	4.3% ^{(3) (4)}	不適用 ⁽¹⁾	不適用 ⁽¹⁾	不適用 ⁽¹⁾	不適用 ⁽¹⁾
II. 開支							
物業管理安排、	長實集團	101,000	136,000	183,000	155,000	229,000	276,000
第三方服務及 其他運作交易							
按年變動百分比		94.2%	34.7%	34.6%	14.0% ⁽²⁾	25.1% ⁽²⁾	20.5%
使用率		48.2% ^{(3) (4)}	38.8% ^{(3) (4)}	不適用 ⁽¹⁾	不適用 ⁽¹⁾	不適用 ⁽¹⁾	不適用 ⁽¹⁾

附註：

- (1) 「不適用」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，豁免修訂及延長項下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，指截至2012年12月31日止年度的實際使用率及截至2013年12月31日止年度的的使用率（根據截至2013年6月30日止六個月的交易額，按年率化基準計算）。
- (4) 指現有物業的現有持續關連人士交易。

獨立財務顧問函件

吾等已獲得及審閱(其中包括)管理人提供的租賃賬目、獨立估值證書、標準租約協議模板及物業管理協議。吾等已與管理人討論新持續關連人士交易,且管理人已向吾等確認,有關涉及新持續關連人士交易的租約/許用合約的標準租約協議模板按符合向吾等提供的標準租約協議的條款設定。根據致基金單位持有人函件及管理人所提供資料,吾等注意到以下各項:

I. 收入

(i) 關於長實集團租約/許用合約

截至2013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(包括就收購而產生的長實集團租約/許用合約)後相關財政年度內該等交易之預計總值而釐定。

截至2013年12月31日止財政年度之年度上限由344百萬港元(根據現有長實/管理人關連人士交易豁免)增長約5%至360百萬港元及截至2014年12月31日止財政年度上限由430百萬港元(根據現有長實/管理人關連人士交易豁免)增長約9%至469百萬港元。

基於上述,吾等認為,截至2013年及2014年12月31日止財政年度的年度上限增加主要因於完成時及完成後嘉湖銀座物業將吸納的長實集團新租約/許用合約乃合理。

吾等獲管理人告知,截至2015年12月31日止各財政年度之建議年度上限563百萬港元(其中47百萬港元為嘉湖銀座物業的新長實集團租約/許用合約)乃基於現有租約及採用緊接的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並經計及租金或其他市場條件變動、通貨膨脹及5%緩衝作不時之需(如新關連人士交易豁免期內長實集團租約/許用合約項下之物業數量可能增加)而釐定。根據以上所述,吾等認為20%的增長屬合理。

(ii) 關於管理人集團租約/許用合約

根據致基金單位持有人函件,(i)管理人集團目前已租賃置富產業信託於完成後之物業組合中的一個物業;及(ii)置富產業信託與管理人集團可能於新關連人士交易豁免期內某個時間訂立更多租約/許用合約。

獨立財務顧問函件

截至2013年12月31日及2014年12月31日止財政年度的建議年度上限與現有長實／管理人關連人士交易豁免下現有年度上限相同。截至2015年12月31日止財政年度的建議年度上限與截至2014年12月31日止財政年度的年度上限15.2百萬港元相等。吾等載列下列截至2015年12月31日止三個年度就管理人集團租約／許用合約作出之豁免修訂及延長項下建議年度限額，並將該等數據與2013年中期報告及2012年年報所披露之置富產業信託之最近期公佈財務資料進行比較：

	截至12月31日止年度		
	2013年	2014年	2015年
估截至2012年12月31日止年度			
收益1,113.7百萬港元之百分比	1.2%	1.4%	1.4%
估截至2012年12月31日止年度之年度			
溢利2,238.4百萬港元(與基金單位			
持有人交易前)之百分比	0.6%	0.7%	0.7%
估截至2013年6月30日應佔淨資產			
17,058.5百萬港元之百分比	0.08%	0.09%	0.09%

原先就租約／許用合約交易批准之年度上限使用率頗低。經吾等與管理人討論後，(i) 吾等知悉管理人集團與嘉湖銀座物業並無訂立任何租約／許用合約交易；及(ii) 預期須就管理人集團之租約／許用合約交易及相關建議上限取得關連人士交易之批准，以於未來三年訂立有關交易時提供靈活性及就緊急情況下作為適當的緩衝。根據致基金單位持有人函件，採納上述緩衝可在香港物業租金大幅波動下應付因租金或其他市況的任何變動導致的可能波動。

根據以上所述，吾等認為，有關截至2013年、2014年及2015年12月31日止財政年度管理人集團租約／許用合約之建議年度上限屬合理。

II. 開支

關於物業管理安排、第三方服務及其他營運交易

截至2013年12月31日止財政年度之建議年度上限乃經參考最近三年之歷史數據，並根據完成收購後相關財政年度內該等交易之預計總值，加上預留適當之緩衝作不時之需而釐定。

截至2013年12月31日止財政年度之年度上限由136百萬港元(根據現有長實／管理人關連人士交易豁免)增長約14%至155百萬港元及截至2014年12月31日止財政年度之年度上限由183百萬港元(根據現有長實／管理人關連人士交易豁免)增長約

獨立財務顧問函件

25.1%至229百萬港元，主要由經計及嘉湖銀座物業截至2013年及2014年12月31日止財政年度完成收購後嘉湖銀座物業產生之預期新營運開支分別為19百萬港元及46百萬港元所致。根據上述因素，吾等認為2013年至2014年度上限的增長屬合理。

如管理人所告知，截至2015年12月31日止財政年度之建議年度上限276百萬港元(其中56百萬港元為嘉湖銀座物業的新經營開支)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。該增幅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新關連人士交易豁免期內及作不時之需以應付物業管理人之物業管理費及市場服務費預期增加。根據上述因素，吾等認為2014年至2015年度上限20%的增長屬合理。

吾等注意到，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%的費用(就嘉湖銀座物業及現有物業而言)。根據香港聯交所於主板上市的房地產投資信託基金清單，於2013年8月15日，有7個房地產投資信託基金(不包括置富產業信託)於香港聯交所上市並適用物業管理費。超過一半的房地產投資信託基金的物業管理人收取相當於物業收益總額3%的物業管理費用。物業管理人所收取之費用乃與市場慣例一致。

吾等亦從市場顧問報告注意到，由2013年至2015年，嘉湖銀座物業的零售租金預計將每年增長約10%至15%。

吾等亦注意到(i)根據致基金單位持有人函件，管理人承諾將繼續遵守現有長實／管理人持續關連交易豁免之豁免條件，其中包括就各租約／許用合約交易進行獨立評估，惟按標準或已公佈之價格進行之評估除外；及(ii)核數師及獨立非執行董事為保障基金單位持有人利益而實行之審閱措施(其分別載於致基金單位持有人函件第9.7.6及9.7.7節「**核數師審閱程序**」及「**管理人獨立非執行董事審閱**」)。憑藉實施上述內部／審閱程序，吾等認為，與長實集團／管理人集團就收入或開支交易訂立建議關連人士交易及建議上限及達至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及基金單位持有人的整體利益。

9.5. 豁免延長

如以上所述，現有長實／管理人關連人士交易豁免將於2014年12月31日到期。建議延長現有關連人士交易豁免到期日，以令豁免將於截至2015年12月31日止三個財政年度適用。豁免延長將於完成日期起生效。

9.6. 豁免條件

管理人承諾，其將繼續遵守現有長實／管理人關連人士交易豁免的豁免條件，惟受限於上文所述年度金額上限及豁免到期日的建議修訂。經修訂及經延長關連人士交易豁免的豁免條件如下：

- 9.6.1. 載於特別大會通告的特別大會決議案獲獨立基金單位持有人批准及採納，且並無有關重大修訂，以及完成。
- 9.6.2. 經修訂及經延長關連人士交易豁免將取代現有長實／管理人持續關連交易豁免，並將於完成日期起計直至2015年12月31日。
- 9.6.3. 修訂或延長

經修訂及經延長關連人士交易豁免可延長至新關連人士交易豁免期之後，及／或經修訂及經延長關連人士交易豁免的條件可不時修訂，惟：

- (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)；及
- (c) 延長期－經修訂及經延長關連人士交易豁免期的任何延長(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2013年8月28日就管理人提供所應用之豁免修訂及延長申請時，經修訂及經延長關連人士交易豁免項下交易之任何重大變動(包括但不限於交易範圍或性質)須經上文(a)所述之獨立基金單位持有人所批准，而建議變動之詳情亦須按上文(b)所述之方式披露。

9.6.4. 年度上限

於任何相關財政年度，新持續關連交易的年度金額不應超過致基金單位持有人函件第9.5節「**建議上限**」所述有關年度金額上限。

9.6.5. 於中期報告及年報內作出披露

(i) 倘有關關連人士交易的條款發生任何重大變動；(ii) 倘房地產投資信託基金守則隨後有任何更改而就披露及／或獨立基金單位持有人的批准設定更為嚴格的規定；或(iii) 有關新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中披露，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。

於2012年年報中，吾等亦注意到：

- (a) 獨立非執行董事已按下文第9.6.7.節所述作出確認；
- (b) 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，當中載有就租約／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；及
- (c) 董事會同意審核委員會，認為 貴集團有足夠的內部監控及風險管理系統可解決 貴集團當前業務環境中存在的重大財務、營運及遵例及資訊科技控制風險。

9.6.6. 核數師審閱

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），並確認所有該等持續關連人士交易是否已：

- (a) 獲董事會（包括獨立非執行董事）批准；

獨立財務顧問函件

- (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)。

9.6.7. 管理人獨立非執行董事審閱

獨立非執行董事將每年審閱有關持續關連人士交易(其中包括新持續關連人士交易)，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。

9.6.8. 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。

9.6.9. 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確認上文第9.6.6.及9.6.7.節分別所載之事項作出確認，管理人須即時知會證監會並刊發公佈。

9.6.10. 經獨立基金單位持有人批准隨後調升年度上限

吾等注意到，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上限，惟：

- (a) 獨立基金單位持有人之批准一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；

獨立財務顧問函件

- (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，披露有關建議調升相關建議上限的詳情；及
- (c) 除相關經提高年度上限適用外，其他合規規定及上述所有豁免條款及條件須繼續適用於相關交易。

於達致吾等意見時，吾等已考慮以上豁免條件以及介紹上市文件所載的內部控制程序。管理人已建立內部控制體系，旨在確保置富產業信託與其關連人士之間的交易(i)按公平原則及正常商業條款進行，及符合獨立基金單位持有人及基金單位持有人的整體利益；及(ii)監督其遵從房地產投資信託基金守則的條款進行。該等程序包括審核委員會審閱及批准該等交易。該等所呈報之交易符合新加坡上市手冊第9章的規定。

9.7. 新加坡上市手冊涵義

當前財政年度進行的現有利益關係人士交易及嘉湖長實利益關係人士租約及許用合約協議的總值以及詳情披露於通函**附錄6**及**附錄8**。

吾等從通函注意到，該等現有利益關係人士交易及嘉湖長實利益關係人士租約及許用合約協議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。

吾等注意到，就**附錄6**及**附錄8**的現有利益關係人士交易及嘉湖長實利益關係人士租約及許用合約協議而言，置富產業信託委託的獨立物業顧問已證明，該等現有利益關係人士交易及嘉湖長實利益關係人士租約及許用合約協議符合市場水平。管理人認為，現有利益關係人士交易及嘉湖長實利益關係人士租約及許用合約協議的協議條款乃按正常商業條款公平訂立並符合市場水平。

9.8. 獨立物業估值師的意見

就獨立物業估值師的意見而言，吾等謹強調以下各項：

- (i) 根據致基金單位持有人函件的資料，獨立物業估值師仲量聯行(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，有關嘉湖銀座物業租約(構成新持續關連人

獨立財務顧問函件

士交易的一部分)之相關租金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；

- (ii) 如麗城薈及和富薈通函所披露，置富產業信託當時的主要估值師萊坊測計師行有限公司確認，就有關麗城花園物業及和富中心物業(各詞彙定義見麗城薈及和富薈通函)租約(構成現有持續關連人士交易的一部分)而言的相關租金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；
- (iii) 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(不包括麗城花園物業及和富中心物業(各詞彙定義見麗城薈及和富薈通函)，於當時並非由置富產業信託持有)的當時的長實集團租約／許用合約及當時的管理人集團租約／許用合約(構成現有持續關連人士交易的一部分)而言的租金／許可使用費處於各自協議日期的市值水平，且租約或許用合約的其他商業條款，如年期、租金按金及解約條款，均符合一般商業條款；及
- (iv) 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)向現任主要估值師萊坊測計師行或第一太平戴維斯取得獨立估值。

經考慮上述因素後，吾等認為，就房地產投資信託基金守則而言，經考慮置富產業信託、獨立基金單位持有人及基金單位持有人的整體利益，豁免修訂及延長以及豁免修訂及延長的基準(包括建議上限及達致上述的基準)屬公平合理；並且於最後可行日期仍然生效的各項新持續關連人士交易(包括置富產業信託因收購而將予履行的額外持續關連人士交易)：(a)是在置富產業信託的日常及一般業務範圍內訂立，與置富產業信託的投資目標與策略配合一致；(b)按公平原則及正常商業條款；及(c)屬公平合理，並符合置富產業託、獨立基金單位持有人及基金單位持有人的整體利益。

10. 獨立基金單位持有人的批准

於批准該交易時，獨立基金單位持有人被視為已批准現有有利益關係人士交易(詳情見通函附錄6「現有**有利益關係人士交易**」)及預計在該交易下進行、與該交易有關及／或相關連的其他交易，包括履行嘉湖長實有利益關係人士租約及許用合約協議(詳情見本通函附錄8「**嘉湖長實有利益關係**

獨立財務顧問函件

人士租約及許用合約協議」)及追認及加入契約，據此嘉湖銀座物業將於完成後被列入作為將由物業管理人管理的物業一部分。因此，只要在其下收取的租金、費率及／或收費基準其後並無變動而將對置富產業信託造成不利影響，此等交易及協議毋須受新加坡上市手冊第905及906條(規定置富產業信託須作出公佈或取得獨立基金單位持有人的批准，視乎有利益關係人士交易的重大程度而定)規限。日後重續或延展該等協議將須受新加坡上市手冊第905及906條的規限。

推薦建議

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) (a)該交易根據新加坡上市手冊，按正常商業條款訂立及並不損害置富產業信託和獨立基金單位持有人；及(b)根據房地產投資信託基金守則，該交易(其中包括收購的條款，如代價)在置富產業信託的日常及一般業務範圍內訂立，與置富產業信託的投資目標與策略配合一致，並且是按公平原則及正常商業條款，屬公平合理，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；
- (ii) 就新加坡上市手冊而言，現有利益關係人士交易及嘉湖長實利益關係人士租約及許用合約協議乃按一般商業條款訂立，並無損害置富產業信託及獨立基金單位持有人之利益；及
- (iii) 就房地產投資信託基金守則而言，經考慮置富產業信託、獨立基金單位持有人及基金單位持有人的整體利益，豁免修訂及延長以及豁免修訂及延長的基準(包括建議上限及達致上述的基準)屬公平合理；並且於最後可行日期仍然生效的各項新持續關連人士交易(包括置富產業信託因收購而將予履行的額外持續關連人士交易)：(a)是在置富產業信託的日常及一般業務範圍內訂立，與置富產業信託的投資目標與策略配合一致；(b)按公平原則及正常商業條款；及(c)屬公平合理，及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，吾等建議獨立董事委員會及審核委員會(視乎適用而定)，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。

本意見完全為獨立董事委員會、審核委員會、獨立基金單位持有人及受託人(視乎適用而定)的利益出發，有關及供彼等考慮需取得批准的交易事宜。獨立董事委員會及審核委員會就需取得批

獨立財務顧問函件

准的交易事宜所作的任何聲明或推薦建議完全屬彼等的責任。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。

本函件僅限於當中所述事宜，並不適用於任何其他事宜。

此 致

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)

獨立董事委員會及審核委員會 (視乎適用而定)

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

置富產業信託列位獨立基金單位持有人 台照

代 表

Maybank Kim Eng Securities Pte Ltd

(就遵守新加坡上市手冊
第 9 章擔任獨立財務顧問)

華倫

區域諮詢部主管

謹啟

金英證券(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)

伍劍虹

大中華交易執行組聯席主管

謹啟

2013年8月28日

置富產業信託過往三個財政年度之財務資料已於下列報告內刊發：

- (1) 置富產業信託截至2012年12月31日止年度之財務資料披露於2013年3月15日刊發之置富產業信託截至2012年12月31日止年度之年報內，第94頁至第141頁；
- (2) 置富產業信託截至2011年12月31日止年度之財務資料披露於2012年3月14日刊發之置富產業信託截至2011年12月31日止年度之年報內，第91頁至第151頁；
- (3) 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；
- (4) 置富產業信託截至2013年6月30日止六個月之財務資料披露於2013年8月13日刊發之置富產業信託截至2013年6月30日止六個月之中期報告內，第128頁至第195頁；及

置富產業信託於截至2010年12月31日、2011年12月31日及2012年12月31日止年度之年報及截至2013年6月30日止六個月之中期報告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·關黃陳方會計師行的報告內容，以供載入本通函而編製。報告有關目標公司集團截至2012年12月31日止三個年度及截至2013年6月30日止六個月的綜合財務資料，當中(其中包括)載列目標公司其後於2013年7月26日轉讓予目標公司同系附屬公司的酒店及服務式套房的資產及負債的財務資料(詳情見報告附註27)。由於該等資產及負債不再構成目標公司的一部分，故置富產業信託將不會予以收購。因此，置富產業信託的基金單位持有人及有意投資者審閱本附錄及買賣基金單位時務請審慎行事。

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節所載有關天水圍發展有限公司(「該公司」)及其附屬公司大匯發展有限公司(以下簡稱為「該集團」)截至2012年12月31日止三個年度各年及截至2013年6月30日止六個月(以下統稱「有關期間」)的綜合財務資料(「財務資料」)而發出的報告，以供載入置富產業信託(「置富產業信託」)於2013年8月28日就置富產業信託透過從巍城有限公司收購該公司全部已發行股本(「收購」)建議收購嘉湖銀座物業(「該物業」)而刊發的通函(「通函」)。

巍城有限公司為長江實業(集團)有限公司(「長實」)的附屬公司，為置富產業信託的主要基金單位持有人。

於本報告日期，該公司全資附屬公司的詳情如下：

公司名稱	註冊成立地點及日期	已發行及繳足普通股本	主要業務
大匯發展有限公司	香港 2011年6月17日	1股每股面值1港元的股份	暫無營業

該公司截至2012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(「香港財務報告準則」)編製。該公司截至2010年及2011年12月31日止年度的法定財務報表(「經審

核法定財務報表」)由德勤•關黃陳方會計師行審核，而截至2012年12月31日止年度的法定財務報表由羅兵咸永道會計師事務所審核。

大滙發展有限公司自其註冊成立日期至2011年12月31日及截至2012年12月31日止年度的法定財務報表(「大滙的法定財務報表」)已根據香港財務報告準則編製並由羅兵咸永道會計師事務所審核。

該公司及其附屬公司截至2013年6月30日止六個月的經審核財務報表並未被編製。然而，就本報告而言，吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則對該公司及其附屬公司截至2013年6月30日的管理賬目(「管理賬目」)進行審核，該賬目乃由該公司的董事根據香港財務報告準則編製。

就編製本報告而言，吾等已查核經審核法定財務報表、大滙的法定財務報表及該公司及其附屬公司於有關期間的管理賬目(「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。

財務報表包括該集團於有關期間的綜合損益及其他全面收入表、綜合現金流量表及綜合權益變動表，以及該集團及該公司於2010年12月31日、2011年12月31日、2012年12月31日及2013年6月30日的綜合財務狀況表，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。

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集團及該公司於2010年12月31日、2011年12月31日及2012年12月31日以及2013年6月30日的財務狀況，以及該集團於有關期間的溢利及現金流量。

截至2012年6月30日止六個月的可供比較綜合損益及其他全面收入表、綜合現金流量表及綜合權益變動表連同其所載附註(「2012年6月30日財務資料」)已根據該等公司同期的管理賬目(「2012年6月30日管理賬目」)編製，乃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2012年6月30日管理賬目進行審閱。吾等對2012年6月30日管理賬目的審閱包括，主要向負責該集團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2012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2012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

綜合損益及其他全面收入表

	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
		千港元	千港元	千港元	千港元 (未經審核)	千港元
收益.....	6	386,985	443,741	544,122	245,416	278,246
物業及酒店營運開支.....	7	(191,874)	(211,483)	(232,255)	(107,537)	(121,387)
租金及酒店營運收入淨額..		195,111	232,258	311,867	137,879	156,859
其他收入.....		714	594	578	287	18
投資物業公平值變動.....		136,000	498,000	218,946	97,000	2,749,000
財務費用.....	8	(98,501)	(99,707)	(99,785)	(49,565)	(48,708)
除稅前溢利.....		233,324	631,145	431,606	185,601	2,857,169
所得稅開支.....	9	(17,726)	(23,638)	(37,009)	(15,440)	(18,670)
年度／期內溢利及						
總全面收入.....		<u>215,598</u>	<u>607,507</u>	<u>394,597</u>	<u>170,161</u>	<u>2,838,499</u>

綜合財務狀況表

	附註	於12月31日			於6月30日
		2010年 千港元	2011年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元
資產及負債					
非流動資產					
投資物業	12	1,940,000	2,438,000	2,663,000	5,412,000
已落成待售物業	13	47,289	47,289	47,289	47,289
物業、廠房及設備	15	1,157,331	1,126,050	1,096,021	1,080,025
		<u>3,144,620</u>	<u>3,611,339</u>	<u>3,806,310</u>	<u>6,539,314</u>
流動資產					
其他存貨		348	473	420	333
貿易及其他應收款項	16	19,215	19,826	18,992	18,652
銀行結餘及現金	17	4,882	93,488	329,150	231,063
		<u>24,445</u>	<u>113,787</u>	<u>348,562</u>	<u>250,048</u>
資產總額		<u>3,169,065</u>	<u>3,725,126</u>	<u>4,154,872</u>	<u>6,789,362</u>
流動負債					
貿易及其他應付款項	18	(104,486)	(134,459)	(147,949)	(158,076)
應付直接控股公司款項	26(d)	(170,711)	(120,861)	(155,198)	(54,902)
應付關聯公司款項	26(d)	(1,818)	(2,101)	(3,124)	(1,379)
應付同系附屬公司款項	26(d)	(180,053)	(134,316)	(106,587)	(98,322)
同系附屬公司貸款	20	(1,964,461)	(1,964,461)	(1,964,461)	(1,964,461)
稅項撥備		(1,374)	(6,788)	(12,422)	(27,352)
		<u>(2,422,903)</u>	<u>(2,362,986)</u>	<u>(2,389,741)</u>	<u>(2,304,492)</u>
流動負債淨額		<u>(2,398,458)</u>	<u>(2,249,199)</u>	<u>(2,041,179)</u>	<u>(2,054,444)</u>
非流動負債					
遞延稅項負債	19	(168,059)	(176,530)	(184,924)	(188,664)
負債總額		<u>(2,590,962)</u>	<u>(2,539,516)</u>	<u>(2,574,665)</u>	<u>(2,493,156)</u>
資產淨值		<u>578,103</u>	<u>1,185,610</u>	<u>1,580,207</u>	<u>4,296,206</u>
資本及儲備					
股本	21	1	1	1	1
保留溢利		578,102	1,185,609	1,580,206	4,296,205
權益總額		<u>578,103</u>	<u>1,185,610</u>	<u>1,580,207</u>	<u>4,296,206</u>

財務狀況表

	附註	於12月31日			於6月30日
		2010年 千港元	2011年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元
資產及負債					
非流動資產					
投資物業	12	1,940,000	2,438,000	2,663,000	5,412,000
已落成待售物業	13	47,289	47,289	47,289	47,289
於附屬公司投資	14	—	—	—	—
物業、廠房及設備	15	1,157,331	1,126,050	1,096,021	1,080,025
		<u>3,144,620</u>	<u>3,611,339</u>	<u>3,806,310</u>	<u>6,539,314</u>
流動資產					
應收附屬公司款項		—	10	17	17
其他存貨		348	473	420	333
貿易及其他應收款項	16	19,215	19,826	18,992	18,652
銀行結餘及現金	17	4,882	93,488	329,150	231,063
		<u>24,445</u>	<u>113,797</u>	<u>348,579</u>	<u>250,065</u>
資產總額		<u>3,169,065</u>	<u>3,725,136</u>	<u>4,154,889</u>	<u>6,789,379</u>
流動負債					
貿易及其他應付款項	18	(104,486)	(134,454)	(147,944)	(158,071)
應付直接控股公司款項	26(d)	(170,711)	(120,861)	(155,198)	(54,902)
應付關聯公司款項	26(d)	(1,818)	(2,100)	(3,124)	(1,379)
應付同系附屬公司款項	26(d)	(180,053)	(134,316)	(106,587)	(98,322)
同系附屬公司貸款	20	(1,964,461)	(1,964,461)	(1,964,461)	(1,964,461)
稅項撥備		(1,374)	(6,788)	(12,422)	(27,352)
		<u>(2,422,903)</u>	<u>(2,362,980)</u>	<u>(2,389,736)</u>	<u>(2,304,487)</u>
流動負債淨額		<u>(2,398,458)</u>	<u>(2,249,183)</u>	<u>(2,041,157)</u>	<u>(2,054,422)</u>
非流動負債					
遞延稅項負債	19	(168,059)	(176,530)	(184,924)	(188,664)
負債總額		<u>(2,590,962)</u>	<u>(2,539,510)</u>	<u>(2,574,660)</u>	<u>(2,493,151)</u>
資產淨值		<u>578,103</u>	<u>1,185,626</u>	<u>1,580,229</u>	<u>4,296,228</u>
資本及儲備					
股本	21	1	1	1	1
保留溢利	22	578,102	1,185,625	1,580,228	4,296,227
權益總額		<u>578,103</u>	<u>1,185,626</u>	<u>1,580,229</u>	<u>4,296,228</u>

綜合權益變動表

	股本	保留溢利	總計
	千港元	千港元	千港元
2010年1月1日結餘.....	1	460,504	460,505
年度溢利及全面收入總額.....	—	215,598	215,598
已付股息(附註11).....	—	(98,000)	(98,000)
2010年12月31日結餘.....	1	578,102	578,103
年度溢利及全面收入總額.....	—	607,507	607,507
2011年12月31日結餘.....	1	1,185,609	1,185,610
年度溢利及全面收入總額.....	—	394,597	394,597
2012年12月31日結餘.....	1	1,580,206	1,580,207
期間溢利及全面收入總額.....	—	2,838,499	2,838,499
已付股息(附註11).....	—	(122,500)	(122,500)
2013年6月30日結餘.....	1	4,296,205	4,296,206
截至2012年6月30日			
止六個月(未經審核)			
2012年1月1日結餘.....	1	1,185,609	1,185,610
期間溢利及全面收入總額.....	—	170,161	170,161
2012年6月30日結餘.....	1	1,355,770	1,355,771

綜合現金流量表

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
	千港元	千港元	千港元	千港元 (未經審核)	千港元
經營活動					
除稅前溢利	233,324	631,145	431,606	185,601	2,857,169
就下列各項作出調整：					
折舊	32,631	32,841	33,179	16,519	16,805
出售物業、廠房及設備收益	(35)	(15)	(15)	(8)	—
投資物業公平值變動	(136,000)	(498,000)	(218,946)	(97,000)	(2,749,000)
財務費用	98,501	99,707	99,785	49,565	48,708
營運資金變動前的經營現金流量	228,421	265,678	345,609	154,677	173,682
其他存貨減少／(增加)	2,346	(125)	53	92	87
貿易及其他應收款項(增加)／減少	(2,258)	(611)	834	3,629	340
貿易及其他應付款項增加	5,799	30,511	13,490	778	10,127
應收關聯公司款項 增加／(減少)	437	283	1,023	734	(1,745)
經營活動所得現金流量	234,745	295,736	361,009	159,910	182,491
已付所得稅	(11,120)	(9,753)	(22,981)	—	—
經營活動所得現金淨額	223,625	285,983	338,028	159,910	182,491
投資活動					
購買物業、廠房及設備	(2,441)	(1,563)	(3,150)	(419)	(809)
出售物業、廠房及設備所得款項	42	18	15	8	—
添置投資物業	—	—	(6,054)	—	—
投資活動所用現金淨額	(2,399)	(1,545)	(9,189)	(411)	(809)
融資活動					
來自同系附屬公司款項	50,934	53,205	4,220	1,481	2,537
償還同系附屬公司款項	(172,479)	(98,942)	(31,949)	(9,297)	(10,802)
已付利息	(98,233)	(100,245)	(99,785)	(49,565)	(48,708)
來自直接控股公司款項	98,403	100,245	99,785	49,567	171,208
償還直接控股公司款項	(24)	(150,095)	(65,448)	(65,000)	(271,504)
已付股息	(98,000)	—	—	—	(122,500)
投資活動所用現金淨額	(219,399)	(195,832)	(93,177)	(72,814)	(279,769)

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
	千港元	千港元	千港元	千港元 (未經審核)	千港元
現金及現金等值物淨額 增加/(減少).....	1,827	88,606	235,662	86,685	(98,087)
年初/期初現金及現金等值物.....	3,055	4,882	93,488	93,488	329,150
年末/期末現金及現金等值物， 即銀行結餘及現金.....	4,882	93,488	329,150	180,173	231,063

財務資料附註

1. 編製財務資料基準

由於直接控股公司巍城有限公司的目的意向，只要該公司為其全資附屬公司，則於需要時提供充足資金以使該集團於其債務到期時履行財務承擔，故已按持續經營基準編製財務資料。在收購完成的情況下，置富產業信託已同意於收購完成後在需要時提供充足資金以使該集團於可見將來其債務到期時能悉數履行財務承擔。

該公司的功能貨幣(該實體經營所在之主要經濟環境的貨幣)為港元。

2. 採用國際財務報告準則

為編製及呈列財務資料，於有關期間一直應用國際會計準則委員會(「國際會計準則委員會」)頒佈的於2013年1月1日開始的財政年度生效的國際會計準則(「國際會計準則」)、國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)的修訂及有關詮釋(「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」)。

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂國際財務報告準則

該集團已提前採用以下已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則。

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號及過渡披露強制生效日期 ²
國際財務報告準則第10號、 國際財務報告準則第12號及 國際會計準則第27號(修訂本)	投資實體 ¹
國際會計準則第32號(修訂本)	抵銷金融資產及金融負債 ¹
國際會計準則第36號(修訂本)	披露非金融資產之可收回金額 ¹
國際會計準則第39號(修訂本)	衍生工具的變更及套期會計的延續 ¹
國際財務報告詮釋委員會詮釋第21號	徵收 ¹

¹ 於2014年1月1日或以後開始的年度生效，可提早應用。

² 於2015年1月1日或以後開始的年度生效，可提早應用。

董事預期，採用該等新訂國際財務報告準則對該公司及其附屬公司的財務報表所呈報金額不會有重大影響。

3. 主要會計政策

財務資料乃按歷史成本基準(惟投資物業乃按公平值計量)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的會計政策而編製。歷史成本一般根據貨物交換所得代價之公平價值而釐定。

(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。

- 投資物業經營租賃下的租金收入，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，其中包括總營業額租金，按收取基準於會計期間確認為收入。倘已收款項的可能會被退回，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。
- 酒店及服務式套房營運的收入於提供相關設施及服務後確認。

(b) 綜合賬目基準

綜合財務報表包括該公司及由該公司控制的附屬公司的財務報表。當該公司符合以下各項時，即取得控制權：

- 對被投資方行使權力；
- 自參與被投資方的業務獲得或有權獲得可變回報；及
- 有能力使用其權力影響其回報。

倘有事實及情況顯示上述三項控制因素中有一項或多項出現變化，該公司將重新評估其是否對被投資方擁有控制權。

綜合一間附屬公司於該公司獲得該附屬公司的控制權時開始，並於該公司失去該附屬公司之控制權時終止。具體而言，期內所收購或出售的附屬公司收入及開支自該公司獲得該附屬公司的控制權之日起至失去控制權之日止計入綜合損益及其他全面收入表。

在需要時，附屬公司的財務報表可作出調整，以使其會計政策與該公司所採納者一致。

所有集團內交易、結餘、收入及開支乃於綜合賬目時撇銷。

(c) 於附屬公司的投資

於附屬公司的投資乃按成本扣除任何已識別減值虧損列賬。附屬公司的業績乃按年度／期間已收或應收股息計入該公司的賬目。

(d) 投資物業

投資物業乃持作賺取租金及／或資本升值的物業。

投資物業乃首次以成本(包括交易成本)計量。在首次確認後，投資物業乃按公平值模式計量。投資物業公平值變動所產生的收益或虧損乃於產生期間計入損益表。

(e) 物業、廠房及設備

(i) 酒店及服務式套房物業

持作生產或提供產品或服務的酒店及服務式套房物業按成本扣除累計折舊及減值列賬。租賃土地及樓宇按直線法於50年(即可使用年期與剩餘租賃期限兩者中之較低者)內攤銷。

(ii) 其他固定資產

其他固定資產的折舊於其估計使用年期按以下折舊率以直線法撥備以攤銷至其成本：

汽車	20%
傢俬、裝置及設備	20% 至 33.33%

(f) 存貨

存貨包括持作出售的已落成待售物業及酒店營運所需食品、飲料及消耗品存貨。存貨按成本與可變現淨值兩者之較低者入賬。可變現淨值經參考銷售所得款項減銷售開支釐定。

物業成本包括收購成本、發展開支、利息開支及物業開發應佔所有其他成本。食品、飲料及消耗品成本包括採購成本及將存貨運送至現存地點所產生的其他成本，並按先進先出方法計算。

(g) 金融工具

當一組實體成為工具訂約條文之訂約方時，金融資產及金融負債將予確認。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及銀行結餘及現金）採用實際利率法，以攤銷成本減任何已識別減值虧損計量。

實際利率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率基準確認。

金融資產減值

在每個報告期結束時會評估金融資產是否存有任何減值跡象。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，則金融資產會予以減值。

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。應收款項組合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全國或地方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。倘該等應收款項被視為無法收回，則於撥備賬內撇銷。倘其後收回先前已撇銷的款項，則會計入損益。隨後收回先前已撇銷之金額乃計入撥備賬中。撥備賬之賬面值變動於損益表中確認。

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

發行的債務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。

權益工具乃證明實體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(包括貿易及其他應付款項、應付同系附屬公司、關聯公司及直接控股公司款項以及同系附屬公司貸款)，均於其後以實際利率法按攤銷成本計算。

實際利率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至初步確認時之賬面淨值的利率。利息支出乃按實際利率法確認。

解除確認

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集團已將其金融資產擁有權的絕大部分風險及回報轉移，則金融資產將解除確認。於解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，則會解除確認金融負債。解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。

(h) 租賃

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賃。所有其他租約均分類為經營租約。

該集團作為出租人

經營租賃之租金收入於有關租約期間按直線法於損益確認。

該集團作為承租人

經營租賃付款額應按直線法在租賃期內確認為費用，除非另有一系統合理的方法更能代表從消耗租賃資產中獲取經濟利益的時間形態則作別論。

(i) 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。

(j) 稅項

所得稅開支指現時應付稅項與遞延稅項之總和。

現時應付稅項按年度／期間應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合損益及其他全面收入表所報的「除稅前溢利」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。該集團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。

遞延稅項以資產及負債於財務狀況報表之賬面值與計算應課稅溢利所使用之相應稅基之間之暫時性差額確認。所有應課稅暫時性差額一般均被確認為遞延稅項負債。所有應課稅暫時性差額一般均被確認為遞延稅項資產，惟遞延稅項資產只限於在有應課稅溢利可供對銷可扣減暫時性差額時才被確認。倘暫時性差額乃因商譽或初次確認交易（業務合併除外）中之其他資產及負債所產生，且不會對應課稅溢利或會計溢利構成影響，則該等遞延資產及負債將不予確認。

遞延稅項資產的賬面值會於每個報告期末作出檢討，並在預期不再有足夠應課稅溢利抵銷全部或部分資產時作出相應調低。

遞延稅項乃於償還負債或變現資產時按期內預計適用的稅率按報告期末已制定或實際上已制定的稅率（及稅法）計算。

遞延稅項負債及資產的計算反映本集團預期於報告期末會跟隨而來的稅務後果，以收回或結算其資產及負債的賬面值。

就計算使用公平值模型計量的投資物業的遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，該等物業的賬面值乃假設透過出售全數收回，除非該假設被推翻。當投資物業可以折舊並按特定業務模型（該模型之目的並非是透過出售而是隨時間推移實現投資物業所包含的絕大部分經濟利益）持有時，該假設被推翻。

(k) 退休福利成本

強制性公積金計劃付款於僱員提供服務賦予彼等權利享有供款時入賬列為開支。

4. 重要判斷及估計不明朗因素之主要來源

在應用本集團之會計政策（如附註3所述）時，董事需就其他資料並沒有透露的資產及負債的賬面值作出判斷、預計及假設。該等估計及相關假設乃按過往經驗及其他視為相關因素作出。實際結果可能與該等估計不同。

該集團持續審閱估計數字及相關假設。倘修訂會計估計數字僅影響某一期間，則於修訂有關估計數字之期間內確認修訂；倘修訂影響本期及未來期間，則於作出修訂及未來期間均須確認有關修訂。

在應用該集團會計政策的過程中，董事認為，並不存在應用判斷或使用估計技術會對於財務資料內確認的款項產生重大影響的情況，惟下列各項除外：

遞延稅項

該集團已採納國際會計準則第12號之修訂，其包括一項假設，即就計量遞延稅項而言，按報告日期結束時之公平值計量之投資物業賬面值將可透過出售收回。倘該投資物業可予折舊，而持有投資物業的商業模式之目的為隨時間而非出售消耗絕大部分經濟利益，則此項假設或會被駁回。該公司董事已決定有關按公平值模式計量之投資物業賬面

值可透過出售全部回收的假設並無被推翻。因此，該集團並無就投資物業之公平值變動確認任何遞延稅項，原因是該集團毋須就出售其投資物業繳納任何所得稅。

投資物業

誠如附註 3(d) 及 12 所述，投資物業乃按獨立專業估值師進行之估值以公平值列賬。估值師利用包括若干假設及若干估計的淨收入的資本化基準釐定公平值。在依賴專業估值師的估值報告之餘，董事已行使其判斷力並信納估值方法足以反映現時市況。

5. 分部報告

該集團的經營分部以對該集團組成部分的內部呈報作為基準識別，並與決定如何分配資源予各分部及評估其表現有關。為上述用途而呈報的資料主要集中於就本集團物業而提供的不同類型服務，包括 (a) 零售物業及 (b) 酒店及服務式套房物業。並無已識別經營分部達致該集團呈報分部時已予合併。

(i) 分部收益及業績

該集團於截至 2010 年 12 月 31 日止年度的經營分部如下：

	零售物業	酒店及服務式 套房物業	總計
	千港元	千港元	千港元
分部收益	215,198	171,787	386,985
分部業績	162,694	32,417	195,111
其他收入			714
投資物業公平值變動			136,000
財務費用			(98,501)
除稅前溢利			233,324

該集團於截至 2011 年 12 月 31 日止年度的經營分部如下：

	零售物業	酒店及服務式 套房物業	總計
	千港元	千港元	千港元
分部收益	230,795	212,946	443,741
分部業績	175,544	56,714	232,258
其他收入			594
投資物業公平值變動			498,000
財務費用			(99,707)
除稅前溢利			631,145

該集團於截至2012年12月31日止年度的經營分部如下：

	零售物業	酒店及服務式 套房物業	總計
	千港元	千港元	千港元
分部收益	268,850	275,272	544,122
分部業績	210,178	101,689	311,867
其他收入			578
投資物業公平值變動			218,946
財務費用			(99,785)
除稅前溢利			431,606

該集團於截至2012年6月30日止六個月的經營分部如下：

	零售物業	酒店及服務式 套房物業	總計
	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)
分部收益	124,012	121,404	245,416
分部業績	97,181	40,698	137,879
其他收入			287
投資物業公平值變動			97,000
財務費用			(49,565)
除稅前溢利			185,601

該集團於截至2013年6月30日止六個月的經營分部如下：

	零售物業	酒店及服務式 套房物業	總計
	千港元	千港元	千港元
分部收益	140,338	137,908	278,246
分部業績	110,357	46,502	156,859
其他收入			18
投資物業公平值變動			2,749,000
財務費用			(48,708)
除稅前溢利			2,857,169

年內／期內並無分部間收益。該集團並無就資源分配及表現評估而將其他收入、投資物業公平值變動及財務費用分配至獨立經營分部的損益內。

(ii) 分部資產及負債

於2010年12月31日，該集團資產及負債的分析如下：

	零售物業	酒店及服務式 套房物業	總計
	千港元	千港元	千港元
分部資產			
投資物業	1,940,000	—	1,940,000
已落成待售物業	47,289	—	47,289
物業、廠房及設備	2	1,157,329	1,157,331
其他存貨	—	348	348
貿易及其他應收款項	9,794	9,421	19,215
銀行結餘及現金	146	4,736	4,882
分部資產總值及綜合資產總值	1,997,231	1,171,834	3,169,065
分部負債			
貿易及其他應付款項	80,420	24,066	104,486
應付關聯公司款項	—	1,818	1,818
分部負債總額	80,420	25,884	106,304
未分配			2,484,658
綜合負債總額			2,590,962

於2011年12月31日，該集團資產及負債的分析如下：

	零售物業	酒店及服務式 套房物業	總計
	千港元	千港元	千港元
分部資產			
投資物業	2,438,000	—	2,438,000
已落成待售物業	47,289	—	47,289
物業、廠房及設備	1	1,126,049	1,126,050
其他存貨	—	473	473
貿易及其他應收款項	9,145	10,681	19,826
銀行結餘及現金	79,475	14,013	93,488
分部資產總值及綜合資產總值	2,573,910	1,151,216	3,725,126
分部負債			
貿易及其他應付款項	94,217	40,242	134,459
應付關聯公司款項	—	2,101	2,101
分部負債總額	94,217	42,343	136,560
未分配			2,402,956
綜合負債總額			2,539,516

於2012年12月31日，該集團資產及負債的分析如下：

	零售物業	酒店及服務式 套房物業	總計
	千港元	千港元	千港元
分部資產			
投資物業	2,663,000	—	2,663,000
已落成待售物業	47,289	—	47,289
物業、廠房及設備	89	1,095,932	1,096,021
其他存貨	—	420	420
貿易及其他應收款項	6,462	12,530	18,992
銀行結餘及現金	316,193	12,957	329,150
分部資產總值及綜合資產總值	<u>3,033,033</u>	<u>1,121,839</u>	<u>4,154,872</u>
分部負債			
貿易及其他應付款項	102,844	45,105	147,949
應付關聯公司款項	—	3,124	3,124
分部負債總額	<u>102,844</u>	<u>48,229</u>	151,073
未分配			2,423,592
綜合負債總額			<u>2,574,665</u>

於2013年6月30日，該集團資產及負債的分析如下：

	零售物業	酒店及服務式 套房物業	總計
	千港元	千港元	千港元
分部資產			
投資物業	5,412,000	—	5,412,000
已落成待售物業	47,289	—	47,289
物業、廠房及設備	83	1,079,942	1,080,025
其他存貨	—	333	333
貿易及其他應收款項	6,249	12,403	18,652
銀行結餘及現金	227,773	3,290	231,063
分部資產總值及綜合資產總值	<u>5,693,394</u>	<u>1,095,968</u>	<u>6,789,362</u>
分部負債			
貿易及其他應付款項	112,541	45,535	158,076
應付關聯公司款項	—	1,379	1,379
分部負債總額	<u>112,541</u>	<u>46,914</u>	159,455
未分配			2,333,701
綜合負債總額			<u>2,493,156</u>

為監察分部表現及分配資源於不同分部：

- (a) 所有資產分配於經營分部。
- (b) 除應付直接控股公司款項、應付同系附屬公司款項、稅項撥備、遞延稅項負債及應收同系附屬公司款項外，所有負債均分配於經營分部。呈報分部共同所用負債被視為未分配。

(iii) 其他分部資料

	零售物業	酒店及服務式 套房物業	總計
	千港元	千港元	千港元
資本開支			
截至2010年12月31日止年度	—	2,441	2,441
截至2011年12月31日止年度	—	1,563	1,563
截至2012年12月31日止年度	6,160	3,044	9,204
截至2013年6月30日止六個月	6	803	809
折舊			
截至2010年12月31日止年度	—	32,631	32,631
截至2011年12月31日止年度	—	32,841	32,841
截至2012年12月31日止年度	14	33,165	33,179
截至2013年6月30日止六個月	9	16,796	16,805

資本開支包括添置投資物業及物業、廠房及設備。

(iv) 地理資料

該集團的投資物業及物業、廠房及設備均位於香港。所有收益均來自香港。

6. 收益

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
來自物業的租金收入	159,233	172,954	194,937	94,258	105,409
代收費用	36,204	38,174	41,892	20,220	22,072
其他租金相關收入	19,761	19,667	32,021	9,534	12,857
酒店及服務式套房收入	171,787	212,946	275,272	121,404	137,908
	386,985	443,741	544,122	245,416	278,246

其他租金相關收入分別包括截至2010年12月31日止年度、2011年12月31日止年度、2012年12月31日止年度、截至2012年6月30日止六個月及2013年6月30日止六個月的或然租金4.4百萬港元、4.9百萬港元、7.1百萬港元、2.8百萬港元(未經審核)及4.2百萬港元。

7. 物業及酒店營運開支

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013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	7,462	7,281	7,555	3,457	4,758
審核費用	90	100	100	30	30
樓宇管理費用	19,306	21,460	24,283	12,181	12,530
折舊	32,631	32,841	33,179	16,519	16,805
董事酬金(附註a)	—	—	—	—	—
政府地租及差餉	4,132	3,706	4,818	2,578	2,590
酒店管理費	3,307	4,682	7,857	2,885	3,207
租賃佣金	9,381	10,232	11,331	5,452	6,141
法律及專業費用	596	735	583	188	312
維修及保養開支	4,590	4,779	6,044	2,791	3,479
薪金及相關開支(附註b)	47,300	58,995	66,760	29,941	36,305
估值費用	23	25	26	13	14
水電費	39,950	43,555	44,128	19,617	21,719
其他營運開支	23,106	23,092	25,591	11,885	13,497
	<u>191,874</u>	<u>211,483</u>	<u>232,255</u>	<u>107,537</u>	<u>121,387</u>

附註：

- (a) 該公司所有董事就彼等向該組公司(以長實為首，其中包括該公司)提供的服務收到來自長實的酬金。由於董事認為所涉金額乃相當瑣細，故並無呈列該等董事作為該公司董事所提供服務的攤分酬金。
- (b) 該等金額分別包括截至2010年12月31日止年度、2011年12月31日止年度、2012年12月31日止年度、截至2012年6月30日止六個月及2013年6月30日止六個月的退休福利計劃供款1.1百萬港元、5.1百萬港元、4.4百萬港元、1.3百萬港元及1.9百萬港元。
- (c) 52.5百萬港元、55.2百萬港元、58.7百萬港元、26.8百萬港元及30.0百萬港元的開支分別與截至2010年12月31日止年度、2011年12月31日止年度、2012年12月31日止年度、截至2012年6月30日止六個月及2013年6月30日止六個月賺取租金收入的投資物業有關。

8. 財務費用

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
	千港元	千港元	千港元	千港元 (未經審核)	千港元
利息開支：					
應付直接控股公司	278	1,484	1,293	588	—
同系附屬公司貸款	98,223	98,223	98,492	48,977	48,708
	<u>98,501</u>	<u>99,707</u>	<u>99,785</u>	<u>49,565</u>	<u>48,708</u>

9. 所得稅開支

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
	千港元	千港元	千港元	千港元 (未經審核)	千港元
即期稅項：					
— 本年度	8,479	15,167	28,627	11,385	14,940
— 過往年度超額撥備	—	—	(12)	(12)	(10)
遞延稅項(附註19)	9,247	8,471	8,394	4,067	3,740
	<u>17,726</u>	<u>23,638</u>	<u>37,009</u>	<u>15,440</u>	<u>18,670</u>

該等公司於有關期間按16.5%繳納香港利得稅。

年內/期內稅項支出可在綜合損益及其他全面收入表與稅前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	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
	千港元	千港元	千港元	千港元 (未經審核)	千港元
除稅前溢利	<u>233,324</u>	<u>631,145</u>	<u>431,606</u>	<u>185,601</u>	<u>2,857,169</u>
按適用所得稅率計算的稅項	38,498	104,139	71,215	30,624	471,433
就稅項而言不可扣減開支的稅項影響 . . .	1,668	1,670	1,934	880	834
就稅項而言非應課稅收入的稅項影響 . . .	(22,440)	(82,171)	(36,128)	(16,052)	(453,587)
過往年度之超額撥備	—	—	(12)	(12)	(10)
年內/期內稅項支出	<u>17,726</u>	<u>23,638</u>	<u>37,009</u>	<u>15,440</u>	<u>18,670</u>

10. 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。

11. 股息

支付予該公司唯一股東的股息概述如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
	千港元	千港元	千港元	千港元 (未經審核)	千港元
2010年中期股息， 每股「B」股派付2,000,000港元	98,000	—	—	—	—
2013年中期股息， 每股「B」股派付2,500,000港元	—	—	—	—	122,500
	<u>98,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>122,500</u>

12. 投資物業

千港元

該集團及該公司

於2010年1月1日的結餘	1,804,000
公平值變動	136,000
於2010年12月31日的結餘	1,940,000
公平值變動	498,000
於2011年12月31日的結餘	2,438,000
添置	6,054
公平值變動	218,946
於2012年12月31日的結餘	2,663,000
公平值變動	2,749,000
於2013年6月30日的結餘	5,412,000

投資物業均位於香港，以中期租賃（其性質上屬金融租賃）持有。

投資物業根據經營租賃已租出。投資物業乃按公平值列賬，並於2010年12月31日、2011年12月31日、2012年6月30日及2012年12月31日由獨立專業估值師戴德梁行有限公司重估，戴德梁行有限公司於相關位置之類似物業估值方面擁有合適資格及近期經驗。

在估計投資物業的公平值時，該集團政策為聘用第三方合資格外部估值師進行估值。

上列所述日子的物業的估值乃主要通過淨收入的資本化基準進行。在估值時，物業所有可出租單位的市場租金予以評估，並按投資者對該類型物業的預期市場收益進行資本化。評估市場租金時已考慮物業的可出租單位可得租金以及該區其他類似物業的出租情況。所採納的市場收益率（即資本化利率）乃經參考分析香港同類商用物業銷售交易所得收益並根據估值師對物業投資者市場預期的認知作出調整後得出，以反映該集團投資物業的相關因素。

由於此收購，投資物業於2013年6月30日的公平值乃參考此收購的收購代價。收購代價乃根據嘉湖銀座物業於2013年6月30日由仲量聯行有限公司及第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司進行估值。該估值採納的資本化利率分別為4.6%及4.5%資本化利率為收入資本估值方法中的主要參數之一，彼等涉及獨立估值師的專業調整。

13. 已落成待售物業

該集團及該公司

該等物業（為嘉湖銀座物業的一部分）由該公司於以往年度發展以作銷售。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2013年6月30日後，置富產業信託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公司後持作投資物業。

已落成待售物業位於香港，並以中期租賃（其性質屬金融租賃）持有。

14. 於附屬公司之投資

	於12月31日			於6月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	港元	港元	港元	港元
該公司				
非上市股份，按成本	—	1	1	1

於2013年6月30日後，附屬公司的股份已轉讓至該公司一間同系附屬公司。

15. 物業、廠房及設備

	酒店及服務式 套房物業	傢具、裝置 及設備	汽車	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元
該集團及該公司				
成本				
於2010年1月1日	1,504,069	122,322	815	1,627,206
添置	—	2,441	—	2,441
出售	—	(4,945)	—	(4,945)
於2010年12月31日	1,504,069	119,818	815	1,624,702
添置	—	1,563	—	1,563
出售	—	(1,294)	(271)	(1,565)
於2011年12月31日	1,504,069	120,087	544	1,624,700
添置	—	3,150	—	3,150
出售	—	(396)	—	(396)
於2012年12月31日	1,504,069	122,841	544	1,627,454
添置	—	809	—	809
出售	—	(477)	—	(477)
於2013年6月30日	1,504,069	123,173	544	1,627,786
折舊				
於2010年1月1日	318,918	120,106	654	439,678
年度開支	31,604	986	41	32,631
出售時對銷	—	(4,938)	—	(4,938)
於2010年12月31日	350,522	116,154	695	467,371
年度開支	31,604	1,196	41	32,841
出售時對銷	—	(1,292)	(270)	(1,562)
於2011年12月31日	382,126	116,058	466	498,650
年度開支	31,604	1,534	41	33,179
出售時對銷	—	(396)	—	(396)
於2012年12月31日	413,730	117,196	507	531,433
年度開支	15,802	983	20	16,805
出售時對銷	—	(477)	—	(477)
於2013年6月30日	429,532	117,702	527	547,761
賬面值				
於2010年12月31日	1,153,547	3,664	120	1,157,331
於2011年12月31日	1,121,943	4,029	78	1,126,050
於2012年12月31日	1,090,339	5,645	37	1,096,021
於2013年6月30日	1,074,537	5,471	17	1,080,025

酒店及服務式套房物業位於香港以中期租賃(其性質屬金融租賃)持有。因租賃土地部分不能可靠地獨立於樓宇部分，故土地租賃付款計入酒店及服務式套房物業的賬面值。

16. 貿易及其他應收款項

	於12月31日			於6月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	千港元	千港元	千港元	千港元
該集團及該公司				
貿易應收款項(附註26(b))	8,038	9,328	9,491	7,305
抵押訂金	7,117	7,049	7,270	8,209
其他應收款項(附註26(f))	4,060	3,449	2,231	3,138
總計	19,215	19,826	18,992	18,652

於報告日末按發票日期(與各收益確認日期相若)呈報的該集團及該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
	2010年	2011年	2012年	2013年
	千港元	千港元	千港元	千港元
0 — 30日	6,230	7,496	8,820	6,660
31 — 90日	85	71	104	81
超過90日	1,723	1,761	567	564
	8,038	9,328	9,491	7,305

貿易應收款項主要包括來自酒店及服務式套房營運的應收款項。企業客戶及旅遊代理獲授平均30日之信貸期。於報告期末逾期的應收貿易款項並未重大減值，因該等債務人擁有良好的還款記錄。該集團並無就該等餘額持有任何抵押品。在決定貿易應收款項的可收回性時，該集團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。

17. 銀行結餘及現金

該集團及該公司

銀行結餘及現金包括該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。銀行結餘按各定期存款利率介乎年利率0.0001%至0.1000%計息。

18. 貿易及其他應付款項

	於12月31日			於6月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	千港元	千港元	千港元	千港元
該集團				
租戶按金				
— 外部人士	56,434	69,088	83,595	93,354
— 關連方(附註26(c))	415	412	447	388
	56,849	69,500	84,042	93,742
應付利息—關連方(附註26(c))	17,223	16,684	16,684	16,684
預收租金	7,829	7,639	3,522	7,086
應付建築成本	758	758	1,820	941
其他應付款項及應計費用	21,827	39,878	41,881	39,623
	104,486	134,459	147,949	158,076
該公司				
租戶按金				
— 外部人士	56,434	69,088	83,595	93,354
— 關連方(附註26(c))	415	412	447	388
	56,849	69,500	84,042	93,742
應付利息—關連方(附註26(c))	17,223	16,684	16,684	16,684
預收租金	7,829	7,639	3,522	7,086
應付建築成本	758	758	1,820	941
其他應付款項及應計費用	21,827	39,873	41,876	39,618
	104,486	134,454	147,944	158,071

貿易及其他應付款項主要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。

於2010年12月31日、2011年12月31日、2012年12月31日及2013年6月30日，於報告期末起計十二個月後按租賃期將予清償的租戶按金分別為30.0百萬港元、41.2百萬港元、45.0百萬港元、48.1百萬港元。

19. 遞延稅項負債

	加速稅項折舊
	千港元
該集團及該公司	
於2010年1月1日的結餘	158,812
計入年內損益	9,247
於2010年12月31日的結餘	168,059
計入年內損益	8,471
於2011年12月31日的結餘	176,530
計入年內損益	8,394
於2012年12月31日的結餘	184,924
計入年內損益	3,740
於2013年6月30日的結餘	188,664

20. 同系附屬公司貸款**該集團及該公司**

同系附屬公司貸款是有抵押的，於2012年10月到期時一次性償還，隨後由2012年10月22日延期至2022年10月22日，於有關期間按最優惠貸款利率計息。

同系附屬公司貸款列賬於流動負債下，因貸款協議載有於要求時償還條款。同系附屬公司貸款於2013年6月30日後悉數轉讓予直接控股公司。

21. 股本**該公司**

法定及已發行股本1,000港元分為51股「A」股及49股「B」股，所有股份面值均為每股10港元。「A」股及「B」股構成單獨類別股份，並賦予其各自持有人權益及特權，且受限於該公司章程細則所規定的約束及制約。

根據該公司章程細則，「B」股賦予其持有人專有權利收取股息及在股本回報方面有權收取可回報予股東的資產比例，而「A」股並無給予持有人該權利收取任何股息或資本回報。

22. 保留溢利

千港元

該公司

於2010年1月1日的結餘	460,504
年度溢利及全面收入總額	215,598
已付股息(附註11)	(98,000)
於2010年12月31日的結餘	578,102
年度溢利及全面收入總額	607,523
於2011年12月31日的結餘	1,185,625
年度溢利及全面收入總額	394,603
於2012年12月31日的結餘	1,580,228
期內溢利及全面收入總額	2,838,499
已付股息(附註11)	(122,500)
於2013年6月30日的結餘	4,296,227

23. 資本風險管理政策及目標

該集團管理其資本以保障該集團的持續經營能力，透過優化債務及股本結餘為股東提供最大回報。該集團於有關期間的策略維持不變。

該集團的資本結構包括同系附屬公司貸款、應付直接控股公司款項、現金及現金等值物及該公司包括已發行股本及保留溢利之權益總額。

該集團定期審閱及管理其資本結構。

24. 金融工具

a. 金融工具類別

	於 12 月 31 日			於 6 月 30 日
	2010 年	2011 年	2012 年	2013 年
	千港元	千港元	千港元	千港元
該集團及該公司				
金融工具				
<i>貸款及應收款項</i>				
貿易及其他應收款項	18,204	19,096	18,113	16,653
銀行結餘及現金	4,882	93,488	329,150	231,063
	<u>23,086</u>	<u>112,584</u>	<u>347,263</u>	<u>247,716</u>
金融負債				
<i>已攤銷成本</i>				
貿易及其他應付款項	37,634	41,316	35,324	36,715
應付直接控股公司款項	170,711	120,861	155,198	54,902
應付關聯公司款項	1,818	2,101	3,124	1,379
應付同系附屬公司款項	180,053	134,316	106,587	98,322
同系附屬公司貸款	1,964,461	1,964,461	1,964,461	1,964,461
	<u>2,354,677</u>	<u>2,263,055</u>	<u>2,264,694</u>	<u>2,155,779</u>

b. 金融風險管理目標及政策

該集團及該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

該集團及該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、應付直接控股公司款項。按市場利率計息的借款使該集團及該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集團及該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 25 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，該集團及該公司於年度／期內的溢利將相應下跌或上升。此乃歸究於該集團及該公司並未受對沖的浮息貸款利率風險影響。以下為該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
	2010年	2011年	2012年	2013年
	千港元	千港元	千港元	千港元
該集團及該公司				
25個基點	4,457	4,353	4,425	4,215

相反，倘若利率下調，影響將為該集團及該公司業績按上述金額增加。

以上並未呈列有關該集團及該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

該集團及該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。該等結餘的眼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，該集團及該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。該集團及該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，該集團及該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。該集團及該公司並無任何重大集中信貸風險。

流動資金風險

該集團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。

儘管該集團處於淨流動負債狀況，由於巍城有限公司目前意向，只要該公司為其全資附屬公司，則於需要時提供充足資金以使該集團於其債務到期時履行財務承擔，故已按持續經營基準編製財務資料。在收購完成的情況下，置富產業信託已同意於收購完成後在需要時提供充足資金以使該集團於可見將來其債務到期時能悉數履行財務承擔。

流動資金風險分析

下表顯示該集團及該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。於十二個月內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							
貿易及其他應付款項...	—	37,634	—	—	—	37,634	37,634
租戶按金.....	—	10,192	16,650	16,300	13,707	56,849	56,849
應付直接控股公司款項..	0.2%	170,711	—	—	—	170,711	170,711
應付關聯公司款項.....	—	1,818	—	—	—	1,818	1,818
應付同系附屬公司款項..	—	180,053	—	—	—	180,053	180,053
同系附屬公司貸款.....	5.0%	1,964,461	—	—	—	1,964,461	1,964,461
		<u>2,364,869</u>	<u>16,650</u>	<u>16,300</u>	<u>13,707</u>	<u>2,411,526</u>	<u>2,411,526</u>
2011年12月31日							
金融負債							
貿易及其他應付款項...	—	41,316	—	—	—	41,316	41,316
租戶按金.....	—	12,921	15,353	19,758	21,468	69,500	69,500
應付直接控股公司款項..	1.3%	120,861	—	—	—	120,861	120,861
應付關聯公司款項.....	—	2,101	—	—	—	2,101	2,101
應付同系附屬公司款項..	—	134,316	—	—	—	134,316	134,316
同系附屬公司貸款.....	5.0%	1,964,461	—	—	—	1,964,461	1,964,461
		<u>2,275,976</u>	<u>15,353</u>	<u>19,758</u>	<u>21,468</u>	<u>2,332,555</u>	<u>2,332,555</u>
2012年12月31日							
金融負債							
貿易及其他應付款項...	—	35,324	—	—	—	35,324	35,324
租戶按金.....	—	14,289	24,728	25,897	19,128	84,042	84,042
應付直接控股公司款項..	1.0%	155,198	—	—	—	155,198	155,198
應付關聯公司款項.....	—	3,124	—	—	—	3,124	3,124
應付同系附屬公司款項..	—	106,587	—	—	—	106,587	106,587
同系附屬公司貸款.....	5.0%	1,964,461	—	—	—	1,964,461	1,964,461
		<u>2,278,983</u>	<u>24,728</u>	<u>25,897</u>	<u>19,128</u>	<u>2,348,736</u>	<u>2,348,736</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2013年 6月30日 賬面值
	%	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
2013年6月30日							
金融負債							
貿易及其他應付款項 . . .	—	36,715	—	—	—	36,715	36,715
租戶按金	—	17,822	27,733	26,945	21,242	93,742	93,742
應付直接控股公司款項 . .	—	54,902	—	—	—	54,902	54,902
應付關聯公司款項	—	1,379	—	—	—	1,379	1,379
應付同系附屬公司款項 . .	—	98,322	—	—	—	98,322	98,322
同系附屬公司貸款	5.0%	1,964,461	—	—	—	1,964,461	1,964,461
		<u>2,173,601</u>	<u>27,733</u>	<u>26,945</u>	<u>21,242</u>	<u>2,249,521</u>	<u>2,249,521</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。

25. 經營租賃承擔

該集團及該公司根據不可取消的經營租賃就汽車及其他固定資產應付的未來最低租賃開支如下：

	截至12月31日止年度			於6月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	千港元	千港元	千港元	千港元
一年內	3,471	6,592	4,569	2,055
一年後但五年內	—	4,569	—	554
	<u>3,471</u>	<u>11,161</u>	<u>4,569</u>	<u>2,609</u>

該集團及該公司根據不可取消的經營租賃就物業租賃應收的未來最低租賃收入如下：

	截至12月31日止年度			於6月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	千港元	千港元	千港元	千港元
一年內	135,237	204,573	273,241	243,124
一年後但五年內	97,625	144,830	137,054	118,759
	<u>232,862</u>	<u>349,403</u>	<u>410,295</u>	<u>361,883</u>

該公司根據經營租賃將其香港物業租出。經營租賃收入指該公司及該集團就其投資物業及服務式套房的應收租金。租約經議定介乎1個月至3年的平均期限，具固定月租，惟按租戶銷售金額6%至10%收取或然租金的若干租約除外。

26. 關連方交易

(a) 於有關期間內，該公司及該集團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	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
	千港元	千港元	千港元	千港元 (未經審核)	千港元
來自和記黃埔有限公司(「和黃」) 附屬公司的租金及代收費用(附註) . . .	23,491	24,303	23,728	12,215	13,565
應付同系附屬公司的轉租佣金	9,287	10,115	11,273	5,425	6,112
應付長實有聯繫公司的酒店管理費用 . . .	3,307	4,682	7,857	2,885	3,207
應付直接控股公司及同系附屬公司的 利息開支	98,501	99,707	99,785	49,565	48,708

附註：和黃由長實擁有49.9%，並於長實最近已刊發年度綜合財務報表中視為長實的一間聯營公司。

(b) 該公司及該集團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2010年12月31日、2011年12月31日、2012年12月31日及2013年6月30日的賬面值分別為549,000港元、962,000港元、1,029,000港元及1,005,000港元。

(c) 該公司及該集團的租戶按金內包括向同系附屬公司收取的租賃按金，於2010年12月31日、2011年12月31日、2012年12月31日及2013年6月30日的賬面值分別為415,000港元、412,000港元、447,000港元及388,000港元。

(d) 於截至2010年12月31日、2011年12月31日及2012年12月31日止年度應付直接控股公司款項為無抵押、按要求償還及按年利率介乎0.20%至1.54%計息。應付直接控股公司款項於2013年6月30日免息。

應付同系附屬公司款項無抵押、免息及按要求償還。

應付關聯公司(為長實的一間聯營公司)款項無抵押、免息及按要求償還。

(e) 該公司及該集團的其他應付款項內包括應付同系附屬公司的利息，於2010年12月31日、2011年12月31日、2012年12月31日及2013年6月30日的賬面值分別為17,223,000港元、16,684,000港元、16,684,000港元及16,684,000港元。

(f) 該公司及該集團的其他應收款項內包括同系附屬公司代該公司收取的款項，於2010年12月31日、2011年12月31日、2012年12月31日及2013年6月30日的賬面值分別為28,000港元、63,000港元、117,000港元及164,000港元。

27. 結算日後事項

(a) 於2013年6月30日後，酒店及服務式套房物業已於2013年7月26日以代價1,102百萬港元轉讓至該公司一間同系附屬公司。其他酒店相關資產及負債亦於同日按其賬面淨值轉讓予同系附屬公司。

(i) 截至2012年12月31日止三個年度及截至2012年及2013年6月30日止六個月，酒店及服務式套房營運業績如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
	千港元	千港元	千港元	千港元 (未經審核)	千港元
酒店及服務式套房收入	171,787	212,946	275,272	121,404	137,908
減：營運開支	(139,370)	(156,232)	(173,583)	(80,706)	(91,406)
	<u>32,417</u>	<u>56,714</u>	<u>101,689</u>	<u>40,698</u>	<u>46,502</u>

(ii) 於2010年、2011年及2012年12月31日及2013年6月30日酒店及服務式套房營運的資產及負債如下：

	於12月31日			於6月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	千港元	千港元	千港元	千港元
物業、廠房及設備	1,157,329	1,126,049	1,095,932	1,079,942
其他存貨	348	473	420	333
貿易及其他應收款項	9,421	10,681	12,530	12,403
銀行結餘及現金	4,736	14,013	12,957	3,290
	<u>1,171,834</u>	<u>1,151,216</u>	<u>1,121,839</u>	<u>1,095,968</u>
貿易及其他應付款項	(24,066)	(40,242)	(45,105)	(45,535)
應付關聯公司款項	(1,818)	(2,101)	(3,124)	(1,379)
	<u>(25,884)</u>	<u>(42,343)</u>	<u>(48,229)</u>	<u>(46,914)</u>

(b) 於2013年6月30日後，該公司的附屬公司於2013年7月26日以1港元轉讓予該公司的一間同系附屬公司。該附屬公司由2011年6月成立至今暫無營業，並於2013年6月30日擁有少量淨流動負債。

(II) 控股公司

該公司的直接控股公司為巍城有限公司（一間於香港註冊成立的私人有限公司），而董事視長實（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公司的最終控股公司。

(III) 結算日後財務報表

概無就2013年6月30日後的任何期間編製該公司及其附屬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

2013年8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。

Deloitte.

德勤

獨立申報會計師就編製備考財務資料的核證報告

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

吾等已完成核證工作以對置富資產管理有限公司(置富產業信託的「**管理人**」)所編製有關置富產業信託(「**置富產業信託**」)及其附屬公司(以下統稱「**貴集團**」)的備考財務資料作出報告，僅供說明用途。備考財務資料包括置富產業信託於2013年8月28日刊發的通函(「**通函**」)第A3-4至A3-17頁所載於2012年12月31日及2013年6月30日的備考綜合財務狀況表、截至2012年12月31日止年度及截至2013年6月30日止六個月的備考綜合損益表及其他全面收入表以及相關附註。管理人編製備考財務資料所依據的適用準則載於通函第A3-4至A3-17頁。

管理人編製備考財務資料以說明建議透過收購天水圍發展有限公司已發行股本的全部股權以收購嘉湖銀座物業(「**收購**」)對 貴集團於2012年12月31日及2013年6月30日財務狀況的影響，猶如交易已分別於2012年12月31日及2013年6月30日進行，以及對 貴集團截至2012年12月31日止年度及截至2013年6月30日止六個月財務表現的影響，猶如交易已分別於2012年1月1日及2013年1月1日進行。作為此程序之一部分，有關 貴集團財務狀況及財務表現的資料乃管理人摘錄自 貴集團分別截至2012年12月31日止年度及截至2013年6月30日止六個月的財務報表(已就此刊發審核報告)。

管理人就備考財務資料須承擔的責任

管理人須負責按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)第4.29段，並參考香港會計師公會(「**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」(「**會計指引第7號**」)而編製備考財務資料。

申報會計師的責任

吾等的責任乃根據上市規則第4.29(7)段的規定，就備考財務資料發表意見及向閣下匯報吾等的意見。對於就編製備考財務資料所採用的任何財務資料且由吾等在過往發出的任何報告，除於報告發出日期對該等報告的收件人所負的責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據由香港會計師公會頒佈的香港核證工作準則（「香港核證準則」）第3420號就載入招股章程所編製的備考財務資料作出報告的核證工作進行有關工作。該準則規定申報會計師遵守道德規範，以及規劃程序並執行，以合理確定管理人於編製備考財務資料時是否根據上市規則第4.29段之規定以及參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號。

就是項工作而言，吾等並非負責就編製備考財務資料採用的任何過往財務資料作出更新或重新發表任何報告，且吾等於是項工作過程中，不會對編製備考財務資料採用的財務資料進行審核或審閱。

投資通函載入備考財務資料之目的，僅供說明重大事項或交易對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如有關事項或有關交易已於選定說明該影響的日期前已發生或進行。因此，吾等並不保證有關事項或有關交易對貴集團財務狀況（猶如有關交易已於2012年12月31日及2013年6月30日進行），以及貴集團的財務表現（猶如有關交易已於2012年1月1日及2013年1月1日進行）的實際結果與所呈列者相同。

合理核證工作旨在匯報備考財務資料是否按照適用標準編製，包括評估經理人於編製備考財務資料時是否採用適當標準所採取的程序，以就呈列有關事項或交易之直接重大影響提供合理基準，以及獲取足夠合理憑證以釐定：

- 有關備考調整是否已對該等標準產生適當影響；及
- 備考財務資料有否反映該等調整已妥為應用於未經調整財務資料。

所選定之程序取決於申報會計師的判斷，包括已考慮申報會計師對貴集團、就有關事項或交易所編製的備考財務資料以及其他有關工作情況性質的理解。

有關工作亦涉及評估備考財務資料的整體列報方式。

吾等相信，吾等已獲得充足和恰當的憑證，為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 備考財務資料已按照所呈述基準妥為編製；
- (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 4.29(1) 段所披露備考財務資料而言，該等調整乃屬適當。

德勤 • 關黃陳方會計師行
執業會計師
香港
謹啟

2013年8月28日

1. 經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表

以下為經擴大集團於2013年6月30日之未經審核備考綜合財務狀況表，闡述假設收購已於2013年6月30日發生，收購對 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資料編製：

- (a) 貴集團於2013年6月30日之經審核綜合財務狀況表，乃摘錄自 貴集團截至2013年6月30日止六個月的中期報告；及
- (b) 天水圍發展有限公司及其附屬公司大匯發展有限公司（以下統稱「**目標集團**」）於2013年6月30日之綜合財務狀況表，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2013年6月30日或於收購完成後之任何未來日期經擴大集團財政狀況之真實情況。

	貴集團	目標集團	備考調整	附註	經擴大集團	附註
	千港元	千港元	千港元		千港元	
非流動資產						
投資物業	22,188,000	5,412,000	437,000	(2)	28,037,000	
物業、廠房及設備	—	1,080,025	(1,079,942)	(1)	83	
衍生金融工具	71,159	—	—		71,159	
已落成待售物業	—	47,289	(47,289)	(2)	—	
	<u>22,259,159</u>	<u>6,539,314</u>			<u>28,108,242</u>	
流動資產						
貿易及其他應收款項	55,290	18,652	(12,403)	(1)	61,539	
其他存貨	—	333	(333)	(1)	—	
銀行結餘及現金	552,506	231,063	(3,290)	(1)	(13,703)	(9)
			(622,000)	(3)		
			(67,951)	(4)		
			(56,792)	(5)		
			(47,239)	(6)		
	<u>607,796</u>	<u>250,048</u>			<u>47,836</u>	(9)
資產總值	<u>22,866,955</u>	<u>6,789,362</u>			<u>28,156,078</u>	(9)
非流動負債						
衍生金融工具	71,987	—	—		71,987	
借貸	3,886,548	—	5,227,000	(3)	9,045,597	
			(67,951)	(4)		
遞延稅項負債	204,487	188,664	(63,574)	(1)	329,577	
	<u>4,163,022</u>	<u>188,664</u>			<u>9,447,161</u>	
流動負債						
貿易及其他應付款項	423,546	158,076	(45,535)	(1)	519,403	
			(16,684)	(2)		
同系附屬公司貸款	—	1,964,461	(893,349)	(2)	—	
			(1,071,112)	(1)		
應付直接控股 公司款項	—	54,902	(54,902)	(2)	—	
應付同系附屬 公司款項	—	98,322	(98,322)	(2)	—	
應付關聯公司款項	—	1,379	(1,379)	(1)	—	
借貸	840,000	—	—		840,000	
衍生金融工具	9,130	—	—		9,130	
應付分派	306,965	—	—		306,965	
稅項撥備	65,805	27,352	63,574	(1)	156,731	
	<u>1,645,446</u>	<u>2,304,492</u>			<u>1,832,229</u>	
負債總額(未計基金單位持 有人應佔資產淨值)	<u>5,808,468</u>	<u>2,493,156</u>			<u>11,279,390</u>	
基金單位持有人應佔資產淨值	<u>17,058,487</u>	<u>4,296,206</u>			<u>16,876,688</u>	(9)
已發行及將發行基金單位	1,704,730,532		8,930,000	(7)	1,713,660,532	(10)
每基金單位資產淨值(港元)	<u>10.01</u>				<u>9.85</u>	(10)

附註：

1. 調整指向天水圍發展有限公司(「**天水圍發展**」)的一間同系附屬公司轉讓有關酒店及服務式套房業務的資產及負債，轉讓產生的稅務影響及透過抵銷目標集團向一間同系附屬公司貸款1,071,112,000港元，此代價分別為轉讓酒店及服務式套房物業1,102,000,000港元，及賬面值為30,888,000港元的其他酒店相關資產及負債。
2. 調整指：
 - (a) 收購天水圍發展全部已發行股本，連同轉讓應付直接控股公司的款項、同系附屬公司貸款、應付同系附屬公司款項及應付本集團的有關權益，代價為5,849,000,000港元；及
 - (b) 將目前由天水圍發展在一般業務過程中持作出售的嘉湖銀座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。
3. 調整指結算收購嘉湖銀座物業的總代價5,849,000,000港元(「**購買代價**」)，由新訂融資的有期貸款最高額5,227,000,000港元支付，而餘額以現金622,000,000港元支付。有關進一步詳情，請參閱附註9。
4. 調整指支付新訂融資的手續費。
5. 調整指支付有關收購的印花稅及專業費用支出56,792,000港元。
6. 根據股份購買協議，購買代價須就目標集團於收購完成日期的淨流動資產／負債進行調整。因此，調整指假設目標集團的流動資產淨值與於2013年6月30日的47,239,000港元相同而計算有關收購的額外付款。
7. 調整指向管理人支付收購費用支出58,490,000港元，乃根據信託契約按購買代價之1%計算並按以市價將發行的置富產業信託基金單位結算。按於2013年8月27日(即最後可行日期)置富產業信託每基金單位的市價6.55港元(即於香港聯合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，8,930,000個置富產業信託基金單位將發行予管理人。
8. 為編製備考財務資料，嘉湖銀座物業於2013年6月30日的公平值總額假設與於收購日期的金額相同。
9. 置富產業信託已自於2013年7月30日按發行價每基金單位6.82港元配售142,962,000個基金單位(「**基金單位配售事項**」)籌集所得款項總額約975,000,000港元。基金單位配售事項所得款項淨額約947,000,000港元，經扣除基金單位配售事項產生的發行開支，部分將用於支付收購，因此，備考綜合財務狀況表所示銀行結餘及現金不足的情況將不會發生，且 貴集團於進行收購時將提取的新訂融資將會減少153,018,000港元至5,073,982,000港元。

倘已計入基金單位配售事項所得款項淨額，則經擴大集團基金單位持有人應佔的備考銀行結餘及現金、流動資產、資產總值、非流動負債項下的借貸、非流動負債及資產淨值將分別為780,279,000港元、841,818,000港元、28,950,060,000港元、8,892,579,000港元、9,294,143,000港元及17,823,688,000港元。
10. 就經擴大集團每基金單位資產淨值而言，已發行及將發行的基金單位並未計入基金單位配售事項已發行的基金單位。倘已計入基金單位配售事項所得款項淨額及基金單位配售事項已發行的142,962,000個基金單位，則經擴大集團每基金單位的資產淨值將約為9.60港元。

以下為經擴大集團於2012年12月31日之未經審核備考綜合財務狀況表，闡述假設收購已於2012年12月31日發生，收購對 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資料編製：

- (a) 貴集團於2012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2012年12月31日止年度的年報；及
- (b) 目標集團於2012年12月31日之綜合財務狀況表，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2012年12月31日或於收購完成後之任何未來日期經擴大集團財政狀況之真實情況。

	貴集團	目標集團	備考調整	附註	經擴大集團	附註
	千港元	千港元	千港元		千港元	
非流動資產						
投資物業	20,208,000	2,663,000	3,186,000	(2)	26,057,000	
物業、廠房及設備	—	1,096,021	(1,095,932)	(1)	89	
已落成待售物業	—	47,289	(47,289)	(2)	—	
	<u>20,208,000</u>	<u>3,806,310</u>			<u>26,057,089</u>	
流動資產						
貿易及其他應收款項	55,245	18,992	(12,530)	(1)	61,707	
其他存貨	—	420	(420)	(1)	—	
銀行結餘及現金	578,022	329,150	(12,957)	(1)	(15,470)	(9)
			(622,000)	(3)		
			(67,951)	(4)		
			(57,023)	(5)		
			(162,711)	(6)		
	<u>633,267</u>	<u>348,562</u>			<u>46,237</u>	(9)
資產總值	<u>20,841,267</u>	<u>4,154,872</u>			<u>26,103,326</u>	(9)
非流動負債						
衍生金融工具	145,357	—	—		145,357	
借貸	3,878,815	—	5,227,000	(3)	9,037,864	
			(67,951)	(4)		
遞延稅項負債	192,886	184,924	(61,362)	(1)	316,448	
	<u>4,217,058</u>	<u>184,924</u>			<u>9,499,669</u>	
流動負債						
貿易及其他應付款項	410,827	147,949	(45,105)	(1)	496,987	
			(16,684)	(2)		
同系附屬公司貸款	—	1,964,461	(884,783)	(2)	—	
			(1,079,678)	(1)		
應付直接控股公司款項	—	155,198	(155,198)	(2)	—	
應付同系附屬公司款項	—	106,587	(106,587)	(2)	—	
應付關聯公司款項	—	3,124	(3,124)	(1)	—	
借貸	940,000	—	—		940,000	
應付分派	281,135	—	—		281,135	
稅項撥備	14,538	12,422	61,362	(1)	88,322	
	<u>1,646,500</u>	<u>2,389,741</u>			<u>1,806,444</u>	
負債總額(未計基金單位持有人 應佔資產淨值)	<u>5,863,558</u>	<u>2,574,665</u>			<u>11,306,113</u>	
基金單位持有人應佔資產淨值	<u>14,977,709</u>	<u>1,580,207</u>			<u>14,797,213</u>	(9)
已發行及將發行基金單位 . . .	<u>1,700,225,414</u>		<u>8,930,000</u>	(7)	<u>1,709,155,414</u>	(10)
每基金單位資產淨值(港元) .	<u>8.81</u>				<u>8.66</u>	(10)

附註：

1. 調整指向天水圍發展的一間同系附屬公司轉讓有關酒店及服務式套房業務的資產及負債，轉讓產生的稅務影響及透過抵銷目標集團向一間同系附屬公司貸款1,079,678,000港元，此代價分別為轉讓酒店及服務式套房物業1,102,000,000港元，及賬面值為22,322,000港元的其他酒店相關資產及負債。
2. 調整指：
 - (c) 收購天水圍發展全部已發行股本，連同轉讓應付直接控股公司的款項、同系附屬公司貸款、應付同系附屬公司款項及應付本集團的有關權益，代價為5,849,000,000港元；及
 - (d) 將目前由天水圍發展在一般業務過程中持作出售的嘉湖銀座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。
3. 調整指結算收購嘉湖銀座物業購買代價的總代價，由新訂融資的有期貨款最高額5,227,000,000港元支付，而餘額以現金622,000,000港元支付。有關進一步詳情，請參閱附註9。
4. 調整指支付新訂融資的手續費。
5. 調整指支付有關收購的印花稅及專業費用支出57,023,000港元。
6. 根據股份購買協議，購買代價須就目標集團於收購完成日期的淨流動資產／負債進行調整。因此，調整指假設目標集團的流動資產淨值與於2012年12月31日的162,711,000港元相同而計算有關收購的額外付款。
7. 調整指向管理人支付收購費用支出58,490,000港元，乃根據信託契約按購買代價之1%計算並按以市價將發行的置富產業信託基金單位結算。按於2013年8月27日（即最後可行日期）置富產業信託每基金單位的市價6.55港元（即於香港聯合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，8,930,000個置富產業信託基金單位將發行予管理人。
8. 為編製備考財務資料，嘉湖銀座物業於2012年12月31日的公平值總額假設與於收購日期的金額相同。
9. 置富產業信託已自基金單位配售事項籌集所得款項總額約975,000,000港元。基金單位配售事項所得款項淨額約947,000,000港元，經扣除基金單位配售事項產生的發行開支，部分將用於支付收購，因此，備考綜合財務狀況表所示銀行結餘及現金不足的情況將不會發生，且貴集團於進行收購時將提取的新訂融資將會減少37,315,000港元至5,189,685,000港元。

倘已計入基金單位配售事項所得款項淨額，則經擴大集團基金單位持有人應佔的備考銀行結餘及現金、流動資產、資產總值、非流動負債項下的借貸、非流動負債及資產淨值將分別為894,215,000港元、955,922,000港元、27,013,011,000港元、9,000,549,000港元、9,462,354,000港元及15,744,213,000港元。
10. 就經擴大集團每基金單位資產淨值而言，已發行及將發行的基金單位並未計入基金單位配售事項已發行的基金單位。倘已計入基金單位配售事項所得款項淨額及基金單位配售事項已發行的142,962,000個基金單位，則經擴大集團每基金單位的資產淨值將約為8.50港元。

以下為經擴大集團於截至2013年6月30日止六個月之未經審核備考綜合損益及其他全面收入表，闡述假設收購已於2013年1月1日發生，收購對 貴集團業績的財務影響。經擴大集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收入表根據以下資料編製：

- (a) 貴集團於截至2013年6月30日止六個月之經審核綜合損益及其他全面收入表，乃摘錄自 貴集團截至2013年6月30日止六個月的中期報告；及
- (b) 目標集團於截至2013年6月30日止六個月之綜合損益及其他全面收入表，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損益及其他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2013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。

	貴集團	目標集團	備考調整	附註	經擴大集團	附註
	千港元	千港元	千港元		千港元	
收益	609,220	278,246	(137,908)	(1)	749,558	
物業及酒店營運開支	(171,640)	(121,387)	91,406	(1)	(204,731)	
			(3,110)	(2)		
租金及酒店營運收入淨額	437,580	156,859			544,827	
管理人基本費用	(31,543)	—	(8,701)	(3)	(40,244)	
外幣兌換虧損	(139)	—	—		(139)	
其他收入	1,230	18	—		1,248	
信託開支	(5,397)	—	(1,015)	(4)	(64,902)	
			(58,490)	(4)		
投資物業公平值變動	1,957,965	2,749,000	—		4,706,965	
衍生金融工具公平值變動	107,216	—	—		107,216	
出售酒店及服務式套房物業 所得收益	—	—	6,068	(1)	6,068	
出售投資物業所得收益	897	—	—		897	
財務費用	(76,390)	(48,708)	599	(5)	(133,538)	(11)
			(9,039)	(6)		
除稅前及與基金單位 持有人之交易前之溢利	2,391,419	2,857,169			5,128,398	
所得稅開支	(63,402)	(18,670)	18,670	(7)	(81,101)	
			(17,699)	(7)		
期間溢利(未計與基金單位 持有人之交易)	2,328,017	2,838,499			5,047,297	
向基金單位持有人分派	(306,965)	—	(41,457)	(8)	(348,422)	
期間溢利(計入與基金單位 持有人之交易)	2,021,052	2,838,499			4,698,875	
其他全面收入—其後 可能重新分類為 損益之項目						
現金流量對沖下衍生 金融工具收益淨額	28,183	—	—		28,183	
期間全面收入總額	2,049,235	2,838,499			4,727,058	
可供分派收入	306,965	89,499	(48,042)	(9)	348,422	
已發行及將予發行之 基金單位	1,704,730,532		10,258,456	(10)	1,714,988,988	(11)
每基金單位分派(港仙)	18.00				20.32	(11)

附註：

1. 調整指不計入有關酒店及服務式套房業務的損益項目（假設有關業務已於2013年1月1日轉讓予天水圍發展的同系附屬公司）。
2. 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嘉湖銀座物業將收取的費用。此等費用包括：
 - (a) 向物業管理人支付管理費3,298,000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」）按嘉湖銀座物業總物業收入每年3%計算；
 - (b) 支付停車場管理費579,000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嘉湖銀座物業停車場總收入每年9.5%計算；
 - (c) 支付管理人表現費3,317,000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」）按嘉湖銀座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2,057,000港元，乃根據物業管理協議計算；及
 - (e) 撥回長江實業（集團）有限公司附屬公司收取的租賃佣金6,141,000港元。
3. 調整指支付管理人基本費用8,701,000港元，乃根據信託契約按嘉湖銀座物業價值每年0.3%計算。
4. 調整指(i)向置富產業信託的受託人支付信託費用，乃根據信託契約按嘉湖銀座物業價值每年0.035%計算為1,015,000港元；及(ii)向置富產業信託的管理人支付收購費用，乃根據信託契約按嘉湖銀座物業價值之1%計算為58,490,000港元。
5. 調整指(i)撥回同系附屬公司貸款的借貸成本48,708,000港元；及(ii)支付新訂融資的借貸成本48,109,000港元，乃按香港銀行同業拆息率加新訂融資借貸總額5,227,000,000港元的利潤率計算。
6. 調整指截至2013年6月30日止六個月新訂融資的手續費攤銷9,039,000港元。
7. 調整指：
 - (a) 撥回目標集團的所得稅開支，乃根據除稅前溢利（包括酒店及服務式套房業務）按稅率16.5%計算；及
 - (b) 目標集團的所得稅開支撥備，乃經考慮(i)上文附註(1)所述向天水圍發展的一間同系附屬公司轉讓酒店及服務式套房業務；及(ii)上文附註(2)及(5)所述的備考調整。
8. 調整指基金單位持有人於收購後的額外分派，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。餘額指期內溢利，經扣除與目標集團下基金單位持有人的交易2,838,499,000港元（不包括投資物業的公平值變動2,749,000,000港元及出售酒店及服務式套房物業所得收益6,068,000港元，另加第(1)、(2)、(5)及(7)項的備考調整）。

9. 目標集團的可供分派收入乃根據置富產業信託的計算方法釐定，即期內溢利（未計與基金單位持有人之交易）經調整管理人基本費用、收購費用、信託費用、投資物業及衍生金融工具的公平值變動、手續費攤銷、外幣兌換收益及其他不可扣稅信託開支／收入。因此，可供分派收入備考調整 48,042,000 港元指上文附註(1)、(2)、(5)及(7)所述備考調整的影響（不包括出售酒店及服務式套房物業所收益 6,068,000 港元）。
10. 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 2013 年 8 月 27 日（即最後可行日期）置富產業信託每基金單位市價 6.55 港元（即於香港聯合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
- (c) 上文附註(4)所述的應付收購費用。
11. 就計算上述經擴大集團的每基金單位分派（「每基金單位分派」）而言，假設就收購而將悉數提取新訂融資及已發行及將發行基金單位並無計入基金單位配售事項已發行的基金單位。倘基金單位配售事項已發行 142,962,000 個基金單位及計入 貴集團於進行收購時將減少提取的新訂融資令利息開支減少 1,578,000 港元，則經擴大集團的可供分派收入及每基金單位分派將分別為 350,000,000 港元及 18.84 港仙。
12. 就編製備考綜合損益及其他全面收入表而言，假設截至 2013 年 6 月 30 日止六個月 貴集團將予收購以用作出租的經擴大集團已落成待售物業的公平值並無變動。置富產業信託管理人認為，於備考綜合損益及其他全面收入表包括有關該等物業的公平值變動之備考調整並無意義，此乃由於投資物業公平值變動對可供分派收入並無影響。

以下為經擴大集團於截至2012年12月31日止年度之未經審核備考綜合損益及其他全面收入表，闡述假設收購已於2012年1月1日發生，收購對 貴集團業績的財務影響。經擴大集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收入表根據以下資料編製：

- (a) 貴集團於截至2012年12月31日止年度之經審核綜合損益及其他全面收入表，乃摘錄自 貴集團截至2012年12月31日止年度的年報；及
- (b) 目標集團於截至2012年12月31日止年度之綜合損益及其他全面收入表，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損益及其他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2012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。

	貴集團	目標集團	備考調整	附註	經擴大集團	附註
	千港元	千港元	千港元		千港元	
收益	1,113,696	544,122	(275,272)	(1)	1,382,546	
物業及酒店營運開支	(325,421)	(232,255)	173,583	(1)	(389,307)	
			(5,214)	(2)		
租金及酒店營運收入淨額	788,275	311,867			993,239	
管理人基本費用	(57,947)	—	(17,547)	(3)	(75,494)	
外幣兌換收益	205	—			205	
其他收入	6,011	578			6,589	
信託開支	(30,619)	—	(2,047)	(4)	(91,156)	
			(58,490)	(4)		
投資物業公平值變動	1,796,263	218,946			2,015,209	
衍生金融工具公平值變動	(4,613)	—			(4,613)	
出售酒店及服務式套房物業 所得虧損	—	—	(24,049)	(1)	(24,049)	
財務費用	(147,118)	(99,785)	2,769	(5)	(262,359)	(11)
			(18,225)	(6)		
除稅前與基金單位 持有人之交易前之溢利	2,350,457	431,606			2,557,571	
所得稅開支	(112,078)	(37,009)	37,009	(7)	(145,992)	
			(33,914)	(7)		
年度溢利(未計與基金單位 持有人之交易)	2,238,379	394,597			2,411,579	
向基金單位持有人分派	(549,462)	—	(74,612)	(8)	(624,074)	
年度溢利(計入與基金單位 持有人之交易)	1,688,917	394,597			1,787,505	
其他全面收入—其後 可能重新分類為 損益之項目						
現金流量對沖下衍生 金融工具虧損淨額	(15,925)	—			(15,925)	
年度全面收入總額	1,672,992	394,597			1,771,580	
可供分派收入	549,462	175,651	(101,039)	(9)	624,074	
已發行及將予發行之 基金單位	1,700,225,414		11,608,930	(10)	1,711,834,344	(11)
每基金單位分派(港仙)	32.35				36.46	(11)

附註：

1. 調整指不計入有關酒店及服務式套房業務的損益項目(假設有關業務已於2012年1月1日轉讓予天水圍發展的同系附屬公司)。
2. 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嘉湖銀座物業將收取的費用。此等費用包括：
 - (a) 向物業管理人支付管理費6,088,000港元，乃根據物業管理協議按嘉湖銀座物業總物業收入每年3%計算；
 - (b) 支付停車場管理費1,058,000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嘉湖銀座物業停車場總收入每年9.5%計算；
 - (c) 支付管理人表現費6,339,000港元，乃根據信託契約按嘉湖銀座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3,060,000港元，乃根據物業管理協議計算；及
 - (e) 撥回長江實業(集團)有限公司附屬公司收取的租賃佣金11,331,000港元。
3. 調整指支付管理人基本費用17,547,000港元，乃根據信託契約按嘉湖銀座物業價值每年0.3%計算。
4. 調整指(i)向置富產業信託的受託人支付信託費用，乃按嘉湖銀座物業價值每年0.035%計算為2,047,000港元；及(ii)向置富產業信託的管理人支付收購費用，乃根據信託契約按嘉湖銀座物業價值之1%計算為58,490,000港元。
5. 調整指(i)撥回同系附屬公司貸款的借貸成本及應付中間控股公司款項99,785,000港元；及(ii)支付新訂融資的借貸成本97,016,000港元，乃按香港銀行同業拆息率加新訂融資借貸總額5,227,000,000港元的利潤率計算。
6. 調整指截至2012年12月31日止年度新訂融資的手續費攤銷18,225,000港元。
7. 調整指：
 - (a) 撥回目標集團的所得稅開支，乃根據除稅前溢利(包括酒店及服務式套房業務)按稅率16.5%計算；及
 - (b) 目標集團的所得稅開支撥備，乃經考慮(i)上文附註(1)所述向天水圍發展的一間同系附屬公司轉讓酒店及服務式套房業務；及(ii)上文附註(2)及(5)所述的備考調整。
8. 調整指基金單位持有人於收購後的額外分派，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。餘額指期內溢利，經扣除與目標集團下基金單位持有人的交易394,597,000港元(不包括投資物業的公平值變動218,946,000港元及出售酒店及服務式套房物業所得虧損24,049,000港元，另加第(1)、(2)、(5)及(7)項的備考調整)。

9. 目標集團的可供分派收入乃根據置富產業信託的計算方法釐定，即年內溢利（未計與基金單位持有人之交易）經調整管理人基本費用、收購費用、信託費用、投資物業及衍生金融工具的公平值變動、手續費攤銷、外幣兌換收益及其他不可扣稅信託開支／收入。因此，可供分派收入備考調整101,039,000港元指上文附註(1)、(2)、(5)及(7)所述備考調整的影響（不包括出售酒店及服務式套房物業所虧損24,049,000港元）。
10. 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2013年8月27日（即最後可行日期）置富產業信託每基金單位市價6.55港元（即於香港聯合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) 上文附註(4)所述的應付收購費用。
11. 就計算上述經擴大集團的每基金單位分派（「每基金單位分派」）而言，假設就收購而將悉數提取新訂融資及已發行及將發行基金單位並無計入基金單位配售事項已發行的基金單位。倘基金單位配售事項已發行142,962,000個基金單位及因於進行收購時提取的新訂融資減少令利息開支減少770,000港元，則經擴大集團的可供分派收入及每基金單位分派將分別為624,844,000港元及33.69港仙。
12. 就編製備考綜合損益及其他全面收入表而言，假設截至2012年12月31日止年度 貴集團將予收購以用作出租的經擴大集團已落成待售物業的公平值並無變動。置富產業信託管理人認為，於備考綜合損益及其他全面收入表包括有關該等物業的公平值變動之備考調整並無意義，此乃由於投資物業公平值變動對可供分派收入並無影響。

A. 仲量聯行物業估值報告

以下為獨立物業估值師仲量聯行有限公司就嘉湖銀座物業於2013年6月30日之估值編製之估值報告全文，以供載入本通函。



Jones Lang LaSalle Limited
Valuation Advisory Services
6/F Three Pacific Place 1 Queen's Road East Hong Kong
tel +852 2846 5000 fax +852 2968 0078
Licence No: C-003464

仲量聯行有限公司
物業估價部
香港皇后大道東1號太古廣場三座6樓
電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2968 0078
牌照號碼: C-003464

敬啟者：

1.0 緒言

1.1 指示

吾等遵照 HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited (「受託人」，作為置富產業信託的受託人) 的指示，就第 1.2 節所載物業權益 (「該物業」) 進行市場估值以供收購用途。

1.2 物業權益

吾等得悉該物業包括以下各項：

(a) 天水圍市地段第 4 號

- (i) 新界元朗天恩路 12 號及 18 號 20 區及 23 區的商業發展項目 (包括該等興建為商舖／商業／餐廳用途及上落貨區之發展部分 (酒店發展項目除外)，如公契及管理協議批准表格所附圖則以綠色標識之部份)。
- (ii) (a) 第 20 區地庫 1 層 62 個商業泊車位 (第 5 至 59 及 63 至 69 號)；(b) 第 20 區下方地庫 2 層 194 個商業泊車位 (第 1 至 194 號)；(c) 第 23 區地庫 1 層 31 個商業泊車位 (第 1 至 12、14 至 28 及 33 至 36 號)；及 (d) 第 23 區地庫 2 層 317 個商業泊車位 (第 1 至 111 及 113 至 318 號)。
- (iii) 發展項目的公用地方及公用服務設施。

(b) 天水圍市地段第1號餘段

- (i) 新界元朗天水圍天湖路1號嘉湖山莊樂湖居商業發展項目地下A部分。
- (ii) 新界元朗天水圍天湖路1號嘉湖山莊樂湖居商業發展項目地下A部分的外牆。
- (iii) 新界元朗天水圍天湖路1號嘉湖山莊樂湖居商業發展項目外牆的餘下部分。
- (iv) 根據公契備忘錄編號YL508827，新界元朗天水圍天湖路1號嘉湖山莊樂湖居的「保留份額」。
- (v) 新界元朗天水圍天湖路1號嘉湖山莊樂湖居公用地方及公用服務設施(垃圾房除外)。

(c) 天水圍市地段第2號餘段

新界元朗天水圍天湖路3號嘉湖山莊賞湖居幼稚園物業及幼稚園5個泊車位(第K1至K5號)、地面2個幼稚園上落貨區及公用地方及公用服務設施。

(d) 天水圍市地段第3號餘段

新界元朗天水圍天瑞路8號嘉湖山莊翠湖居幼稚園物業及公用地方及公用服務設施。

(e) 天水圍市地段第5號餘段

新界元朗天水圍天葵路3號嘉湖山莊麗湖居公用地方及公用服務設施。

(f) 天水圍市地段第6號

- (i) 新界元朗天水圍天龍路9號嘉湖山莊美湖居幼稚園A。
- (ii) 新界元朗天水圍天龍路9號嘉湖山莊美湖居幼稚園B。
- (iii) 新界元朗天水圍天龍路9號嘉湖山莊美湖居地庫8個幼稚園泊車位。
- (iv) 新界元朗天水圍天龍路9號嘉湖山莊美湖居公用地方及公用服務設施。

(g) 天水圍市地段第7號餘段

- (i) 新界元朗天水圍天龍路2號嘉湖山莊景湖居幼稚園物業。
- (ii) 新界元朗天水圍天龍路2號嘉湖山莊景湖居地面5個幼稚園泊車位。
- (iii) 新界元朗天水圍天龍路2號嘉湖山莊景湖居地面2個幼稚園上落貨區。
- (iv) 新界元朗天水圍天龍路2號嘉湖山莊景湖居公用地方及設施。

1.3 資料來源

吾等很大程度上倚賴置富資產管理有限公司(作為置富產業信託的管理人)(「ARA」)提供的資料，並已接納就有關該物業的識別、規劃批文、法定通告、地役權、年期、佔用情況、樓面圖則、樓面面積、租賃賬目等相關事項及所有其他相關事宜所給予吾等的資料。

於估值過程中，吾等亦已參考(其中包括)下列由ARA提供的資料：

1. 於2013年6月30日的租賃賬目副本；
2. 於2013年7月1日的預租約副本；
3. 2012年7月至2013年6月的營業額租金及中庭收入副本；
4. 2012年7月至2013年6月車位收入及開支副本；
5. 於2013年6月30日的空置報告副本；
6. 該物業的佈局圖副本；
7. 有關天水圍市地段第4號已簽訂的公契及管理協議副本。

本估值報告所連載之尺寸、量度及面積均基於提供予吾等之文件所載之資料計算，故此僅為約數。吾等並無進行任何實地度量。吾等並未獲指示對提供予吾等之資料進行獨立核實。吾等之估值完全依賴所獲提供之資料之充足性及準確性及／或作出之假設。倘該等資料及假設被證實不正確或不充分，估值之準確性或會受到影響。

吾等並無查閱規劃及／或發展及佔用同意書正本。吾等已假設物業已根據該等同意書建設、佔用及使用，以及並無未處理的法定通告。

2.0 估值基準

吾等的所有工作乃根據香港測量師學會(「**香港測量師學會**」)所公佈之《香港測量師學會估值準則(2012年版)》進行。如《香港測量師學會估值準則》沒有就需要指引的事項提供指引，吾等將酌情參考英國皇家特許測量師學會(「**英國皇家特許測量師學會**」)所公佈的《英國皇家特許測量師學會估值－專業準則》以及國際評價準則委員會(「**國際評價準則委員會**」)公佈的《國際評價準則》，並可作出變動，以配合本地法律、習慣、慣例及市場情況；《英國皇家特許測量師學會估值－專業準則》與《國際評價準則》如有任何不一致之處，將以前者為準。除另有說明外，吾等乃以《香港測量師學會物業估值準則》所界定的外聘估值師身分進行估值。

吾等的估值乃根據香港測量師學會採納的市值基準進行，載列為：

「在進行適當市場推廣後，自願買方及自願賣方雙方按公平原則並在知情、審慎及非強逼的情況下於估值日進行交易的估計資產或負債交易款額。」

吾等於報告呈列的估值指該物業的100%權益，而非指持有物業權益的公司的股權。

3.0 估值方法

吾等已採用收益資本化法，並與直接比較法相互對照。

3.1 收益資本化法

收益資本化法乃按照從估值日起之餘下租賃期內的現時收入及潛在未來收入以適當的資本化率進行資本化，以達致物業的資本價值。對於免租期、持續空置／推廣期及空置空間之不可收回支出，估值時已作適當調整／扣減。

收益資本化法透過分析市場現象而作出各種假設，運用時更能準確反映該等物業之特性。因此，收益資本化法更適合應用於投資者最重視回報的投資物業之估值。

3.2 直接比較法

直接比較法為香港運用最廣泛的估值方法，乃基於將予估值的物業與其他可資比較物業(近期轉手或出租)直接比較。該等物業一般位於周邊地區或於其他可資比較市場。然而，由於產業物業的特殊性質，通常需要就可能影響估物業價格／租金的任何定性與定量差異進行適當調整。

可資比較對象的整體單位價值中各種因素，如租戶契約、行業組合等難以量化。此外，市場上可能並無現成的較佳可資比較對象。鑒於該物業的性質，吾等在得出估值結論時，主要依賴收益資本化法。

3.3 估值綜合

兩種估值方法的結果將會進行綜合，估計價值將按照現有回報率及以每平方呎呎價進行分析。

4.0 估值假設

4.1 估值假設

吾等的報告受到估值一般原則(隨附其副本作為附錄1)所載若干假設、界定及限制條件的限制。

吾等的估值並無就任何與該物業有關之抵押、按揭或所欠款項或任何出售時可能招致之費用或稅項作出撥備。除另有訂明外，吾等假設該物業並無附帶可影響物業資本價值之重大產權負擔及限制及支出。

4.2 業權調查及產權負擔

吾等已向土地註冊處對該物業進行土地查冊。然而，吾等並未查閱正本以核實所有權或確認任何沒有於吾等接收之副本內出現的地契修訂。所有文件及租約均僅供參考之用及所有尺寸、量度及面積均為約數。

4.3 物業視察

吾等已於2013年7月15日視察該物業的外部及(倘可行)內部情況。

吾等並無進行正式地盤及結構測量，因此未能報告該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何結構損壞。吾等沒有進行屋宇測量，亦沒有視察該物業被遮蓋、隱蔽或不可通往之部分，並假設該部分維修狀況良好。吾等不能就未視察部分的情況提出意見或作出提議，因此本報告不能視作對這些部分有任何暗示之聲明或陳述。吾等沒有對任何設施進行測試。

吾等沒有安排進行任何有關該物業在建造時或此後是否曾經使用有毒或有害物質的調查，因此吾等不能指出該物業沒有這方面的危險。就本估值而言，吾等假設該視察並無發現該物業存在任何高度危險之物質。

4.4 實地勘察

吾等並無進行任何實地勘察，以確定地面狀況及設備是否適合作未來重新發展的用途。且吾等亦無進行任何考古、生態或環境調查。吾等估值所作依據是上述各方面均令人滿意，並且倘擬進行發展，不會因此等方面或考古或生態事宜而於建造期間招致特殊費用或延誤。於吾等估值過程中，吾等已假設無任何污染會影響該物業或相鄰土地。然而，倘若其後確定該物業或任何相鄰土地有污染，或該物業經已或現時正受污染，吾等保留調整本報告所呈報的估值的權利。

4.5 機械及機器

吾等的估值一般包括構成樓宇設施裝備部份的全部機械及機器。然而，吾等的估值不包括可能為佔用者的工業或商用工序作而全面裝置的機械、機器與設備、傢俬裝修及租戶的裝置。

4.6 電信設備

吾等已假設該物業內之所有電信設備已獲允許使用並已從有關機構取得所有必需之批准。

4.7 總綱發展藍圖

吾等對該物業的估值乃假設該物業的用途與根據新批租約第 YL3466 號獲批准的總綱發展藍圖相符而作出。

5.0 權益披露

仲量聯行並無知悉其任何業務、關係或權益與履行上述要求的任務有實際、潛在或明顯衝突。

6.0 遵守房地產投資信託基金守則物業估值師標準

仲量聯行及本行董事的資格符合並充分遵守房地產投資信託基金守則（「**房地產投資信託基金守則**」）第 6.4、6.5、6.6 及 6.7 段以及新加坡集體投資計劃守則附錄 6 第 8.3 段的規定。

7.0 市場概覽

7.1 總體概覽

由於限制政策措施，投資活動總體上仍然疲弱。租賃需求略有上升，支持各類物業的租金增長，惟豪華住宅租賃市場的租金保持穩定。

於2013年第3季度，暑假有助促進內部消費及為香港吸引更多到訪遊客。根據香港旅遊發展局資料，於6月至8月期間的遊客數量預期按年增長5%至8%，而來自中國內地的遊客亦預期持續增長。受內地遊客強勁需求的支持，2013年零售銷售額預期增幅較2012年為高。2013年零售銷售額預期有雙位數增幅，而2012年則上升9.8%。除零售銷售額強勁增長外，吾等預期零售物業租金亦將於2013年持續增長。

7.2 零售物業供應

啟德郵輪碼頭於6月中旬開始營運，亦開始主要針對免稅店及餐飲零售商的營銷推廣，推介碼頭內的零售空間(60,278平方呎)。在2014年，新世界中心名店城(141,439平方呎)將會於崇光百貨租約結束後拆卸。其將與於2010年拆卸的新世界中心一併重建為新綜合用途大廈，包括一間酒店、服務式住宅、辦公室及零售空間。發展預期於2017年完成。

7.3 零售空間需求

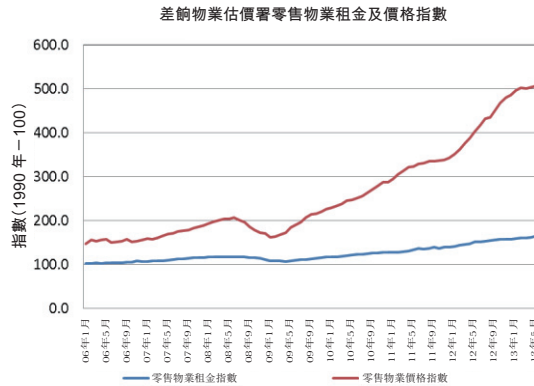
零售銷售額於4月至5月期間持續顯示增長勢頭，按年增長16.7%，而2013年第一季度按年增長為13.9%。增長的主要驅動因素為珠寶及鐘錶銷售額大增，其於4月至5月期間按年增長51.4%，主要是由於金價格調整。於4月至5月期間，到訪遊客總數按年增長12.6%，較2013年第一季度錄得的按年增長13.5%略有下降。

由於零售銷售額持續增長，大部分零售商對擴展計劃仍持審慎樂觀態度。然而，儘管對零售空間的需求穩定增長，若干零售商發現當前租金水平正侵蝕其盈利能力，因而選擇遷移至各個非市中心區域。

7.4 價格及租金變動

根據仲量聯行研究部的資料，於2013年第二季度，需求穩增及供應緊張令主要購物中心的租金維持向上趨勢。高級優質的購物中心的租金按季增長1.8%，而高端購物中心的整體租金按季增長1.4%。購物中心區的租金已居於高位，增長有所放緩，繼2013年第一季度租金增長1%後，第二季亦僅增長1.5%，而2012年全年則增長14.5%。

下圖顯示差餉物業估價署（「差餉物業估價署」）發佈的零售物業租金及價格指數，記錄自2006年以來的有關零售物業租金及資本價值的變動。於2013年5月，零售物業的租金及資本價值分別錄得按年增長約9.5%及25.9%。



資料來源：差餉物業估價署

7.5 主要零售商舖交易

投資市場，尤其是購物中心區商舖的投資市場維持淡靜，原因是投資者對加徵印花稅作出反應，並傾向於採取觀望態度。於本季度，僅錄得少量值得注意的成交。根據差餉物業估價署零售價格指數，零售物業的資本價值持續溫和增長，2013年3月至5月增幅約1.2%。

8.0 估值

吾等認為該物業根據現有租約在無產權負擔下之批租權益的總市值於2013年6月30日為**5,858,000,000 港元（港幣五十八億五千八百萬元）**。

9.0 換算系數

換算系數

1 平方米	=	10.764 平方呎
1 米	=	3.2808 呎

此 致

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

代表
仲量聯行有限公司
港區董事
周若瑜

BSc(Hons), MSc, MHKIS, MRICS, RPS (GP)
牌照號碼：E-182969
謹啟

2013年7月26日

周若瑜女士，MHKIS, MRICS, RPS (GP)，特許專業測量師，擁有16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2013年6月30日 之市值
<p>新界元朗天水圍天恩路12號至18號嘉湖銀座1期及2期的商業發展項目(包括上落貨區)、地庫1層及地庫2層604個泊車位及公用地方與公共服務設施(「嘉湖銀座商場」)</p>	<p>嘉湖山莊(「該發展項目」)是一個於九十年代建成的綜合住宅發展項目,配備商業、酒店、娛樂及泊車設施。</p>	<p>根據日期為2013年6月30日的租賃名冊,嘉湖銀座物業已根據各租約租出,大部分租期為兩至三年,最長到期日為2016年6月。</p>	<p>5,858,000,000 港元 (港幣五十八億 五千八百萬元)</p>
<p>新界元朗天水圍天湖路1號嘉湖山莊樂湖居的商業發展項目地下A部分及地下A部分的外牆、商業發展項目外牆的餘下部分、保留份額及公用地方與公共服務設施(「樂湖居物業」)</p>	<p>嘉湖銀座物業包括一個稱為嘉湖銀座的商業發展項目(包括上落貨區),該發展項目內的一個零售商舖及5間幼稚園,附屬泊車位、外牆及保留份額。</p>	<p>嘉湖銀座物業於估值日期每月應收租金總額約為18,822,000港元(包括事先承諾租金約723,500港元,每月中庭收入58,500港元,2012年7月至2013年6月的平均每月營業額租金707,600港元),不包括管理費、空調費、差餉及其他支出。</p>	<p>估計淨物業收益率: 4.0% 資本化率:4.6%</p>
<p>新界元朗天水圍天湖路3號嘉湖山莊賞湖居的幼稚園物業、5個幼稚園泊車位(第K1至K5號)、地下2個幼稚園的上落貨位及公用地方與公共服務設施(「賞湖居物業」)</p>	<p>嘉湖銀座物業的詳情載列如下:</p> <p>嘉湖銀座商場 包括稱為嘉湖銀座的商業發展項目(包括上落貨區),嘉湖銀座包括地下、首層及第2層的購物商場、第3層及第5層的附屬設施、及地庫第1至第2層604個泊車位及公用地方與公共服務設施。此物業不包括所有該等公用地方及酒店發展項目。</p>	<p>於估值日期,租予各租戶的面積為約635,139平方呎(即總面積的95.5%)。</p>	
	<p>樂湖居物業 包括一個稱為地下A部分的零售商舖連同樂湖居的商業發展項目外牆的兩個部分。此物業亦包括樂湖居的保留份額及公用地方與公共服務設施。</p>	<p>自2012年7月至2013年6月,嘉湖銀座物業平均每月泊車位收入淨額約為606,800港元。</p>	

於2013年6月30日
之市值

物業	概況及年期	佔用情況	
新界元朗天水圍天瑞路8號嘉湖山莊翠湖居的幼稚園及公用地方與公共服務設施(「翠湖居物業」)	<p>賞湖居物業 包括一個幼稚園物業、5個地面幼稚園泊車位及賞湖居內2個地面幼稚園上落貨位及公用地方與公共服務設施。</p>	—	—
新界元朗天水圍天龍路9號嘉湖山莊美湖居的幼稚園A及幼稚園B、地庫幼稚園泊車位第1、2、3、4、5、6、7及8號及公用地方與公共服務設施(「美湖居物業」)	<p>翠湖居物業 包括一個幼稚園物業及公用地方與公共服務設施。</p>		
新界元朗天水圍天龍路2號嘉湖山莊景湖居的幼稚園物業、地下的5個幼稚園泊車位、地庫的2個幼稚園上落貨位及公用地方與公共設施(「景湖居物業」)	<p>美湖居物業 包括稱為幼稚園A及幼稚園B的兩個幼稚園物業及美湖居內地庫的8個幼稚園泊車位及公用地方與公共服務設施。</p>		
新界元朗天水圍天葵路3號嘉湖山莊麗湖居的公用地方及公共服務設施(「麗湖居物業」)	<p>景湖居物業 包括一個幼稚園物業及景湖居內地庫的5個幼稚園泊車位及2個幼稚園上落貨位及公用地方與公共設施。</p>		
	<p>樂湖居物業 包括樂湖居的公用地方及公共服務設施。</p>		

物業	概況及年期	佔用情況	於2013年6月30日 之市值
(其後統稱為「嘉湖銀座物業」)	根據ARA提供2013年6月30日的租賃賬目，嘉湖銀座物業的可租用總面積約665,244平方呎(61,802.7平方米)。	—	—
天水圍市地段第4號210,546份之106,207份等額不可分割份額	天水圍市地段第1、2、3、		
天水圍市地段第1號餘段70,000份之9,064份等額不可分割份額	4、5、6及7號乃根據新批地契約第3466號持有，年期自1898年7月1日起計，為期99年，並延期至2047年6月30日。嘉湖銀座物業目前應付的政府地租為該物業應課差餉租值之3%。		
天水圍市地段第2號餘段30,000份之3,646份等額不可分割份額			
天水圍市地段第3號餘段24,000份之813份等額不可分割份額			
天水圍市地段第6號41,020份之6,906份等額不可分割份額			
天水圍市地段第7號餘段64,694份之3,376份等額不可分割份額			
天水圍市地段第5號餘段46,070份之1,842份等額不可分割份額			

附註：

- (1) 從吾等最近於土地註冊處記錄的查冊，概無登記天水圍市地段第4號的公契。吾等依賴吾等獲提供有關天水圍市地段第4號已簽訂的公契及管理協議以確認嘉湖銀座商場。
- (2) 嘉湖銀座物業的登記擁有人為天水圍發展有限公司，透過天水圍市地段第1、2、3、4、5、6及7號新批租約第3466號持有。

- (3) 嘉湖銀座物業目前根據日期為 2008 年 7 月 15 日的水圍分區計劃大綱圖第 S/TSW/12 號規劃為商業及住宅(乙類)用途：

嘉湖銀座商場	:	商業
樂湖居物業	:	住宅(乙類)
賞湖居物業	:	住宅(乙類)
翠湖居物業	:	住宅(乙類)
美湖居物業	:	住宅(乙類)
景湖居物業	:	住宅(乙類)

- (4) 根據吾等近期於土地註冊處進行之查冊，嘉湖銀座物業登記的產權負擔如下：

- (a) 日期為 2002 年 4 月 24 日的相互解除契約(註冊摘要編號 YL1006436)。

嘉湖銀座商場除外

- (b) 日期為 1989 年 11 月 10 日的批約修訂書(註冊摘要編號 YL434322)。
 (c) 日期為 1992 年 5 月 5 日的批約修訂書(註冊摘要編號 YL503886)。
 (d) 於 2002 年 10 月 22 日按揭予 Kobert Limited，作為一般信貸融資之抵押(註冊摘要編號 YL1025381)。

嘉湖銀座商場

- (e) 日期為 1998 年 12 月 5 日的函件(及隨附的經修訂泊車位佈局規劃)(註冊摘要編號 YL839539)。
 (f) 日期為 1998 年 12 月 24 日的佔用許可證(第 NT106/98 號)(註冊摘要編號 YL843415)。
 (g) 日期為 1999 年 1 月 5 日的函件(及隨附的經修訂泊車位佈局規劃)(註冊摘要編號 YL844000)。
 (h) 日期為 1999 年 1 月 18 日的佔用許可證(第 NT4/99 號)(註冊摘要編號 YL847103)。
 (i) 元朗區地政處於 2002 年 12 月 20 日發出的合約完成證明書(註冊摘要編號 YL1030741)。
 (j) 日期為 2011 年 7 月 25 日的最新經批准的泊車位佈局規劃的函件(註冊摘要編號 11072500470051)。
 (k) 及多份租賃協議。

樂湖居物業

- (l) 日期為 1991 年 1 月 29 日的泊車位佈局規劃函件(註冊摘要編號 YL449096)。
 (m) 日期為 1992 年 5 月 5 日的批約修訂書(註冊摘要編號 YL503886)。
 (n) 日期為 1991 年 12 月 19 日有關第 1 至 7 座的佔用許可證(第 NT178/91 號)(註冊摘要編號 YL505047)。
 (o) 於 1992 年 7 月 1 日登記的大廈公契(註冊摘要編號 YL508827)。
 (p) 日期為 1992 年 11 月 26 日的泊車位佈局規劃函件(註冊摘要編號 YL532976)。
 (q) 日期為 1992 年 10 月 8 日的佔用許可證(註冊摘要編號 YL544329)。
 (r) 日期為 1993 年 3 月 18 日的轉讓同意書(註冊摘要編號 YL544330)。
 (s) 於 1993 年 4 月 30 日登記的大廈分公契(註冊摘要編號 YL549706)。
 (t) 日期為 1993 年 5 月 13 日的函件(合約完成證明書)(註冊摘要編號 YL552222)。

賞湖居物業

- (u) 日期為 1992 年 3 月 10 日的泊車位佈局規劃函件 (隨附註冊摘要編號 YL497716)。
- (v) 日期為 1992 年 6 月 26 日的有關 A 段及餘段的平邊契約 (註冊摘要編號 YL508532)。
- (w) 日期為 1993 年 3 月 8 日的佔用許可證 (註冊摘要編號 YL558992)。
- (x) 日期為 1993 年 7 月 20 日的函件 (轉讓同意書) (註冊摘要編號 YL558993)。
- (y) 日期為 1993 年 8 月 18 日的大廈公契 (註冊摘要編號 YL561455)。
- (z) 日期為 1995 年 1 月 26 日的有關 B 段及餘段的平邊契約 (註冊摘要編號 YL617733)。
- (aa) 日期為 1999 年 8 月 18 日的元朗區地政處的合約完成證明書 (註冊摘要編號 YL872358)。

翠湖居物業

- (ab) 日期為 1992 年 8 月 17 日的泊車位佈局規劃證明函件 (隨附註冊摘要編號 YL517004)。
- (ac) 日期為 1993 年 12 月 14 日的泊車位佈局規劃函件 (隨附註冊摘要編號 YL574682)。
- (ad) 日期為 1993 年 9 月 1 日的佔用許可證第 NT117/93 號 (註冊摘要編號 YL578558)。
- (ae) 日期為 1994 年 1 月 14 日的轉讓同意書 (註冊摘要編號 YL578559)。
- (af) 日期為 1994 年 2 月 8 日的大廈公契 (註冊摘要編號 YL581265)。
- (ag) 日期為 1994 年 7 月 25 日的函件 (經修訂泊車位佈局規劃) (註冊摘要編號 YL602538)。
- (ah) 日期為 1994 年 4 月 19 日關於大堂入口、管理辦事處游泳池及附屬房舍的佔用許可證 (第 NT49/94 號) (註冊摘要編號 YL602993)。
- (ai) 日期為 1994 年 7 月 28 日的轉讓同意書 (註冊摘要編號 YL602994)。
- (aj) 日期為 1995 年 1 月 13 日的合約完成證明書 (註冊摘要編號 YL616396)。
- (ak) 日期為 2002 年 10 月 22 日按揭予 Kobert Limited，作為一般信貸融資之抵押 (註冊摘要編號 YL1025381)。
- (al) 及多份租賃協議。

美湖居物業

- (am) 日期為 1993 年 11 月 27 日的有關新批約第 3466 號的批約修訂書 (註冊摘要編號 YL573371)。
- (an) 元朗區地政處於 1995 年 12 月 11 日向天水圍發展有限公司發出的批約修訂書 (註冊摘要編號 YL659036)。
- (ao) 日期為 1996 年 3 月 25 日的泊車位佈局規劃函件 (隨附註冊摘要編號 YL668627)。
- (ap) 日期為 1997 年 12 月 22 日的佔用許可證 (第 NT226/97 號) (註冊摘要編號 YL818164)。
- (ar) 地政總署法律諮詢及田土轉易處 (元朗區) 於 1998 年 6 月 17 日向天水圍發展有限公司發出的轉讓同意書 (註冊摘要編號 YL818165)。
- (as) 日期為 1998 年 7 月 7 日的大廈公契 (一式兩份) (註冊摘要編號 YL820616)。
- (at) 元朗區地政處於 1999 年 4 月 23 日發出的合約完成證明書 (註冊摘要編號 YL858891)。

景湖居物業

- (aq) 日期為 1993 年 5 月 28 日的泊車位佈局規劃函件 (註冊摘要編號 YL553297)。
- (au) 日期為 1993 年 11 月 27 日有關新批約 (第 3466 號) 的批約修訂書 (註冊摘要編號 YL573371)。
- (av) 日期為 1995 年 10 月 13 日的經修訂泊車位佈局規劃函 (註冊摘要編號 YL645221)。
- (ax) 日期為 1995 年 3 月 24 日有關地庫 584 個泊車位的函件 (及隨附的經修訂泊車位佈局規劃) (註冊摘要編號 YL621470)。
- (ay) 日期為 1995 年 6 月 8 日的大廈公契 (註冊摘要編號 YL626029)。
- (az) 日期為 1995 年 10 月 13 日的經修訂泊車位佈局規劃函 (註冊摘要編號 YL645221)。
- (ba) 日期為 1995 年 11 月 13 日的函件 (及隨附的經修訂泊車位佈局規劃) (註冊摘要編號 YL647993)。
- (bb) 元朗區地政處於 1999 年 8 月 26 日發出的合約完成證明書 (註冊摘要編號 YL873069)。

麗湖居物業

- (bc) 日期為 1994 年 2 月 16 日有關天水圍市地段第 5 號的泊車位佈局規劃函 (註冊摘要編號 YL582145)。
- (bd) 日期為 1996 年 5 月 2 日的函件 (及隨附的經修訂泊車位佈局規劃) (註冊摘要編號 YL678360)。
- (be) 日期為 1996 年 2 月 7 日的佔用許可證 (第 NT12/96 號) (註冊摘要編號 YL6858031)。
- (bf) 日期為 1996 年 7 月 11 日的函件 (轉讓同意書) (註冊摘要編號 YL6858032)。
- (bg) 日期為 1996 年 8 月 5 日的大廈公契 (註冊摘要編號 YL688035)。
- (bh) 元朗區地政處於 1999 年 8 月 10 日發出的合約完成證明書 (註冊摘要編號 YL871142)。
- (5) 根據所提供的租約資料，於估值日期的租約概況 (不包括其他空間、營業額租金、中庭收入及泊車位) 載列如下：

租約開始日概況

年度	估可出租 總面積的 百分比	估總月租的 百分比
2010 年	10.1%	9.6%
2011 年	47.0%	42.0%
2012 年	31.1%	34.2%
2013 年	11.8%	14.2%
總計	100%	100%

租約屆滿日概況

年度	估可出租 總面積的 百分比	估總月租的 百分比
2013年.....	12.8%	17.7%
2014年.....	48.0%	44.7%
2015年.....	30.6%	29.1%
2016年.....	8.6%	8.5%
2017年及以後.....	0.0%	0.0%
總計	100%	100%

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
2年或以下.....	6.2%	13.9%
2年以上至3年.....	93.0%	85.3%
3年以上.....	0.8%	0.8%
總計	100%	100%

附錄 1 號

**準備香港估值及報告書時所採用的一般原則以及
適用於香港估值及報告書並構成其中一部分的條件**

本文件載有本行準備估值及報告書時通常採用的一般原則，以及適用於本行的估值及報告書並構成其中一部分的條件。除於估值報告書正文內特別聲明為不適用者外，該等一般原則及條件均適用。為配合個別情況，本行樂意與客戶進行討論，以作出適當的變動，又或為客戶安排結構或場地測量之工作或進行任何其他更詳細的查詢。對該等一般原則及／或條件之任何變動，均須以書面形式予以確定。

本行的估值及報告書屬保密文件，僅供收件方用於指定用途，對使用或依賴任何該等估值或報告書的全部或部分內容的任何第三方，本行不承擔任何責任。未經本行事先以書面方式批准有關估值或報告書將會出現之形式及相關內容，不得在任何文件、聲明、通函或與第三方的通訊中公開或提及該估值或報告書的全部或任何部份。

1. 估值方法：

吾等的估值工作乃根據香港測量師學會所公布之《香港測量師學會估值準則(2012年版)》進行。如《香港測量師學會估值準則》沒有就需要指引的事項提供指引，吾等將酌情參考英國皇家特許測量師學會所公佈的《英國皇家特許測量師學會估值－專業準則》以及國際評價準則委員會公佈的《國際評價準則》，但可作出變動，以配合本地法律、習慣、慣例及市場情況；《英國皇家特許測量師學會估值－專業準則》與《國際評價準則》如有任何不一致之處，吾等將以前者為準。除另有說明外，吾等乃以《香港測量師學會物業估值準則》所界定的外聘估值師身分進行估值。

2. 估值基準：

吾等的估值乃根據香港測量師學會採納的市值基準進行，載列為：

「在進行適當市場推廣後，自願買方及自願賣方雙方按公平原則並在知情、審慎及非強逼的情況下於估值日進行交易的估計資產或負債交易款額。」

本行之估值乃假設業主在公開市場將物業出售而並無憑藉遞延條件合約、售後租回、合資經營或任何影響該物業之價值之類似安排而得益。

每一項估值僅為估值日期當日的估值。評估價值可能於短時間內發生重大及意外的變更(包括因整體市場波動或與個別物業相關的因素而發生的變更)。對該等其後發生的價值變更，本行不承

擔責任。在不限制本段前本段的一般性的原則下，對自估值日期起計三個月屆滿過後依賴本估值者，本行概不負責或承擔任何法律責任。

3. 成本：

本行之估值並無考慮有關物業之任何抵押、按揭或債項等產權負擔，或出售或處置時可能招致之任何開支或稅項。

4. 資料來源：

本行認可本行報告書中所概述由列明之資料來源向本行提供之有關租借權、租約、租客之設置、規劃准許及其他有關事宜之資料，乃屬完整及正確。

5. 假設

除非本行在估值中另有說明，否則本行之估值(在本行並無進行調查之情況下)假設在適用情況下：

- (a) 有關物業有妥善及適宜出售的業權，以及該物業之業權之上並無可對其價值造成重大影響之產權負擔；
- (b) 該物業沒有侵權或被侵權、沒有未經許可增建或作結構改動(本行之估值乃根據註冊樓面平面圖或發展商售樓書中展示的原設計圖作出，並假設沒有未就該物業收取的修復成本)；
- (c) 沒有影響該物業的重大環境因素(包括污染)；
- (d) 該物業及其他改良部分之結構完整性並無缺陷；
- (e) 該物業不受任何公共用途影響、無須用於任何公共用途，亦將不會被徵用作任何公共用途；
- (f) 沒有與該物業有關而尚未履行的法定命令，監管機構亦沒有或將會就該物業作出命令；
- (g) 法團記錄及財務狀況令人滿意，並且沒有涉及須由該法團在正常維修之上承擔進行之任何重大糾正、補救或其他工程的財務承諾、命令或徵費；
- (h) 沒有涉及該物業且尚未了結的重大訴訟；
- (i) 該物業(及對該物業進行的任何工程)符合所有有關法律規例(包括與消防規例有關者)之規定；
- (j) 沒有有害物料(例如石棉及氯化鈣)；

- (k) 土地情況適當(包括(尤其是就農業用地而言)沒有泥土潛在蟲鼠侵擾或在將來任何時間出現可能影響農作物或牲畜的疾病的的可能性),且不會因考古、生態或環境事宜而引致特殊開支或延誤。

在不影響上述者的一般性的原則下,如為估值而向本行提供之租約或業權文件或地盤及樓宇測量或建築報告或虫害證書或工程師證書或法團記錄,不應依賴本行對任何該等文件的理解。

6. 租客：

除非本行明確地以書面形式表示同意,否則本行不會對實際或準租客的財務狀況進行查詢。如有關物業之估值包含出租物業之收益,則除非本行收到相反之書面通知,否則本行將假設租客有能力履行租約下之財務義務,且該等租客並沒有拖欠任何租金以及沒有未經披露的違約事項。

7. 量度：

所有量度均根據香港測量師學會所編制之小冊子「量度作業守則」為基準。除另有說明外,除非本行明確地以書面形式表示同意這樣做,否則本行不會對有關物業作實地量度或驗證向本行提供之樓面面積,但本行會參考註冊樓面平面圖(如有)。

8. 司法管轄權：

除非雙方另行書面同意,否則由本行之估值產生或與此有關之所有爭議應根據香港法律予以最終解決,且雙方不可撤銷地接受香港法院之管轄。

B. 第一太平戴維斯估值報告

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嘉湖銀座商場物業於2013年6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：新界元朗天水圍天恩路12號及18號嘉湖銀座1期及2期的商業發展項目(包括裝卸區)、604個泊車位及公用地方與公共服務設施(「嘉湖銀座商場」)；

新界元朗天水圍天湖路1號嘉湖山莊樂湖居的商業發展項目地下A部分及地下A部分的外牆、商業發展項目外牆的餘下部分、保留份額及公用地方與公共服務設施(「樂湖居物業」)；

新界元朗天水圍天湖路3號嘉湖山莊賞湖居的幼稚園物業、5個幼稚園泊車位(第K1至K5號)、地下2個幼稚園的上落貨位及公用地方與公共服務設施(「賞湖居物業」)；

新界元朗天水圍天瑞路8號嘉湖山莊翠湖居的幼稚園及公用地方與公共服務設施(「翠湖居物業」)；

新界元朗天水圍天龍路9號嘉湖山莊美湖居的幼稚園A及幼稚園B、地庫內的幼稚園泊車位第1、2、3、4、5、6、7及8號及公用地方與公共服務設施(「美湖居物業」)；

新界元朗天水圍天龍路2號嘉湖山莊景湖居的幼稚園物業、地下的5個幼稚園泊車位、地下的2個幼稚園上落貨位及公用地方與公共服務設施(「景湖居物業」)；及

新界元朗天水圍天葵路3號嘉湖山莊麗湖居的公用地方及公共服務設施(「麗湖居物業」)

(統稱為「嘉湖銀座物業」)

吾等謹遵照管理人之指示，對嘉湖銀座物業進行估值。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嘉湖銀座物業於2013年6月30日(簡稱「估值日期」)之市場價值之意見，供置富產業信託(「置富產業信託」)作建議收購嘉湖銀座物業之用途。

估值基準

吾等的估值為吾等對嘉湖銀座物業市值的意見。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，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資產或負債的估計款額」。

市值理解為不考慮買賣(或交易)成本且並無抵銷任何相關稅務或潛在稅務之估算資產或負債價值。

吾等之估值乃根據房地產投資信託基金守則第6.8章—新加坡集體投資計劃守則附錄6乙部及由香港測量師學會出版之《香港測量師學會估值準則》(2012年版)編製。

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，鑑於嘉湖銀座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嘉湖銀座物業的市值。

收益資本化法

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（即不包括差餉、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，並根據嘉湖銀座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。嘉湖銀座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。

嘉湖銀座物業所有可出租單位之市值租金乃參考嘉湖銀座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。

直接比較法

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。此方法透過收集於估值日前後之可比較銷售交易，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嘉湖銀座物業與可比較項目之差異，包括時間、地點、交通方便程度、面積、樓齡、樓宇質素及狀況及類似因素。

業權調查

吾等並無獲提供有關嘉湖銀座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。

資料來源

吾等很大程度上倚賴置富資產管理有限公司(作為置富產業信託的管理人)(「ARA」)提供的資料,並已接納就有關該物業的識別、規劃批文、法定通告、地役權、年期、佔用情況、樓面圖則、樓面面積、租賃賬目等相關事項及所有其他相關事宜所給予吾等的資料。

於估值過程中,吾等亦已參考(其中包括)下列由ARA提供的資料:

1. 於2013年6月30日的租賃賬目副本;
2. 於2013年7月1日的預租約副本;
3. 2012年7月至2013年6月的營業額租金及中庭收入副本;
4. 2012年7月至2013年6月車位收入及開支副本;
5. 於2013年6月30日的空置報告副本;
6. 該物業的佈局圖副本;
7. 有關天水圍市地段第4號已簽訂的公契及管理協議副本。

估值考慮

吾等在很大程度上依賴指示方所提供的資料,並已接納就有關物業識別、規劃批文或法定通告、地役權、土地年期、佔用情況、租務情況、樓面平面圖、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,以核證有關嘉湖銀座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。

吾等曾視察嘉湖銀座物業的外觀,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。吾等之視察由Bonnie Ho小姐,MRICS, MHKIS, RPS(GP)於2013年7月20日進行。但吾等無法呈報嘉湖銀座物業是否確無腐朽、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嘉湖銀座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。除另有註明外,吾等假設嘉湖銀座物業概無附帶可影響價值的繁重負擔、限制及支銷。

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。吾等於嘉湖銀座物業並無現有或潛在權益，且並非有關連機構或與管理人、包銷商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。

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
#10-02, HSBC Building
Singapore 049320

2013年7月26日

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

* 陳超國先生，特許產業測量師，MSc、FRICS、FHKIS、MCI Arb、RPS(GP)，自1987年起一直為合資格估值師，擁有約29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2013年6月30日 現況下之市值
<p>新界元朗天水圍天恩路12號及18號嘉湖銀座1期及2期的商業發展項目(包括裝卸區)、604個泊車位及公用地方與公共服務設施(「嘉湖銀座商場」)</p>	<p>嘉湖山莊是一個於二十世紀九十年代建成的大型私人住宅發展項目,分為六期,配備商業、娛樂及泊車設施。</p>	<p>商業樓面及幼稚園根據多項最長租期於2016年6月到期的租約出租,總月租收入約16,300,000港元,不包括差餉及地租、管理費及公用事業開支。</p>	<p>5,850,000,000 港元 估計淨物業收益率 3.9% 資本化率 4.5%</p>
<p>新界元朗天水圍天湖路1號嘉湖山莊樂湖居的商業發展項目地下A部分及地下A部分的外牆、商業發展項目外牆的餘下部分、保留份額及公用地方與公共服務設施(「樂湖居物業」)</p>	<p>嘉湖銀座物業包括一個稱為嘉湖銀座的商業發展項目(包括裝卸區)、嘉湖山莊內的一個零售商舖及5間幼稚園,附屬泊車位、上落貨位、外牆及保留份額。</p>	<p>多個其他空間及大堂中庭根據多項許可使用權出租,總月租收入約1,200,000港元,不包括差餉及地租、管理費及公用事業開支。</p>	
<p>新界元朗天水圍天湖路3號嘉湖山莊賞湖居的幼稚園物業、5個幼稚園泊車位(第K1至K5號)、地下2個幼稚園的上落貨位及公用地方與公共服務設施(「賞湖居物業」)</p>	<p>嘉湖銀座物業的詳情載列如下:</p> <ul style="list-style-type: none"> — 嘉湖銀座商場包括稱為嘉湖銀座的商業發展項目,而嘉湖銀座包括地下、首層及第2層至第5層的附屬設施、604個泊車位及地庫第1至第2層的若干裝卸區。此物業不包括酒店發展項目; — 樂湖居物業包括一個稱為地下A部分的零售商舖連同嘉湖山莊樂湖居內的商業發展項目外牆的兩個部分。此物業亦包括樂湖居的保留份額; 	<p>自2012年7月至2013年6月,嘉湖銀座物業的平均每月營業額租金約為700,000港元。</p> <p>嘉湖銀座物業於2013年6月30日的出租率(不包括泊車位及其他空間)為95.5%。</p> <p>嘉湖銀座商場的泊車位按小時及按月出租,自2012年7月至2013年6月的平均每月收入淨額約為600,000港元。</p>	

於2013年6月30日
現況下之市值

物業	概況及年期	估用情況
新界元朗天水圍天瑞路8號嘉湖山莊翠湖居的幼稚園及公用地方與公共服務設施(「翠湖居物業」)	— 賞湖居物業包括嘉湖山莊賞湖居內的一個幼稚園物業、5個幼稚園泊車位及2個地下的幼稚園上落貨位；	
新界元朗天水圍天龍路9號嘉湖山莊美湖居的幼稚園A及幼稚園B、地庫內的幼稚園泊車位第1、2、3、4、5、6、7及8號及公用地方與公共服務設施(「美湖居物業」)	— 翠湖居物業包括嘉湖山莊翠湖居內的一個幼稚園； — 美湖居物業包括嘉湖山莊美湖居內稱為幼稚園A及幼稚園B的兩個幼稚園及地庫內的8個幼稚園泊車位；及	
新界元朗天水圍天龍路2號嘉湖山莊景湖居的幼稚園物業、地下的5個幼稚園泊車位、地下的2個幼稚園上落貨位及公用地方與公共服務設施(「景湖居物業」)	— 景湖居物業包括嘉湖山莊景湖居內1個幼稚園，地下的5個幼稚園泊車位及2個幼稚園上落貨位。	
新界元朗天水圍天葵路3號嘉湖山莊麗湖居的公用地方及公共服務設施(「麗湖居物業」)	嘉湖銀座物業的總面積約為61,802.68平方米(665,244平方呎)。	
(統稱為「嘉湖銀座物業」)	嘉湖銀座物業包括若干泊車位及上落貨位。有關詳情載於附註(1)。	

物業	概況及年期	估用情況	於2013年6月30日 現況下之市值
按所提供的公契及管理協議審批表格所示，天水圍市地段第4號210,546份之106,207份(關於：嘉湖銀座商場)	天水圍市地段第1、2、3、4、5、6及7號乃根據新批地契約第3466號持有，年期自1898年7月1日起計，為期99減最後3日，並延期至2047年6月30日，無須補價但按應課差餉租值之3%收取經修訂年政府地租。		
天水圍市地段第1號餘段70,000份之9,064份(關於：樂湖居物業)			
天水圍市地段第2號餘段30,000份之3,646份(關於：賞湖居物業)			
天水圍市地段第3號餘段24,000份之813份(關於：翠湖居物業)			
天水圍市地段第6號41,020份之6,906份(關於：美湖居物業)			
天水圍市地段第7號餘段64,694份之3,376份(關於：景湖居物業)			
天水圍市地段第5號餘段46,070份之1,842份(關於：麗湖居物業)			

附註：

- (1) 嘉湖銀座物業的泊車位及上落貨位的詳情概述如下：

物業	樓層	泊車位數目	泊車位詳情
嘉湖銀座1期.....	地庫1層	62	第5-59號及第63-69號
	地庫2層	194	第1-194號
嘉湖銀座2期.....	地庫1層	31	第1-12號、第14-28號及第33-36號
	地庫2層	317	第1-111號及第113-318號
嘉湖銀座1及2期....	地庫1層	若干	如公契及管理協議審批表格所提供以綠色列示的裝卸區
賞湖居.....	地下	5	幼稚園泊車位第K1-K5號
	地下	2	幼稚園上落貨區
美湖居.....	地庫	8	幼稚園泊車位第1-8號
景湖居.....	地下	5	幼稚園泊車位
	地下	2	幼稚園上落貨區

- (2) 嘉湖銀座物業的登記擁有人為天水圍發展有限公司。

- (3) 嘉湖銀座物業均位於天水圍分區計劃大綱範圍內，並被劃為若干分區。有關分區載列如下：

物業	分區
嘉湖銀座商場.....	商業
樂湖居物業.....	住宅(乙類)
賞湖居物業.....	
翠湖居物業.....	
美湖居物業.....	
景湖居物業.....	
麗湖居物業.....	

- (4) 根據土地查冊紀錄，嘉湖銀座物業(其中包括)附帶以下產權負擔：

嘉湖銀座商場

- i) 日期為1998年12月24日的佔用許可證第NT 106/98號(註冊摘要編號YL843415)；
- ii) 日期為1999年1月18日的佔用許可證第NT 4/99號(註冊摘要編號YL847103)；
- iii) 函件關於：訂立日期為1998年11月26日的租賃協議及租賃或租約(註冊摘要編號YL930939)的同意書；及
- iv) 日期為2002年12月20日的合規證明書(註冊摘要編號YL1030741)。

樂湖居物業

- i) 日期為1992年6月6日的大廈公契(註冊摘要編號YL508827)；
- ii) 日期為1992年10月8日的佔用許可證(註冊摘要編號YL544329)；
- iii) 日期為1993年4月1日的大廈分公契(註冊摘要編號YL549706)；
- iv) 日期為1993年5月13日的函件(合規證明書)(註冊摘要編號YL552222)；及
- v) 於2002年10月22日按揭予Kobert Limited，作為一般信貸融資之抵押(註冊摘要編號YL1025381)。

賞湖居物業

- i) 日期為 1993 年 3 月 8 日的佔用許可證(註冊摘要編號 YL558992)；
- ii) 日期為 1993 年 7 月 26 日的大廈公契(註冊摘要編號 YL561455)；
- iii) 日期為 1999 年 8 月 18 日的合規證明書(註冊摘要編號 YL872358)；及
- iv) 於 2002 年 10 月 22 日按揭予 Kobert Limited，作為一般信貸融資之抵押(註冊摘要編號 YL1025381)。

翠湖居物業

- i) 日期為 1993 年 9 月 1 日的佔用許可證 NT 117/93 號(註冊摘要編號 YL578558)；
- ii) 日期為 1994 年 1 月 19 日的大廈公契(註冊摘要編號 YL581265)；
- iii) 日期為 1995 年 1 月 13 日的合規證明書(註冊摘要編號 YL616396)；及
- iv) 於 2002 年 10 月 22 日按揭予 Kobert Limited，作為一般信貸融資之抵押(註冊摘要編號 YL1025381)。

美湖居物業

- i) 日期為 1997 年 12 月 22 日的佔用許可證 NT 226/97 號(註冊摘要編號 YL818164)；
- ii) 日期為 1998 年 6 月 19 日的大廈公契(一式兩份)(註冊摘要編號 YL820616)；
- iii) 日期為 1999 年 4 月 23 日的合規證明書(註冊摘要編號 YL858891)；及
- iv) 於 2002 年 10 月 22 日按揭予 Kobert Limited，作為一般信貸融資之抵押(註冊摘要編號 YL1025381)。

景湖居物業

- i) 日期為 1995 年 5 月 18 日的大廈公契(註冊摘要編號 YL626029)；
- ii) 日期為 1999 年 8 月 26 日的合規證明書(註冊摘要編號 YL873069)；及
- iii) 於 2002 年 10 月 22 日按揭予 Kobert Limited，作為一般信貸融資之抵押(註冊摘要編號 YL1025381)。

麗湖居物業

- i) 日期為 1996 年 2 月 7 日的佔用許可證 12/96 號(註冊摘要編號 YL685031)；
- ii) 日期為 1996 年 7 月 15 日的大廈公契(註冊摘要編號 YL688035)；及
- iii) 日期為 1999 年 8 月 10 日的合規證明書(註冊摘要編號 YL871142)。

- (5) 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，而租戶須負責該物業的內部維修。
- (6) 所呈報的租金為合約租金，並無考慮免租期(如有)。

- (7) 根據所提供的租務資料，吾等對現有租務組合（不包括營業額租金、來自泊車位、其他空間及大堂中庭的收入）的分析如下：

估用概況 類型	總面積 (平方呎)	估總面積的 百分比
租出	635,139	95.5
空置	30,105	4.5
總計	665,244	100.0
租約開始概況 年度	估總面積的 百分比	估總月租的 百分比
2010年	10.1	9.6
2011年	47.0	42.0
2012年	31.1	34.2
2013年	11.8	14.2
總計	100.0	100.0
租約屆滿概況 年度	估總面積的 百分比	估總月租的 百分比
2013年	12.8	17.7
2014年	48.1	44.7
2015年	30.6	29.1
2016年	8.5	8.5
2017年及以後	0.0	0.0
總計	100.0	100.0
租約年期概況 租約年期	估總面積的 百分比	估總月租的 百分比
1年	0.5	0.6
1年以上至2年	5.8	13.5
2年以上至3年	92.9	85.1
3年以上至4年	0.8	0.8
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2012年間增長兩倍，至2012年年底為116,900,000平方呎²。於2011年，41%左右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約30%及29%左右。

使用零售面積於2008年被證實出現負數，而香港多間連鎖零售店倒閉，包括均約於該年年末結業的泰林電器及佑威國際，原因為全球金融危機後需求緊縮。因此，空置率於2008年升至8.7%。隨著中國內地訪客的湧入及經濟復甦有利於零售市場，使用零售面積於2009年及2010年分別反彈至450,000平方呎及1,500,000平方呎。隨後於2011年新增零售面積下降至接近於零，而空

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。

置率則徘徊在約8.0%，乃由於近期全球經濟存在不確定性及租金處於紀錄高位，引致租賃業務放慢的情況。在蘋果、Abercrombie & Fitch、GAP及Forever 21等多個國際零售商進入市場下，2012年，私人商業使用面積回升至1,800,000平方呎，而空置率降至6.9%。

2013年至2016年，主要購物中心面積供應預計降至平均每年514,546平方呎，未來總供應面積中，52%坐落於新界。預計於2013年及2014年間落成的新購物中心規模較小，建築樓面面積低於150,000平方呎，九龍建業686,426平方呎之牛池灣發展項目將為2015年落成的九龍主要零售發展項目。明顯地，新界大型購物中心供應面積將為大型住宅屋邨的零售基座。

自2013年至2016年，並無私人商業供應面積預計將於中環落成，而在灣仔僅有一個項目(皇后大道東200號項目，86,000平方呎)預計將於2015年落成。在九龍，觀塘偉業街、順業街及海濱道的交界處有一個項目預計將於2015年落成。該項目為設有零售樓面的甲級寫字樓項目。然而，零售面積尚未確定。

自2003年至2011年，由於實行個人遊計劃，加上本地經濟復甦，私人零售租金上升約55%。

國際品牌租用香港島核心零售樓面帶動零售租金及價格上漲。蘋果在國際金融中心商場開設其於香港的首間店舖，而Abercrombie & Fitch在畢打行開設其旗艦店。在銅鑼灣，Forever 21租賃京華中心6個樓層6年，並可續期3年作為其旗艦店，而其他國際時尚零售商亦在新開業的希慎廣場租賃店舖。

於2012年，旅遊市場及上揚的本地消費信心指數繼續支持零售銷售及零售租金增長，而後者上升12.5%。2013年首四個月的私人零售租金進一步上升2.1%。

自2003年至2012年，私人零售物業價格上漲逾395%，收益率下跌令投資者卻步。在租賃市場減緩及政府推行更多的嚴厲措施下，於2013年首2個月續漲3.3%後，租金價格於3月下跌0.6%，其後於4月靠穩。

市場低息、資金成本低及供應緊張推動了零售物業銷售價格，於2012年在香港私人零售物業的價格錄得增長28.3%，儘管投資回報低及租賃市場放緩。

香港的零售區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33%增至2001年至2012年期間的52%，顯示於過去10年落成的購物中心其中逾一半均位於非核心區。

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。相比於核心區購物中心租金變動，非核心零售物業市場租金相對穩定，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%³。最近一次於2008年至2009年的市道下滑期間，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）對黃金地段店舖的激烈競爭，若干國際品牌以及奢侈品零售商擴展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、ZARA及Uniqlo均於沙田的新城市廣場、於將軍澳的東港城／新都城中心商場及屯門的屯門市廣場開設新的店舖，而名貴手錶品牌勞力士於新城市廣場及屯門市廣場也開設了新的店舖。

近期零售銷售增長下降，可能因為影響本地及中國內地經濟的不確定因素而產生的短期現象，而並非本地零售市場的結構調整。

鑒於失業率處於歷史低位、收入增長及消費信心逐漸回升，預計本地零售消費繼續推動零售市場，包括必需品及休閒購物。儘管奢侈商品受惠於年內首數月中國內地遊客回升，本地零售消費仍為強勁動力。

零售業表現不再局限於核心區，已擴大至非核心地段，並有本地消費及遊客消費的支持，不久將來仍維持穩健。近期全球經濟不明朗因素(中國未能倖免)拖累了租賃市場。然而，中國最新的量化寬鬆政策將有助於抵禦因全球經濟下滑可能導致的整體需求疲軟。

2013年(估計)至2017年(估計)私人零售租金預測概要

年度	整體租金增長率	非核心零售 租金增長率
	(%)	(%)
2013年.....	+5至10	+10至15
2014年.....	+10至15	+10至15
2015年.....	+5至10	+10至15
2016年.....	+5	+5至10
2017年.....	+5	+5至10

資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

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)編製獨立零售市場總覽。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天水圍嘉湖銀座物業的評估。

目錄

1.0 香港經濟總覽

1.1 經濟概覽

1.2 主要的經濟及旅遊業指標

2.0 香港零售市場概覽

2.1 零售銷售表現

2.2 存量及供應

2.3 零售租金及價格

2.4 非核心零售市場

2.5 零售物業市場前景

3.0 輻射商圈及個別資產分析

3.1 位置

3.2 地區分析

3.3 輻射商圈分析

3.4 競爭分析

3.5 SWOT分析

3.6 前景

1.0 香港經濟總覽

1.1 經濟概覽

香港是世界最開放且最具活力的自由市場經濟體系之一，並受惠於其鄰近中國內地以及處於歐洲與北美之間時區之策略性位置。該市為國際金融、貿易、商業及通訊中心。2012年9月末，香港聯交所按市值計在世界主要證券交易所中位列第六，是繼日本之後的亞洲第二大證券交易所。另外，於2009年至2011年連續三年內，聯交所透過首次公開發售（「IPO」）籌集的資本高於任何其他全球性證券交易所¹。以2012年的商品貿易量計算，香港則是全球第9大貿易實體²。

與世界其他國家或地區相比，香港的經濟實力及競爭力都較有優勢。於2012年，香港的人均本地生產總值（「本地生產總值」）為51,494美元³（現時國際貨幣，就購買力平價（「PPP」）作出調整），領先美國、英國及日本。根據瑞士國際管理發展學院編撰的2013年全球競爭力排名，香港排在美國（第1位）及瑞士（第2位）之後，為第3最具競爭力的經濟體系，而新加坡及英國則分列第5位及第18位。香港亦於2012年金融發展指數名列第1位，領先美國（第2位）、英國（第3位）及新加坡（第4位）。香港作為全球金融中心的實力在2013年全球金融中心指數中得到進一步證明，緊隨倫敦（第1位）及紐約（第2位）之後名列第3位，並領先新加坡（第4位）。

1.2 主要的經濟及旅遊業指標

1.2.1 主要的經濟及人口指標

本地經濟在2003年控制嚴重急性呼吸系統綜合症之後迅速恢復，實際本地生產總值於2004年至2008年間以每年6.3%平均速度增長。然而，2008年末爆發全球金融危機在影響全球經濟的同時亦嚴重影響本地經濟，實際本地生產總值於2009年錄得2.5%之下滑。因全球多個經濟體系（尤其是中國內地）推出量化寬鬆（「量化寬鬆」）措施，經濟其後出現回升，2010年本地生產總值錄得6.8%之增長，2011年則增長4.9%。然而，由於歐洲主權債務危機及美國經濟增長速度放緩，出口市場下挫，2012年本地生產總值增速放緩至1.4%。故2009年至2012年實際本地生產總值每年平均增長2.7%。隨著私人消費開支於2013年第一季度實質增長7.0%及對外貿易市場略有改善（2013年首三個月商品貿易總量（進口加出口）較上年同期增長4.4%），本地消費回升，本地經濟於2013年第一季度錄得溫和增長2.8%。

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。

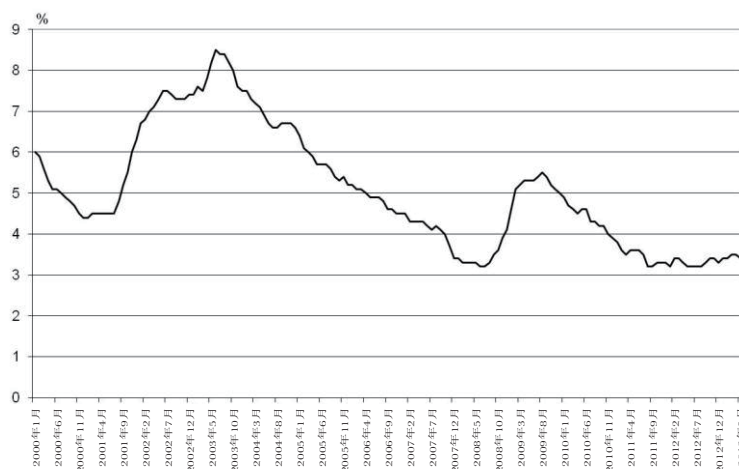
³ 本地生產總值按購買力平價以人均本地生產總值為基準（現時國際貨幣）。資料來源：國際貨幣基金組織（「IMF」）世界經濟展望數據庫，2013年4月。

服務業於2011年佔本地生產總值的93.1%之貢獻⁴，其中金融、保險、房地產、專業級商業服務行業(「金融業」)所佔份額最大，達到27.3%，其後為進口／出口、批發及零售貿易(「貿易業」)(25.9%)以及公共行政、社會及個人服務(「行政業」)(16.5%)。

由於經濟增長，香港通脹的主要計算指標綜合消費物價指數(「物價指數」)有所上升，於2010年及2011年分別達到2.4%及5.3%。主要因外部因素(全球食品及商品價格攀升導致的輸入通脹)及內部因素(較高住宅租金的傳導效應及法定最低工資的一次性影響)，2012年通脹壓力持續上升，期內綜合物價指數上升4.1%。2013年首五個月所報平均通脹率為3.8%，乃由於房租輕微上漲及輸入通脹仍保持相對穩定所致。

全球經濟下滑，就業形勢每況愈下，經季節性調整失業率由截至2008年7月止三個月的十年來最低紀錄3.2%回升，截至2009年8月止三個月升至5.5%。其後經濟回暖就業形勢改善，失業率由截至2009年8月止三個月的5.5%逐漸降至截至2013年5月止三個月的3.4%，顯示就業率高及本地勞動力需求旺盛。

香港失業率(2000年1月－2013年5月)



資料來源：政府統計處、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

截至2011年中，香港居民共計707萬人⁵。工作人口約為355萬人⁶，佔人口總數約50%。近

⁴ 基於「表036：按經濟活動劃分本地生產總值(「本地生產總值」)-按基本價格計算的本地生產總值貢獻比率」。資料來源：政府統計處。

⁵ 基於「1981年至2011年的人口及平均每年增長率(A102)」。資料來源：政府統計處2011年人口普查。

⁶ 基於「2001年、2006年及2011年按職業劃分的工作人口(C104)」。資料來源：政府統計處2011年人口普查。

來，人口略有增長，2006年至2011年五年間的年均增長率為0.6%，2001年至2006年以及1996年至2001年則分別為0.4%及0.9%。

過去二十年內，人口增長主要集中於新界。1991年至2011年總人口增長為24.6%，同期新界人口增長55.4%。過去二十年的140萬新增人口中，130萬人(即94%)居於新界。

新界約有370萬人及120萬住戶⁷，九龍則有210萬人及70萬住戶而香港島則有130萬人及40萬住戶⁸。香港島及九龍的平均每戶人數分別為2.9人及2.8人，新界則為3人。

私人房屋住戶每月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。該指標先前高位乃於2008年第1季度錄得，其中中位收入達到每月25,500港元，由於隨後的全球金融危機而跌至2009年第2季度之每月24,000港元。經濟復甦使失業率降低，推高私人房屋住戶收入中位數，使住戶收入於2013年第1季度上升至30,000港元，是自1994年以來的新高。該等較高的收入水平將催生更多本地零售支出。

根據2012年按區議會分區劃分的人口及住戶統計資料，分區住戶每月收入中位數以灣仔(每月33,000港元)居首，中西區(32,000港元)緊隨其後，再其次是西貢(26,000港元)。

香港的工資增幅略高於物價上漲，顯示購買力增強。工資經過2002年至2004年連續三年負增長後，於2005年受經濟大幅增長帶動回復正增長。這一增長趨勢直至2008年由於全球金融危機而下挫2.1%，再錄得負增長。量化寬鬆幫助本地經濟重拾活力，更惠及各行各業僱員，2009年所有指定的主要行業平均工資趨於穩定，其後名義工資於2010年、2011年及2012年分別增加3.1%、9.1%及5.9%。

1.2.2 驅動香港經濟的關鍵因素

與中國內地更緊密融合

自內地於1978年實行開放政策以來，香港與中國內地的聯繫不斷加強，更一直是香港未來成功的重要因素。為順應這一趨勢，香港政府與中央人民政府於2005年10月18日達成協議，根據內地與香港關於建立更緊密經貿關係的安排(「CEPA」)進一步放寬中港兩地貿易監管措施。

⁷ 基於「2001年、2006年及2011年按區議會分區劃分的人口(A201)」。資料來源：政府統計處2011年人口普查。

⁸ 基於「2001年、2006年及2011年按區議會分區劃分的家庭住戶數目及家庭住戶平均人數(D201)」。資料來源：政府統計處2011年人口普查。

根據CEPA推行的開放措施包括個人遊計劃(「個人遊計劃」)，內地指定城市的居民可以個人名義到訪香港。個人遊計劃的覆蓋範圍於過往數年不斷擴大，現已適用於49個內地城市，涉及總計約2.7億居民。根據香港旅遊發展局(「香港旅發局」)的資料，於2012年，中國內地居民根據個人遊計劃訪港次數超逾2,310萬人次，較2005年增長3.2倍。該等旅客佔訪港內地旅客總數的66.3%，或訪港旅客總數的47.6%。

珠江三角洲(「珠三角」)⁹地區為全球領先的多種輕工業產品產地，現已成為高科技電子產品製造及裝配的主要地點。該地區經濟的持續發展需要從香港取得投資、管理人才、市場知識、技術及國際關係，故亦將使香港受益。

優惠的金融行業政策

中港兩地更緊密融合亦體現在多項優惠的金融行業政策，即合格境內機構投資者(QDII)計劃、合格境外機構投資者(QFII)計劃以及人民幣合格境外機構投資者(RQFII)計劃。該等政策允許內地合格機構投資香港(及其他境外國家或地區)的部分金融產品，亦允許合格境外機構投資中國內地多種金融資產，從而促進兩個領域之間的資本流動，同時亦加強香港作為離岸人民幣業務中心的作用。

⁹ 珠三角經濟區包括東莞、佛山、廣州、惠州、江門、深圳、肇慶、中山及珠海。倘包括香港及澳門，則稱作「大珠三角」。

1.2.2 經濟預測

政府最近期業務展望按季統計調查報告顯示，香港大型企業的整體營商氣氛與上一季度相比更趨正面。另外，受主要呈利好態勢的勞務市場狀況支撐，本地消費預期將保持回升。基建工程持續進行、入境遊業務興旺及2013-14年預算的一系列措施的積極影響亦將為本地經濟帶來增長動力。因此，長期實際本地生產總值預計將保持適度正向增長的趨勢，2013年至2017年每年將平均增長約4.1%¹⁰。在相關利好經濟狀況下，預期同期私人消費每年將增長4.4%¹¹。

香港實際本地生產總值及增長率(2000年－2017年預測)



資料來源：政府統計處、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

關於通脹前景，隨著過往一年私人住房租金飆升的滯後影響逐漸浮現，通脹可能於未來數月略微回升。然而，輸入性通脹將保持平穩，而本地房租在政府兩輪需求管理措施之後近期已有所平緩。該等利好態勢將有助於在今年下半年及未來遏制通脹上行壓力。故2013年至2017年五年期間的通脹預計將為每年平均3.5%¹²。

1.2.3 旅遊市場

自2001年起推行的一連串放寬中國內地至香港旅遊限制的措施(申請手續及貨幣管制)，帶動了旅遊方面的零售需求。於2003年7月推行的個人遊計劃允許內地指定城市的旅客自行訪港，而此前須參加旅行團方可訪港。該計劃現已擴大至中國的49個城市，涉及約2.7億人。

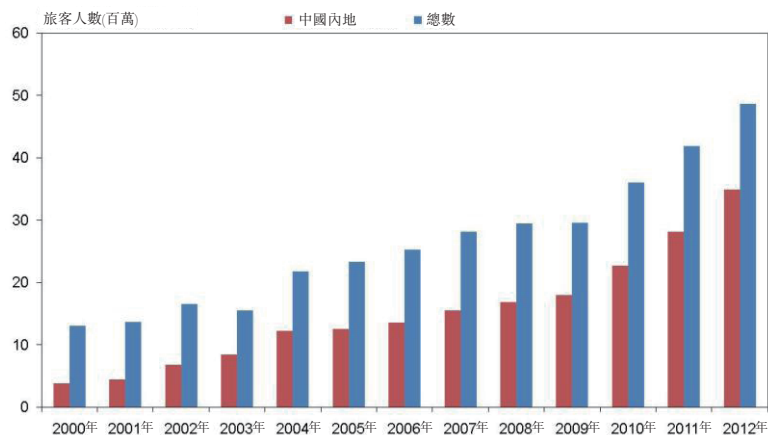
¹⁰ 資料來源：IMF世界經濟展望數據庫，2013年4月。

¹¹ 資料來源：FocusEconomics Consensus Forecast，2013年8月。

¹² 資料來源：IMF世界經濟展望數據庫，2013年4月。

由於中國內地訪港旅客人數增加，2003年至2012年訪港總旅客人數增加213%，截至2012年底達4,860萬人。於同期，中國內地訪港旅客人數由850萬增至3,490萬，即實施個人遊計劃以來增長312%，此一增長亦令中國內地成為香港的最大單一旅客來源，約佔2012年訪港旅客全年總人數的71.8%。

整體訪港旅客人數及中國內地訪港旅客人數(2000年－2012年)



資料來源：香港旅發局、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

2013年1月至5月，訪港旅客人數持續增至2,120萬人，同期年增長率為13.2%。一如所料，中國內地訪港旅客人數最高，為1,560萬人(佔旅客總人數的74%)，且幾乎唯有中國旅客人數的年增長率(19.8%)高於主要客源市場平均增長率。

根據香港旅發局的數據，2012年，約60.4%的留宿旅客乃來港度假。22.5%的留宿旅客來港探親訪友，反映中國內地旅客人數不斷增加。此外，香港是全球金融、貿易及通訊中心，2001年至2012年留宿商務旅客增加34.5%。2001年至2012年來自中國內地的留宿商務旅客人數增加140.3%，佔2012年旅客總數的45.2%。

2001年至2012年，平均留港時間由3.1晚增至3.5晚。2012年內地留宿旅客留港時間為3.7晚，較短途旅客(2012年為2.8晚)更久¹³，顯示中國內地旅客性質有所改變，來港並非僅為購物。

2008年－2012年所有旅客及中國內地旅客的平均留港時間

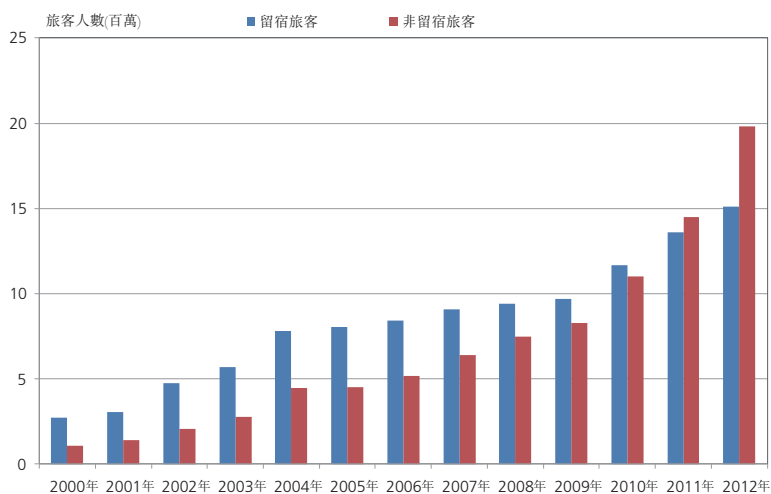
	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
所有旅客	3.3	3.2	3.6	3.6	3.5
內地旅客	3.5	3.4	3.9	3.9	3.7

資料來源：香港旅發局、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

¹³ 長途包括美國、歐洲、非洲、中東、澳洲、紐西蘭及南太平洋，短途包括北亞、南亞及東南亞、台灣及澳門。資料來源：香港旅發局。

另一明顯趨勢為非留宿中國內地旅客比例持續上升，2013年首五個月非留宿中國內地旅客數量超過留宿中國內地旅客數量，達到740萬人（佔中國內地訪港旅客總數的58%）。之前，約60%至70%的中國內地旅客在港留宿。上述趨勢是由於來自華南的個人遊旅客人數持續增加所致，更顯示有一群識途的重複訪客，已發掘沙田、上水及荃灣等新的購物地點。該等當日往返旅客一般會前往鄰近新界北部或西北部的非核心區零售中心購買日用品及藥品。

2000年－2012年中國內地訪港旅客人數(留宿與非留宿比較)



資料來源：香港旅發局、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

就支出而言，2012年非留宿中國內地旅客人均支出為2,489港元，而留宿中國內地旅客人均支出則為8,565港元。然而，按每日計算，留宿中國內地旅客人均支出僅為2,339港元，低於當日往返旅客，顯示非留宿旅客的純「購物」特性。

過往數年，旅客消費對零售市場的重要程度與日俱增。2000年旅客「購物」支出總額約佔當年零售總值的11.6%，2012年該百分比增至約35.5%，其餘零售額(64.5%)來自本地需求。

留宿旅客購物支出總額佔零售總額的百分比(2000年－2012年)



資料來源：香港旅發局、政府統計處

2.0 香港零售市場概覽

2.1 零售銷售表現

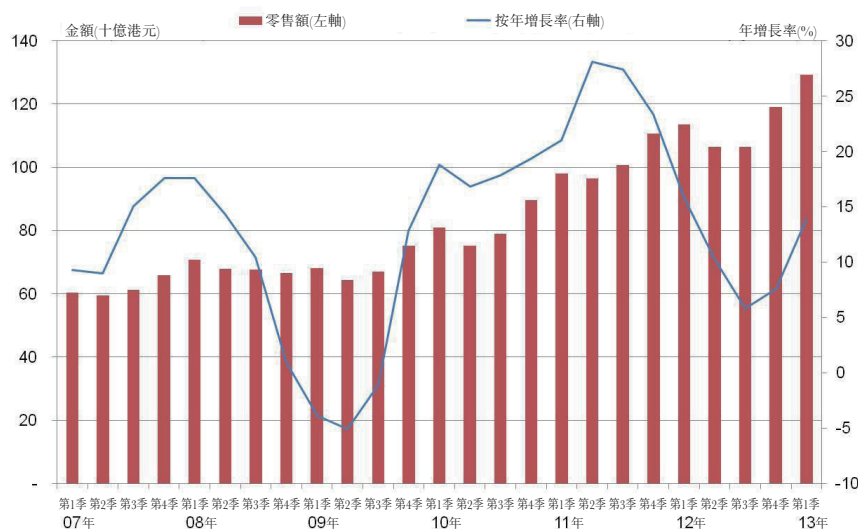
2.1.1 零售和餐飲銷售總計

由於本地經濟穩步增長、職業保障改善及可支配收入增加(已對本地支出產生刺激作用)以及大量支出用以購物的中國內地旅客人數增長，零售銷售於過往數年增長強勁。將近2008年底至2009年初，全球金融危機降低支出水平，令零售銷售略有下降，2008年、2009年及2010年分別增長10.6%、0.6%及18.3%。儘管歐元債務危機及全球經濟動蕩自2011年年中以來影響本地經濟，然相對而言，零售行業在本港及旅客支出的支持下未受影響，於2011年增長24.8%。

2012年，全球及中國經濟前景顯然更加不確定，而即使條件不利，本港零售市場零售額仍溫和增長，年增長率為9.8%。奢侈品市場(內地旅客特別偏愛)是溫和增長的重要因素，而隨著支出因中國內地經濟狀況不明朗而呈平緩趨勢，珠寶、鐘錶及高檔禮品銷售亦放緩期內按年增長7.6%。然而，這一類勢部分被本港就中價物品及日用必需品的支持拉升，同期耐用消費品及超市銷售增長19.4%及10.3%。

2013年1月至4月零售銷售回升至較上年同期增長15.5%，主要乃由於內地旅客奢侈品支出及本港消費品支出反彈而達致。

零售額及按年增長率(2007年第1季－2013年第1季)



資料來源：政府統計處、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

根據政府統計處資料，餐飲收入於2008年、2009年及2010年分別增長13.1%、0.6%及5.1%。本地需求是餐飲業的主要推動力，收入與日俱增及有利的就業狀況推動2011年餐飲消費增長，期內增長6.4%。

餐飲業受本港經濟放緩影響，餐館收入於2012年增長放緩至5.0%。不同類型的餐館之中，僅快餐店增長率高於2011年同期，於2012年增長7.6%。2013年第1季度之增長率為自2009年第4季度以來最低，餐館收入按年增長3.5%。

人均零售額受收入水平及廣大消費者信心放寬所推動。人均銷售總額於1997年至2003年下降27%，由2004年至2008年回升52.4%，於2008年達39,220港元。在全球金融危機的影響下，人均銷售總額停止增長但並未減少，人均銷售額於2009年仍保持不變。2009年至2011年人均零售額增長45.2%至人均57,046港元，是由於零售市場氣氛高漲及內地旅客消費上升所致，2012年的數字上升8.8%至62,082港元。

2.1.2 按行業分類劃分的零售銷售額

珠寶、鐘錶及高檔禮品零售銷售於2012年表現欠佳，之後於2013年首四個月則重獲增長勢頭，期內按年增長29.8%，消費品及耐用品(+22.1%)及百貨商店(+16.8%)名列其後。平價物件及日用品保持強勁銷售表現，顯示該等領域之本港支出大體未受不確定的外界環境影響。

按種類劃分的零售額百分比變動(2012年1月-4月與2013年1月-4月比較)

零售業種類	百分比變動
食品與煙酒	+2.6
超市消費	+7.5
燃油	+0.8
服裝、鞋履及配套產品	+9.2
耐用消費品	+22.1
— 汽車及零部件	+18.0
— 電器及攝影器材	+2.6
— 傢俱及設備	+1.9
— 未分類的其他耐用消費品	+112.3
百貨商店	+16.8
珠寶、鐘錶及高檔禮品	+29.8
其他消費品	+8.5

資料來源：政府統計處、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

2.2 存量及供應

在香港，私人商業物業存量¹⁴於1980年至2012年間增長一倍，於2012年年底達到一億一千六百九十萬平方呎¹⁵。於2012年，約41%之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30%及29%左右。

隨私人商業樓宇總存量的增加與收入水平漸增，人均存量¹⁶上升，於2012年底為人均16.3平方呎，較1981年人均增加6.5平方呎。

1980年至2012年，年均私人商業樓宇供應約為190萬平方呎。然而，千禧年代供應水平較過去二十年有所下降。購物中心供應於2006年達致近期的頂峰，約有200萬平方呎落成，包括尖沙咀的圓方與九龍灣的MegaBox等若干大型商場。

¹⁴ 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。

¹⁵ 資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。

¹⁶ 年終私人商業樓宇總存量除以年終人口總數。

2.3 零售租金及價格

2.3.1 租金趨勢

私人零售物業租金指數(1990年－2012年)



資料來源：差餉物業估價署、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

* 臨時數字

2003年至2011年，私人零售物業租金在實施個人遊計劃及本港經濟反彈之後上漲約55%。

國際零售商在香港島核心零售區租賃黃金舖位在商舖租金及價格兩個方面支持這一上揚趨勢。蘋果(Apple)於國際金融中心商場開設在香港的首家專門店，Abercrombie & Fitch於畢打行開設旗艦店。銅鑼灣方面，Forever 21租賃京華中心其中六層作為旗艦店，租期六年並有優先權續租三年，亦有其他國際時裝零售商租用新開業的希慎廣場舖位。

2012年，旅遊市場及不斷提升的本地消費者情緒繼續支持零售及零售物業租金，其中零售物業租金上漲12.5%。於2013年首四個月，私人零售物業租金進一步上漲2.1%。

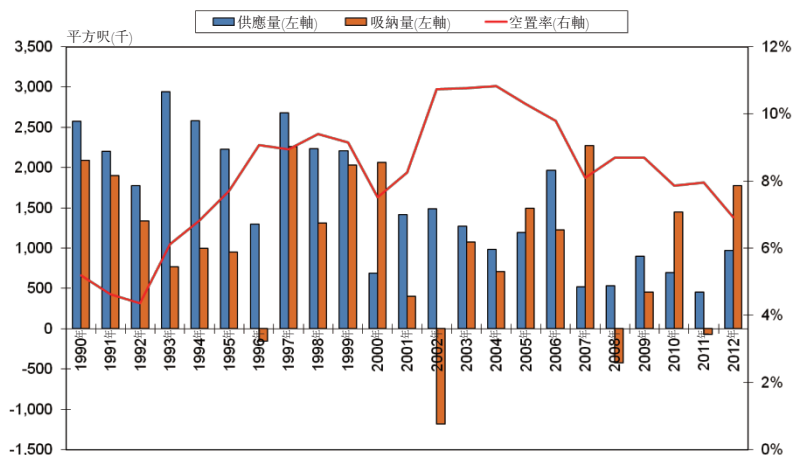
2.3.2 吸納及空置

於1980年至1989年期間、1990年至1999年期間及2000年至2012年期間，平均吸納面積分別約為230萬平方呎、140萬平方呎及90萬平方呎。吸納面積下降的原因是供應減少及市場已趨成熟。吸納面積由2004年的80萬平方呎反彈至2007年的230萬平方呎。

自全球金融危機後，需求收縮，舖位吸納量於2008年出現負增長，香港多家連鎖零售商結束業務，包括泰林及佑威國際，均於接近年底結束。因此，2008年空置率增至8.7%。舖位吸納量於2009年及2010年分別回升至450,000平方呎及150萬平方呎。之後，內地旅客湧入與經濟逐步復甦使零售市場出現轉機。近期全球經濟風雲變幻與租金高企令租賃活動逐漸放緩，

吸納量下降至接近零，空置率於2011年維持約8.0%。隨著蘋果(Apple)、Abercrombie & Fitch、GAP及Forever 21等大量國際零售商湧入，私人商業樓宇吸納量於2012年回升至180萬平方呎。

私人商業樓宇供應量、吸納量及空置率(1990年－2012年)



資料來源：差餉物業估價署、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

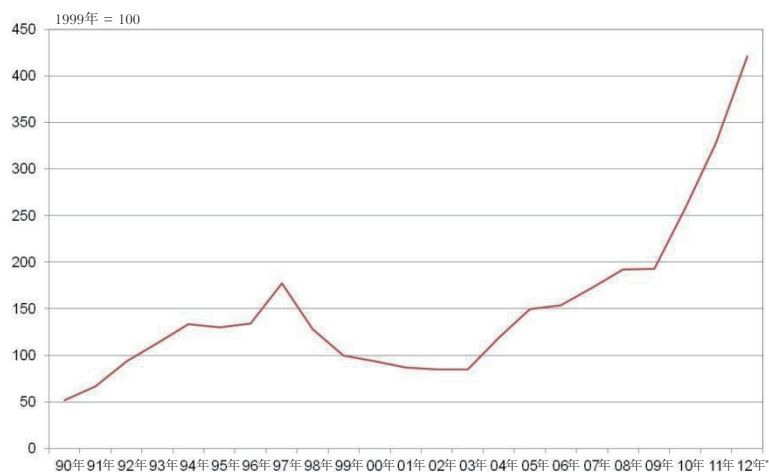
2000年至2012年，平均吸納量最高的是九龍(每年381,000平方呎)，主要是由於該區過去十年落成的多個大型中心均位於九龍，例如MegaBox、K11、國際廣場及The ONE。其後為新界(每年362,000平方呎)及港島(每年123,000平方呎)，

根據中環、金鐘及銅鑼灣的商場表現，可見港島北部為主要零售區，但位於中環／金鐘與銅鑼灣之間的灣仔並無大型商場可視作為區域購物中心。我們相信，皇后大道東200號項目零售部份的開業會推動灣仔零售活動的潛在增長。

隨着內地交通人流在東鐵沿線擴散，國際零售商正向非核心零售區進軍，例如Zara於將軍澳的新都城中心、屯門的屯門市廣場及沙田的新城市廣場開設分店，巴適卡(Bershka)於大角嘴的奧海城及將軍澳的新都城中心開設分店。該趨勢推動零售物業的需求，使該等地區的舖位出租率上升。

2.3.3 價格趨勢

私人零售物業價格指數(1990年－2012年)



資料來源：差餉物業估價署、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

* 臨時數字

2003至2012年，私人零售物業價格增長超過395%，大多數投資者因回報率下降而不願投資物業。繼2013年首兩個月再增3.3%之後，面對租賃市場停滯不前且政府出台更多限制性措施，私人租賃物業價格於3月下跌0.6%，其後於4月得到穩定。

利率及資金成本偏低以及存量緊絀推動零售物業市場的售價進一步上揚，即使投資回報低且租賃市場停滯不前，但香港私人零售物業價格於2012年仍增長28.3%。

2.3.4 購物中心交易

大型購物中心交易(2012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
2012年12月	九龍塘	又一城	整棟	20,700,000,000	1,208,754	17,125	豐樹	Mapletree Greater China Commercial Trust
2012年12月	大角咀	櫻桃街38號西九匯	2樓及17個 停車位	630,000,000	61,347	10,269	Blessed Group Ltd	Victory Wave Ltd
2012年11月	荃灣	海濱廣場	購物中心部分	508,000,000	242,689	2,093	新世界	宏安
2012年11月	荃灣	荃威花園	1期地下之一部分、 地庫及2樓、 2期地庫及CL、 商業發展	350,000,000	188,048	1,861	Max Rainbow Enterprise Ltd	何起濤
2012年8月	觀塘	麗港城	地庫-2樓商舖、 平台+150個停車位	1,500,000,000	163,205	9,191	恒隆地產	CLSA Capital Partners
2012年7月	荃灣	樂悠居零售基座	商用物業+49個 停車位	360,080,000	54,077	6,659	逸康有限公司	Antron Investment Ltd
2012年5月	荃灣	英皇娛樂廣場	地庫1層-地庫 2層、1-3樓	606,800,000	61,592	9,854	樂翠投資有限公司	Total Earn Limited

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

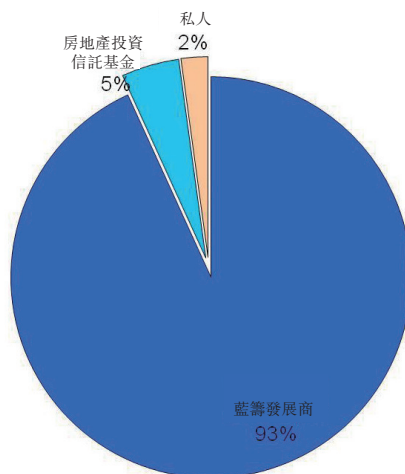
於過往五年，香港購物中心¹⁷交易有限，乃由於多個購物中心位於黃金地段，而不論其為核心或非核心零售區，由其發展商緊緊持有並僅有少數為可供出售。

於2008年至2013年錄得代價最大的交易為新加坡IPO上市中有關九龍塘又一城的交易，期間豐樹於2012年12月31日按207億港元(或每平方呎17,125港元)之代價將全部物業(購物中心及辦公室)注入其Mapletree Greater China Commercial Trust。另一由CLSA Capital Partners進行的大型零售物業交易乃於2012年8月以15億港元收購麗港城的購物中心及停車位。

¹⁷ 不包括經常由一個或一個以上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。

根據公司公佈及經濟地產庫(EPRC)的資料，2008年至2013年僅有一個面積約500,000平方呎或以上的購物中心成交。

建築樓面面積超過500,000平方呎的購物中心(按樓面面積劃分¹⁸)



資料來源：公司報告、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

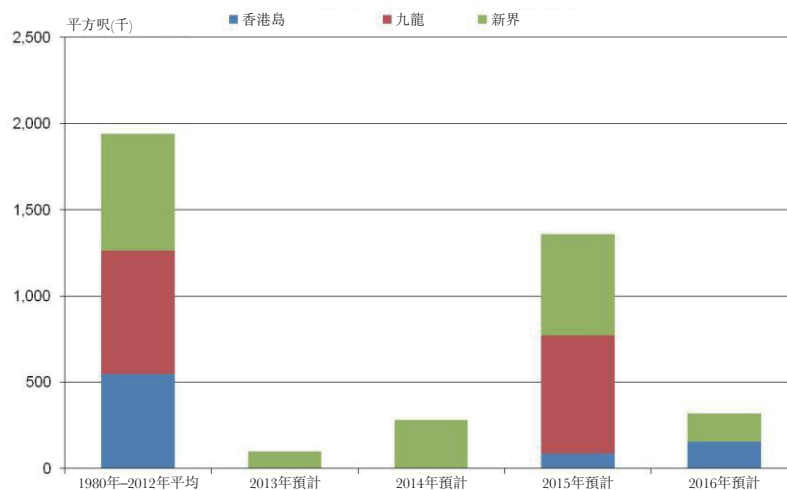
根據多個公司報告及第一太平戴維斯估計，93%及5%的面積超過500,000平方呎的購物中心分別由發展商及房地產投資信託基金持有，且不會頻繁交易。

¹⁸ 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。

2.4 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33%增至2001年至2012年期間的52%，顯示於過去10年落成的購物中心當中超過一半位於非核心區。

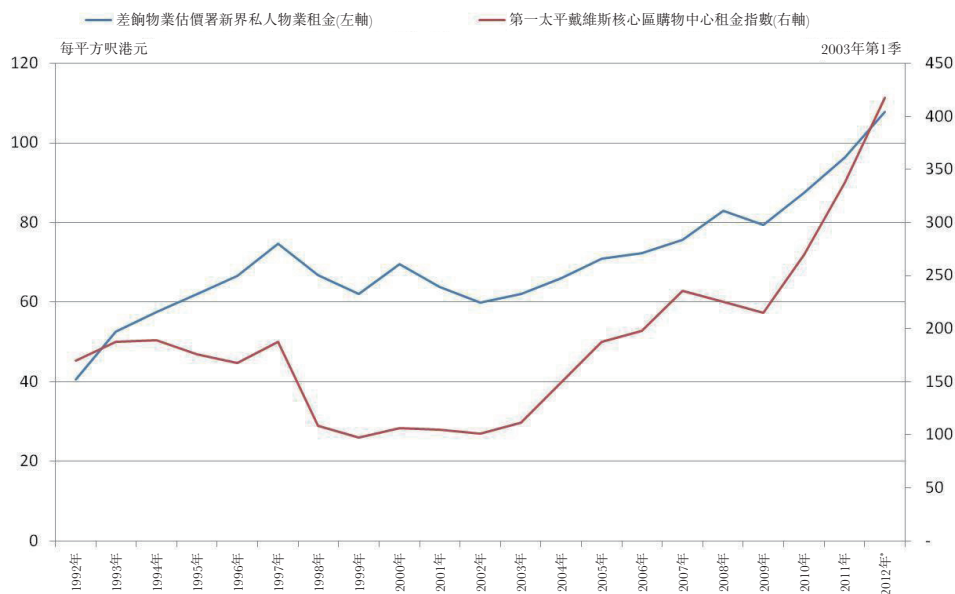
按地區劃分的私人商業樓宇供應(1980年－2012年平均及2013年預測－2016年預測)



資料來源：差餉物業估價署、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

預計2013年至2016年主要購物中心年均供應會減少至514,546平方呎，其中未來供應總量的52%將位於新界。大型購物中心如銅鑼灣的希慎廣場(400,000平方呎)與屯門的V City(269,000平方呎)等均於2012年落成，而預計於2013年及2014年落成的新購物中心規模小，建築面積不足150,000平方呎。僅有的大型零售發展項目(九龍建業面積686,426平方呎的牛池灣項目)將於2015年在九龍落成。新界另一大型購物中心將為Yoho Town三期的零售基座，總建築面積將471,000平方米，預期於2015年落成。值得注意的是，新界大部份大型購物中心供應將為大型住宅物業的零售基座。

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2012年)



資料來源：差餉物業估價署、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

* 臨時數字

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%，核心購物中心的跌幅則更大，下跌47.8%¹⁹。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，若國際品牌以及奢侈品零售商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

¹⁹ 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。

點。例如，H&M、ZARA及Uniqlo均於沙田的新城市廣場、將軍澳的東港城／新都城中心及屯門的屯門市廣場開立新的店舖，而名貴腕表品牌勞力士亦在新城市廣場及屯門市廣場開設新店舖。

2.5 零售物業市場前景

- 失業率創歷史新低，收入增長與消費者信心逐漸恢復，我們預計必需品及休閒購物等本地零售消費會繼續支持零售市場。
- 本港零售支出對零售市場提供有力支持，同時受內地旅客偏愛的奢侈品於2013年頭幾個月亦有所回升。留宿旅客購物支出於2012年再增長11.9%至港幣1,107億元。我們相信，內地旅客持續增長加上中國逐漸放寬宏觀調控，未來幾年內地旅客的購物支出會不斷上升。
- 儘管2012年旅客增加16%，主要歸因於內地旅客增加24%，同期來自其他國家的旅客增長低於平均數。旅客增長越來越倚賴內地旅客，情況未必可以持續。因此，我們對於2013年至2015年的旅客年增長趨勢採用10%的較為保守數字。
- 零售物業表現不再局限於核心區，已擴大至非核心區（尤其是新界北部及西北部），並有本港消費及遊客消費的支持，不久將來仍具強勁趨勢。
- 因此，我們預期，本港零售市場於2013年以後將繼續得到本港及遊客消費的支持，並以接近於2012年錄得的10%增長。增長速度雖可能不及2010年至2011年錄得的20%至30%，但將更具持久性。
- 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）以及私人消費增長（正數）於過往20年（ $R^2 = 81\%$ ）密切相關。按此歷史關係推斷²⁰，2013年至2015年總零售收入值預期增加10%。
- 零售租金增長亦顯示過往20年與總零售銷售生產率增長²¹有頗高的正比關係（ $R^2 = 59\%$ ），表明零售租金受到期內零售物業產生的收入及期內零售物業供應的影響。預期2013年零

²⁰ 訪港旅客預計2013年至2017年每年增長10.3%，即1985年至2011年的平均增長率。私人消費增長及失業率預測按第1.2.2節所列。

²¹ 總零售銷售額除以總零售樓面面積。

售租金增長5%至10%，2014年增長10%至15%，2015年增長5%至10%，而於2016年及2017年回復每年5%之長期平均增長(1986年至2012年)。

- 非核心零售租金走勢與過往20年整體市場有相對較高相關性($R^2 = 74\%$)，按此關係推斷，2013年至2015年租金預計將每年上漲10%至15%，而2016年至2017年租金將每年溫和上漲5%至10%。

私人零售物業租金預測概要(2013年預測－2017年預測)

年度	整體 租金升幅	非核心零售 物業租金升幅
	(%)	(%)
2013年.....	+5至10	+10至15
2014年.....	+10至15	+10至15
2015年.....	+5至10	+10至15
2016年.....	+5	+5至10
2017年.....	+5	+5至10

資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

3.0 輻射商圈及個別資產分析

3.1 位置

位置圖



圖例

▲ 主要開發項目 ● 交通終點站 - - - 輕鐵線

資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

嘉湖銀座物業包括整座一般稱為「嘉湖銀座」的購物商場（「嘉湖銀座商場」）以及位於嘉湖發展項目內的其他零售、幼稚園、車位及該等範圍的附屬空間（包括卸貨區及外牆）、保留份額及公共地方。

嘉湖銀座商場為位於天水圍天恩路18號的嘉湖海逸酒店的三層零售基座。嘉湖銀座商場設兩期商場，名為有樂町及日比谷，由天水圍公園的公共空間相連接。嘉湖海逸酒店由兩幢大樓組成，共有1,102個酒店客房。

嘉湖銀座物業有約665,244平方呎的可出租總面積，以及有多個不同店舖售賣家居品、服裝及電子產品，以及餐廳、賽馬會投注站、百老匯影院以及百佳超級市場。嘉湖銀座商場於1999年開業

後成為區內新的零售中心。該商場位於元朗區議會分區，為天水圍最大的購物商場。

上述購物中心的主入口設在地下層，正對天恩路，另有有樂町及日比谷亦設有入口。該商場毗鄰五分鐘的步行距離範圍內的輕鐵天榮站及銀座站以及一個公交中轉站。從嘉湖銀座商場步行15分鐘亦可到達港鐵天水圍站。

嘉湖銀座商場周圍乃公共及私人住宅發展項目。私人住宅發展項目包括柏慧豪園1期及2期(2,960個單位)以及嘉湖山莊麗湖居(2,864個單位)、美湖居(2,223個單位)及景湖居(3,968個單位)，而天耀邨(8,500個單位)、天瑞邨(7,800個單位)及天慈邨(3,400個單位)則為鄰近該物業的公共屋邨。

區內有數家購物商場，其中多數為公共屋邨購物平台，包括天耀廣場、天盛購物中心及天瑞購物中心。嘉湖山莊新北江商場為分層業權購物商場。

嘉湖銀座商場與嘉湖海逸酒店(1,102個客房)及天水圍公園相連。酒店包括服務式套房及酒店客房，吸引短期租住及常住的本港顧客及國際遊客。

濕地公園為本港及國際遊客的重要旅遊景點。佔地61公頃的香港濕地生態系統的多樣性，亦宣示了保護該區域的必要性。濕地公園作為教育及休閒場所發揮重要作用，突出了倍受本港居民和海外遊客稱頌的濕地之功能及價值。從嘉湖銀座商場搭乘輕鐵僅需十五分鐘即可到達濕地公園。

3.2 地區分析

3.2.1 地區概覽

天水圍是香港最大的新市鎮，位於新界西北部元朗區。天水圍主要為住宅區，包括私人、公共及居者有其屋計劃(居屋計劃)屋苑。私人住宅發展項目嘉湖山莊為天水圍最大的住宅發展項目，共有58幢樓宇計15,880個單位，項目共分六期，即樂湖居、賞湖居、翠湖居、麗湖居、美湖居及景湖居。亦有大型公屋區域，如天耀邨(8,500個單位)及天瑞邨(7,800個單位)以及少數居屋，包括天頌苑(6,080個單位)及天盛苑(6,580個單位)。

區內亦有少量商業設施，包括天耀廣場、天瑞購物中心及頌富廣場等社區購物商場。雙棟結構的嘉湖海逸酒店提供1,102個酒店客房，其中1號樓的少量客房為向遊客提供常住服務的服務式套房。其他購物商場多數為由一家上市房地產投資信託基金或房委會持有的地方／社區中心。

該地區有完善的公路及港鐵設施。輕鐵系統在天水圍共設 16 站，是該區內以及更大的元朗區及屯門區便利的交通方式，而於 2003 年開通的西鐵線則使新市鎮與香港市區的聯繫更為緊密。

3.2.2 未來發展

天水圍地區概覽



資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

未來數年有三個潛在物業發展項目在建：房委會擬建位於橋昌路的住宅發展項目(2,500個單位)，估計將於2018年竣工；至於房屋協會擬建位於115區的住宅發展項目(1,000個單位)，該項目尚在進行長期規劃，未確定完工日期。

第三個發展項目為億京發展擬建位於108A區的酒店項目，總建築面積為279,822平方呎。相關土地經由政府招標售予億京發展，現正等待取得發展規劃批准。

天水圍主要發展項目

發展項目／基建	發展項目資料		預期完工時間
	住宅	酒店	
房委會擬建橋昌路住房發展項目	約2,500個單位		2018年
房屋協會擬建天水圍115區濕地公園區	約1,000個單位		規劃中
天水圍市地段第26號108A區		279,822平方呎	規劃中
運輸基建			
屯門西繞道			規劃中
新發展區或區域改造			
洪水橋新發展區			規劃中
流浮山區改造			規劃中

資料來源：屋宇署、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

屯門西繞道為長約9公里的雙車道雙向公路，包括屯門至赤鱗角連接路與青田路之間長約5公里的隧道以及青田路與港深西部公路之間長約4公里的高架橋。屯門區議會及及鄉議局分別於2010年11月2日及16日之會議上支持屯門西繞道的現有調整選項建議。環境保護署已於2011年2月28日發表新的環境影響評估研究概要。政府現正就屯門西繞道項目進行交通影響評估、環境影響評估及初步設計，現尚無法估計其竣工日期。該項目將使從香港國際機場及深圳到達新界西部更趨便捷。

擬建屯門西繞道



資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

天水圍亦將受益於位於其西面的擬建洪水橋新發展區而受益。洪水橋新發展區將有60,000個單位，可居住約218,000人。此外，擬建的西鐵線洪水橋站將可促進天水圍的交通便利。

政府對流浮山鄉鎮及其周邊地區已有長期改造計劃，將提高該地對本港及海外遊客的吸引

力，使其更便於遊客前往。改造計劃包括擬建生態旅遊景點以及改善整體交通網絡及設施。根據政府資料，亦擬建低密度住宅發展項目，其配套設施即位於天水圍西面。

新界西北部的發展項目及基礎建設遠比新界東北部完善。港鐵西鐵線將新界西北部主要區域(包括屯門、天水圍及元朗)與九龍多個區域(如尖沙咀及紅磡)相連接，而深港西部通道則促進中國內地與新界西北部的相互融合。落馬洲邊檢站亦使進入中國內地更為便捷。

相比而言，新界東北部發展較為滯後，擬建的新界東北新發展區現仍處於長期規劃及諮詢階段。

3.3 輻射商圈分析

嘉湖銀座商場主要及次要輻射商圈



圖例 ▲ 主要開發項目 ○ 交通站台 - - 輕鐵線

資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

3.3.1 基本統計數據

嘉湖銀座商場輻射商圈可分為主要輻射商圈及次要輻射商圈。主要輻射商圈涵蓋嘉湖銀座商場附近的發展項目，如嘉湖山莊、柏慧豪園1期及2期及嘉湖海逸酒店(酒店及服務式套房)。預期位於主要輻射商圈的居民至少每週均光顧嘉湖銀座商場一次。

次要輻射商圈界定為位於二十分鐘搭乘輕鐵可抵達的範圍內，預期該地區的居民每月均會前往嘉湖銀座商場至少一次。次要輻射商圈包括天水圍未被主要輻射商圈覆蓋的全部住宅區。

主要及次要輻射商圈的基本統計數據列示如下：

2011年嘉湖銀座商場輻射商圈的基本統計數據²²

	主要輻射商圈	次要輻射商圈	本港全區
人口	45,665	242,236	7,071,576
年齡中位數	(40.0)	(36.2)	41.7
	36-41	28-42	
家庭數目	16,526	76,166	2,368,796
平均家庭人數	2.76	3.18	2.9
家庭每月收入中位數(港元)	26,966	15,103	20,500
按揭／貸款償還額與家庭收入中位數 的比率(%)	19.1-24.3 (平均20.5)	0.0-22.7 (平均8.8)	19.6
租金與家庭收入中位數的比率(%)	21.7-27.4 (平均25.3)	6.4-42.5 (平均13.3)	13.9
可支配收入組合總額(百萬港元)	383.7	1,025.6	43,588.0
人均(戶均)每月可支配收入(港元)	23,216	13,466	18,401

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2011年人口統計，主要及次要輻射商圈的總人口為287,901人，擁有92,692個家庭。兩個輻射商圈的每月家庭收入中位數介乎15,103港元至26,966港元之間。主要輻射商圈的每月家庭收入中位數遠高於全港平均數，反映大多數居民的中產地位。

可支配收入組合總額乃將指定輻射商圈內所有家庭按揭／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。該收入總和可被視為任何指定輻射商圈內所有家庭的最大潛在支出。

主要及次要輻射商圈的可支配收入總和於2011年預計分別為383.7百萬港元及1,025.6百萬港元。除以兩個地區的家庭數目，主要及次要輻射商圈的人均(家庭)可支配收入分別為23,216港元及13,466港元。同樣，主要輻射商圈的人均每月可支配收入遠高於2011年之全港平均值18,401港元。

假設自2011年至2013年第1季主要及次要輻射商圈的可支配收入總額增加7.3%²³，則主要及次要輻射商圈的人均(戶均)每月可支配收入分別可達24,911港元及14,449港元。

²² 主要服務商圈定義為小規劃統計區／街段一大合併組(LSBG)第510/05、09-13、15-16、21-24號，而次要服務商圈定義為LSBG第510/01-04、06-08、14,17-20、25-40號。

²³ 根據政府統計處2011年至2013年第1季的家庭收入中位數的增長率。

除主要及次要服務對象以外，雙塔結構的嘉湖海逸酒店(1,102間客房)的1座的短期服務式住宅租客。該等人士可能至少每週均會前往嘉湖銀座商場。現時通過深港西部通道前往天水圍甚為方便，從而推動來自中國內地的酒店顧客的增長。

由於嘉湖銀座商場地理位置便利且商品種類繁多，中國內地遊客得益於深港西部通道而可定期(至少每週一次)前往該商場購物。

3.4 競爭分析

嘉湖銀座商場顯然是其主要及次要輻射商圏內最大的購物中心，在主要輻射商圏內的另一個購物中心嘉湖新北江商場(總面積約253,900平方呎)規模僅達其一半。儘管嘉湖銀座商場並無直接競爭，經考慮位置、規模、輻射面分佈以及商戶及租戶組合，我們選定嘉湖新北江商場、頌富廣場、天耀廣場、天瑞商場及天澤商場作為可比較零售中心。在位置、規模或商戶及租戶而言，嘉湖銀座商場較上述所有其他商場具有競爭優勢地位。

嘉湖新北江商場

嘉湖新北江商場位於嘉湖山莊樂湖居，是主要輻射商圏除嘉湖銀座商場以外的唯一商場。該總面積達253,900平方呎的綜合商業大廈於1992年由長實發展，包括三層零售樓面及兩層用於停車的地庫，在嘉湖銀座商場於1999年開業之前曾是嘉湖山莊內唯一的購物中心。儘管位於相同的住宅區內，嘉湖新北江商場實際上距嘉湖銀座商場較遠(通過天水圍公園需步行20分鐘到達，搭乘輕鐵則需經四站，約12分鐘車程)，因此就地理位置而言與嘉湖銀座商場並不形成直接競爭。

嘉湖新北江商場已分契出售，儘管原宿地帶及新天地廣場等若干商區仍存在，仍有多個商舖被分為小於100平方呎的舖面。商戶及租戶組合情況較為分散，包括時裝店及超市以至士多。嘉湖銀座商場為獨立全資擁有，享有對物業及租賃全面管理的優點，以及不時整合或分拆商舖的靈活性，以調整其業態及租戶組合。

頌富廣場

頌富廣場位於嘉湖銀座商場北面一乘搭輕鐵僅需兩站(約5分鐘車程)。該總面積395,600平方呎的購物中心(包括街市及停車場)分為兩期，其中九層商用/停車場樓宇(1期)位於天頌苑，而三層商用樓宇(2期)則位於天悅邨，由設於1層橫跨天華路的行人天橋互相連接。頌富廣場1期及2期分別於1999年及2000年竣工，因鄰近嘉湖銀座商場而就地理位置而言成為其競爭對手。

頌富廣場由另一間香港上市房地產投資信託基金擁有及管理，已進行兩個階段的大規模改建，並於2010年完成。該廣場連拱式頂棚、牆漆及照明已翻新。南翼人流量經在中央中庭加裝自動扶梯後已有所增加。整體商戶組合在改建後已得到提升，餐飲、時裝、奢侈品、便利購物及服務行業之間組合更趨平衡，並已吸引更多品牌及連鎖零售商入駐該廣場。

頌富廣場為附近公共屋邨及居屋計劃項目(即天悅邨及天華邨以及天頌苑及天富苑)居民的購物熱點。儘管其似乎是嘉湖銀座商場次要輻射商圈的直接競爭對手，其在嘉湖銀座商場的主要輻射商圈形成的威脅極小，後者仍以其更大的規模及更豐富的零售品種(包括一家影院)而在其主要輻射商圈擁有優勢。

天耀廣場

天耀廣場位於嘉湖銀座商場以南，兩者相距兩個輕鐵站(約5分鐘車程)。天耀廣場是位於天耀邨的購物中心。該四層商用／停車場綜合大廈建築樓面面積為182,300平方呎(包括街市及停車場)，於1992年竣工。就地位位置而言，其為嘉湖銀座商場的競爭商場。

該商場由另一間香港上市房地產投資信託基金擁有，已施行資產增值措施，於2008/2009年完成改建工程之後，可租用零售舖位增加約30%。人流量經重新劃分大舖位及在中庭空間新增自動扶梯後有所增長。已建造主入口兩層幕牆並對舊式內部裝修進行改建，從而為該中心營造新的標誌性形象。該中心已吸引更多連鎖零售商(主要為餐飲及超市／便利店行業)，連同本港時裝及消閒商品零售商組合，可滿足區內居民的日常及消閒購物需求。

儘管天耀廣場人流尚屬暢旺，其主要顧客仍是天耀邨及附近學校的區內居民。雖在嘉湖銀座商場的次要輻射商圈與其形成一定程度的競爭，但在主要輻射商圈構成的威脅極小。

天瑞商場

位於天瑞邨的天瑞商場在嘉湖銀座商場以西，兩者相距三個輕鐵站(約8分鐘車程)。天瑞商場於1992年竣工，包括一幢兩層商業大樓及一幢四層商業／停車場大樓，內部相互連接，商場總建築樓面面積為159,300平方呎。

該商場於2012年施行資產增值措施，兩個地標歡樂廣場及露天八角形中庭被重新改建。為提高商場人流量，已增開上落電梯以便顧客從地下到達1樓。為營造更強的空間感，已修建八角形中庭樓層以方便顧客出入，並更好地與相鄰過街樓以及歡樂廣場有更佳的銜接。於施行資產增值措施之後，天瑞商場新開數間特色餐館，增強其餐飲商舖的吸引力，而其他商戶則包括本港及連鎖經營商。

天瑞商場位於天水圍的西邊界，主要滿足天瑞邨居民及附近學校學生的日常需求（該等區域可被視為嘉湖銀座商場的次要輻射商圈）。由於其規模較小且位置較遠，故不會對嘉湖銀座商場的主要輻射商圈形成任何威脅。

天澤商場

天澤商場位於天澤邨內天水圍的西北邊界，在與嘉湖銀座商場相距五個輕鐵站（約15分鐘車程）。該商場於2001年竣工，建築樓面面積為253,500平方呎，包括一幢四層商業大樓及一幢四層停車場大樓。

天澤商場位於天水圍邊界，主要服務於天澤邨、天恆邨及天逸邨居民。大部分租戶為區內居民，亦有少數餐飲業連鎖經營商。主要由於位置較遠，故其對嘉湖銀座商場的次要輻射商圈威脅極小，對主要輻射商圈則毫無威脅。

3.5 SWOT 分析

我們已就嘉湖銀座商場作出SWOT分析如下：

優勢

- 位於天水圍中央位置，便於搭乘輕鐵及巴士前往
- 主要及次要輻射商圈人口密度高且收入水平合理
- 上蓋酒店／酒店式公寓及濕地公園有可能吸引遊客光顧
- 元朗區議會分區的最大購物中心
- 無直接競爭

弱勢

- 並無任何弱勢

機遇

- 中國內地當日往返遊客偏愛非核心區購物，可能令嘉湖銀座商場受益
- 即將展開的基建項目將進一步改善天水圍的交通狀況
- 擬於洪水橋及流浮山開展的兩個發展區可能帶來輻射商圈進一步擴大的契機

威脅

- 將在元朗區議會分區內新建的購物中心，可能構成一定程度的威脅

3.6 前景

- 嘉湖銀座商場位於天水圍新市鎮的中心地帶，而天水圍主要為住宅區，有充足的商用／公共設施提供支持，並有濕地公園可吸引遊客。
- 其擁有主要為住宅區的輻射商圈(46,000人)以及酒店的輻射商圈，且無面臨任何競爭。由於其為元朗區議會分區遙遙領先的最大購物中心，憑藉其大型四屏幕影院的吸引力及遠較其大多數競爭對手(頌富廣場除外)廣泛的商戶組合，其亦成功吸引來自次要輻射商圈(242,000人)的眾多訪客。
- 鑒於鄰近地區短期內並無大型購物中心發展項目，吾等預期嘉湖銀座商場可維持其相對穩健狀況及競爭優勢。
- 隨著屯門及元朗等附近地區零售氣氛漸濃，次要輻射商圈內部分零售類別(尤其是定點購物及周末顧客)可能流失。嘉湖銀座商場的重新定位及主題營造，再加以適當的中短期商戶組合以重新達致平衡，有助於重新挽回部分流失顧客。
- 鑒於其於主要輻射商圈的穩固位置以及對於次要輻射商圈的相對吸引力，吾等預期嘉湖銀座商場的租金增長將緊隨大部分非核心市場趨勢。於2014年到期的大型商戶(以樓面面積計約佔50%之商戶)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。
- 位於嘉湖銀座商場以南及東北的兩個擬建住宅發展項目(約有3,500個單位)未來可能產生潛在需求。嘉湖銀座商場亦具潛力吸引兩個新發展區(即流浮山及洪水橋)的住宅輻射商圈。
- 而擬建位於天水圍市第26地段的酒店地盤(建築面積約280,000平方呎)，預期將提高零售舖位需求。

- 隨著中國內地遊客愈來愈多以當日往返旅遊方式前往新界北部及西北部(上水及屯門)的非核心區購物中心，且擬建中的屯門西繞道將進一步提高中國內地遊客前往天水圍的交通狀況，嘉湖銀座商場位置絕佳，未來將可迎來更多遊客惠顧。
- 然而，為順應該等新的輻射商圈狀況，有必要就商戶及租戶組合作出部分長期調整。

嘉湖銀座商場租金預測(2013年預測－2017年預測)

	非核心市場(%)	嘉湖銀座商場(%)
2013年	+10至15	+10至15
2014年	+10至15	+10至15
2015年	+10至15	+10至15
2016年	+5至10	+5至10
2017年	+5至10	+5至10

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
#10-02, 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

2013年8月28日

1. 現有有利益關係人士交易

置富產業信託集團與長實集團旗下若干實體於本財政年度訂立之現有有利益關係人士交易（「現有有利益關係人士交易」，不包括少於100,000新加坡元（等於635,200港元）的交易）詳情如下：

有利益關係人士	交易性質	面積 (平方呎)	開始日期	期限 (年)	有關現有物業之 有利益關係人士交易之 價值(不包括各少於 100,000新加坡元 (635,200港元) 的交易)	經審核 資產淨值/ 有形資產淨值 之百分比 ⁽¹⁾
					(百萬港元) ⁽²⁾	
尚乘策略資本 有限公司	凱帆蒼的租賃	35,562	2013年9月1日	3	22.4	0.13%
屈臣氏零售(香港) 有限公司	都會駅的租賃	4,068	2013年5月2日	3	7.1	0.04%
長江實業地產發展 有限公司 ⁽³⁾	置富都會的許用合約	31,383	2013年4月15日	1	24.5	0.14%
	置富都會的許用合約	20,800	2013年7月1日	1		
	置富都會的許用合約	14,713	2013年7月1日	1		
Goodwell-Fortune Property Services Limited	物業管理服務	—	2013年8月12日	5	268.5	1.57%
和記電話有限公司 ⁽³⁾	馬鞍山廣場的許用合約	—	2013年4月1日	3	7.3	0.04%
和記企業有限公司	麗城蒼的租賃	14,592	2013年1月1日	3	8.1	0.05%
百佳超級市場(香港) 有限公司	馬鞍山廣場的租賃	47,410	2013年8月10日	3	150.3	0.88%
	都會駅的租賃	27,431	2013年2月1日	3		
	青怡蒼的租賃	9,425	2013年6月1日	3		
	置富第一城的租賃	24,151	2013年7月1日	3		
				總計	488.2	2.85%

附註：

(1) 於2013年6月30日的置富產業信託經審核資產淨值／有形資產淨值為17,058.5百萬港元。

(2) 於2013年1月3日之匯率為1.00新加坡元兌6.3520港元。

(3) 該許用合約涉及使用現有物業之空間。

該等現有有利益關係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獨立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. 進行現有有利益關係人士交易之理由及裨益

現有有利益關係人士交易與各有利益關係人士(作為現有物業之租戶)簽署之租賃有關。除對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(為百佳超級市場(香港)有限公司之一部分)為香港領先之連鎖超級市場，而屈臣氏(為屈臣氏零售(香港)有限公司之一部分)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. 有關嘉湖銀座物業的租業權資料

嘉湖銀座物業乃在符合由目標公司與代表港督的元朗政務司於1985年5月21日訂立的新批租約第3466號所載先決條件，經日期為1989年11月10日的修訂書(根據契約備忘錄第YL434322號向土地註冊處註冊，目前仍與天水圍市地段第1、2、3、4、5、6及7號有關)、日期為1992年5月5日的修訂書(根據契約備忘錄第YL503886號向土地註冊處註冊，目前仍與天水圍市地段第1號餘下部分及天水圍市地段第2、3、4、5、6及7號有關)、日期為1993年11月27日的修訂書(根據契約備忘錄第YL573371號向土地註冊處註冊，目前仍與天水圍市地段第4、5及6號以及天水圍市地段第7號餘下部分及有關)、日期為1994年1月7日的修訂書(根據契約備忘錄YL583103向土地註冊處註冊，目前仍與天水圍市地段第4號有關)以及日期為1995年12月11日的修訂書(根據契約備忘錄第YL659036號向土地註冊處註冊，目前仍與天水圍市地段第6號有關)更改及修訂，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《新界土地契約(續期)條例》第6條(香港法例第150章)延長至2047年6月30日)(「年期」)，1993年5月13日發出的合格證明書(根據契約備忘錄第YL552222號向土地註冊處註冊(目前仍與天水圍市地段第1號餘下部分有關)、1999年8月18日發出的合格證明書(根據契約備忘錄第YL872358號向土地註冊處註冊(目前仍與天水圍市地段第2號餘下部分有關)、1995年1月13日發出的合格證明書(根據契約備忘錄第YL616396號向土地註冊處註冊(目前仍與天水圍市地段第3號餘下部分有關)、2002年12月20日發出的合格證明書(根據契約備忘錄第YL1030741號向土地註冊處註冊(目前仍與天水圍市地段第4號有關)、1999年8月10日發出的合格證明書(根據契約備忘錄第YL871142號向土地註冊處註冊(目前仍與天水圍市地段第5號餘下部分有關)、1999年4月23日發出的合格證明書(根據契約備忘錄第YL858891號向土地註冊處註冊(目前仍與天水圍市地段第6號有關)及1999年8月26日發出的合格證明書(根據契約備忘錄第YL873069號向土地註冊處註冊(目前仍與天水圍市地段第7號餘下部分有關)證明已符合該等先決條件。

政府批地契約對目標公司具有法律約束力，此乃由於目標公司為其項下承批人。

- (a) 根據政府批地契約中特別條件第(12)(b)條，承批人須於整個年期内自行出資維護除政府機構及社區設施外承批人於整個地段提供的康樂設施及其附屬設施在所有方面保持狀況及性能良好，以令地政總署署長滿意，且座落於該地段之一幢或多幢樓宇的住戶及彼等的真正探訪者方可使用該等設施，而任何其他人士均不得使用該等設施。

- (b) 根據政府批地契約中特別條件第(13)條，承批人須竭盡所能制止任何小販於整個地段內營業，承批人須於地段各入口顯眼處展示禁止於整個地段內擺賣的中英文通告。
- (c) 跟據政府批地契約中特別條件第(15)(c)條，於整個年期內，免除及保留政府及其承包商、租戶、住戶、毗連或鄰近土地的承租人及許用合約持有人及其授權之所有其他人士權利以於整個地段內座落於其他位置的任何一幢或多幢樓宇的外牆裝設因地政總署署長認為向道路、人行道、小徑、露天場地及毗連或鄰近地段內供公眾使用的所有其他範圍提供照明屬必要而需要的有關設備、電纜及電線以及地政總署署長視為必要的交通指南資料及其他標誌。
- (d) 根據政府批地契約中特別條件第(17)(e)條，承批人不得出讓、按揭、抵押或以其他方式處置或放棄分配予該地段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，除非取得註冊總署署長(地政專員)事先書面同意則作別論。儘管有前述者，承批人可向主要業務為物業管理而身份已取得註冊總署署長(地政專員)的事先書面批准的法團公司出讓所述全部不可分割業權份數，前提是有關同意(如獲發)須受註冊總署署長(地政專員)的按其絕對酌情規定的條件(如有)規限，包括由承批人或建議受讓人提供一項以政府為受益人的銀行擔保，以保證承批人履行其根據該政府批地契約中特別條件第(18)條的義務。
- (e) 根據政府批地契約中特別條件第(18)(a)條，須根據公契條文就費用及收費，於年期內(儘管其已出讓該地段或當中任何權益或將之出售)良好及充分管理、投保、裝飾、修理、維護、清洗該地段以及其上所建所有樓宇及構築物，及屬於前述者而在任何方面屬於或有關於該地段的所有牆壁、邊坡、地基、支架、山路、導線管、通風、空氣調節及濕度調節儀器、電力及氣體裝置、電話設備、垃圾收集、灑水及施肥系統、水渠、水道、道路、小路、花園、草坪、休憩用地、園景區、停車、上貨、卸貨、轉運及服務區、康樂及其他設施，令地政總署署長滿意。
- (f) 根據政府批地契約中特別條件第(18)(b)條，就政府權利(再次介入及歸屬補救措施)條例第7條而言，任何違反上述特別條件第(18)(a)條的行為(儘管該違反有關承批人並無享有獨家使用及佔用的該地段若干部分或若干樓宇或若干樓宇的部分)須被視為就承批人的相關權益違反政府租約的契諾、條件或規定，以令有關權益(倘出現任何違反)歸屬於財政司司長法團。

- (g) 根據政府批地契約中特別條件第(19)(a)條，承批人須允許所有公眾人士就合法目的使用及經過及沿路行走或穿過該地段內的露天場所、馬路、庭院、通道、商場、人行道、大廳、樓梯口、樓梯、手扶梯、電梯及其他公用場所。
- (h) 根據政府批地契約中特別條件第(19)(c)條，承批人須一直維護公用地方及泊車服務區乾淨整潔，令地政總署署長滿意。
- (i) 根據政府批地契約中特別條件第(20)條，承批人須於整個年期內一直確保坐落於該地段的所有樓宇及建築物可充分讓消防、救護車、警務人員及其他緊急設備、車輛及人員通過，令相關機構滿意，費用由承批人自行承擔並遵守相關機構的規定。
- (j) 於政府批地契約的特別條件第(26)(b)條下，根據地政總署署長的要求，承批人須以良好及精良做工之方式在有關地點使用及提供經地政總署署長批准的有關規模及標準的該等材料，費用由其自行承擔，且首層於所有方面遵守政府批地契約垃圾收集點及報案中心附設的技術明細表。
- (k) 根據政府批地契約的特別條件第(26)(c)條，承批人須按地政總署署長的要求免費向政府提供上述垃圾收集點。
- (l) 根據政府批地契約的特別條件第(33)(a)條，承批人須於整個期限內在令消防處處長滿意的情況下向建於該地段的樓宇提供及維持消防設備及消防人員，費用由其自行承擔。
- (m) 根據政府批地契約的特別條件第(43)(a)(iv)條，承批人與政府訂立契約及協定，在未事先取得地政總署署長的書面同意下，不得封閉或挪用任何車道或街道。

2. 有關嘉湖銀座物業公契的資料

- 2.1 嘉湖銀座受下表B欄提述的公契規限。各公契乃就有關公契相對應的發展項目及土地(載於下表C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範，以及訂定由擁有人所承擔相關開支的適當比例。

各公契對公契所有訂約方及土地及發展項目的不可分割業權份數全部擁有人均具有約束力。目標公司作為嘉湖銀座物業的擁有人及公契的訂約方，須受公契的約束。完成後，置富產業信託將透過其對目標公司的收購及擁有成為公契的訂約方。

物業 (A欄)	公契 (B欄)	發展項目及土地 (C欄)	管理人 (D欄)
1. 零售面積、外牆、專用業權份數及公用地方及公共設施(「樂湖居物業」)	日期為1992年6月6日的公契，由目標公司(登記擁有人)、Lee Chun Kwong及Li Kit Yee(作為第一買方)及Prompton Property Management Limited(管理人)訂立，根據契約備忘錄第YL508827號向土地註冊處註冊(「樂湖居公契」)	座落於天水圍市地段第1號餘下部分的嘉湖山莊樂湖居	Prompton Property Management Limited
2. 幼稚園物業及幼稚園5個泊車位、幼稚園地面2個上落貨區及公用地方及公用設施	日期為1993年7月26日的公契，由目標公司(登記擁有人)、Poon Lai Kwan Connie及Fenn Benjamin(作為第一買方)及Prompton Property Management Limited(管理人)訂立，根據契約備忘錄第YL561455號向土地註冊處註冊(「賞湖居公契」)	座落於天水圍市地段第2號餘下部分的嘉湖山莊賞湖居	Prompton Property Management Limited
3. 幼稚園、及公用地方及公用設施	日期為1994年1月19日的公契，由目標公司(登記擁有人)、Wu Sau Han(作為第一買方)及Prompton Property Management Limited(管理人)訂立，根據契約備忘錄第YL581265號向土地註冊處註冊(「翠湖居公契」)	座落於天水圍市地段第3號餘下部分的嘉湖山莊翠湖居	Prompton Property Management Limited
4. 嘉湖銀座商場、泊車位、公用地方及公用設施	日期為2013年7月26日的公契，由目標公司(第一擁有人)、Harbour Plaza Resort City Limited(第一買方)及港基物業管理有限公司(管理人)訂立，根據契約備忘錄第13082202100037號向土地註冊處註冊(「嘉湖銀座商場公契」)	座落於天水圍市地段第4號的嘉湖銀座第1期及嘉湖銀座第2期	港基物業管理有限公司
5. 公用地方及公用設施	日期為1996年7月15日的公契，由目標公司(登記擁有人)、Ko Wing Kwai Johnny及Ho Yee Mei May(第一買方)及Prompton Property Management Limited(管理人)訂立，根據契約備忘錄第YL688035號向土地註冊處註冊(「麗湖居公契」)	座落於天水圍市地段第5號餘下部分的嘉湖山莊麗湖居	Prompton Property Management Limited

物業 (A欄)	公契 (B欄)	發展項目及土地 (C欄)	管理人 (D欄)
6. 2個幼稚園、 8個幼稚園泊 車位及公用地 方及公用設施	日期為1998年6月19日的公契，由目標公司(登記擁有人)、Chau Mee Yim Cindy(第一買方)及Prompton Property Management Limited(管理人)訂立，根據契約備忘錄第YL820616號向土地註冊處註冊(「美湖居公契」)	座落於天水圍市 地段第6號的嘉湖 山莊美湖居	Prompton Property Management Limited
7. 幼稚園物業、 5個幼稚園泊車 位、2個幼稚園 地面上落貨區 以及公用地方 及公用設施	日期為1995年5月18日的公契，由目標公司(登記擁有人)、Li Cheuk Hang(第一買方)及Prompton Property Management Limited(管理人)訂立，根據契約備忘錄第YL626029號向土地註冊處註冊(「景湖居公契」)	座落於天水圍市 地段第7號的嘉湖 山莊景湖居	Prompton Property Management Limited

2.2 樂湖居公契亦就天水圍市地段1號餘下部分訂定條文：

- (a) 維護及管理尚未交還政府的私人街道、道路及車道，承批人及其業權繼承人有義務根據政府批地契約進行維護；
- (b) 維護及管理園景區域，承批人及其業權繼承人有義務根據政府批地契約進行維護；
- (c) 維護及管理政府房舍外牆、根據政府批地契約須提供及維護的垃圾收集點(倘不交回政府)、康樂設施及其附屬設施、消防通道、消防服務設施及設備；
- (d) 根據樂湖居公契第III節A部分第10及11條，目標公司享有向嘉湖銀座任何部分分配專用業權份數及向獲分配專用業權份數的有關部分分配管理份數的獨家權利(政府房舍除外)。

- 2.3 賞湖居公契、翠湖居公契、樂湖居公契、美湖居公契及景湖居公契亦分別就天水圍市地段第2號餘下部分、天水圍市地段第3號餘下部分、天水圍市地段第5號餘下部分、天水圍市地段第6號及天水圍市地段第7號餘下部分訂定下列條文：
- (a) 維護及管理尚未交回政府及承批人及其權屬繼任人有義務根據政府批地契約維護的任何私家街道、道路及車道；
 - (b) 維護及管理承批人及其權屬繼任人有義務根據政府批地契約的園景設計進行園景的維護；
 - (c) 維護及管理根據政府批地契約須提供及維護的垃圾收集點(倘不交回政府)、康樂設施及其附屬設施、消防通道、消防服務設施及設備；
- 2.4 嘉湖銀座商場公契亦就天水圍市地段第4號訂定下列條文：
- (a) 維護及管理尚未交還政府的私家街道、道路及車道，承批人及其業權繼承人有義務根據政府批地契約進行維護；
 - (b) 維護及管理園景區域，承批人及其業權繼承人有義務根據政府批地契約進行維護；
 - (c) 維護及管理根據政府批地契約須提供及維護的垃圾收集點(倘不交回政府)、消防通道及人員、消防服務設施及設備。
- 2.5 目標公司就各地段或專屬公用地方的部份的所有擁有人利益持有分配予嘉湖發展項目的公用地方及公用設施的不可分割份數。

嘉湖長實有利益關係人士租約及許用合約協議的詳情載列於下表。從嘉湖長實有利益關係人士租約及許用合約協議已取得或將取得之許用費用總額估計為91.19百萬港元。

有利益關係人士	交易性質	面積 (平方呎)	開始日期	年期 (年)	有利益關係人士交易之價值 (不包括各少於 100,000新加坡元 (635,200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⁾
屈臣氏零售(香港) 有限公司	租賃	7,290	2011年3月1日	3	7.76	0.05%
	租賃	2,300	2011年5月1日	3	4.15	0.02%
和記電話有限公司 ⁽³⁾	許用合約	—	2012年8月1日	3	3.74	0.02%
	許用合約	—	2012年8月1日	3	2.95	0.02%
嘉湖置業服務有限公司 ⁽³⁾	許用合約	617	2012年3月16日	2	1.17	0.01%
百佳超級市場(香港) 有限公司	租賃	7,007	2013年7月1日	3	14.20	0.08%
	租賃	74,576	2011年3月1日	3	57.22	0.34%
總計					91.19	

附註：

- (1) 於2013年6月30日的置富產業信託經審核資產淨值／有形資產淨值為17,058.5百萬港元。
- (2) 於2013年1月3日之匯率為1.00新加坡元兌6.3520港元。
- (3) 該許用合約涉及使用嘉湖銀座物業之空間。

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 1,847,692,532 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	22.35%	—	—
長實 ⁽¹⁾	—	—	525,630,684	28.44%
Schroders Plc ⁽²⁾	—	—	233,751,000	12.65%

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)、(3)}	112,556,000	6.09%	—	—
和記黃埔有限公司 ⁽¹⁾	—	—	112,556,000	6.09%

附註：

- (1) Focus Eagle Investments Limited 為長實的間接全資附屬公司；而 Ballston Profits Limited 為和記黃埔有限公司的間接全資附屬公司，和記黃埔有限公司由長實擁有 49.9%。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；和記黃埔有限公司被視為持有 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 233,751,000 個基金單位的權益，其中：
 - (a) 97,403,000 個基金單位由 Schroder Investment Management Limited 持有；
 - (b) 72,342,000 個基金單位由 Schroder Investment (Singapore) Limited 持有；
 - (c) 63,886,000 個基金單位由施羅德投資管理(香港)有限公司持有；及
 - (d) 120,000 個基金單位由 Schroder Investment Management (Guernsey) Limited 持有。
- (3) Ballston Profits Limited 的董事 Robin Cheng Khoong Sng 先生為獨立非執行董事、審核委員會及獨立董事委員會成員孫潘秀美女士的配偶。

管理人的權益

於最後可行日期，管理人持有置富產業信託 5,594,236 個基金單位，或已發行基金單位約 0.30%。

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⁾	—	—	7,694,236	0.42%
孫潘秀美	220,000	0.01%	—	—

附註：

(1) 林惠璋先生被視為擁有合共 7,694,236 個基金單位的權益，其中：

- (a) 5,594,236 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 的代理人) 持有。JL Charitable Settlement 是 JL Philanthropy Ltd 的受益人，而林惠璋先生是 JL Charitable Settlement 的財產授予人。

概無人士就收購或與收購有關而擬進行之其他交易獲建議委任為管理人的董事。

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中擁有權益；及
- (b) 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 分部向管理人及香港聯交所披露，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

經計及經擴大集團預計完成交易日期後及可供動用財政資源(包括其內部所得資金、現有銀行融資及新訂融資)，管理人相信經擴大集團於本通函日期起計12個月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2013年7月31日，置富產業信託之已提取銀行借貸總額為4,768百萬港元。

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2013年7月31日，目標公司來自直接控股公司之無抵押借貸總額為1,086百萬港元。

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（倘相關）已同意於本通函內獨立財務顧問函件、附錄2「有關目標公司的會計師報告」所載有關目標公司的會計師報告、獨立物業估值師的物業估值報告、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。

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
金英證券(香港)有限公司	一間於香港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)受監管活動的持牌法團
Maybank Kim Eng Securities Pte Ltd	一間於新加坡根據證券及期貨法從事受規管活動(包括就企業融資提供意見)的持牌法團
仲量聯行有限公司	特許測量師及估值師
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
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、麗城薈及和富薈通函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)及9(b)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）。有關交易文件其他詳情請參閱第2.4節「股份購買協議」，而有關其他重大合約的詳情，則請參閱介紹上市文件及麗城薈及和富薈通函。

9. 備查文件

由本通函日期起至本通函日期起計滿三個月之日（包括該日）為止的營業日上午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) 股份購買協議以及其附件，以及本通函所述有關收購之所有重大合約；
- (b) 管理人與聯席牽頭經辦人及包銷商於2013年7月30日訂立的配售協議；
- (c) 管理人與聯席牽頭經辦人及包銷商於2013年7月30日訂立的定價補充協議；
- (d) 管理人於2013年7月30日就新訂融資與DBS Bank Ltd. 及渣打銀行（香港）有限公司簽訂的授權函件；
- (e) 由2012年至1月1日至2012年12月31日止期間置富產業信託的綜合經審核賬目，及由2013年1月1日至2013年6月30日止期間置富產業信託的綜合經審核賬目；
- (f) 會計師報告；
- (g) 在附錄3「經擴大集團之備考財務資料」披露的經擴大集團未經審核備考財務資料；
- (h) 獨立董事委員會及審核委員會函件；
- (i) 獨立財務顧問函件；

- (j) 獨立物業估值師之物業估值報告；
- (k) 市場顧問報告；
- (l) 介紹上市文件；
- (m) 本附錄第6節「專家及同意書」所述的同意書；
- (n) 諒解備忘錄公佈；
- (o) 配售公佈；
- (p) 由管理人就該交易而於2013年8月28日作出的公佈；
- (q) 附錄1「置富產業信託之財務資料」所述置富產業信託截至2012年12月31日止三個年度的年報；及
- (r) 本附錄第8節「重大合約」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2013年9月16日上午11時正假座香港中環夏慤道10號和記大廈5樓舉行基金單位持有人(「基金單位持有人」)特別大會(「特別大會」)。來自新加坡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326室舉行的視像會議。請準時出席以免混淆將於2013年9月16日(星期一)上午11時正開始舉行的特別大會。以考慮及酌情通過(無論有否修訂)下列決議案：

普通決議案

未於本特別大會通告明確界定的詞彙與日期為2013年8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：

- (a) 該交易(包括收購及根據、關於及/或涉及該交易而擬進行的其他交易，包括履行嘉湖長實有利益關係人士租約及許用合約協議)；及
- (b) 豁免修訂及延長，包括截至2013年12月31日、2014年12月31日及2015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、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(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)，以落實有關該交易(包括收購及根據、關於及/或涉及該交易而擬進行的其他交易)及新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)
執行董事兼行政總裁
洪明發

新加坡，香港，2013年8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(或其任何續會)指定舉行時間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；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2013年9月12日(星期四)至2013年9月16日(星期一)(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2013年9月11日(星期三)下午4時30分前將

特別大會通告

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)，或於2013年9月11日(星期三)下午5時正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)，以辦理過戶登記手續。

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，長實集團及管理人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10.5節及／或第11.6節，惟根據列載有關投票之特別指示之代表除外。
6. 來自新加坡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326室舉行的視像會議。

於本公佈日期，管理人董事包括非執行董事趙國雄博士(主席)、林惠璋先生、葉德銓先生及楊逸芝小姐；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博士；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(經修訂)於新加坡共和國成立及根據新加坡法律第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)

注意

請閱讀代表委任表格附註。

特別大會代表委任表格

本人／吾等 _____ (姓名)

寓 _____ (地址)

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(「特別大會」)主席為本人／吾等的受委代表，代本人／吾等出席於2013年9月16日上午11時正假座香港中環夏慤道10號和記大廈5樓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(包括收購及根據、關於及／或涉及該交易而擬進行的其他交易，包括履行嘉湖長實有利益關係人士租約及許用合約協議)；及 (b) 豁免修訂及延長，包括截至2013年12月31日、2014年12月31日及2015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2013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 17 樓 1712-1716 室（就香港基金單位持有人而言），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代表委任表格。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代表委任表格。
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。