

# FORTUNE 置富產業信託 REIT

## 置富產業信託

(根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可的香港集體投資計劃)



## 介紹形式上市

管理人

**ARA** Asset Management (Fortune) Limited  
(An Affiliate of Cheung Kong Group)

置富資產管理有限公司

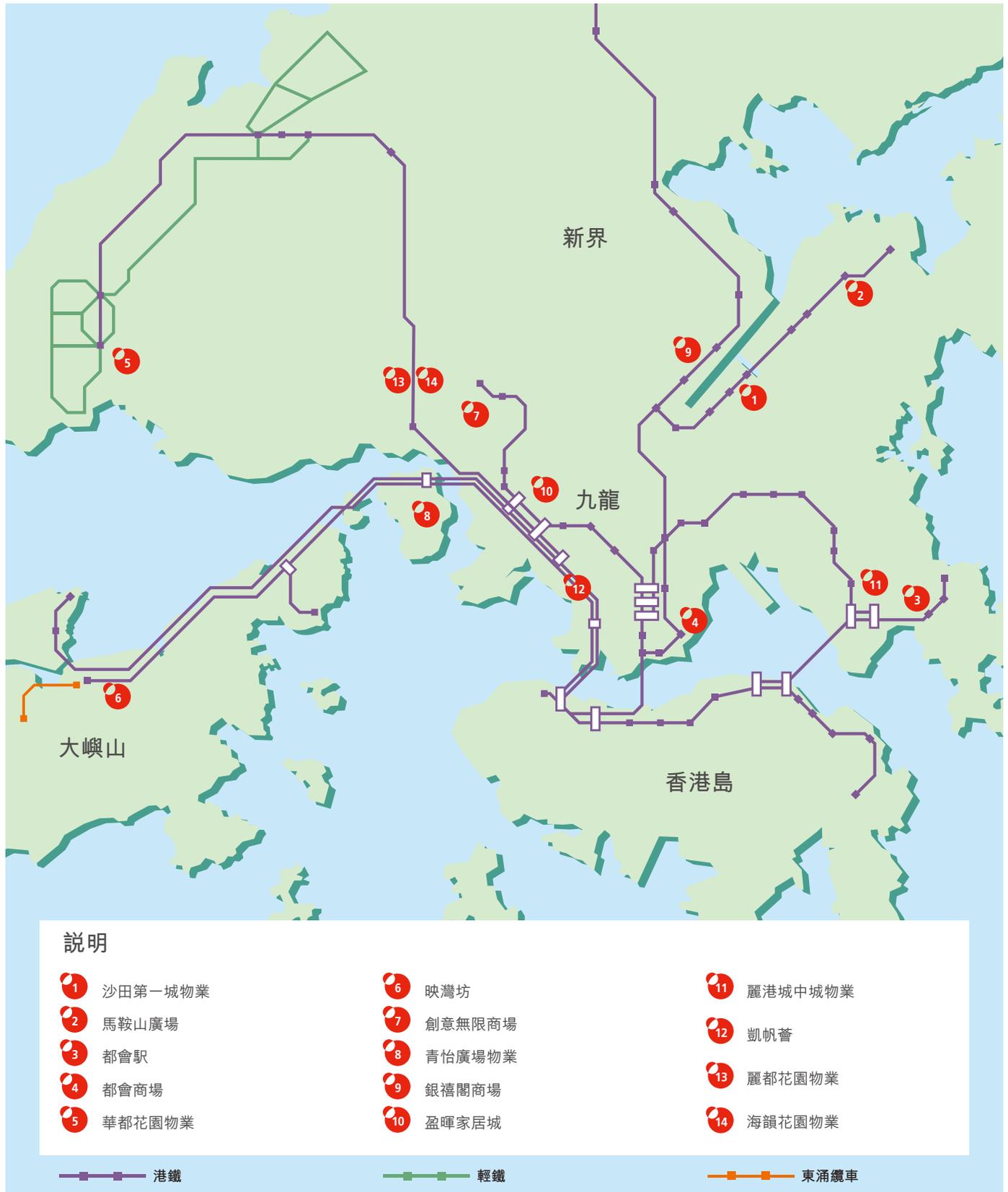
聯席上市代理人

 **DBS**

**J.P.Morgan**

# 組合概要

置富產業信託持有一個由遍佈九龍和新界14間購物商場及泊車設施組成的物業投資組合，於2009年12月31日的總市值為115億港元。



## 重要提示

倘若閣下對本文件的內容有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀、銀行經理、律師、專業會計師或其他獨立專業顧問。

# FORTUNE 置富產業信託 REIT 置富產業信託

(根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可的香港集體投資計劃)



由置富資產管理有限公司管理  
以介紹形式上市  
股份代號：778

聯席上市代理人



J.P.Morgan

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文件的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本文件全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本文件乃就置富產業信託的基金單位以介紹形式於香港聯合交易所有限公司主板上市而刊發，本文件載有根據房地產投資信託基金守則，以及適用於此上市形式的香港聯合交易所證券上市規則規定提供的有關資料。

本文件並不構成提呈發售，亦非旨在邀請認購置富產業信託的基金單位，且亦無配發任何該等基金單位，以圖向公眾人士提呈發售或邀請認購所述任何基金單位。目前概無任何置富產業信託的基金單位因刊發本文件或據此而配發或發行。

有關置富產業信託的基金單位在香港聯合交易所有限公司上市後的上市、登記、買賣及交收的建議安排的資料，載於本文件第19節（「上市、登記、買賣及交收」）。

2010年3月31日

## 預期時間表

本文件第 19.8.1 節中所述的投資者教育活動的開始日期，例如： 由 2010 年 3 月 31 日起

- 在置富產業信託的網站刊載置富產業信託的資料、過往財務資料及基金單位轉移程序
- 以電子方式在置富產業信託、香港聯交所及新交所的網站發佈本文件
- 本文件的副本可供取閱

每日在香港聯交所及新交所公佈基金單位於前一日在新交所的最後收市價，以及有關本文件第 19.7 節所述過渡安排的發展及最新資料(如有) 2010 年 4 月 15 日、16 日及 19 日及不遲於 2010 年 4 月 20 日上午 9 時正

基金單位預期於香港聯交所開始進行交易的日期及時間 2010 年 4 月 20 日上午 10 時正

附註：

- (1) 所有時間均指香港時間。
- (2) 介紹形式上市的詳情載於第 3 節(「有關本文件及介紹形式上市的資料」)。如上述的介紹形式上市預期時間表有任何變動，置富產業信託將於南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)作出公佈。

# 目錄

	<u>頁</u>
<b>1. 概要</b> .....	1
1.1 房地產投資信託基金作為投資工具 .....	1
1.2 置富產業信託及該等物業的概覽 .....	1
1.3 置富產業信託架構的概覽 .....	3
1.4 受託人 .....	4
1.5 管理人 .....	4
1.6 物業管理人 .....	4
1.7 置富產業信託應付的費用及收費 .....	5
1.8 過往財務資料的概要 .....	7
1.9 雙重第一上市 .....	9
1.10 介紹形式上市及雙重第一上市的理由 .....	9
1.11 風險因素 .....	9
1.12 過渡安排 .....	10
1.13 在新交所的過往交易資料 .....	10
<b>2. 風險因素</b> .....	12
2.1 與置富產業信託業務有關的風險 .....	12
2.2 與該等物業有關的風險 .....	20
2.3 與基金單位有關的風險 .....	27
2.4 與置富產業信託雙重第一上市有關的風險 .....	31
<b>3. 有關本文件及介紹形式上市的資料</b> .....	34
3.1 管理人對本上市文件內容所負的責任 .....	34
3.2 使用本文件的限制 .....	34
3.3 證監會認可及雙重合規 .....	34
3.4 上市及買賣 .....	34
3.5 合資格獲納入中央結算系統 .....	35
3.6 介紹形式上市的理由 .....	35
3.7 介紹形式上市的條件 .....	35
3.8 業務不變 .....	35
3.9 諮詢專業稅務意見 .....	35
<b>4. 董事、信託資料及參與介紹形式上市的其他各方</b> .....	36
<b>5. 香港的零售及商業物業市場</b> .....	38
5.1 經濟概覽 .....	38
5.2 主要的經濟及人口統計指標 .....	39
5.3 零售市場概覽 .....	43

# 目錄

	<u>頁</u>
<b>6. 策略</b> .....	51
6.1 主要策略 .....	51
6.2 資產管理策略 .....	51
6.3 收購增長策略 .....	53
6.4 融資策略 .....	53
<b>7. 該等物業及業務</b> .....	54
7.1 置富產業信託 .....	54
7.2 沙田第一城物業 .....	63
7.3 馬鞍山廣場 .....	65
7.4 都會駅 .....	67
7.5 都會商場 .....	69
7.6 華都花園物業 .....	71
7.7 映灣坊 .....	73
7.8 創意無限商場 .....	74
7.9 青怡廣場物業 .....	76
7.10 銀禧閣商場 .....	78
7.11 盈暉家居城 .....	80
7.12 麗港城中城物業 .....	82
7.13 凱帆薈 .....	83
7.14 麗都花園物業 .....	85
7.15 海韻花園物業 .....	86
<b>8. 摘錄財務資料</b> .....	88
8.1 摘錄財務資料 .....	88
8.2 管理層就財政狀況及經營業績所作討論及分析 .....	90
8.3 流動資金及資本來源 .....	99
8.4 營運資金聲明 .....	99
8.5 債務 .....	100
8.6 無重大不利變動 .....	100
<b>9. 基金單位擁有權</b> .....	101
9.1 基金單位本金 .....	101
9.2 主要及其他基金單位持有人 .....	101
9.3 管理人的權益 .....	102
9.4 董事的權益 .....	102

## 目錄

	<u>頁</u>
<b>10. 分派政策</b> .....	103
10.1 一般情況 .....	103
10.2 貨幣 .....	103
10.3 影響分派的因素 .....	104
<b>11. 置富產業信託的架構及組織</b> .....	106
11.1 置富產業信託及該等物業公司 .....	106
11.2 受託人 .....	108
11.3 管理人 .....	108
11.4 物業管理人 .....	108
<b>12. 管理人</b> .....	110
12.1 概覽 .....	110
12.2 管理人的組織及匯報架構 .....	111
12.3 管理人的董事會 .....	112
12.4 董事的獨立性 .....	117
12.5 管理人的行政人員職責 .....	119
12.6 行政人員 .....	120
12.7 管理人費用 .....	122
12.8 退任或撤換管理人 .....	123
12.9 責任豁免 .....	124
<b>13. 物業管理人</b> .....	125
13.1 置富產業信託的物業管理人 .....	125
13.2 物業管理人的管理匯報架構 .....	126
13.3 物業管理人的董事及行政人員 .....	126
13.4 物業管理人費用 .....	127
<b>14. 企業管治</b> .....	128
14.1 認可架構 .....	128
14.2 受託人及管理人的職責 .....	128
14.3 董事會 .....	128
14.4 審核委員會 .....	130
14.5 披露委員會 .....	131
14.6 專責委員會 .....	131
14.7 內部監控 .....	132
14.8 風險評估及業務風險管理 .....	132
14.9 利益衝突 .....	133

## 目錄

	<u>頁</u>
14.10 董事、管理人或主要基金單位持有人於基金單位的權益及交易 . . . . .	133
14.11 置富產業信託的香港和新加坡辦事處之間的溝通 . . . . .	134
14.12 置富產業信託的記錄備存 . . . . .	134
14.13 與基金單位持有人溝通 . . . . .	135
14.14 報告 . . . . .	135
14.15 基金單位持有人大會 . . . . .	135
14.16 須由基金單位持有人以特別決議案決定的事項 . . . . .	136
<b>15. 信託契約 . . . . .</b>	<b>137</b>
15.1 信託契約 . . . . .	137
15.2 房地產投資信託基金結構 . . . . .	137
15.3 基金單位及基金單位持有人 . . . . .	137
15.4 發行基金單位 . . . . .	138
15.5 回購及贖回基金單位 . . . . .	139
15.6 公眾持有量規定 . . . . .	140
15.7 基金單位持有人的權利及責任 . . . . .	140
15.8 信託契約的修訂 . . . . .	141
15.9 基金單位持有人大會 . . . . .	141
15.10 受託人的權力、職責及責任 . . . . .	143
15.11 受託人的退任及撤換 . . . . .	144
15.12 受託人費用 . . . . .	144
15.13 置富產業信託的終止 . . . . .	145
15.14 置富產業信託的合併 . . . . .	146
15.15 證券及期貨條例第 XV 部視作適用 . . . . .	147
15.16 管轄法律及司法管轄權 . . . . .	149
<b>16. 有關置富產業信託的重大及其他協議 . . . . .</b>	<b>150</b>
16.1 該等物業地契的資料 . . . . .	150
16.2 物業管理協議 . . . . .	151
16.3 2005 年貸款融資 . . . . .	155
16.4 2009 年貸款融資 . . . . .	155
16.5 利率掉期協議 . . . . .	158
16.6 2009 年買賣協議 . . . . .	159
16.7 2009 年包銷協議 . . . . .	159

# 目錄

	<u>頁</u>
<b>17. 持續關連方交易</b> .....	160
17.1 簡介 .....	160
17.2 置富產業信託的若干持續關連方交易 .....	161
17.3 基金單位持有人的授權 .....	174
17.4 審核委員會的職責 .....	175
17.5 公佈及報告 .....	175
17.6 信託契約 .....	175
17.7 其他持續關連方交易 .....	175
<b>18. 修訂、豁免及發牌條件</b> .....	176
18.1 修訂及豁免 .....	176
18.2 發牌條件 .....	177
<b>19. 上市、登記、買賣及交收</b> .....	178
19.1 上市 .....	178
19.2 登記 .....	178
19.3 證書 .....	178
19.4 買賣 .....	178
19.5 交收 .....	179
19.6 基金單位轉移 .....	180
19.7 過渡安排 .....	183
19.8 投資者教育 .....	188
<b>20. 稅項</b> .....	191
20.1 香港稅項 .....	191
20.2 新加坡稅項 .....	192
<b>21. 專家</b> .....	195
<b>22. 釋義</b> .....	196
<b>附錄一：會計師報告</b> .....	I-1
<b>附錄二：物業估值報告</b> .....	II-1
<b>附錄三：香港零售市場概況及地區分析</b> .....	III-1
<b>附錄四：新加坡信託法案概要</b> .....	IV-1
<b>附錄五：政府租契、公契及物業公司架構的概要</b> .....	V-1
<b>附錄六：一般資料</b> .....	VI-1

## 概要

下文的概要乃摘錄自本文件的全文，並應與其一併閱讀。本節僅為本文件其他章節所載更詳盡資料的一般概要。閣下應仔細閱讀整份文件以瞭解置富產業信託之業務、信託契約、基金單位所附帶的權利、稅項及對閣下決定投資於基金單位至為重要的其他考慮因素。由於投資於基金單位涉及風險，閣下務請垂注本文件「風險因素」一節。

於閣下作出投資決定時，閣下應僅依賴本文件所載的資料。置富產業信託並無授權任何人士向閣下提供任何與本文件所載不符的資料。

本概要所載的陳述如非歷史事實之陳述，可能均屬前瞻性陳述。該等陳述乃以若干假設為基礎。管理人認為，該等假設乃屬合理，並存有若干風險及不明朗因素，或會導致實際結果與所預測者有重大差別。在任何情況下，本文所載的該等資料均不應視為置富產業信託、管理人、受託人、聯席上市代理人或任何其他人士就有關假設的準確性或將會達到該等結果或可能達到該等結果而作出的陳述、保證或預測。

### 1.1 房地產投資信託基金作為投資工具

房地產投資信託基金為集體投資計劃，以基金單位信託形式組成，投資於賺取收入的房地產資產，並以其收入向該基金單位持有人提供穩定回報。投資者持有房地產投資信託基金的基金單位，可分享及分擔房地產投資信託基金持有的房地產資產的利益及風險。在香港，投資於房地產投資信託基金的基金單位，主要受房地產投資信託基金守則所監管，並具有下列好處：

- (a) 業務重點明確，因為房地產投資信託基金不得從事房地產以外的業務，或擁有重大的非房地產資產；
- (b) 房地產投資信託守則規定，在若干調整限制下，房地產投資信託基金於各財政年度必須分派最少90%的經審核除稅後收入淨額；
- (c) 與直接投資於房地產相比，資金流動能力大增；
- (d) 管理人獲證監會持續發牌認可及監管；及
- (e) 具有法定及監管企業管治機制，並由獨立受託人監督內部企業管治機制。

### 1.2 置富產業信託及該等物業的概覽

置富產業信託為按信託契約成立的房地產投資信託基金，並自2003年8月12日起在新交所上市。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)，主

## 概要

要投資於位處香港的零售商場和泊車設施或直接投資於置富產業信託不時收購的物業。置富產業信託的主要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。

置富產業信託透過擁有該等物業公司，持有由遍佈於九龍和新界 14 間購物商場及泊車設施組成的物業投資組合，於 2009 年 12 月 31 日的總市值為 115 億港元。於 2009 年 12 月 31 日，該等物業共有 1,015 戶租戶，涵蓋多個行業，例如超級市場、餐飲食肆、銀行、房地產代理及教育機構。該等物業的概要載列如下：

物業	位置	可出租 總面積 (平方呎)	落成年份 <sup>(1)</sup>	估值 <sup>(2)</sup> (百萬港元)	截至 2009 年 12 月 31 日 止年度 (或其他期間) 的物業 收入淨額	於 2009 年 12 月 31 日 的出租率
					(百萬港元)	(%)
沙田第一城物業 . . . . .	沙田	414,469	1989	3,548	177.0	98.2
馬鞍山廣場 . . . . .	沙田	310,084	1994	1,974	117.1	100.0
都會駅 <sup>(3)</sup> . . . . .	將軍澳	180,822	2006	1,544	13.3	100.0
都會商場 . . . . .	紅磡	332,168	2001	1,413	58.7	93.0
華都花園物業 . . . . .	屯門	80,842	1982	810	46.4	100.0
映灣坊 <sup>(3)</sup> . . . . .	東涌	63,018	2003	449	4.3	100.0
創意無限商場 . . . . .	荃灣	123,544	1981	376	17.3	94.4
青怡廣場物業 . . . . .	青衣	78,836	1986	314	16.8	100.0
銀禧閣商場 . . . . .	沙田	170,616	1986	304	11.7	81.5
盈暉家居城 . . . . .	葵涌	91,779	2002	274	13.9	97.0
麗港城中城物業 . . . . .	觀塘	43,000	1992	166	7.8	100.0
凱帆薈 <sup>(3)</sup> . . . . .	西九龍	74,734	2003	164	1.9	100.0
麗都花園物業 . . . . .	荃灣	9,836	1989	100	4.9	100.0
海韻花園物業 . . . . .	荃灣	14,604	1992	64	3.6	100.0
<b>總數／平均數<sup>(4)</sup> . . . . .</b>		<b>1,988,352</b>		<b>11,500</b>	<b>494.7</b>	<b>96.4</b>

附註：

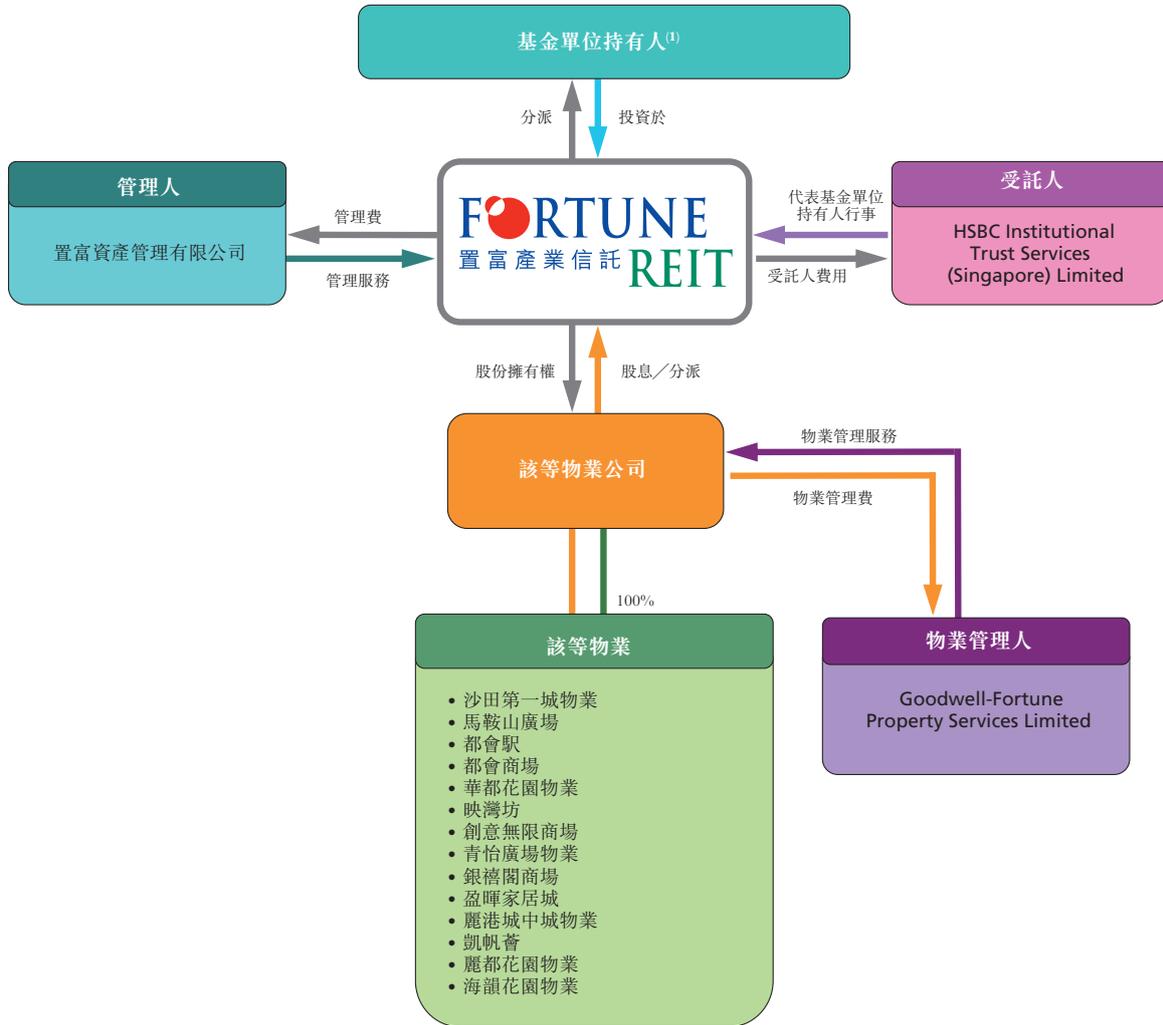
- (1) 落成年份指物業構成其中一部分的發展項目／樓宇獲發入伙紙的年度。
- (2) 估值額為獨立物業估值師釐定每項該等物業於 2009 年 12 月 31 日之市值。
- (3) 都會駅、映灣坊及凱帆薈乃於 2009 年 10 月 15 日購入。因此，其物業收入淨額只就 2009 年 10 月 16 日至 2009 年 12 月 31 日止的期間計算。
- (4) 計算加權平均出租率時，乃將每項該等物業的已出租面積總和除以所有該等物業的可出租總面積。

該等物業及其租戶的有關詳情載列於第 7 節（「該等物業及業務」）。有關該等物業的不可分割業權份數擁有權百分比及分配的詳細資料，載於本文件附錄五（「政府租契、公契及物業公司架構的概要」）第 2.2 節。

## 概要

### 1.3 置富產業信託架構的概覽

下圖載列置富產業信託的擁有權及管理架構，以及置富產業信託、基金單位持有人、管理人、受託人及物業管理人之間的關係：



附註：

(1) 有關主要基金單位持有人及其他基金單位持有人所持基金單位權益的資料，見第9節（「基金單位擁有權」）。

## 1.4 受託人

置富產業信託受託人為HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited，該公司在新加坡註冊成立，為香港上海滙豐銀行有限公司的全資附屬公司，香港上海滙豐銀行有限公司為香港註冊持牌銀行，透過香港總行及其環球附屬公司提供一系列國際銀行及信託服務。

受託人根據房地產投資信託基金守則，符合資格擔任證券及期貨條例下認可的集體投資計劃的受託人。

受託人的權責詳細列於信託契約，並包括：(a)擔任置富產業信託的受託人，據此保障基金單位持有人的權利及權益；(b)根據信託契約以信託方式為基金單位持有人的利益持有置富產業信託的資產（主要為該等物業公司全部已發行股本中的股份）；及(c)行使受託人的所有權力及涉及置富產業信託資產擁有權的權力。有關受託人權責的其他資料，載於第15.10節（「信託契約－受託人的權力、職責及責任」）。

## 1.5 管理人

置富產業信託由置富資產管理有限公司管理，該公司於2003年4月7日在新加坡註冊成立。管理人為新交所上市公司ARA的全資附屬公司，截至最後可行日期，該公司的36.7%權益由董事林惠璋直接及間接持有，該公司的15.6%權益則由長實持有。

管理人獲發牌進行證券及期貨條例第V部所指的資產管理（第9類）受規管活動，負責置富產業信託的投資及融資策略、資產增值及收購及出售方針，以及該等物業的整體管理。有關管理人的其他資料，見第12節（「管理人」）。

## 1.6 物業管理人

置富產業信託的物業管理人為Goodwell-Fortune Property Services Limited（長實的間接全資附屬公司及置富產業信託的關連人士）。根據物業管理協議，管理人已經委任物業管理人負責該等物業的管理、監管、保養及市務推廣工作。有關物業管理人的其他資料，載於第13節（「物業管理人」）。

## 概要

### 1.7 置富產業信託應付的費用及收費

以下概述置富產業信託就持續管理置富產業信託而應付的費用及收費：

費用及收費	應付金額
(a) 受託人費用 (由置富產業信託支付予受託人)	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>酬金</b> 金額為每年不超過物業價值的0.25%，而最低金額為每月50,000港元，並以存置財產於每月期末支付一次；及</li><li>• <b>實際支出</b> 按信託契約執行職務時所招致的所有合理實際支出，直至該信託最後清盤。</li></ul> <p>有關詳情見第15.12節（「信託契約－受託人費用」）。</p>
(b) 管理人管理費 (由置富產業信託支付予管理人)	<p>由以下兩項組成：</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>管理人基本費用</b> 現時為每年按物業價值的0.3%計算（以按市價發行基金單位的方式支付）；及</li><li>• <b>管理人表現費用</b> 每年向每間該等物業公司收取有關物業公司的物業收入淨額的3%。</li></ul> <p>有關詳情見第12.7節（「管理人－管理人費用」）。</p>
(c) 收購費用 (由置富產業信託支付予管理人)	<p>不超過置富產業信託直接或間接購得任何房地產收購價（或按置富產業信託持有所購房地產的權益比例（倘適用））的1%。</p> <p>有關詳情見第12.7節（「管理人－管理人費用」）。</p>

## 概要

費用及收費	應付金額
(d) 出售費用 (由置富產業信託支付予管理人)	不超過置富產業信託直接或間接出售或全部出售任何房地產售價(或按置富產業信託持有所有出售房地產的權益比例(倘適用))的0.5%。  有關詳情見第12.7節(「管理人—管理人費用」)。
(e) 物業管理人費用 (由每間物業公司支付予物業管理人)	每年為物業公司所擁有相關物業的物業收益總額3%。  有關詳情見第16.2節(「有關置富產業信託的重大及其他協議—物業管理協議」)
(f) 市務推廣服務 (由每間物業公司支付予物業管理人)	由以下佣金組成，包括： <ul style="list-style-type: none"><li>• 就取得為期三年或以上的租約支付相當於一個月基本租金的佣金；</li><li>• 就取得為期不足三年之租約支付相當於半個月基本租金的佣金；</li><li>• 就取得續租，不論續租期間之長短，支付相當於半個月基本租金的佣金；及</li><li>• 就取得為期不足十二個月的許用合約(不包括發放或將要給予長實附屬公司的指定牌照)，支付相當於許用費總額10%的佣金。</li></ul> 如有關物業公司委託的第三方代理人乃因管理人的推薦而獲得有關租約、租賃或續期牌照，則物業管理人將不會獲得任何上述費用。  有關詳情見第16.2節(「有關置富產業信託的重大及其他協議—物業管理協議」)

## 概要

### 1.8 過往財務資料的概要

下文為置富產業信託於2007年、2008年及2009年財政年度的經審核綜合業績概要，資料乃節錄自本文件附錄一（「會計師報告」）所載的會計師報告。有意投資的人士應連同會計師報告一併閱讀本概要，不應只依賴本概要所載的資料。會計師報告乃根據國際財務報告準則編製。

#### 全面收入綜合報表：

	截至12月31日止年度		
	2007年	2008年	2009年
	千港元	千港元	千港元
<b>收益</b> .....	<b>614,757</b>	<b>637,038</b>	<b>701,354</b>
物業經營開支 .....	(164,702)	(173,894)	(206,694)
<b>物業收入淨額</b> .....	<b>450,055</b>	<b>463,144</b>	<b>494,660</b>
管理人基本費用 .....	(28,069)	(28,299)	(28,446)
外幣兌換收益(虧損) .....	1,243	(172)	25
出售持作轉售投資物業虧損 .....	—	(225)	—
利息收入 .....	7,671	7,712	728
信託(開支)收入 .....	(7,688)	(13,599)	2,521
投資物業公平值增加(減少) .....	460,507	(1,130,590)	806,283
衍生金融工具公平值(增加)減少 .....	(3,496)	5,729	—
借貸成本 .....	(116,707)	(104,736)	(96,382)
<b>除稅前溢利(虧損)</b> .....	<b>763,516</b>	<b>(801,036)</b>	<b>1,179,389</b>
所得稅開支 .....	(59,814)	(53,839)	(66,201)
<b>年度溢利(虧損)</b> .....	<b>703,702</b>	<b>(854,875)</b>	<b>1,113,188</b>
<b>其他全面(開支)收入：</b>			
在現金流對沖下衍生金融工具公平值變動 .....	(12,893)	(30,900)	37,407
<b>年度全面收入(開支)總額</b> .....	<b>690,809</b>	<b>(885,775)</b>	<b>1,150,595</b>
<b>可供分派給基金單位持有人的收入</b> .....	<b>284,876</b>	<b>302,855</b>	<b>337,841</b>
<b>每基金單位之分派總額(港仙)<sup>(1)</sup></b> .....	<b>35.12</b>	<b>37.02</b>	<b>30.20</b>

附註：

- (1) 2009年每基金單位的分派總額減少，主要是由於2009年10月15日置富產業信託以供股方式發行基金單位，以及於2009年10月16日以發行基金單位方式支付收購費用所致。

## 概 要

### 財務狀況綜合報表：

	於12月31日		
	2007年	2008年	2009年
	千港元	千港元	千港元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業 . . . . .	9,713,000	8,602,000	11,500,000
機器及設備 . . . . .	191	117	44
非流動資產總值 . . . . .	<u>9,713,191</u>	<u>8,602,117</u>	<u>11,500,044</u>
<b>流動資產</b>			
持作轉售投資物業 . . . . .	904	—	—
貿易及其他應收款項 . . . . .	35,808	36,914	47,619
銀行結餘及現金 . . . . .	242,118	243,361	515,341
流動資產總值 . . . . .	<u>278,830</u>	<u>280,275</u>	<u>562,960</u>
<b>資產總值 . . . . .</b>	<b><u>9,992,021</u></b>	<b><u>8,882,392</u></b>	<b><u>12,063,004</u></b>
<b>非流動負債</b>			
借款 . . . . .	2,338,638	2,342,663	—
衍生金融工具 . . . . .	38,726	53,446	415
遞延稅項負債 . . . . .	109,426	114,777	132,991
非流動負債總額 . . . . .	<u>2,486,790</u>	<u>2,510,886</u>	<u>133,406</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項 . . . . .	191,966	194,460	276,474
借款 . . . . .	—	—	2,786,286
衍生金融工具 . . . . .	1,022	11,473	27,097
稅項撥備 . . . . .	5,994	9,209	7,079
流動負債總額 . . . . .	<u>198,982</u>	<u>215,142</u>	<u>3,096,936</u>
<b>負債總額 . . . . .</b>	<b><u>2,685,772</u></b>	<b><u>2,726,028</u></b>	<b><u>3,230,342</u></b>
<b>基金單位持有人應佔資產淨值 . . . . .</b>	<b><u>7,306,249</u></b>	<b><u>6,156,364</u></b>	<b><u>8,832,662</u></b>
<b>每基金單位資產淨值 (港元) <sup>(1)</sup> . . . . .</b>	<b><u>8.99</u></b>	<b><u>7.50</u></b>	<b><u>5.32</u></b>

附註：

- (1) 每基金單位資產淨值按基金單位持有人淨資金除以每個報告日期已發行及將發行之基金單位數目計算。2009年每基金單位之資產淨值減少，主要是由於2009年10月15日置富產業信託以供股方式發行基金單位，以及於2009年10月16日以發行基金單位方式支付收購費用所致。

## 概要

### 綜合現金流量表：

	於12月31日		
	2007年	2008年	2009年
	千港元	千港元	千港元
經營活動所得現金淨額.....	391,480	405,562	482,214
投資活動所用現金淨額.....	(9,822)	(11,199)	(2,054,732)
(用於)所得融資活動現金淨額.....	(391,064)	(393,120)	1,844,498
現金及現金等值物之(減少)增加淨額.....	(9,406)	1,243	271,980
年初之現金及現金等值物.....	251,524	242,118	243,361
年末之現金及現金等值物.....	242,118	243,361	515,341

### 1.9 雙重第一上市

基金單位自2003年8月12日已在新交所上市。置富產業信託根據本文件，尋求以介紹形式於香港聯交所作雙重第一上市。有關介紹形式上市的詳情，已載列於第3節(「有關本文件及介紹形式上市的資料」)。

### 1.10 介紹形式上市及雙重第一上市的理由

管理人認為基金單位在香港及新加坡擁有雙重第一上市地位對置富產業信託而言為合宜及有利，因這安排可提升置富產業信託在香港的知名度、促進香港投資者作出投資及讓置富產業信託獲得進入香港資本市場的渠道。這兩個市場亦吸引不同投資者參與，從而可拓闊置富產業信託的投資者基礎，並可能提升基金單位的流通性。尤其是，雙重第一上市地位可讓置富產業信託拓闊私人及機構投資者的接觸面而受惠。管理人認為，基於該等物業均位處香港而置富產業信託乃以港元買賣，此舉對置富產業信託的增長及長遠發展相當重要。

### 1.11 風險因素

投資基金單位涉及重大風險。有意投資基金單位的投資者在作出有關投資決定前，應小心衡量本文件所載的所有其他資料，以及第2節(「風險因素」)所述的風險因素。該等風險因素包括：(a)與置富產業信託業務有關的風險；(b)與該等物業有關的風險；(c)與基金單位有關的風險；及(d)與置富產業信託雙重第一上市有關的風險。

鑒於投資於集體投資計劃意味獲取長期收益，投資者不應預期獲得短期收益。投資者須注意，集體投資計劃的基金單位價格及其收益可升可跌，投資者應注意彼等或會無法取回原來的投資金額，並可能不獲任何分派。

有意投資於基金單位的投資者，在作出有關投資決定前，應先按本身的情況就該項計劃中的投資，向其有關顧問徵詢其專業意見。

## 概要

### 1.12 過渡安排

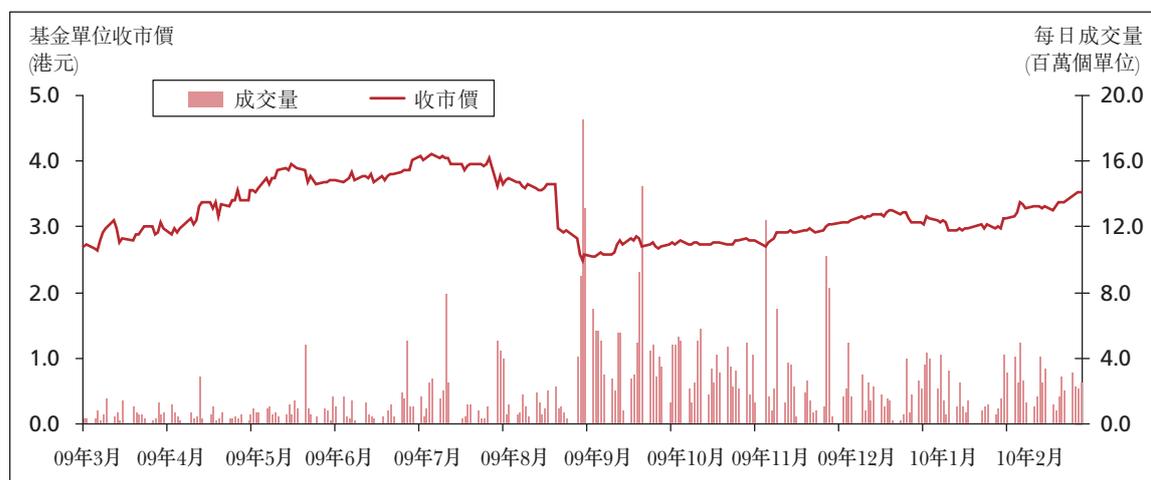
有關介紹形式上市方面，過渡期受託經紀已獲委任為過渡期受託經紀並屬意執行過渡安排，詳情見本文件第19.7節（「上市、登記、買賣及交收－過渡安排」）。過渡安排是為了緊接於介紹形式上市後，便於基金單位轉移至香港基金單位登記冊，讓基金單位得以在香港建立公開市場。

有關過渡安排方面，各過渡期受託經紀：(i) 與 Focus Eagle Investments Limited (賣方) 訂立基金單位買賣協議，過渡期受託經紀將按此向 Focus Eagle Investments Limited 購買合共約 1% 的已發行基金單位；(ii) 與 Focus Eagle Investments Limited 訂立基金單位期權協議，過渡期受託經紀須按買入基金單位的相同價格，售回給 Focus Eagle Investments Limited 過渡期受託經紀根據基金單位買賣協議買入的相同數目基金單位；及 (iii) 與 Focus Eagle Investments Limited 訂立基金單位借貸協議，據此，Focus Eagle Investments Limited 將向過渡期受託經紀貸出合共佔已發行基金單位止於 10% 的基金單位（有關基金單位由各過渡期受託經紀平均分配），以供過渡期受託經紀在香港就套戥交易作交收之用。

有意投資的人士應參考本文件第19.7節（「上市、登記、買賣及交收－過渡安排」）之有關詳情。

### 1.13 在新交所的過往交易資料

#### 置富產業信託基金單位於2009年3月26日至最後可行日期止期間的收市價及成交量



資料來源：彭博（截至最後可行日期）

## 概 要

### 置富產業信託於 2009 年 3 月 26 日至最後可行日期止期間的交易資料摘錄

	基金單位收市價(港元)			成交量 (單位)
	期內最高	期內最低	期末	平均每日 成交量
2009年3月26日至2009年4月25日.....	3.12	2.67	3.00	571,333
2009年4月26日至2009年5月25日.....	3.60	2.90	3.45	547,450
2009年5月26日至2009年6月25日.....	4.00	3.55	3.74	872,957
2009年6月26日至2009年7月25日.....	4.07	3.72	4.07	970,286
2009年7月26日至2009年8月25日.....	4.16	3.67	3.81	1,752,619
2009年8月26日至2009年9月25日.....	3.77	2.49	2.58	3,052,909
2009年9月26日至2009年10月25日.....	2.89	2.55	2.73	4,918,700
2009年10月26日至2009年11月25日.....	2.85	2.74	2.80	3,486,696
2009年11月26日至2009年12月25日.....	3.06	2.73	3.06	3,193,200
2009年12月26日至2010年1月25日.....	3.28	3.09	3.10	1,788,900
2010年1月26日至2010年2月25日.....	3.20	2.96	3.15	2,008,571
2010年2月26日至2010年3月25日.....	3.57	3.15	3.57	2,489,500
2009年3月26日至2010年3月25日.....	4.16	2.49	3.57	2,133,135

資料來源：彭博(截至最後可行日期)

於2009年3月26日至最後可行日期止期間，基金單位於新交所的最低及最高收市價分別為2.49港元及4.16港元。基金單位於2009年3月26日至最後可行日期止期間於新交所的平均每日成交量為2,133,135單位。

## 風險因素

於基金單位的投資涉及風險。潛在投資者於決定是否投資基金單位前，應仔細考慮下文所述的風險因素以及本文件所載的所有其他資料。

集體投資計劃的投資旨在提供長遠回報，投資者不應預期能獲取短期溢利。投資者應知悉集體投資計劃的單位價格以及從單位所賺取的收益可升亦可跌。投資者應注意其未必能取回所有原本投資，亦未必能獲取任何分派。

於決定是否投資於基金單位前，潛在投資者應向其顧問尋求有關按其個別情況就其潛在投資提供的專業意見。

### 2.1 與置富產業信託業務有關的風險

#### 2.1.1 前所未見的全球負面經濟環境，可能對置富產業信託的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響

全球經濟(包括香港經濟)近期面對前所未見的波動及不明朗因素。有關情況始於2007年中美國住宅次按市場的資產價格下跌，以及全球信貸及股票市場逐漸轉差。自2008年起，市場每況愈下，美國、日本以及多個歐洲國家在年底前進入技術性衰退。現不能保證現時前所未見的全球不利經濟環境將不會持續或再一步惡化，故不能確保香港經濟將轉趨穩定。

置富產業信託擁有位於香港的零售及商用物業組合，易受該等前所未見的經濟環境引致消費減少及可支配收入下降所影響。置富產業信託可能受(其中包括)下列因素影響：

- (a) 其租戶有機會未能按時或甚至不能支付租金，削弱置富產業信託的收入及現金流；
- (b) 零售及商用空間的需求有機會減少或波動，令租戶租用的空間空置或縮小，令該等空間有機會出現供過於求的現象；
- (c) 租金會有下調壓力；
- (d) 物業價值下跌或波動；
- (e) 流動資金減少或波動，借貸有機會出現困難；
- (f) 置富產業信託的一名或以上借款人或承保人，未能履行其對置富產業信託所作承諾的機會增加；及
- (g) 交易對手風險上升。

## 風險因素

### 2.1.2 該等物業均位於香港，令置富產業信託面對香港經濟及房地產市場的周期性波動

該等物業均位於香港。因此，置富產業信託的經營業績很大程度上取決於香港經濟的表現及香港房地產市場的市況。過往，香港物業市場曾出現周期性波動，而香港物業的價值及租金一直受(其中包括)相若物業的供求、香港經濟增長的速度、利率、通脹、中國政治及經濟發展等因素影響。現不能確保香港經濟將繼續改善、物業價值和租金將不會下跌或利率日後不會上調。香港經濟轉差或香港房地產市場的市況轉壞，會對置富產業信託的業務及經營業績造成重大不利影響。

### 2.1.3 置富產業信託在香港持有零售商場及物業組合，可能面對零售業波動的影響

置富產業信託持有香港的零售商場及物業組合，因此置富產業信託現時幾近所有物業收入淨額均依賴零售租戶。與其他租戶層面較為分散(例如零售及辦公室租戶)的房地產投資信託基金比較，置富產業信託物業組合集中的情況，可能會涉及較高的風險。因此，任何可能對零售市場整體或特別是對香港零售物業市場造成不良影響的情況，可能會對置富產業信託的業務及經營業績造成重大不利影響。

### 2.1.4 置富產業信託面對有關在其他司法權區進行業務的風險

置富產業信託投資於香港的房地產。因此，置富產業信託的業務將面對香港經濟狀況以及監管機構的監控、物業及物業相關市場的市況變動所影響。另外，置富產業信託日後可能會在其他司法權區拓展業務。因此，置富產業信託的風險層面將包括置富產業信託營運的各司法權區或業務所涉及的風險。置富產業信託的業務、財務狀況、表現或前景可能受到該等風險的不利影響。

本地性、地區性及／或全球性的不利經濟及／或物業以及物業相關的走勢，亦可能會對置富產業信託的業務、財務狀況、表現或前景造成重大不利影響。

### 2.1.5 置富產業信託受其營運所在司法權區的法例及規例規管

倘置富產業信託將業務拓展至其他司法權區，則其業務將受營運所在的司法權區的適用法例及規例所規管。不同國家的房地產法例有別，置富產業信託於該等司法權區的業務未必能享有其在香港所獲得同樣程度的法律權利或保障。此外，置富產業信託營運業務的司法權區日後可能採納更嚴格或繁瑣的房地產法例，可能限制置富產業信託營運業務的能力。

## 風險因素

### 2.1.6 該等物業重估價值可能下調，令置富產業信託可能超越借貸上限

現不能保證置富產業信託日後無須將該等物業估值下調。總收入或該等物業所賺取的物業收入淨額下跌可能令該等物業估值下調。

估值進一步下調會對置富產業信託的資產負債比率造成不利影響，繼而觸發若干貸款契諾及／或影響置富產業信託現有借貸再融資的能力或其取得其他借貸的能力。此等對借貸造成的影響在業務方面產生的不利後果可能包括：

- (a) 未能就該等物業的資本開支提供所需資金；
- (b) 未能為收購物業提供資金；及
- (c) 現金流短缺，可能會對置富產業信託作出分派的能力造成不利影響。

於2009年12月31日，置富產業信託的總槓桿比率及資產負債比率均為23.7%。任何該等物業的估值下調，可能會違反適用法規下的借貸限制，而適用法規現時限制：(a) 總槓桿比率最高為35%；及(b) 資產負債比率最高為45%。倘違反有關限制，置富產業信託將不能透過受託人再舉債，除非獲有關機構特別批准，而此情況可能限制置富產業信託的營運靈活性。

此外，置富產業信託可能須於各結算日以公平值計算投資物業，而該等物業的公平值變動則在全面收入報表中確認。公平值變動可能在該等物業估值大幅下跌的財政年度內對置富產業信託的財務業績造成不利影響，而有關估值跌幅將引致重估虧損，並將須在全面收入報表中支銷。

### 2.1.7 在亞洲及其他地區爆發傳染病或出現任何其他嚴重公共衛生問題，可能會對置富產業信託的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響

在亞洲或其他地方爆發甲型流感(H1N1-2009)、禽流感或嚴重急性呼吸系統綜合症等傳染病，加上因而對旅遊施加的任何限制及／或實施檢疫，可能會對亞洲及其他地區的經濟及商業活動(包括香港的消費)造成負面影響，從而對置富產業信託的收入及表現造成打擊。現不能確保就傳染病所採取的任何預防措施將會有效。日後在亞洲及其他地區爆發傳染病或出現任何其他嚴重公共衛生問題，可能會對置富產業信託的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

## 風險因素

### 2.1.8 置富產業信託可能面對可供動用資金有限的問題，並面對與債務融資及再融資有關的風險

一般而言，房地產投資信託基金可能需要額外融資，以為營運資金需求撥資、支持業務的未來增長(包括收購、改善資產及資本開支)及／或為現有債項再融資。房地產投資信託基金的借貸水平可能較若干其他類別的基金單位信託(例如投資於股票及／或固定收入工具的非特定集體投資計劃)的負債水平高。影響置富產業信託取得融資的因素包括物業市場的周期性及可對流動資金造成不利影響的市場干擾風險、利率及可提供資金的來源。近期次按金融危機亦對可動用的融資及融資成本造成不利影響，因而可能妨礙房地產投資信託基金獲取額外融資的能力。此外，銀行業進一步整合(不論在香港、新加坡或亞洲其他地區)亦可能減少可提供的信貸，原因是合併後的銀行會致力降低對一間公司或一個行業的整體風險。現不能保證將能提供額外融資(不論為短期或長期)，或縱使能提供融資，亦不能保證能以置富產業信託有利的條款獲取融資。

置富產業信託已取用第一批2009年貸款融資(總額為4.8億港元)，該批2009年貸款融資於2010年6月28日到期償還。預期置富產業信託將於2010年6月28日或之前取用另一批2009年貸款融資，以為上述到期的該批2009年貸款融資及2005年貸款融資結欠款項作再融資。其他詳情見本文件第16.4節(「有關置富產業信託的重大及其他協議－2009年貸款融資」)。

在進行上述2010年6月的再融資後，2009年貸款融資的所有其他未償還款項(涉及本金額最多為31億港元)預計將於2013年10月15日到期，而置富產業信託須面對未能為其現有及／或未來借貸再融資或再融資的條款將不會優於其現有借貸條款的風險，特別是在現時不明朗環境及全球市況不穩下。另外，置富產業信託可能須受若干有關任何未來借貸的契諾所限，因而可能限制或不利其業務及對置富產業信託向基金單位持有人作出分派的能力造成不利影響。有關契諾可能限制置富產業信託購買物業、作出其他資本開支及強化資產的能力，或要求其調撥資金作維修或償還保證按金。此外，倘於再融資時的通行利率或其他因素(例如借款人可能不願作出商業房地產貸款)令再融資時利率上升，有關再融資債項的利息開支可能會上升，繼而可能對置富產業信託的現金流及置富產業信託可能向基金單位持有人作出分派的金額造成不利影響。

此外，為保持置富產業信託作為房地產投資信託基金的資格，須根據房地產投資信託基金守則每年分派經審核除稅後全年收入淨額最少90%。根據信託契約及如第10節(「分派政策」)所述，管理人必須分派其100%免稅收入淨額，並從其他收入中分派任何額外款項，以遵守房地產投資信託基金守則的最低分派規定。倘置富產業信託未有充足現金作出有關分派，且不能從其他外界資源獲取其他資金，則未必能作出所需分派以維持其作為房地產投資信託基金的資格。

## 風險因素

### 2.1.9 置富產業信託依賴該等物業公司支付的股息及其他分派

置富產業信託主要透過該等物業公司營運，而其營運現金流在若干程度上依賴該等物業公司支付的股息及其他分派。置富產業信託將須依賴該等物業公司支付的股息以就基金單位作出分派。該等物業公司支付有關款項的能力，可以受限於(其中包括)其各自的業務及財務狀況、可動用的可供分派溢利及有關溢利的金額、該等物業公司來自該等物業的現金流水平、香港及／或新加坡及／或英屬處女群島的有關會計準則、稅務規例、公司法例及規例的任何變動、可能限制有關付款的適用法例、規則及規例，或其為或將為訂約方的協議(包括融資協議)的條款。特別是倘任何該等物業公司未能根據融資協議支付到期款項，或發生任何其他違反融資協議的事項，則該物業公司根據融資協議將不得向置富產業信託宣派並支付股息。

此外，儘管重估虧損根據分派政策屬調整的一部分(見本文件第10節(「分派政策」))，惟倘物業公司的可供分派儲備為負數，其可否作出分派亦可能因該等物業重估值的下降而受到影響。置富產業信託設有機制(以可贖回優先股安排的形式作出)，容許六間在香港註冊成立的該等物業公司(其直接持有的該等物業，於2009年12月31日佔所有該等物業的總值73.5%)在該情況下宣派股息，惟該等物業公司須持有足夠的可贖回優先股以補貼重估虧損。該等物業公司不一定持有足夠的可贖回優先股以補貼重估虧損；而於2009年12月31日，在六間在香港註冊成立的該等物業公司中，僅四間持有可贖回優先股。倘物業公司並無持有可贖回優先股，將無法依靠可贖回優先股安排以補貼任何重估虧損。因此，目前無法保證置富產業信託未來向基金單位持有人作出分派的水平不會因任何重估虧損而受到不利影響。

### 2.1.10 置富產業信託可能因房地產投資的流通性不足而受到不利影響

房地產投資的流通性一般偏低，令擁有人在短期內將物業資產轉為現金的能力受到限制，而物業資產可能須以折讓價出售，始能確保盡快出售。各項該等物業的流通性均屬偏低，現不能保證該等物業可以或將可在短期內變現。流通性不足限制置富產業信託因應經濟或其他狀況變動而管理組合的能力。這情況可能會對置富產業信託的財務狀況及經營業績造成不利影響，繼而對置富產業信託賺取預期回報的能力造成不利影響。另外，由於房地產流通性不足，置富產業信託可能難於在房地產作抵押的資產抵押借貸交易中，及時並以有利的商業條款取得融資。

此外，倘置富產業信託未能履行付款責任，受影響物業的承按人可能會禁止按揭人贖回受影響物業或強制出售受影響物業，因而對置富產業信託的收入及資產價值造成損失。任何受影響物業在禁止贖回下強制出售，所收回的金額將取決於多項因素，包括有關物業在出售時的實際公平市

## 風險因素

值，出售的時機及形式以及買家的數目，現不能保證任何物業在被禁贖回下出售的所得款項將足以令置富產業信託履行其根據借貸的責任。

### 2.1.11 管理人可能改變置富產業信託的投資策略

置富產業信託有關若干活動(包括投資及收購)的政策，將由管理人釐訂。雖然管理人已表明置富產業信託的投資策略為主要投資於香港用於或大部分用於零售用途的房地產，但信託契約亦賦予管理人廣泛權力，投資於香港及其他司法權區的其他類別房地產。投資選擇及投資本身涉及風險及不明朗因素。

### 2.1.12 管理人未必能落實置富產業信託的投資策略

管理人對置富產業信託的投資策略包括拓展其物業組合，並向基金單位持有人提供定期及穩定回報。現不能保證管理人在落實其投資策略上將取得成果，或保證其將能以任何特定的速度或任何特定規模擴大置富產業信託的組合。管理人未必能以有利條款或於適合時限內作出投資或收購。縱使置富產業信託能作出其他物業投資，亦不能保證置富產業信託將能達至所擬定的投資回報。

置富產業信託將依賴外部資金以擴充其組合，但未必能以有利的條款獲得或甚至不能獲得資金，特別是在現時前所未有的環球市況下。由於置富產業信託為收購撥資而舉債的金額受適用法規限制，有關收購將須取決於置富產業信託集資的能力，而集資可能會攤薄基金單位持有人的股權。置富產業信託需要集資以為購買物業提供資金，但潛在賣方可能以負面角度，評價所需的冗長時間，並可能認為前景有欠明朗，故可能會選擇其他潛在買家。

另外，其他房地產投資者(包括商用物業發展公司、私人投資基金及其投資政策亦為投資於作零售用途或大致作零售用途的物業的其他房地產投資信託基金)可能會爭取具吸引力的投資機會，引致激烈競爭。現不能保證置富產業信託將能有效地與其他實體進行競爭。

### 2.1.13 管理人未必能落實置富產業信託的資產增值策略

管理人其中一項推動置富產業信託增長的策略是就有關物業作為資產增值的措施，以改善租金收入及物業價值。任何優化資產的部署涉及已知及未知風險、不明朗因素及其他因素，令有關的優化資產部署及／或其結果與原本預測或計劃有重大出入。現不能保證管理人將能成功落實任何其擬定的優化資產部署，或實施任何優化資產部署將能提升有關物業的價值。此外，任何擬定的優化

## 風險因素

資產部署須待置富產業信託獲得有關部門批准後始能實施。另外，管理人未必能於適當時限內進行任何擬定的優化資產部署，而有關的優化資產部署帶來的任何利益或回報可能會減少或喪失。縱使優化資產部署順利進行，亦不能保證置富產業信託將取得就優化資產部署所擬定的回報或利益。

### 2.1.14 置富產業信託有賴若干主要人員，流失任何主要人員可能會對其經營業績造成不利影響

置富產業信託的成功，部分有賴於管理人的管理隊伍成員及若干主要人員的持續服務及表現。置富產業信託日後的表現大致上取決於其吸引、培訓、挽留及激勵優質人才之能力，其中尤以管理及技術團隊為然。該等主要人員日後可能會離開管理人，並與管理人及置富產業信託有所競爭。流失任何該等主要成員或任何管理人的其他主要僱員，可能會對置富產業信託的經營業績構成重大不利影響。

### 2.1.15 長實為主要基金單位持有人。置富產業信託、管理人與長實之間有機會出現利益衝突

就房地產投資信託基金守則而言，長實被視為持有置富產業信託 31.6% 權益，故為主要基金單位持有人。長實、其附屬公司及聯營公司從事及／或可能從事(其中包括)投資、發展及管理香港及其他地區的物業。另外，三名董事(並未計及替任董事)亦為長實職員。

管理人為 ARA 的全資附屬公司，而 ARA 則是新交所上市的公司，於最後可行日期，由董事林惠璋先生直接及間接擁有 36.7% 權益，並由長實間接擁有 15.6% 權益。

現不能保證置富產業信託、管理人與長實之間日後不會產生利益衝突，包括在有關於香港市場收購物業及爭取租戶方面出現利益衝突(見下文第 2.1.17 節)。

### 2.1.16 置富產業信託可能不時涉及法律及其他法律程序

置富產業信託可能不時與各方(例如租戶、承包商、分承包商、顧問、供應商、建築公司、買方、服務供應商及其他參與佔用、資產優化、營運及購買其物業的夥伴)出現爭拗。有關爭拗可能會引致法律及其他法律程序，並可能令置富產業信託招致額外成本並對其業務造成干擾。此外，置富產業信託在營運過程中亦可能會與監管機關出現爭拗，使其面對行政程序及不利的指令、指引或頒令，繼而產生財務損失及／或令項目的興建及完成出現延誤。

## 風險因素

### 2.1.17 置富產業信託可能就物業收購及租賃機會與長實及泓富產業信託競爭

如第2.1.15節所述，就房地產投資信託基金守則而言，長實為主要基金單位持有人。根據房地產投資信託基金守則，長實亦為泓富產業信託（「泓富產業信託」）的主要基金單位持有人。泓富產業信託由管理人的姊妹公司泓富資產管理有限公司管理。泓富產業信託有3名董事與管理人相同，包括趙國雄先生、林惠璋先生及孫潘秀美女士。另外，馬勵志先生亦為泓富產業信託管理人的董事及管理人的替任董事。長實、其附屬公司及聯營公司從事及／或可能從事（其中包括）投資、發展及管理香港及其他地區的物業。

因此，有可能出現的情況是置富產業信託將會或可能會直接或間接與長實、其附屬公司及／或其聯營公司及／或泓富產業信託就物業收購及租賃機會構成競爭。置富產業信託亦可能日後向其任何一方購入物業或其他資產。另外，長實可能在日後投資於其他房地產信託基金，而該等房地產信託基金將會或可能會與置富產業信託直接或間接構成競爭。現不能保證在該等情況下，置富產業信託不會與長實及泓富產業信託出現利益衝突，或置富產業信託的利益不會次於長實及泓富產業信託的利益。

此外，趙先生、林先生及孫女士（在適用情況下，以及馬先生）在責任上出現衝突，原因是他們作為管理人的董事，須對置富產業信託負責，而他們也是泓富產業信託管理人的董事，亦須對泓富產業信託負責。由於置富產業信託的物業包括零售物業，而泓富產業信託的物業包括辦公室、工業／辦公室及工業物業，兩項產業信託的衝突已經減輕，雖然如此，但利益衝突仍有可能出現，導致所作出的決定並非符合置富產業信託的最佳利益。

### 2.1.18 恐怖襲擊、其他暴力行為或戰爭以及不利的政治發展，可能會影響置富產業信託的業務、財務狀況及經營業績

雖然香港近年未有出現該等事件，但近年全球大型零售及商用物業的炸彈爆炸及類似受政治或意識形態驅動的襲擊個案日漸增加。恐怖襲擊、暴力行為或戰爭以及不利的政治發展，可能會影響香港經濟及／或干擾甚至中斷置富產業信託的營運，並可能會對置富產業信託的業務、收入及溢利造成負面影響。該等事件及其後果屬難以預測，而置富產業信託未必能採取預防措施，而且亦未必能取得所需的保險保障，或有關保障在商業上未必可行。

### 2.1.19 管理人的業務受限於規例及其發牌條件

管理人須根據證券及期貨條例獲發牌照，以進行屬受規管活動的資產管理。雖然管理人相信其營運及管理的模式，能使其繼續獲發牌照，但不能保證其能維持所需的地位。管理人的負責人員離任可能令管理人失去牌照，不能擔任置富產業信託管理人。倘管理人不再根據證券及期貨條例持有牌照，受託人可能須委任另一持牌管理公司，繼而可能對置富產業信託的業務、財務狀況及經營

## 風險因素

業績構成重大不利影響。倘未有另一間正式合資格及持牌的管理公司願意替代現任管理人，則受託人可能終止置富產業信託。

### 2.1.20 置富產業信託或受樓宇的其他業主的決定影響

一幢樓宇除置富產業信託以外的業主，或按該樓宇的有關公契除置富產業信託以外擁有部分樓宇的業主，可以就整幢或所佔樓宇部分作出決定，而該決定可能有違置富產業信託的最佳利益，包括有關管理和維修的事宜。若置富產業信託就該樓宇或該樓宇部分所持的不可分割擁有權權益不足以控制該樓宇或該樓宇部分的有關決定，則該等決定可能會(其中包括)增加置富產業信託應付的管理費，或使置富產業信託被施加額外責任。有關不可分割擁有權和有關物業的分佈詳情，載於本文件附錄五(「政府租契、公契及物業公司架構的概要」)第2.2節。

### 2.1.21 置富產業信託將承受有關公司未能履行利率掉期協議執行規定義務的風險

置富產業信託或其物業公司將不時以掉期利率對沖其利率風險，詳情見本文件第16.5節(「有關置富產業信託的重大及其他協議－利率掉期協議」)。掉期的有關公司可能因破產、缺乏流動資金、經營失誤或其他原因而無法履行義務。此外，有關公司可能未必依掉期利率協議履行其義務，該協議可能無法有效地減少置富產業信託和該等物業公司的利率變化風險，法院可裁定此等協議不具有法律效力。

### 2.1.22 置富產業信託過往作出的分派未必能顯示日後所作任何分派

董事會是否建議作出分派及將予支付的任何分派款額，將視乎多項因素而定，其中包括置富產業信託的經營業績及財務狀況、未來溢利的估計或預測、監管規定的資本需求、營運資金需求、整體經濟狀況及董事會不時認為相關的其他因素。因此，置富產業信託過往作出的分派未必能顯示日後作出之分派。有意投資的人士務請注意，過往作出的分派不應作為預測日後分派的參考或基準。

## 2.2 與該等物業有關的風險

### 2.2.1 投資於房地產涉及一般性風險

投資於房地產涉及各種風險，包括但不限於：(a)政治或經濟條件之不利變化；(b)當地不利市場條件；(c)物業租戶、買方及賣方之財務狀況；(d)債務或股本融資變化，以致置富產業信託不能以優惠條件獲取再融資或融資以進行日後之收購；(e)利率及其他經營開支變化；(f)環境法律及規定、

## 風險因素

區域法規及其他政府規則及財政政策之變化；(g) 出現與房地產有關之環境索償；(h) 市場租金變化；(i) 能源價格變化；(j) 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；(k) 物業業主競爭租戶或會導致空置或無法按有利條款出租空間；(l) 現有租約到期時無法續訂租約或重新出租空間；(m) 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；(n) 保險受保範圍不足或保費增加；(o) 通貨膨脹率上升；(p) 管理人無法提供或促使提供足夠保養及其他服務；(q) 影響該等物業之缺損需要進行修補或需對該等物業進行維修及保養導致未可預見之資本支出；(r) 組合物業之租戶(或其中任何一位或多位)未能完全遵守其有關租務協議之條款，可能導致有關之物業公司違反相關政府批地契約內任何條款及條件，此舉或使政府一方有權終止政府批地契約並重新進入該物業；(s) 房地產投資之流通性相對較低；(t) 相當倚靠現金流量以為組合物業進行保養及改善工程；(u) 營運成本上升，包括房地產稅；(v) 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；及(w) 天災、無法受保損失及其他因素。

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

### 2.2.2 該等物業可能面對其他物業的競爭

該等物業與其他現有及新零售物業對租戶的競爭劇烈。倘在該等物業附近發展其他構成競爭的物業，或物業大幅升級或翻新，該等物業對潛在租戶的吸引力可能蒙受影響。新零售項目亦預期會與該等物業在爭取零售商及租戶方面構成競爭。

影響零售或商用物業吸引或挽留租戶的因素包括樓宇及鄰近地區對潛在租戶及客戶的吸引力，以及樓宇現有租戶的質素。該等物業的收入及市值將大為取決於該等物業與有關地區的其他零售或商用物業，在吸引及挽留租戶方面的競爭能力。該等物業過往營運業績未必能顯示未來經營業績，而該等物業過往的市值未必能顯示該等物業未來的市值。

## 風險因素

### 2.2.3 置富產業信託未必能於租約屆滿時續租、租出空置空間或再出租空間

於2009年12月31日，該等物業的全部租金收入總額中，41.3%、36.8%及15.6%的租約預期分別於2010年、2011年及2012年屆滿。此外，該等物業的全部可出租總面積中，3.6%為空置並可供出租。管理人不能保證能續訂租約或該等物業將能按相等於或高於現有平均租金再出租。

### 2.2.4 流失租戶可能有損置富產業信託的業務及經營業績

置富產業信託的經營業績、其出租物業及／或作出分派的能力以及物業組合的價值，可能受租戶破產及／或無力償債或租戶業務逆轉（包括租戶不續租的決定）所不利影響。截至2007、2008及2009年12月31日止年度，該等物業的拖欠率分別為0.3%、0.6%及0.6%。該等物業的拖欠率詳情，見第7.1.5節（「該等物業及業務－置富產業信託－拖欠比率」）。

另外，該等物業依賴置富產業信託的旗艦租戶。截至2009年12月31日止一個月，置富產業信託首十名租戶佔置富產業信託租金收入總額約23.3%。置富產業信託可能因旗艦租戶申請破產或無力償債，或其業務逆轉而流失有關租戶（包括有關租戶決定不續租），以致其出售該等物業的能力以及該等物業的價值受到不利影響。

旗艦租戶有能力帶走相關客戶，故其遷出後可能令該物業其他空間的需求下降，並令其他空間的價值下跌。此外，部分置富產業信託的旗艦租戶可能互有關連，或佔用多項該等物業的空間，故有可能令損失風險集中，而倘出現此情況，則會影響部分或所有該等物業。任何該等事件可對置富產業信託的業務及經營業績構成重大不利影響。

### 2.2.5 置富產業信託的該等物業之估值根據多項假設而定，出售一項物業所得價格可能與經評定價值有大幅出入

獨立物業估值師編制之該等物業估值載於本文件附錄二（「物業估值報告」）。獨立物業估值師進行其估值時使用直接比較及收入資本化方法。估值以若干假定為基礎，而就其性質而言乃主觀及不確定並可能與市場之實際衡量數值大相逕庭。此外，一般物業估值，尤其是獨立物業估值師進行之估值，往往包括該等物業有關之若干因素之主觀假定，如其相關市場地位、其財政及競爭實力、

## 風險因素

地點及其實質狀況。因此，無法保證有關假定乃市場之準確測量數值或該等物業已精確估值。再者，任何置富產業信託的該等物業之經評定價值並非或不保證為目前或將來按彼等價值設定之售價。置富產業信託出售一項物業之價格可能低於該物業之經評定價值。

### 2.2.6 置富產業信託可能承擔未承保損失

置富產業信託按香港房地產及商用物業行業的一般業務慣例投購保險，置富產業信託認為保單的規定及承保上限屬可行及充足。承保的風險包括物業損毀、收入損失及公眾責任。然而若干類別損失(例如戰爭及天災)屬不能投保或非經濟上可投保，故未投購保險。

若出現未受保損失或損失超過受保限額，置富產業信託或須支付賠償、損失投資於有關物業之資本或來自該物業之預期未來收入。置富產業信託將須對具有向置富產業信託追溯權利的任何債項負責，並須對與有關物業相關之任何按揭債務或其他財務責任負責。任何有關虧損可能會對置富產業信託的經營業績及財務狀況造成不利影響。現不能保證日後將不會出現超出保險所得款項的重大虧損，或置富產業信託日後將能以商業上合理的條款或商業上可行的保費而享有充足保險保障。

### 2.2.7 該等物業賺取的總收入及該等物業的價值可能受多項因素的不利影響

該等物業賺取的總收入及該等物業的價值可能受多項因素的不利影響，包括：

- (a) 租約屆滿或終止後出現的空置空間令空置率上升，削弱置富產業信託的總收入以及其透過服務費收回若干營運成本的能力；
- (b) 置富產業信託的物業經理未能按時向租戶收取租金或甚至不能收取租金；
- (c) 因現時經濟逆轉的影響，租戶要求退回部分租金；
- (d) 租戶要求豁免遲交租金的利息；
- (e) 影響該等物業的事件可能會令有關租戶不能在該等物業營運，因而令有關租戶無法及時支付租金；
- (f) 租戶尋求破產保障，會令收取租金的時間延遲、未能收取租金或延遲終止租約，或妨礙或延遲再出租有關空間或出售有關物業；
- (g) 租戶應付的租金，以及經協定的續租及新租約的其他條款可能遜於現有租約條款；

## 風險因素

- (h) 本地及國際的經濟氣候及房地產市場市況（例如零售空間供過於求或需求縮減、市場租金變動以及該等物業的營運開支變動）；
- (i) 鄰近地區的現有及新零售物業的競爭增加；
- (j) 管理人未能提供充足管理及保養或購買或設定充足保障；
- (k) 其他類似物業對租戶的競爭，可能影響該等物業的租金收入或空置水平；
- (l) 有關房地產的法例及政府規例的變動，包括政府用途、區域、稅務及政府收費的法例及規例。該等修訂可能會令管理開支以及所需遵守規例的未可預見資本開支上升。有關物業的相關權利可能受立法所限制，例如修訂有關樓宇標準的法例或城市規劃法例，或制訂有關充公或重建的法例；及
- (m) 自然災害、天災、戰亂、恐怖襲擊、動亂、民亂、傳染病流行以及其他非管理人能控制的事項。

因此，該等物業的現時租金回報未必能持續。

### 2.2.8 該等物業的物業開支可能上升

倘物業開支（例如維修費、物業管理費、物業稅以及其他營運開支）增加但收入未有相對上升，則置富產業信託向基金單位持有人作出分派的能力可能受到不利影響。

可能增加物業開支的因素包括但不限於下列各項：

- (a) 就該等物業而支付的保養及累積基金供款額上升；
- (b) 尋求新租戶的代理佣金開支上升；
- (c) 物業稅評估及其他法定收費上升；
- (d) 法定法例、規例或政府政策變動，令遵守有關法例、規例或政策的成本上升；
- (e) 外判服務成本增加；
- (f) 通脹率上升；
- (g) 保費上升；及
- (h) 有關調整租戶組合的成本增加。

## 風險因素

### 2.2.9 置富產業信託須面對依賴第三方外判商提供多項服務的一般風險

置富產業信託聘用或將聘用第三方外判商提供各項服務，該等服務涉及其可能擁有的商業發展項目及該等物業日常營運以及實際提升資產工程，包括興建、樓宇及物業裝修工程、改動及添置、內部裝修及安裝空調及升降機等。置富產業信託須承擔外判商可能要求超過原本完成項目投標價的額外資金，而置富產業信託可能須承擔有關額外金額以促使外判商完成項目。另外，主要外判商可能面對財政或其他困難，或會影響其進行建築工程，因而延遲完成發展項目或使置富產業信託承擔額外成本。置富產業信託亦會聘用外部物業經理提供有關該等物業的物業管理服務。現不能保證該等第三方提供的服務，將令置富產業信託滿意或符合置富產業信託的目標質素。所有該等因素可能令置富產業信託的業務、財務狀況及經營業績受到不利影響。

### 2.2.10 置富產業信託透過該等物業公司以長期政府租契持有該等物業，未能遵守有關條款及條件可能令政府租契被終止

各項該等物業均以政府租契持有，其中載有香港政府批出的批地及租賃常見條款及條件（詳情見第 16.1 節（「有關置富產業信託的重大及其他協議－該等物業地契的資料」）。

倘承租人未能遵守或履行政府租契的條款及條件，香港政府有權終止政府租契及收回土地。

### 2.2.11 一項或以上該等物業可能被香港政府強制收購

根據適用法例之規定，包括但不限於收回土地條例（香港法例第 124 章）、道路（工程、使用及補償）條例（香港法例第 370 章）、鐵路條例（香港法例第 519 章）、土地徵用（管有業權）條例（香港法例第 130 章）、土地排水條例（香港法例第 446 章）、市區重建局條例（香港法例第 563 章）及地下鐵路（收回土地及有關規定）條例（香港法例第 276 章），香港政府有權強制收購香港之任何土地。

若強制收購香港物業所判定之賠償數額依據物業公開市場價值而定，並以有關條例規定為依據予以評估。若強制收購任何該等物業，有關賠償的水平可能低於有關被強制收購物業在公開市場出售時可能獲取的市價。此外，所收取的賠償金額可能低於置富產業信託就該物業而支付的代價。

## 風險因素

### 2.2.12 大部分該等物業之租約期限最長為三年，令該等物業每年或有重大比率之租約到期

大部分該等物業的租約期限最長為三年或以下，此為香港零售物業市場承租之一般慣例。因此，每項該等物業經歷每年大批租約到期之租賃周期。舉例而言，於2009年12月31日，佔置富產業信託租金收入總額41.3%、36.8%及15.6%的租約，將分別於2010年、2011年及2012年12月31日止年度屆滿。

此情況令置富產業信託承擔若干風險，包括租約屆滿或不予續訂而出現的空置空間，令佔用率下跌。另外，所協定的續租或新訂租約的租金金額及條款，可能遜於現時租約。倘大量租戶於大量租約屆滿的年度不續訂租約，或倘新租戶並未按將屆滿租約的條款或較優的條款訂立租約，則會對有關物業造成重大不利影響，並影響置富產業信託的財務表現及可分派收入。

### 2.2.13 置富產業信託大部分物業收入依賴其部分物業，該等物業的收入分派減少將對置富產業信託造成不利影響

置富產業信託的大部分物業收入依賴沙田第一城物業、馬鞍山廣場、都會駅及都會商場。截至2009年12月31日止年度，沙田第一城物業、馬鞍山廣場、都會駅及都會商場共為置富產業信託帶來約3.662億港元，佔置富產業信託該年物業收入淨額74.0%，其中並未計入就都會駅僅於2009年10月購入而作出的調整。

相對其他該等物業而言，沙田第一城物業、馬鞍山廣場、都會駅或都會商場的業務及營運一旦受到重大干擾，將對置富產業信託的財務狀況及經營業績造成較大影響。

### 2.2.14 置富產業信託可能就環境事宜導致重大開支或須承擔責任

置富產業信託之營運受多項環境法律所管制，包括有關空氣污染管制、水污染管制、廢物棄置、噪音污染管制及危險品貯存之法律。根據該等法律，房地產之業主或營運人或因在該物業產生空氣污染、噪音污染或存有或排放危險或有毒化學品而須承擔責任，包括罰款或監禁。此外，置富產業信託為符合該等環境法律，可能須作出資本開支。倘出現污染、空氣污染、噪音污染或危險品等問題，置富產業信託可能須承擔責任，或對其出售或租賃房地產或以房地產作抵押進行借貸造成重大不利影響。

## 風險因素

### 2.2.15 就該等物業進行的盡職調查或未能發現所有重大缺陷、違反法律及規定行為及其他缺點

收購該等物業時已就該等物業進行盡職調查審核、調查及檢查。然而，無法保證該等審核、調查或檢查已披露該等物業的所有缺陷或缺點。尤其無法保證並無：(i) 潛在或未發現之缺陷或缺點；或(ii) 該等審核、調查或檢查報告內之不準確或缺點，而其中任何一項或對置富產業信託之業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

## 2.3 與基金單位有關的風險

### 2.3.1 基金單位的市價可能波動

基金單位在新交所的成交價未必反映基金單位於介紹形式上市後在香港聯交所的預期市價。再者，基金單位在新交所的成交價一直並可能繼續大幅波動。基金單位的成交價可因應多項事項及因素而升跌，包括：

- (a) 經營業績的變動；
- (b) 證券分析員的估計及推薦有變；
- (c) 房地產公司及其他房地產投資信託基金的經營及股價表現；
- (d) 影響置富產業信託、其租戶或競爭對手的發展；
- (e) 該等物業的估值；及
- (f) 整體經濟狀況變動。

不論置富產業信託的經營表現如何，有關波動可能對基金單位成交價造成不利影響。基於(其中包括)該等因素，基金單位可能以高於或低於每基金單位應佔資產淨值的價格而買賣。此外，基金單位並非保本產品，不能保證基金單位持有人能收回所投資金額。倘置富產業信託被終止，投資者可能失去其於基金單位的所有或部分投資。

### 2.3.2 物業收益不等於基金單位之收益

一般而言，物業收益按物業收入淨額與該等物業現行價值對比之比率計算。然而，基金單位之收益按基金單位應付股息與基金單位購買價對比之比率計算。儘管該兩項收益之間或有互為關係，二者並非相同，並會有所差異。

### 2.3.3 置富產業信託未必能作出分派或分派水平可能下跌

置富產業信託從其房地產投資賺取的收入視乎(其中包括)其償債規定、所收取租金收入的金額以及物業招致的開支及營運開支水平。倘該等物業未能賺取充足收入，其現金流及作出分派的能力可能受到不利影響。現不能保證分派的水平日後將能維持或增加、根據該等物業租約收取的租金

## 風險因素

將按合約上升，或就任何改善該等物業或未來收購物業而收取的租金收入，將能增加置富產業信託可供分派予基金單位持有人的收入。

### 2.3.4 投資基金單位涉及稅務風險

雖然該等物業公司須繳納香港稅項，但作為以基金單位信託組成及證券及期貨條例第104條下獲認可之集體投資計劃，置富產業信託獲豁免香港利得稅。另外，雖然現時根據香港稅務局的現行慣例，置富產業信託向基金單位持有人作出的分派無須繳納香港利得稅，但不能保證香港稅務局不會改變其做法。置富產業信託或任何物業公司稅務地位之任何變化，或香港之一般或影響基金單位持有人之任何其他司法權區內稅務法例之任何變化，或香港稅務局的慣例有變，或會影響該等物業的價值或影響置富產業信託達到其投資目標之能力或改變基金單位持有人之稅後收益。

若閣下對本身之稅務情況有任何疑問，請向閣下之稅務顧問徵詢意見。

### 2.3.5 根據所得稅法第13(12)條的稅務裁決項下的稅項豁免之有效期僅至2015年3月31日止

財政部長及新加坡稅務局根據一系列稅務裁決向置富產業信託就於英屬處女群島註冊成立的該等物業公司持有的香港相關物業源自境外的股息收入授予新加坡所得稅豁免。該等稅務裁決部分是根據所得稅法第13(12)條授予豁免，豁免就收取該等於英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立的公司的股息繳付稅項。由於落日條款是財政部長於2010年2月22日在新加坡2010年預算案內公佈，但尚未頒佈為法例（「落日條款」），置富產業信託目前根據所得稅法第13(12)條享有的稅項豁免的有效期僅至2015年3月31日止。換言之，倘置富產業信託收取該等於英屬處女群島註冊成立的公司的股息是於2015年3月15日後收取的而落日條款生效，則置富產業信託須按其時適用的企業稅率，就股息繳付新加坡稅項（「落日條款應課稅收入」）。在該情況下，將向受託人評稅及收取稅款。此情形意味著實際上有關收入將須繳付雙重稅項（即在香港，該等英屬處女群島公司須就香港物業的收入繳稅，而在新加坡收取英屬處女群島公司分派的股息時則須再次繳稅）。然而，倘若其後自上述落日條款應課稅收入作出分派，受託人及管理人無須於分派中再扣除所得稅。置富產業信託自落日條款應課稅收入向所有基金單位持有人（包括香港基金單位持有人）作出的分派將無須繳付新加坡預扣稅。

### 2.3.6 置富產業信託可能須就其收入繳付香港及新加坡稅項

有別於其他並無源自或於新加坡產生收入的香港上市房地產投資信託基金，置富產業信託將須就應課稅收入（包括但不限於源自或於新加坡產生的收入）繳付新加坡入息稅。因此，有關應課稅收入（及以有關應課稅收入所作出的任何分派）將受新加坡入息稅法律的變動影響。新加坡入息稅法

## 風險因素

律的有關變動將不會對其他以香港為註冊地且並無源自或於新加坡產生收入的房地產投資信託造成任何影響，因其毋須繳付有關稅項。

請參閱本文件第20.2.1.2節（「稅項－新加坡稅項－置富產業信託－應課稅收入」），其中詳細說明置富產業信託在何等情況下須繳付新加坡稅項。

若閣下對本身之稅務情況有任何疑問，請向閣下之稅務顧問徵詢意見。

### 2.3.7 基金單位持有人將實際上從屬於該等物業公司債權人所有現有及將來之索償

該等物業公司債權人之索償將較置富產業信託就該等實體之資產提出之索償擁有優先權（倘置富產業信託為有關該等物業公司之非從屬債權人則除外）。該等物業公司有抵押債權人將擁有有抵押資產索償之優先權，而該等物業公司所有債權人將排名於置富產業信託索償之前（倘置富產業信託為有關該等物業公司之非從屬債權人則除外）。

### 2.3.8 基金單位持有人無權要求贖回其基金單位

基金單位持有人無權要求贖回其基金單位。因此，無法保證基金單位持有人可出售其基金單位。因此，基金單位持有人僅可透過第二市場將基金單位售予而變現或出售其基金單位。

### 2.3.9 本上市文件之前瞻性資料或被證明不準確

本上市文件載有若干前瞻性陳述，該等前瞻性陳述以一系列假設為基礎，而該等假設涉及重大的不確定性及或然性，其中多項超出置富產業信託之控制。即使管理人認為有關假設合理，但風險的不確定性及或然性質可導致前瞻性陳述的資料不準確。

### 2.3.10 可供未來出售之基金單位數量或對基金單位之市價產生不利影響，過渡安排的有效性受潛在限制

無法預測基金單位未來出售或基金單位未來可供出售之程度將對基金單位市價產生何種影響（如有）。介紹形式上市後於公開市場出售大量基金單位或被認為會出現該等出售，或會對基金單位之通行市價產生不利影響。另外，基金單位於介紹形式上市後在香港聯交所的流通性可能有限，或會嚴重影響基金單位的市價及可能令價格呈現大幅波動（詳情見第2.4.3節）。

於整個過渡期，過渡期受託經紀計劃在新加坡與香港市場之間進行套戥活動（詳情見本文件第19.7節（「上市、登記、買賣及交收－過渡安排」））。有關套戥活動可望在香港市場帶來流通性，目的在於方便基金單位轉移至香港基金單位登記冊，以便於介紹形式上市後為基金單位在香港發展一個公開市場。然而，投資者務請注意，過渡安排視乎過渡期受託經紀在香港市場銷售基金單位的能

## 風險因素

力及取得足夠數量基金單位作交收用途的能力，以及香港與新加坡市場之間是否有足夠的價格差異而定。目前無法保證過渡安排可在香港聯交所達到及／或維持某特定水平的流通性，亦無法保證可確實發展公開市場。於過渡期後，過渡安排將會終止，不再進行。

過渡安排並不構成過渡期受託經紀就基金單位進行任何套戥交易或其他交易的義務。因此，無法保證在香港聯交所上市的單位價格將與新交所上市的單位價格大致相同或相近，或在香港聯交所所有任何特定數量的基金單位交易。隨介紹形式上市實施的過渡安排，不等同於隨首次公開招股所執行的價格穩定措施。此外，過渡期受託經紀並非為市場莊家，並無承諾在香港聯交所創造或製造基金單位市場。

### 2.3.11 由於全部或部分管理人報酬會以基金單位支付，基金單位持有人之權益將被攤薄

全部或部分管理人報酬會以基金單位支付。再者，向管理人以基金單位之方式付款時，該等基金單位之成交價可能低於置富產業信託之資產淨值，可能即時攤薄對基金單位持有人權益。詳情見第12.7節（「管理人－管理人費用」）。

### 2.3.12 信託契約之條文可暫停某人士擁有或視作擁有基金單位所涉及之若干權利

信託契約載有條文，要求相關人士如購入或出售基金單位之權益，須向管理人披露，而管理人須向受託人轉呈有關資料。倘管理人或受託人相信有人士並未遵守信託契約內之權益披露條款，則無論該人士是否基金單位持有人，管理人及受託人均有絕對酌情權對該人士所持有或被視作持有權益之所有或部分基金單位採取若干行動，包括暫停該等基金單位之投票權、暫停向該等基金單位作出分派，以及暫停該等基金單位之轉讓及登記。

### 2.3.13 收購守則現不適用於基金單位之收購，而置富產業信託主要持有人及其他關連人士持有之權益資料可能有限

現時，基金單位持有人權利與授予香港上市公司股東之權利有所不同，而於若干方面獲得之保障亦可能較少。證監會頒佈的香港公司收購及合併守則（「收購守則」）技術上不適用於收購房地產投資信託基金之基金單位，此意味（其中包括）一位人士可收購任何數目的基金單位而毋須提出全面收購建議以收購其他基金單位持有人所持有之基金單位。因此，基金單位持有人或無法自可能出現之溢價獲益及或不會就售出基金單位收取相同之價格。雖然證監會最近已進行諮詢，以尋求（其中

## 風險因素

包括)擴大收購守則的應用至證監會認可的房地產投資信託基金，但現不能保證有關諮商不會在此方面對適用法規作出變動，即使如此，亦不能保證有關變動將最終如何提出或落實，或如何影響置富產業信託。

根據房地產投資信託基金守則，由置富產業信託關連人士持有的基金單位實益權益，將須於置富產業信託的年報及中期報告中披露。就證券及期貨條例第XV部有關披露權益的規定而言，其明確指定為上市企業的股份及債券，因此並未適用於構成信託或其他公司形式(包括房地產投資信託基金)的集體投資計劃(縱使已上市)。現時，證監會規定房地產投資信託基金的信託契約須採納大致與證券及期貨條例第XV部相等的條文。然而，有關信託契約的條文屬合約性質，並非具法律效力的法定責任，因此房地產投資信託基金的管理人將難以執行該等條文。因此，有關主要基金單位持有人的公開資料可能有限，亦未能確保能全面披露關連人士的權益。雖然證監會最近已進行諮詢，以尋求(其中包括)擴大證券及期貨條例第XV部的應用至上市集體投資計劃(包括房地產投資信託基金)，但現不能保證有關諮商不會在此方面對適用法規作出變動，即使如此，亦不能保證有關變動將最終如何提出或落實，或如何影響置富產業信託。

### **2.3.14 閣下應僅依賴本上市文件所載之資料作出 閣下之投資決定，而不應依賴新聞報導所刊載之個別陳述**

於本上市文件刊發前，報章及傳媒可能就置富產業信託及介紹形式上市作出報導，當中包括若干有關置富產業信託惟並無於本上市文件出現之財務預測及其他前瞻性陳述、估值及資料。概不應以任何方式將所刊載之新聞報導詮釋為置富產業信託之租金或溢利預測。置富產業信託並無授權於報章或傳媒中披露任何有關資料。置富產業信託對任何該等報章或傳媒報導或任何有關資料之準確性或完整性概不負責。置富產業信託對任何有關資料或出版刊物之恰當性、準確性、完整性或可靠性亦不發表任何聲明。倘於本上市文件以外其他出版刊物出現之任何有關資料與本上市文件所載資料不符或互相衝突，置富產業信託概不承擔責任。

再者，閱覽置富產業信託年報、通函及章程所載的資料時，應考慮有關文件的編制日期以及當時香港法例是否適用，以免依賴過時或未充足的資料。

因此，閣下應僅依賴本上市文件所載之資料作出之投資決定，而不應依賴任何其他資料。

## **2.4 與置富產業信託雙重第一上市有關的風險**

### **2.4.1 新交所與香港聯交所的不同特色**

基金單位自2003年8月12日已在新交所上市並開始買賣。於介紹形式上市後，基金單位將繼續在新交所買賣，並同時將在香港聯交所買賣。

## 風險因素

投資者應該注意，新交所與香港聯交所的相異之處，其中包括不同的交易時段、交易量、流通性、上市規則、稅收處理、監管要求，以及投資者的性質和背景。因此，新交所的基金單位的過往價格可能無法顯示出香港基金單位上市後的表現，亦無法保證基金單位在這兩個市場的交易價格相同。因此，投資者在進行置富產業信託的投資評估時，不應過分依賴基金單位先前的交易紀錄歷史。

另外，新加坡與香港證券交易所之間並無直接的買賣或交收安排，而於基金單位可供買賣或交收之前，將基金單位在CDP與中央結算系統之間轉移需時。投資者務請注意，於介紹形式上市後，基金單位在新交所與香港聯交所的流通性可能有差異。即使過渡期受託經紀於過渡期進行本身的套戥活動（詳情見第19.7節（「上市、登記、買賣及交收－過渡安排」））可望在香港市場帶來流通性，便於基金單位轉移至香港基金單位登記處，讓基金單位於以介紹形式上市後得以在香港發展公開市場，但無法保證過渡安排可使基金單位達到及／或維持於某特定水平的流通性，亦無法保證事實上會發展出這樣的一個公開市場。在任何情況下，於過渡期後，過渡安排將會終止，不再進行。

基金單位持有人及有意投資的投資者在投資於置富產業信託前，應自行評估此過渡安排（其中包括程序和與此有關的影響）。如有疑問，應諮詢和尋求獨立專業顧問的意見，包括（但不限於）：持牌證券商、銀行經理、財務顧問、稅務顧問、律師或專業會計師。

### 2.4.2 置富產業信託將同時受香港及新加坡規則所限

由於置富產業信託在新加坡（根據證券及期貨法案）獲認可為基金單位信託計劃，並在香港（根據證券及期貨條例）獲認可為集體投資計劃，其基金單位已於新交所上市並將於香港聯交所上市，故須遵守兩個司法權區的認可條件、上市規則（如適用）及其他監管規定，除非獲有關監管機關同意則作別論。因此，置富產業信託可能招致額外成本及資源，以遵守兩個司法權區的規定。

### 2.4.3 基金單位的流通性可能有限，而基金單位在香港聯交所的價格可能會波動

基金單位在介紹形式上市前從未在香港聯交所買賣，故基金單位在香港聯交所的流通性可能有限。即使基金單位持有人於介紹形式上市之前及之後可將其持有的置富產業信託基金單位從新加坡轉至香港，或於介紹形式上市後將持有的置富產業信託基金單位從香港轉至新加坡，惟無法確定基金單位持有人選擇轉至香港的基金單位數目。此舉會對投資者在香港聯交所購買基金單位或將基

## 風險因素

金單位變現的能力造成不利影響。因此，無法保證在香港聯交所上市的基金單位價格將與新交所上市的基金單位價格大致相同或相似，或在香港聯交所上有任何特定數量的基金單位交易。

即使過渡期受託經紀於過渡期進行套戥活動（詳情見本文件第19.7節（「上市、登記、買賣及交收－過渡安排」））可望在香港市場帶來流通性，便於基金單位轉移至香港基金單位登記處，讓基金單位於以介紹形式上市後得以在香港發展公開市場，但無法保證過渡安排可使基金單位達到及／或維持於某特定水平的流通性，亦無法保證事實上會發展出這樣的一個公開市場。在任何情況下，於過渡期後，過渡安排將會終止，不再進行。

投資者務請注意，基金單位的市價可能波動，可升亦可跌，投資者未必能收回其原本的投資，特別是因為基金單位欠缺流通性。另外，投資者可出售基金單位的價格，可能受多項因素所影響，部分可能涉及置富產業信託，而部分則非其能控制。

### **2.4.4 基金單位在香港和新加坡市場之間傳送的時間落差可能超過預期，此期間基金單位持有人未必能進行交收或落實交易**

新加坡和香港的證券交易所之間並沒有直接交易或結算安排。為了讓基金單位於兩家交易所之間順利轉移，基金單位持有人必須遵守指定程序和承擔必要的費用。在正常情況下，並假設沒有偏離正常轉移手續，基金單位持有人可以預期一般轉移可於13個營業日（就由CDP轉移至香港基金單位登記冊而言）或14個營業日（就由香港基金單位登記冊轉移至CDP而言，實際日數須視乎基金單位乃登記於中央結算系統或基金單位持有人名下）完成（詳情載於第19.6節（「上市、登記、買賣及交收－基金單位轉移」））。然而，目前無法保證轉移基金單位將按照載於本文件第19.6節的時間表完成，或有意料之外的市場情況或其他因素而拖延轉移，從而阻延基金單位持有人交收或出售基金單位。

### 3.1 管理人對本上市文件內容所負的責任

管理人及董事共同及個別對本文件所載資料的準確性負全責，並在作出一切合理查詢後確認，據彼等所深知及確信，本文件並無遺漏重大事實，以致其所載任何聲明有所誤導。

### 3.2 使用本文件的限制

本文件僅就介紹形式上市而印製，不可用作任何其他目的，尤其是任何人士均不獲授權就任何提呈發售或邀請提呈發售基金單位而使用或複製本文件或其任何部分。因此，置富產業信託、管理人、受託人、任何主要基金單位持有人及／或聯席上市代理人或其任何代表並無，亦不會就任何認購或購買任何基金單位而作出提呈或招攬或邀請。根據或有關介紹形式上市而發送或供應的本文件或任何其他文件或資料(或其任何部分)，概不可用作由或代表置富產業信託、管理人、受託人、任何主要基金單位持有人及／或聯席上市代理人或任何其他認購或購買基金單位的人士作出任何提呈發售或招攬或邀請，而發送、分發及提供本文件或該等其他文件或資料(或其任何部分)並不構成任何由前述人士作出任何提呈發售或招攬或邀請。

### 3.3 證監會認可及雙重合規

置富產業信託根據證券及期貨條例第104條獲認可為集體投資計劃。證監會對置富產業信託的財政穩健性概不承擔任何責任，對本文件及其他與置富產業信託有關的文件所作出的任何聲明或發表的任何意見的準確性不承擔任何責任。獲證監會認可並不代表獲官方推薦。

置富產業信託亦根據證券及期貨法案獲認可為新加坡的基金單位信託計劃。因此，置富產業信託亦被規定須遵守新加坡及香港的相關認可條件及監管制度。

### 3.4 上市及買賣

已向上市委員會申請將基金單位上市及批准基金單位的買賣。置富產業信託在香港聯交所及新交所的上市均為第一上市。因此，隨介紹形式上市後，置富產業信託必須遵守任何香港聯交所及新交所的適用上市規則。

預期基金單位將於2010年4月20日開始在香港聯交所買賣。介紹形式上市須待上市委員會批准基金單位上市及買賣後方可作實。基金單位將以每手1,000個基金單位在香港聯交所買賣。

### 3.5 合資格獲納入中央結算系統

倘基金單位獲批准於香港聯交所上市及買賣，而置富產業信託符合香港結算的證券收納規定後，基金單位將獲香港結算接納為合資格證券，自基金單位於香港聯交所開始買賣之日或香港結算選定的任何其他日期起，可於中央結算系統記存、結算及交收。香港聯交所參與者之間的交易交收須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統內進行。所有在中央結算系統的活動均須根據不時有效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序進行。

為確保基金單位獲納入中央結算系統，一切所需安排均已辦妥。協助欲透過中央結算系統參與者戶口持有其基金單位的基金單位持有人在香港聯交所買賣的安排詳情載於第19節（「上市、登記、買賣及交收」）。

### 3.6 介紹形式上市的理由

基金單位自2003年8月12日起已在新交所上市。管理人認為基金單位在香港及新加坡擁有雙重第一上市地位對置富產業信託而言為合宜及有利，因這安排可提升置富產業信託在香港的知名度、促進香港投資者作出投資及讓置富產業信託獲得進入香港資本市場的渠道。這兩個市場亦吸引不同投資者參與，從而可拓闊置富產業信託的投資者基礎，並可能提升基金單位的流通性。尤其是，雙重第一上市地位可讓置富產業信託拓闊私人及機構投資者的接觸面而受惠。管理人認為，基於該等物業均位處香港而置富產業信託乃以港元買賣，此舉對置富產業信託的增長及長遠發展相當重要。

### 3.7 介紹形式上市的條件

介紹形式上市須待上市委員會批准基金單位上市及買賣後，方可作實。

### 3.8 業務不變

置富產業信託的業務在介紹形式上市後將不會有變。

### 3.9 諮詢專業稅務意見

基金單位持有人及投資者如對持有及買賣基金單位的稅務影響有任何疑問，應諮詢其專業顧問。置富產業信託、管理人、受託人及聯席上市代理人或彼等各自的董事、代理或顧問或參與介紹形式上市的任何其他人士，概不會就持有或買賣基金單位而引致的任何稅務影響或債務承擔任何責任。

## 董事、信託資料及參與介紹形式上市的其他各方

<b>置富產業信託</b>	按原於 2003 年 7 月 4 日由信託人與管理人訂立的信託契約 (不時修訂及重訂) 成立
<b>管理人</b>	置富資產管理有限公司 香港 皇后大道中 99 號 中環中心 55 樓 5508 至 10 室
<b>董事</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 趙國雄 (主席兼非執行董事)</li><li>• 林惠璋 (非執行董事)</li><li>• 葉德銓 (非執行董事)</li><li>• 楊逸芝 (非執行董事)</li><li>• 洪明發 (執行董事兼行政總裁)</li><li>• 趙宇 (執行董事兼副行政總裁)</li><li>• 林理明 (獨立非執行董事兼審核委員會主席)</li><li>• 鄭慕智 (獨立非執行董事)</li><li>• 孫潘秀美 (獨立非執行董事)</li><li>• 馬勵志 (葉德銓的替任董事)</li></ul>
<b>受託人</b>	HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited 21 Collyer Quay #14-01 HSBC Building Singapore 049320
<b>香港基金單位登記處</b>	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
<b>新加坡基金單位登記處</b>	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
<b>聯席上市代理人</b> (按英文名稱字母順序排列)	星展亞洲融資有限公司 香港 皇后大道中 99 號 中環中心 22 樓  J.P. Morgan Securities (Asia Pacific) Limited 香港 中環干諾道中 8 號 遮打大廈 28 樓

**董事、信託資料及參與介紹形式上市的其他各方**

**管理人的法律顧問**

**有關香港法例**

貝克•麥堅時律師事務所  
香港  
金鐘道88號  
太古廣場一期23樓

**有關新加坡法例**

Allen & Gledhill LLP  
(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

**受託人的法律顧問**

**有關香港法例**

貝克•麥堅時律師事務所  
香港  
金鐘道88號  
太古廣場一期23樓

**有關新加坡法例**

旭齡及穆律師樓  
新加坡(郵區048542)  
羅敏申路1號  
AIA大廈18樓

**聯席上市代理人的法律顧問**

瑞生國際律師事務所  
香港  
中環康樂廣場8號  
交易廣場一期41樓

**核數師**

德勤•關黃陳方會計師行  
香港  
金鐘道88號  
太古廣場一期35樓

德勤會計師事務所  
新加坡(郵區068809)  
珊頓大道6號  
星展大廈第二塔樓32樓

**獨立物業估值師及獨立物業  
市場顧問**

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

**過渡期受託經紀**

(按英文名稱字母順序排列)

DBS Bank Ltd.  
新加坡(郵區068809)  
珊頓大道6號  
星展大廈第一塔樓

J.P. Morgan Broking (Hong Kong) Limited  
香港  
干諾道中8號  
遮打大廈22樓  
(及/或其獲准進行套戥活動的聯屬公司)

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司獲管理人委託就香港的零售及商業物業市場編寫報告。以下為獨立物業市場顧問就其香港零售市場概況及地區分析發出的函件的概要，全文及有關的資料來源載於本文件附錄三（「香港零售市場概況及地區分析」）。在本概要內表達的所有意見均為獨立物業市場顧問的獨立意見。管理人及聯席上市代理人認為，此節所載的信息來源，為此資料的合適來源，並於摘取及編製資料時已採取合理的謹慎態度。管理人及聯席上市代理人並無理由認為有關資料為虛假或誤導或遺漏任何事實致使有關資料為虛假或誤導。有關資料未經管理人、受託人、聯席上市代理人或任何參與此介紹形式上市的其他人士作獨立核證，亦無就其準確性發表任何聲明。如此等資料的其中任何部分乃以估計為基準，有關資料僅應視作預示性質，處理時務須審慎。

### 5.1 經濟概覽

#### 5.1.1 在國際社會的地位

香港享有優越的地利優勢，時區處於亞洲及歐洲中間，更是通往中國內地（「中國」或「內地」）的門戶，故因而受惠成為全球其中一個最開放及最具活力的經濟體系。香港是主要的國際金融、貿易、商務及通訊中心，地位舉足輕重。以2009年底的市值計算，香港聯交所在世界各主要證券交易所<sup>1</sup>之中排名第七，在亞洲排名第三，僅次於東京證券交易所及上海證券交易所。以2009年首次公開招股的集資額計算，香港超越紐約證券交易所、倫敦證券交易所及上海證券交易所，進佔全球第一位<sup>2</sup>。以2008年的商品貿易量計算，香港是全球第13大貿易體系<sup>3</sup>。

#### 5.1.2 與中國內地更緊密融合

自內地於1978年推行門戶開放政策以來，香港與中國內地的聯繫日益密切，而此乃香港日後經濟增長的其中一項要素。為表支持，香港政府與中央人民政府於2009年5月9日達成協議，進一步放寬規管內地與香港關於建立更緊密經貿關係的安排（「CEPA」）的措施。根據CEPA，香港公司獲得優先權，可以盡享先機；有關政策並鼓勵兩地同步進行跨境金融活動、生產及分銷貨品、提供服務及確認專業資格。

根據作為CEPA其中一項便利措施而於2003年7月首次推出的個人遊計劃（「個人遊計劃」），若干國內城市的居民可自行到香港遊覽。按照旅遊事務署於2010年1月18日發表的資料，個人遊計劃的覆蓋範圍於過去4年不斷擴大，現已適用於內地49個城市，可作個人遊的人士共約二億七千萬人。於2009年，中國內地居民根據個人遊計劃訪港次數超過一千零五十萬人次，較2008年增長

<sup>1</sup> 資料來源：國際證券交易所聯會

<sup>2</sup> 資料來源：國際證券交易所聯會

<sup>3</sup> 資料來源：世界貿易組織

## 香港的零售及商業物業市場

10%。該等遊客佔訪港內地遊客總數的59.0%，或香港遊客總數的35.8%<sup>4</sup>。另外，尚有兩項可望進一步提高原已十分理想的內地訪港遊客數字的新政策：首先，由2009年4月1日開始，合資格(亦即是永久)深圳居民可申請全年多次進出香港的簽證；第二，另一項政策亦於2009年12月15日生效，容許合資格的非廣東籍深圳居民直接在深圳申請個人遊計劃的簽證，而毋須返回原居省份作出申請。

### 5.2 主要的經濟及人口統計指標

#### 5.2.1 本地生產總值

由2003年開始，香港經濟持續顯著增長，加上與中國內地更緊密融合及金融與貿易市場興盛，於2003年至2007年期間，實質本地生產總值的平均增長年率為6.4%。不過，2008年次級按揭危機導致全球經濟放緩，對本港經濟造成重大打擊，實質本地生產總值的增長於2008年大幅下降至2.1%，更於2009年首季倒退7.5%，是1998年亞洲金融風暴以來最大的季度本地生產總值按年跌幅。鑑於本港經濟體系隨著全球經濟於第二及第三季迅速回穩，本地生產總值於該兩季的按年跌幅較為溫和，分別為3.7%及2.2%。實質本地生產總值於2009年第4季回復正數，錄得2.6%的按年增長，反映經濟正在復甦。

香港實質本地生產總值及按年增長(1990年至2009年)



資料來源：政府統計處及第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

<sup>4</sup> 資料來源：香港旅遊發展局(「香港旅發局」)

## 5.2.2 失業率

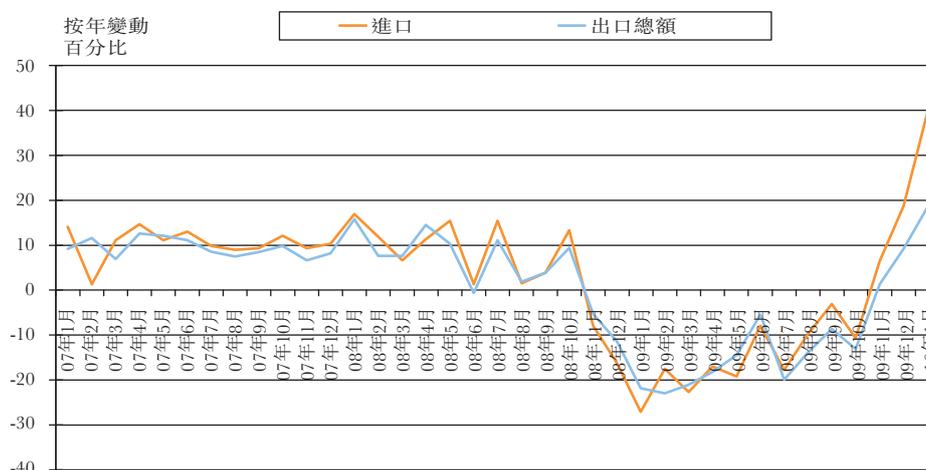
季度經調整失業率由截至2008年8月止3個月的10年低位3.2%升至截至2009年8月止3個月的5.4%，反映2009年首8個月的就業情況隨著全球經濟轉壞而急劇惡化。

失業率自8月已見好轉，並於2010年2月稍降至4.6%。展望經濟活動水平將會好轉，勞工需求進一步上升，可相應於短期內舒緩失業率上升的壓力。

## 5.2.3 貿易表現

貿易行業自2001年開始連續7年錄得持續增長，目前仍被視作本港經濟的主要動力。不過，2008年年末出現金融風暴，貿易行業受嚴重打擊。於2008年12月至2009年10月期間，進口及出口總額均出現雙位數字的按年跌幅。進口及出口總額的按年跌幅由2009年1月的27.1%及21.8%放緩至2009年10月的10.7%及13.1%。於2009年11月，進口及出口總額自2008年10月以來首次錄得正數的按年增長，比率分別為6.5%及1.3%。其後於2009年12月錄得18.7%及9.2%的強勁反彈，於2010年1月的按年升幅更分別進一步上升至39.5%及18.4%。

**進口及出口總額變動百分比(2007年1月至2010年1月)**



資料來源：政府統計處及第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

## 5.2.4 通脹

由於經濟狀況好轉、消費者需求強勁及進口價格上升，香港的持續通縮期終於在2004年中結束，除了2005年1月曾錄得短暫下跌外，通脹率一直維持於正數。綜合消費物價指數(「物價指數」)於2007年及2008年分別錄的2.0%及4.3%的升幅。而於2009年，通脹率放緩至0.5%，主要原因是

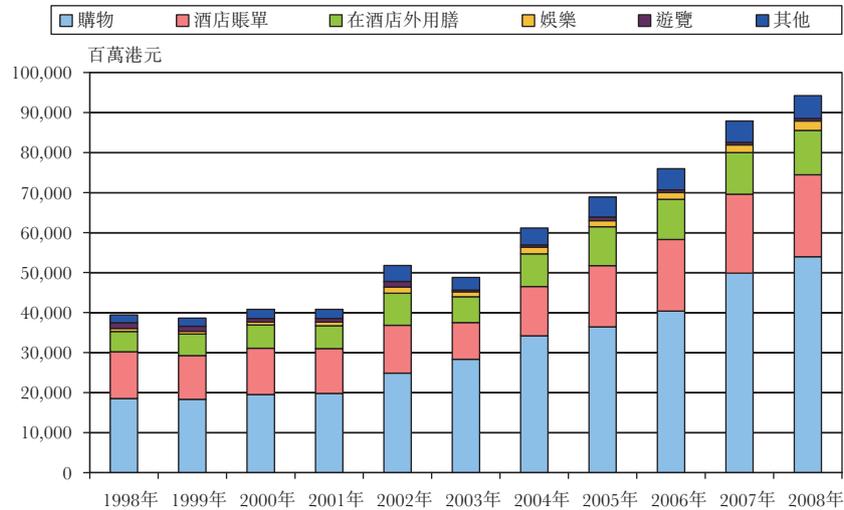
## 香港的零售及商業物業市場

經濟下調及政府實行若干一次過的寬減措施，舒緩價格上升的壓力，當中包括於2008年9月至2009年2月期間，政府提供1,800港元的電費津貼。於2010年1月，綜合消費物價指數比去年同月上升1.0%。

### 5.2.5 遊客消費

遊客消費自2003年起一直穩定增長，自此內地遊客支出的所佔比重也不斷上升。購物消費(作為遊客總支出的其中一個分類)越見重要，比率由1998年的46.9%升至2008年的57.3%，購物消費達五百四十億港元。

過夜遊客消費模式(1998年至2008年)



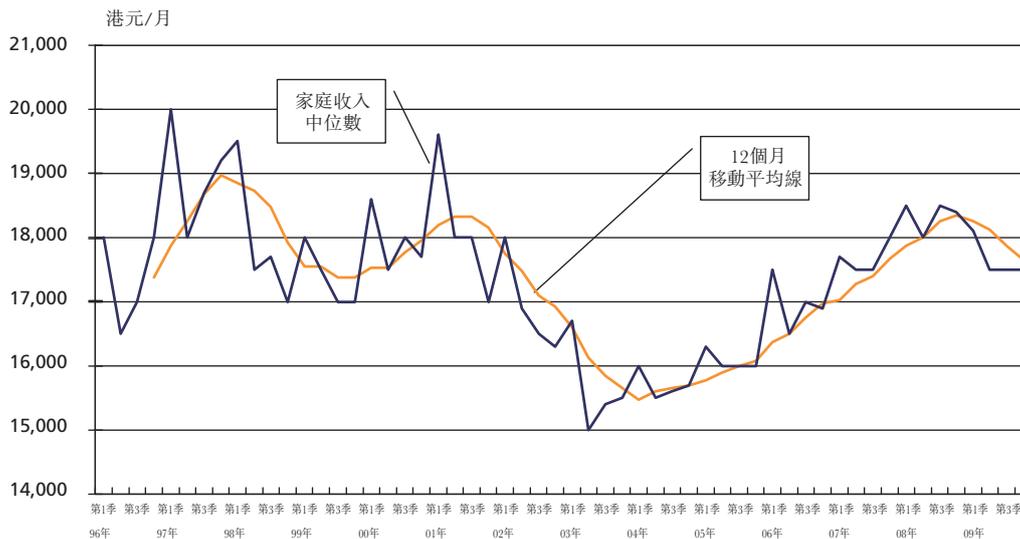
資料來源：香港旅發局及第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

過去數年，海外遊客的購物消費越趨重要，是零售市場的主要支柱。遊客的購物消費在零售銷售總額所佔的比重由1998年的9.5%升至2008年的19.7%。

5.2.6 人口及家庭收入

於2009年年底，香港人口達七百零三萬人<sup>5</sup>。人口增長率輕微反彈，但仍維持於低水平。於2005年至2009年的5年期間，平均增長年率為0.7%，而於2000年至2004年期間及於1995年至1999年期間，平均增長年率分別為0.5%及1.6%。

每月家庭收入中位數(1996年第1季至2009年第4季)



資料來源：政府統計處及第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

每月家庭收入中位數是香港人口收入的主要計算指標。收入水平於1997年達每月20,000港元，是近年的高位，但因亞洲金融風暴而於隨後一年下跌5%。於科網股熱潮期間，收入曾短暫反彈3%，但於其後繼續下跌，直至2003年下半年為止，隨着經濟復甦，失業率下降，每月家庭收入中位數因而重拾升軌。最近發生的金融風暴也對收入水平構成影響，家庭收入中位數於2009年第1季及第2季連續下跌，比率分別為1.6%及3.3%，後來於2009年第3季及第4季回穩至每月17,500港元的水平。

<sup>5</sup> 資料來源：政府統計處

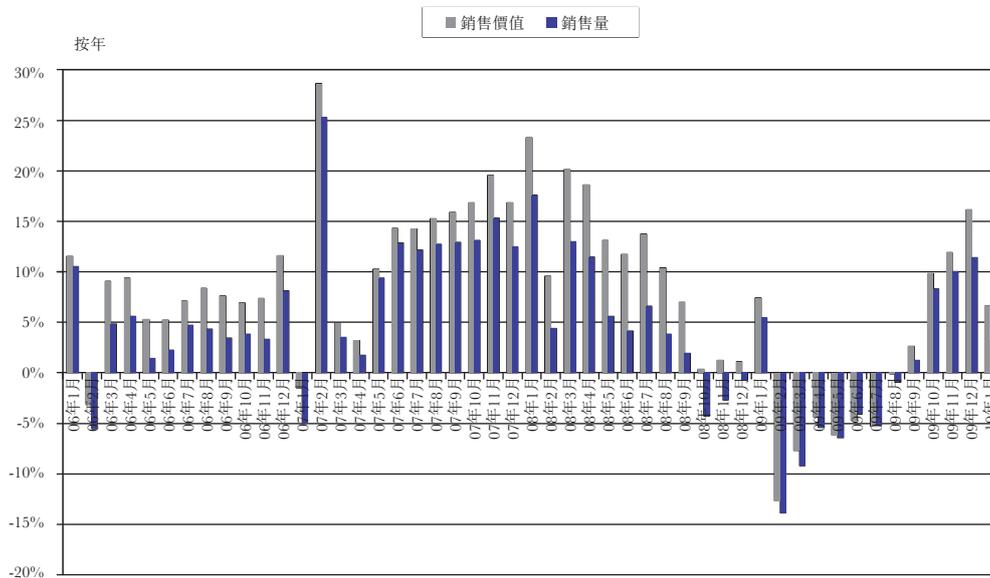
### 5.3 零售市場概覽

#### 5.3.1 零售銷售表現

零售銷售一直是衡量零售市場表現的指標，原因是透過有關數據，可得知零售商於有關年度的表現及他們支付租金的能力。因此，於過去30年，零售銷售表現與零售物業租金變動的關係異常密切，相關系數為0.96。

零售銷售於過去數年維持強勁增長，而於2008年下半年結束，原因是全球經濟開始放緩，並對本港經濟及就業市場構成壓力，削弱了本港的消費信心。除2009年1月外，香港的零售市道由2009年2月開始連續收縮7個月。受惠於本港經濟逐步改善及就業市場轉趨穩定，本港的消費開支於第3季末出現復甦跡象。再者，訪港遊客人數增加，零售銷售價值於2009年11月及12月顯著反彈，按年增長分別為11.7%及16.1%。於2009年，整體的零售銷售價值錄得0.6%的按年增長，而零售銷售量則錄得0.8%的按年跌幅。於2010年1月，零售銷售價值及零售銷售量持續升勢，分別錄得6.6%及3.2%的按年升幅。

零售銷售價值與零售銷售量按年變動指標(2006年1月至2010年1月)



資料來源：政府統計處及第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

#### 按行業分類劃分的零售銷售額

按行業分類，於經濟放緩期間，表現最好的類別為與必需品有關的行業。食品、酒類及煙草與超級市場的銷售於2009年1月至12月期間更錄得增長，按年升幅分別為3.6%及3.3%。汽車及零件零售商所受的打擊最為嚴重，同期的銷售價值大幅下跌18.8%。於過去數年，珠寶、鐘錶及名貴

## 香港的零售及商業物業市場

禮品類別受惠於內地遊客強勁的消費能力，銷售價值於2009年12月錄得47.6%的顯著增長，而於2009年1月至12月期間，按年增長率為5.0%。受年初樂觀銷售情緒帶動，耐用消費品及珠寶、鐘錶及名貴禮品類別均於2010年1月錄得強勁銷售增長，比率分別為23.0%及26.6%。

### 分類零售銷售變動百分比(2009年1月至12月相對於2008年1月至12月)

行業分類	2009年1月至12月 相對於 2008年1月至12月
食品、酒類及煙草.....	+3.6%
超級市場.....	+3.3%
燃料.....	-9.7%
衣服、鞋履及相關產品.....	-0.8%
耐用消費品.....	-5.8%
— 汽車及零件.....	-18.8%
— 電子產品及攝影器材.....	-0.2%
— 傢俬及固定裝置.....	-1.8%
— 其他未作分類的耐用消費品.....	-2.3%
百貨公司.....	+1.2%
珠寶、鐘錶及名貴禮品.....	+5.0%
其他消費品.....	+1.2%

資料來源：政府統計處及第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

### 5.3.2 存量、使用／空置及供應

#### 現有存量

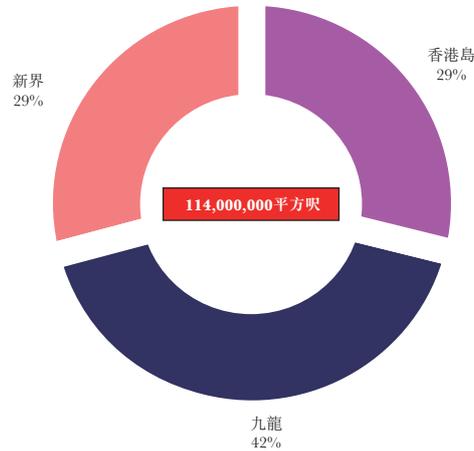
在香港，私人商業物業存量總額<sup>6</sup>於1980年至2009年間倍增。於2009年年底，存量總額為一億一千五百萬平方呎<sup>7</sup>。於2008年，42%以上的私人商業物業存量位於九龍，而香港島及新界則各佔其餘存量的29%左右。

<sup>6</sup> 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。停車位不包括在內。

<sup>7</sup> 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年的內部樓面面積為一千零三十萬平方呎。內部樓面面積指差餉物業估價署所界定的內部樓面面積，量度範圍是有關單位牆壁（或與毗連單位的共用牆）向內的一面所圍繞的全部面積。

## 香港的零售及商業物業市場

### 分區私人商業物業存量總額(2008年)



資料來源：差餉物業估價署及第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

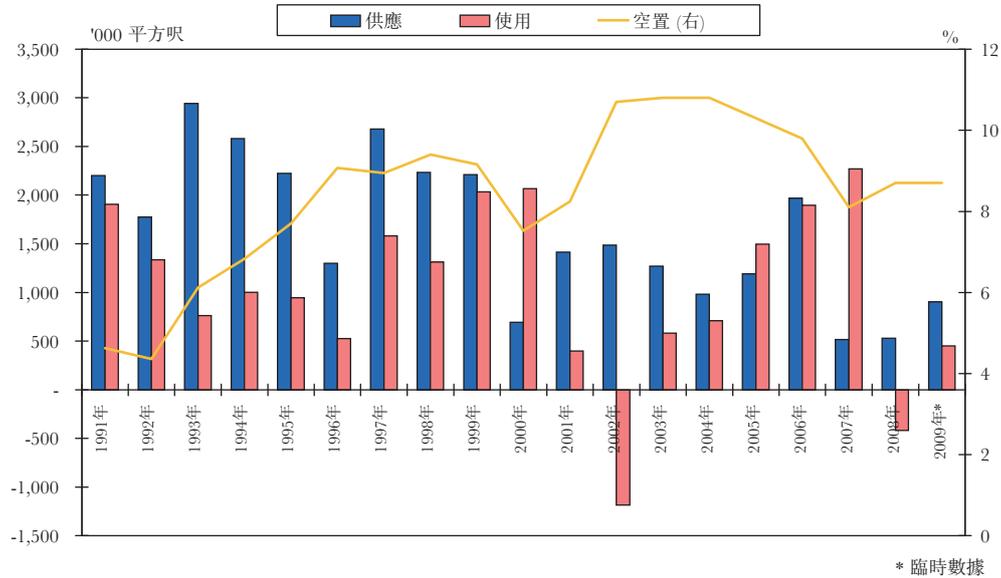
### 使用及空置

於1980年至1989年期間、1990年至1999年期間及2000年至2009年期間，平均使用面積分別約為二百三十萬平方呎、一百四十萬平方呎及八十萬平方呎。除了因為市場已趨成熟外，使用面積下降的原因是供應減少。使用面積由2004年的七十萬平方呎反彈至2007年的二百三十萬平方呎。

使用零售面積於2008年出現負數的原因為全球金融危機導致需求下降，以及香港多間連鎖零售店倒閉，例如泰林及U-Right均於2008年年末結業。空置率因而於2008年升至8.7%。使用面積於2009年上升至五十萬平方呎，主要由於接近年底時零售市道強勁，空置率因而於2009年企穩於8.7%。

## 香港的零售及商業物業市場

### 私人商業物業供應、使用及空置率(1991年至2009年)



資料來源：差餉物業估價署及第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

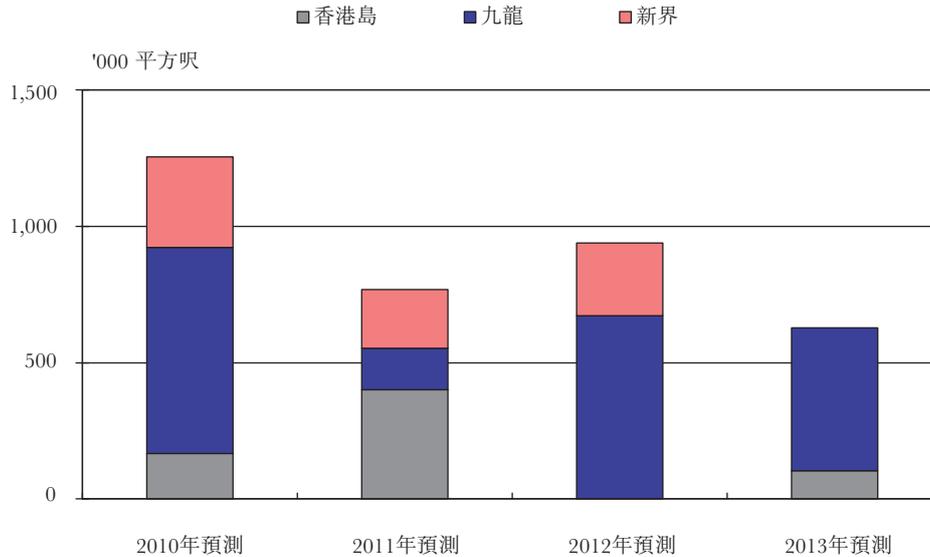
#### 新供應

於1980年至2009年期間，私人商業物業供應平均每年約二百一十萬平方呎。不過，過去10年的供應相對於1980年至2000年的供應大幅下降。購物中心的供應於2006年達致近年的高峰，當年落成的供應約為二百萬平方呎，其中包括部分大型商場，例如九龍尖沙咀的圓方及九龍灣的MegaBox。

## 香港的零售及商業物業市場

按目前計劃將會落成的新零售物業供應大部分建於核心地區以外的邊緣區份，原因是香港傳統的核心零售區<sup>8</sup>不斷老化，在擴建及適應顧客不斷轉變的需求方面漸受限制。多個預計於2013年之後落成的新購物中心均位於新填海區或香港的新市鎮<sup>9</sup>。

### 大型購物中心<sup>10</sup>供應預測(2010年至2013年)



資料來源：屋宇署及第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

於2010年至2013年期間，香港大型購物中心的供應預計會降至每年平均不足九十萬平方呎<sup>11</sup>，而供應以位於九龍的新購物中心所佔的比率最高，為總數的59%。於2009年末，尖沙咀有三個大型零售發展項目落成，包括K11、iSQUARE國際廣場及1881 Heritage，而華人置業在尖沙咀的項目The One(原東英大廈的重建項目)可望於2010年完成。在香港島方面，除了興利中心重建項目將於2011完成之外，於該年以前將無大型購物中心的新供應。

<sup>8</sup> 中環、銅鑼灣、尖沙咀及旺角。

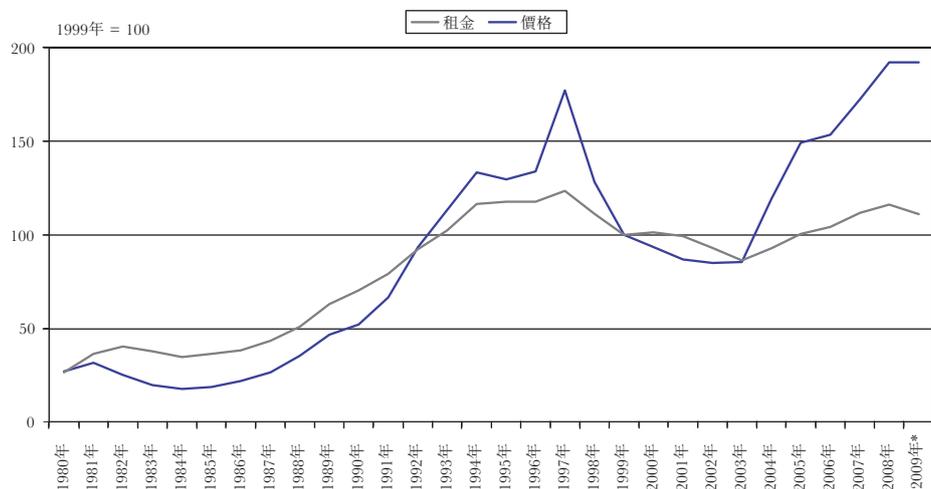
<sup>9</sup> 發展新市鎮的基本概念是使社區在基建及社區設施方面盡可能達到均衡及自給自足。自新市鎮發展計劃於1973年推出以來，香港已經發展了9個新市鎮，包括荃灣、沙田、屯門、大埔、粉嶺／上水、元朗、將軍澳、天水圍及東涌，將人口從過度稠密的市區分流，以應付人口增長及改善居住環境。資料來源：土木工程拓展署。

<sup>10</sup> 超過50,000平方呎。

<sup>11</sup> 建築樓面面積意指量度樓宇外牆內每一層(包括任何一層地庫)的面積，但不包括屋宇署信納興建或計劃用途只是作為停泊汽車、汽車裝卸、或只為安放升降機、空氣調節或供暖系統或任何類似服務的機器或設備的任何樓面面積。

## 5.3.3 零售租金及價格

### 私人零售物業租金及價格指數(1980年至2009年)



資料來源：差餉物業估價署及第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

\* 臨時數據

本港經濟強勁反彈，加上實施個人遊計劃，零售市場因而顯著復甦，私人零售物業租金於2003年至2008年期間上升約35%。於2008年年底，香港一級購物中心的平均租金穩企於每平方呎259元<sup>12</sup>，超過了1997年的紀錄高位。

香港私人零售物業的價格大致跟隨租金的走勢。由1984年開始，價格與租金的升勢亦步亦趨，但自90年代初起，由負利率所帶動，升勢更加凌厲。於1984年至1994年期間，升幅共達650%，年平均增長率為20%。於1995年，價格曾出現輕微下跌，但旋即於1996年及1997年重拾升軌。金融風暴發生後，資產出現長期通縮，及至2002年，價格下跌52%。於2003年至2008年期間，價格上升超過125%，由於大部分投資者都希望能物色有可觀收益的物業，故收益率下跌令投資者卻步。

<sup>12</sup> 資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

## 香港的零售及商業物業市場

### 私人零售物業租金及價格指數增長率(按月)(2009年1月至2010年1月)

	租金	價格
2009年1月	-2.6%	-4.5%
2009年2月	-0.6%	+0.2%
2009年3月	-0.1%	+3.1%
2009年4月	-1.1%	+2.4%
2009年5月	+1.8%	+7.0%
2009年6月	+0.6%	+3.1%
2009年7月	+1.4%	+3.9%
2009年8月*	+0.6%	+4.6%
2009年9月*	+1.1%	+3.1%
2009年10月*	+1.2%	+1.4%
2009年11月*	+1.6%	+0.1%
2009年12月*	+2.7%	+3.2%
2010年1月*	+0.3%	+2.1%

\* 臨時數據

資料來源：差餉物業估價署

自2009年年初，經濟出現疲弱跡象，加上零售銷售開始下跌，導致零售物業租金於2009年下調。零售物業租金由2009年1月至4月期間連續4個月下跌，但於2009年5月開始的6個月期間相對穩定，並於2009年年底及2010年年初強勁反彈。整體的私人零售物業租金於2009年4月至2010年1月期間回升11.7%，原因是訪港內地遊客數字再次上升以及本港消費信心回穩。

自2008年末以來，零售物業的投資活動已見減退。因此，香港私人零售物業的價格於2009年1月錄得4.5%的跌幅。不過，由於資金成本低廉，加上股市反彈令投資氣氛暢旺，市場重拾對零售物業的興趣，價格於2009年1月至2010年1月期間上升39.6%。

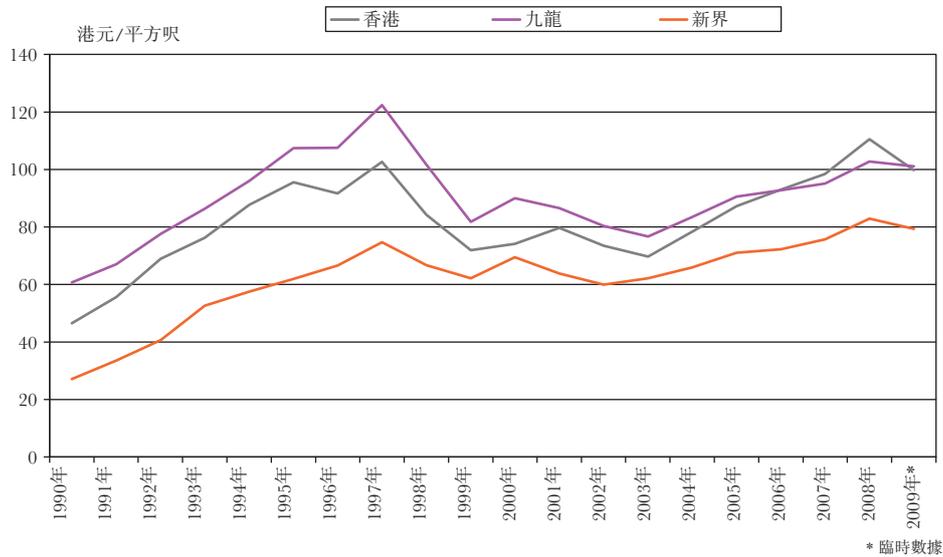
#### 5.3.4 城郊零售市場

傳統上，零售商舖及購物中心均位於市區的黃金地段，例如中環、銅鑼灣及尖沙咀，主要向富裕的本地人士出售奢侈品及提供高級美食，及至最近，服務對象更包括通過由2003年開始實施的個人遊計劃而不斷增加的訪港高消費內地遊客。

由於市區的土地供應缺乏，於過去10年，新落成的零售物業均位於九龍的邊緣地區或新界，形成城郊的零售市場。城郊大型零售購物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。落成的城郊零售物業在落成的全部零售物業中所佔的比重，由1980年至1998年期間的18%大幅增至1999年至2009年期間的32%，顯示於過去10年落成的購物中心其中大約三分之一均位於城郊區，而大部分更位於新界。

## 香港的零售及商業物業市場

### 分區私人零售物業租金(1990年至2009年)



資料來源：差餉物業估價署及第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

由於大部分城郊購物中心均位於新界，我們採納新界的私人零售物業租金作為此類物業表現的代表。相對於香港島及九龍，新界私人零售物業租金較為穩定，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，新界私人零售物業的租金於期內下跌17.0%，而香港島及九龍的跌幅則更大，分別下跌30.0%及33.2%。

## **6.1 主要策略**

管理人的主要目標是為基金單位持有人提供穩定的分派，以及實現置富產業信託每基金單位資產淨值之長遠增長。管理人擬採取多項業務策略，包括資產管理、收購增長及融資等，藉以使其多元化的零售商場組合達至最佳表現水平以及優化整體質素，從而實現這些目標。

## **6.2 資產管理策略**

管理人將積極管理其資產組合，致力擴大租金收入增長、優化租戶基礎、緊握資產增值機會及控制物業開支。

### **6.2.1 積極租賃管理**

管理人將制訂租賃策略，並採取積極措施將該等物業的市場潛力及長遠盈利能力推至最高。其中一項主要措施，就是積極管理續租事宜，與租約即將屆滿的租戶預早洽談續租事宜，藉以維持整個物業組合的高水平的租用率。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鋪面，或考慮收回表現欠佳的零售商戶的租用權。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庫；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。

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

### **6.2.3 積極推廣及宣傳**

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。

#### **6.2.4 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。在有關政府租契、公契及任何適用的建築物法例和法規可能及許可的情況下，管理人將整頓空間的運用、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，惟亦有助於改善鋪面及增加客流。此外，或會通過對租戶作適當調遷，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。

#### **6.2.5 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消耗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電力需求、消耗模式及設備運作效率，從而制訂更多節能方法及節約公用事業開支。

### **6.3 收購增長策略**

管理人將積極物色能為置富產業信託旗下組合增值及改善基金單位持有人回報的收購機會。管理人在評估收購機會時會考慮(但不限於)下列因素：

- (a) 能否提供具吸引力的長期現金流量與回報，以及資產淨值增長潛力；
- (b) 相對市場的競爭物業而言，現有租用率及續租率表現，以及日後改善表現的潛力；
- (c) 透過積極進取的物業管理，例如選擇性進行翻新或其他優化工程，從而增加投資回報及創造價值的潛力；及
- (d) 可讓置富產業信託擴闊版圖，取得更多租戶及客流，同時減低偏重於某些地區的風險。

管理人擬長期持有該等物業。日後，倘若管理人認為任何物業的收入再難有增幅，管理人或考慮出售有關物業，並將出售所得款項投資於增長潛力較佳的新物業。

### **6.4 融資策略**

如管理人認為(其中包括)，為使置富產業信託可償還任何負債或作為收購任何物業的資金，借取款項乃必需或恰當之舉，則管理人可要求受託人代表置富產業信託借取款項，而條款及條件須為管理人認為合適者，包括將全部或任何部分的存置財產抵押或按揭。然而，根據信託契約，如借取款項後會導致違反適用法規訂明的借款限額，管理人不得指示受託人借取款項。目前的借款限額為：35%的總槓桿比率；及(b)45%的資產負債比率。於2009年12月31日，置富產業信託的總槓桿比率及資產負債比率均為23.7%。

管理人的目標是致力提升置富產業信託旗下組合的回報及對基金單位持有人的分派，同時維持適當水平的財政穩健政策。管理人透過結合運用債務及資本的融資策略為將來的收購與資產增值提供資金，藉以優化其資本結構及降低資金成本。

管理人亦擬採取對沖策略，以管理置富產業信託借貸利率波動之相關風險。除對債務制定策略外，管理人亦有意在適合或有利的情況下，把握機會發行額外基金單位，為置富產業信託籌集額外資本。目前，管理人暫並無特定計劃在以介紹形式上市後隨即發行置富產業信託基金單位以籌集資本。

## 7.1 置富產業信託

### 7.1.1 概覽

置富產業信託為一項在新加坡成立的單位信託基金，投資目的是投資於房地產。置富產業信託的物業投資組合包括香港 14 項購物商場及泊車設施，零售面積約為 1,988,352 平方呎。挑選該等物業時已力求小心謹慎，以第 6 節（「策略」）所概述的置富產業信託策略為依據。另外，管理人相信，該等物業可受惠於以下競爭優勢：

- (a) **策略性位置**。該等物業在各營運地區內佔據策略性位置，公共交通設施連接港九新界，方便快捷，而每項物業所在地區都有幹線公路直達香港大部分地區。大部分該等物業策略性地位於相對較新的新界市鎮，而該等市鎮預計將有進一步的人口增長。
- (b) **服務地區廣闊**。各個該等物業均屬受惠於本身擁有強大競爭力的廣闊營運地區內之購物中心。
- (c) **出租率理想**。由於物業位處策略性位置及置富產業信託採取積極主動之租務管理方針，故能維持高出租率之效。於 2009 年 12 月 31 日，該等物業的加權平均租用率為 96.4%。
- (d) **租戶基礎多元化**。截至 2009 年 12 月 31 日止月份，並未有任任何單一個分類零售行業帶來的收入超過該等物業租金收入總額的 26.0%。有關租戶基礎多元化的其他詳情，概述於第 7.1.3 節（該等物業及業務－租戶組合）。
- (e) **地理位置分佈廣泛**。置富產業信託的零售物業組合分佈於九龍及新界區，從而減少依賴香港任何一個地區物業市場。

該等物業及業務

7.1.2 該等物業

下表載列每項該等物業於2009年12月31日的若干資料。

物業	位置	可出租總面積 (平方呎)	落成年份 <sup>(1)</sup> (年份)	政府租契屆滿日期	估值 <sup>(2)</sup> (百萬港元)	租戶數目	單位數目	物業收入淨額				出租率		
								截至2009年 12月31日止 月份的每已 出租平方呎 平均月租 <sup>(3)</sup> (港元)	截至2007年 12月31日 止年度 (百萬港元)	截至2008年 12月31日 止年度 (百萬港元)	截至2009年 12月31日 止年度 (或 其他 期間) (百萬港元)	於2007年 12月31日 %	於2008年 12月31日 %	於2009年 12月31日 %
沙田第一城物業.....	沙田	414,469	1989	2047年6月30日	3,548	256	658	40.1	170.9	178.3	177.0	95.7	97.0	98.2
馬鞍山廣場.....	沙田	310,084	1994	2047年6月30日	1,974	139	290	32.7	104.2	110.2	117.1	100.0	99.9	100.0
都會駅 <sup>(4)</sup> .....	將軍澳	180,822	2006	2053年2月10日	1,544	108	74	34.9	—	—	13.3	—	—	100.0
都會商場.....	紅磡	332,168	2001	2047年6月30日	1,413	126	179	17.6	62.2	50.6	58.7	85.1	95.9	93.0
華都花園物業.....	屯門	80,842	1982	2047年6月30日	810	47	73	50.5	29.1	42.0	46.4	92.7	100.0	100.0
映灣坊 <sup>(5)</sup> .....	東涌	63,018	2003	2047年6月30日	449	42	117	33.5	—	—	4.3	—	—	100.0
創意無限商場.....	荃灣	123,544	1981	2047年6月30日	376	94	67	13.9	20.5	19.7	17.3	89.6	94.4	94.4
青怡廣場物業.....	青衣	78,836	1986	2047年6月30日	314	62	27	21.1	15.9	16.3	16.8	92.6	97.6	100.0
銀禧閣商場.....	沙田	170,616	1986	2047年6月30日	304	48	97	8.8	14.6	14.3	11.7	87.9	88.1	81.5
盈暉家居城.....	葵涌	91,779	2002	2048年7月16日	274	54	43	16.1	16.4	14.5	13.9	82.2	87.1	97.0
麗港城中城物業.....	觀塘	43,000	1992	2047年6月30日	166	22	—	18.5	7.1	8.4	7.8	96.5	100.0	100.0
凱帆薈 <sup>(6)</sup> .....	西九龍	74,734	2003	2049年12月12日	164	3	35	9.9	—	—	1.9	—	—	100.0
麗都花園物業.....	荃灣	9,836	1989	2047年6月30日	100	10	—	48.2	5.6	5.3	4.9	85.0	100.0	100.0
海韻花園物業.....	荃灣	14,604	1992	2047年6月30日	64	4	—	23.2	3.5	3.5	3.6	100.0	100.0	100.0
<b>總數/平均數<sup>(9)</sup>.....</b>		<b>1,988,352</b>			<b>11,500</b>	<b>1,015</b>	<b>1,660</b>	<b>27.5</b>	<b>450.0</b>	<b>463.1</b>	<b>494.7</b>	<b>92.1</b>	<b>96.0</b>	<b>96.4</b>

附註：

- 落成年份指物業構成其中一部分的發展項目/樓宇獲發入伙紙的年度。
- 估值額為獨立物業估值師釐定每項該等物業於2009年12月31日之市值。
- 每已出租平方呎平均月租乃將2009年12月的租金收入總額除以於2009年12月31日的已出租面積作計算。已出租面積為已就租用作出調整的可出租總面積。
- 都會駅、映灣坊及凱帆薈乃於2009年10月15日購入。因此，其物業收入淨額只就2009年10月16日至2009年12月31日止的期間計算。
- 計算加權平均出租率時，乃將每項該等物業的已出租面積總和除以所有該等物業的可出租總面積。

## 該等物業及業務

下表載列及概述每項該等物業的資料。有關該等物業的其他詳情，載於下文第7.2至7.15節。

物業	概況
沙田第一城物業	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 兩幢分別名為「第一城中心」及「銀城商場」的獨立商業樓宇內的多間商舖、辦公室及其他部分，</li> <li>• 街市、幼兒園及多幢住宅樓宇地下的多間商店及其他非住宅單位，及</li> <li>• 658個車位</li> </ul>
馬鞍山廣場	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 位於一個名為「海柏花園」的發展項目內的購物商場，及</li> <li>• 290個車位</li> </ul>
都會駅	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 位於一個名為「都會駅」的發展項目內的購物商場，及</li> <li>• 74個車位</li> </ul>
都會商場	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 位於一個名為「國際都會」的發展項目內的3層高零售購物平台，及</li> <li>• 179個車位</li> </ul>
華都花園物業	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 位於一個名為「華都花園」的發展項目內的4層高商業／文娛／泊車平台其中一層零售樓層的商舖，及</li> <li>• 73個車位</li> </ul>
映灣坊	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 位於一個名為「映灣園」的發展項目內的購物商場、幼兒園及街市，及</li> <li>• 117個車位</li> </ul>
創意無限商場	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 位於一個名為「東亞花園」的發展項目內的4層高商業物業的大部分，及</li> <li>• 67個車位</li> </ul>
青怡廣場物業	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 位於一個名為「青怡花園」的發展項目內的多間商舖，及</li> <li>• 27個車位</li> </ul>

## 該等物業及業務

物業	概況
銀禧閣商場	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 位於一個名為「銀禧花園」的發展項目內的7層高商業中心，及</li> <li>• 97個車位</li> </ul>
盈暉家居城	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 位於一個名為「盈暉臺」的發展項目內的3層高購物中心，及</li> <li>• 43個車位</li> </ul>
麗港城中城物業	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 位於一個名為「麗港城中城」的商業發展項目內的部分及一間幼兒園</li> </ul>
凱帆薈	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 位於一個名為「凱帆軒」的發展項目內的商業部份，及</li> <li>• 35個車位</li> </ul>
麗都花園物業	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 位於一個名為「麗都花園」的發展項目內的多間商舖</li> </ul>
海韻花園物業	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 位於一個名為「海韻花園」的發展項目內的3層高平台的若干零售部份(包括一間餐廳)</li> </ul>

有關物業的不可分割業權份數擁有權及分配的詳細資料載於本文件附錄五(「政府租契、公契及物業公司架構的概要」)第2.2節。

### 7.1.3 租戶組合

於2009年12月31日，該等物業共有1,015名租戶，截至2009年12月31日止月份，租金收入總額計算的首10名租戶佔組合中租金收入總額約23.3%。該等物業的主要租戶包括部分香港大型的零售商，例如百佳超級市場、屈臣氏、中國銀行(香港)有限公司及美心大酒樓。同期，百佳超級市場佔該等物業租金收入總額的8.5%，除此以外，並無任何其他一租戶佔該等物業租金收入總額5.0%以上。

## 該等物業及業務

下表載列該等物業於截至2009年12月31日止月份按租金收入總額計算的首10名租戶資料：

租戶	行業分類	可出租總面積 (平方呎)	估可出租總 面積的百分比 (%)	估可出租總面積 收入的百分比 <sup>(1)</sup> (%)
百佳超級市場	超級市場	221,234	11.1	8.5
中國銀行(香港)有限公司	銀行及房地產服務	24,692	1.2	3.0
7-Eleven	服務及教育	14,772	0.7	1.9
長江實業地產發展有限公司	銀行及房地產服務	49,179	2.5	1.8
大快活	餐飲	20,761	1.0	1.5
美聯物業	銀行及房地產服務	7,881	0.4	1.4
屈臣氏	服務及教育	20,269	1.0	1.4
美心大酒樓	餐飲	49,014	2.5	1.4
東亞銀行	銀行及房地產服務	12,771	0.6	1.2
利嘉閣地產代理有限公司	銀行及房地產服務	5,558	0.3	1.2
按租金收入總額計算首10名租戶		426,131	21.3	23.3
其他租戶		1,490,013	75.1	76.7
空置		72,208	3.6	—
<b>總數</b>		<b>1,988,352</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

附註：

(1) 此乃按每名租戶在該等物業於截至2009年12月31日止月份的租金收入總額所作貢獻的百分比為基準計算。

於最後可行日期，上表所載該等物業的首10名租戶概非置富產業信託的關連人士(定義見房地產投資信託基金守則)，惟以下除外：(a)百佳超級市場及屈臣氏為置富產業信託的關連人士，原因是兩者均為置富產業信託主要持有人(定義見房地產投資信託基金守則)長實的聯營公司；及(b)長江實業地產發展有限公司為長實的附屬公司，因而為置富產業信託的關連人士。

## 該等物業及業務

下表所載該等物業整體租戶的詳細分佈狀況，乃按於2009年12月31日的可出租總面積及於截至2009年12月31日止月份的租金收入總額就行業分類作分析：

	按可出租總 面積計算	按租金收入 總額計算
	(%)	(%)
銀行及房地產服務.....	8.9	16.6
社區服務.....	3.1	1.2
電子及資訊科技.....	1.1	1.8
服裝及鞋類.....	3.3	6.0
餐飲.....	27.8	25.7
特色禮品、精品、玩具及珠寶.....	3.5	4.5
家居用品及傢俱.....	2.2	2.5
休閒娛樂、體育及健體.....	2.1	1.3
服務及教育.....	26.9	25.7
超級市場.....	11.4	8.9
街市.....	1.0	1.8
其他.....	5.1	4.0
空置.....	3.6	—
<b>總數</b> .....	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

### 7.1.4 約滿

該等物業的大部分租約年期為兩至三年，此乃香港物業市場的一貫做法，零售物業租戶的租約通常為期兩至三年。在個別情況下，租期可能會長達六年，例如屬於物業規模較大或有意承租的租戶承諾投入較大的初步資本投資。

## 該等物業及業務

下表載列經參考於2009年12月31日的可出租總面積及於截至2009年12月31日止月份租金收入總額後，於所示期間屆滿的該等物業租約詳情：

期間	屆滿租約 所佔可出租 總面積的 百分比	屆滿租約 所佔租金 收入總額的 百分比
	(%)	(%)
截至2010年12月31日止年度	36.2	41.3
截至2011年12月31日止年度	33.9	36.8
截至2012年12月31日止年度	17.5	15.6
截至2013年12月31日止年度	3.8	3.3
截至2014年12月31日止年度及以後	5.0	3.0
空置	3.6	—
<b>總數</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

### 7.1.5 拖欠比率

下表載列該等物業於截至2007年、2008年及2009年12月31日止年度的拖欠比率詳細分析：

	拖欠比率 <sup>(1)</sup>
	%
於2009年12月31日	0.6%
於2008年12月31日	0.6%
於2007年12月31日	0.3%

附註：

(1) 拖欠比率乃將該年度於應付日期後超過90天仍未收取的應收租金除以該年度的收益總額計算。

### 7.1.6 租約條文

租約乃由租戶因應每項該等物業而訂立，大致上以標準格式的租約為基準，載列的條款及條文均常見於香港通用的商業租約。在部分大型租戶的租約中，已在標準租約作出修訂，訂明租約續期時可調整的租金之最大幅度。

如上文所說明，該等物業的大部分租約年期均為兩至三年，此乃香港物業市場的一貫做法，零售物業租戶的租約通常為期兩至三年。此外，租約一般給予新租戶兩週至一個月不等的免租期，於該段期間，租戶毋須支付租金。然而，個別大型租戶的租約訂明，租戶可享有較長的免租期。

## 該等物業及業務

根據租約，租戶一般負責支付公用事業開支、管理費及政府地租及差餉等支出。另外，租戶也負責所租物業的內部維修及支付與此有關的所有其他開支，而業主則一般負責維修所租物業的外牆及／或主要結構。如所租物業或所租物業的主要部分因不可抗力事件或租戶疏忽或過失以外的任何其他原因而導致不適合使用或不能進出，則租戶一般有權要求減除租金，直至所租物業再次適合使用為止。根據部分租約，如所租物業於經過若干時間後仍然未能恢復原狀，業主或租戶均有權終止租約。租戶一般不得轉讓或分租所租物業。

香港的租戶訂立租約時，通常會支付一筆相等於兩至三個月基本租金(包括空氣調節費、管理費及政府差餉)的現金作為保證金，以及另繳第一個月的租金作為上期。保證金一般不計利息。租戶通常會按月支付租金及按月支付樓宇維修及保養公共地方涉及的服務費及空調費。

大部分租約訂明，租戶不得於租約預定屆滿日期之前終止租約，惟業主有權於發生若干事件後終止租約，此等事件包括租戶欠交租金或違反租約。另外，大部分租約亦訂明，如業主決定出售或重建所租物業，業主可於租期內隨時終止租約，但須於6個月前向租戶發出通知書。根據租約，租戶須將所租物業用於政府租契及有關樓宇的入伙紙所允許的用途。

### 7.1.7 競爭

即使競爭帶來的風險會一直存在，惟該等物業具備多項特點以面對目前及日後的競爭。此等特點包括：

- (a) *位置*。該等物業坐落或鄰近現有的住宅屋苑的關鍵位置，因此可為附近的居民提供便利的購物服務，而該等居民則成為該等物業的主要服務對象。另外，所有該等物業均連接公共交通系統，購物人士倍感方便。
- (b) *提供購物人士的日常需要*。該等物業主要提供附近住宅居民的日常必需品及生活所需。管理人相信，該等物業位處客戶群附近，讓客戶群可就近購物，是該等物業主要的競爭優勢。
- (c) *附近並無土地供應，形成對手進入市場的障礙*。該等物業主要位於稠密的已發展地區，因此，該等物業附近並無即時可供發展的地段，大大減低出現新競爭對手的威脅。

獨立物業市場顧問已分析該等物業於香港八個地區的營運業狀況。至於有關詳情，請參閱本文件附錄三(「香港零售市場概況及地區分析」)。此外，預計可於2011年年底之前落成投入市場的私人零售樓面面積資料，已經與人口增長預測一併用於計算每個地區內每名居民所佔的未來零售樓

## 該等物業及業務

面面積比率。按照是項分析，油尖旺區及西貢區於此段期間內的零售樓面面積會有最大的增幅。不過，預測每名居民所佔的零售樓面面積將保持平穩，原因是新增的供應大部分會被預期的本港人口增長所消化。每名居民所佔的整體零售樓面面積預計會相對穩定，而獨立物業市場顧問相信，於2011年年底前，零售樓面面積的供求應該不會出現嚴重的失衡情況。

### 7.1.8 保險

置富產業信託已就該等物業投保，而管理人相信，所購的保險與香港的業內慣例相符。有關保險包括全險保險、公共責任保險及金錢全險保險。該等保單並無規定特定的重大或不尋常自負額或可扣減款額。然而，該等保單並不承保若干種類的風險，例如因戰爭、恐怖主義活動或數據或軟件損毀造成的損失或賠償。

### 7.1.9 業權

置富產業信託並非直接持有該等物業，而是由受託人根據信託契約以信託方式代置富產業信託持有。具體情況是受託人持有該等物業公司，而該等物業公司則根據政府租契持有該等物業，有關詳情載於第16.1節（「有關置富產業信託的重大及其他協議－該等物業地契的資料」）。本文件附錄五（「政府租契、公契及物業公司架構的概要」）第3節的圖表載有該等物業公司的架構。

#### 7.1.10 裝修或改善的建議計劃

管理人現正考慮翻新沙田第一城物業，沙田第一城物業的翻新工程包括（但不限於）：(a)改善機電及防火系統；(b)改善公共走廊、天花板及地板；及(c)將行業及租戶的組合重新定位。所有翻新及裝修改善工程均須得到規定的建築及規劃許可後方會進行。此外，管理人將須根據有關租約的條款或與相關租戶另行議定的協議，以規劃及實行有關改善工程。該等翻新工程的費用預計將約為一億港元，並將以營運資金撥款支付。

除作出日常的經常性保養資本支出及上文所述者外，管理人目前概無任何裝修、改善或重新發展該等物業的計劃。

#### 7.1.11 樓宇調查報告

樓宇調查報告（「報告」）過往由威格斯建築顧問有限公司（「威格斯」）於每項該等物業獲置富產業信託收購時編製，經威格斯確認後，就介紹形式上市而言及據管理人所知，報告所載的任何事宜概不會對投資者投資於基金單位的決定及本文件內的保證披露構成重大影響。

### 7.2 沙田第一城物業

#### 7.2.1 概況

置富產業信託擁有沙田第一城物業，而此物業屬於名為「沙田第一城」的發展項目的其中部分，該發展項目位於香港新界沙田的沙田第一城。

於2009年12月31日，沙田第一城物業的可出租總面積為414,469平方呎(不包括車位)，包括兩幢分別名為「第一城中心」及「銀城商場」的獨立商業樓宇內多間商舖、辦公室及其他部分，以及街市、幼兒園及多幢住宅樓宇地下的多間商舖及其他非住宅單位。沙田第一城物業共有658個車位。

沙田第一城物業由置富產業信託透過旗下的該等物業公司(福江發展有限公司、Pinelink Investment Limited及Mightypattern Limited)全資擁有。該等物業公司為特殊目的公司，主要業務為擁有及營運沙田第一城物業。

沙田第一城物業乃根據政府租契持有，年期由1898年7月1日起計99年扣減最後3日，惟已續期至2047年6月30日。有關詳情載於本文件附錄五(「政府租契、公契及物業公司架構的概要」)第1.1節。

於2009年12月31日，沙田第一城物業按照獨立物業估值師的估值為三十五億四千八百萬港元(見本文件附錄二所載的「物業估值報告」)。

#### 7.2.2 周圍環境

沙田第一城物業為沙田第一城發展項目的一部分，而沙田第一城共提供大約10,642個住宅單位。沙田第一城發展項目於八十年代完成，坐落城門河南岸，是香港其中一個最大的住宅發展項目。購物人士可乘搭私人及公共交通工具(例如巴士、的士及專利巴士)前往沙田第一城物業。另外，沙田第一城物業位處策略性地段，鄰近沙田第一城港鐵車站，距離沙田港鐵車站亦不遠。除了服務沙田第一城居民外，服務對象也包括學生及在職人士。

## 該等物業及業務

### 7.2.3 租戶組合

下表所載沙田第一城物業整體租戶的詳細分佈狀況，乃按於2009年12月31日各行業分類佔可出租總面積及於截至2009年12月31日止月份的租金收入總額作分析：

	按可出租 總面積計算	按租金收入 總額計算
	(%)	(%)
銀行及房地產服務.....	8.6	14.4
社區服務.....	0.6	0.9
電子及資訊科技.....	1.6	2.5
服裝及鞋類.....	3.3	4.2
餐飲.....	32.6	25.7
特色禮品、精品、玩具及珠寶.....	1.7	2.2
家居用品及傢俱.....	3.3	3.2
休閒娛樂、體育及健體.....	1.1	1.0
服務及教育.....	33.8	31.5
超級市場.....	6.8	7.9
街市.....	4.2	5.8
其他.....	0.6	0.7
空置.....	1.8	—
<b>總數.....</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

### 7.2.4 約滿

下表所載沙田第一城物業於所示期間租約的屆滿詳情，乃按於2009年12月31日所佔可出租總面積及於截至2009年12月31日止月份的租金收入總額分析：

期間	屆滿租約 所佔可出租 總面積的 百分比	屆滿租約 所佔租金 收入總額的 百分比 <sup>(1)</sup>
	(%)	(%)
截至2010年12月31日止年度.....	38.8	42.7
截至2011年12月31日止年度.....	35.3	36.4
截至2012年12月31日止年度.....	19.3	19.3
截至2013年12月31日止年度.....	—	—
截至2014年12月31日止年度及以後.....	4.8	1.6
空置.....	1.8	—
<b>總數.....</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

### 7.2.5 五年交易紀錄

置富產業信託於2005年6月28日透過間接收購福江發展有限公司全部已發行股本而購得沙田第一城物業。根據於2010年3月4日進行的土地查冊，沙田第一城物業於過去5年概無其他買賣交易。

## 7.3 馬鞍山廣場

### 7.3.1 概況

置富產業信託擁有馬鞍山廣場，而馬鞍山廣場屬於名為「海柏花園」的發展項目的其中部分，該發展項目位於香港新界沙田西沙路608號。

於2009年12月31日，馬鞍山廣場的可出租總面積為310,084平方呎(不包括車位)，包括位於海柏花園2及3樓的購物商場。馬鞍山廣場地庫共有290個車位。

馬鞍山廣場由置富產業信託透過旗下的物業公司Poko Shine Limited全資擁有。該公司為特殊目的公司，主要業務為擁有及營運馬鞍山廣場。

馬鞍山廣場乃根據政府租契持有，年期由1991年12月6日起計，並將於2047年6月30日屆滿。有關詳情載於本文件附錄五(「政府租契、公契及物業公司架構的概要」)第1.2節。

於2009年12月31日，馬鞍山廣場按照獨立物業估值師的估值為十九億七千四百萬港元(見本文件附錄二所載的「物業估值報告」)。

### 7.3.2 周圍環境

馬鞍山廣場為海柏花園發展項目的一部分，海柏花園共提供大約1,102個住宅單位。馬鞍山廣場與馬鞍山港鐵車站之間有行人天橋直接連接，同時便利乘搭公共交通工具的購物人士；另外，馬鞍山廣場地下設有小巴總站、的士站及巴士站，交通十分便捷。馬鞍山廣場鄰近提供大約4,760個住宅單位的新港城住宅發展項目，兩者之間以兩條行人天橋連接，另外也有一條行人天橋連接面積達5.5公頃的馬鞍山公園。馬鞍山廣場的服務對象包括附近的居民以及來自海澄軒—海景酒店的住客。

## 該等物業及業務

### 7.3.3 租戶組合

下表所載馬鞍山廣場整體租戶的詳細分佈狀況，乃按於2009年12月31日各行業分類佔可出租總面積及於截至2009年12月31日止月份的租金收入總額作分析：

	按可出租 總面積計算	按租金收入 總額計算
	(%)	(%)
銀行及房地產服務.....	15.5	33.4
電子及資訊科技.....	2.8	1.9
服裝及鞋類.....	4.9	6.3
餐飲.....	24.6	16.6
特色禮品、精品、玩具及珠寶.....	5.8	7.0
家居用品及傢俱.....	1.0	1.0
休閒娛樂、體育及健體.....	5.5	2.6
服務及教育.....	18.6	17.0
超級市場.....	18.0	7.9
其他.....	3.3	6.3
<b>總數</b> .....	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

### 7.3.4 約滿

下表所載馬鞍山廣場於所示期間租約的屆滿詳情，乃按於2009年12月31日所佔可出租總面積及於截至2009年12月31日止月份的租金收入總額分析：

期間	屆滿租約 所佔可出租 總面積的 百分比	屆滿租約 所佔租金 收入總額的 百分比
	(%)	(%)
截至2010年12月31日止年度.....	38.3	35.3
截至2011年12月31日止年度.....	48.0	51.3
截至2012年12月31日止年度.....	13.7	13.2
截至2013年12月31日止年度.....	—	—
截至2014年12月31日止年度及以後.....	—	0.2
<b>總數</b> .....	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

### 7.3.5 五年交易紀錄

根據於2010年3月4日進行的土地查冊，馬鞍山廣場於過去5年概無其他買賣交易。

### 7.4 都會駅

#### 7.4.1 概況

置富產業信託擁有都會駅，而都會駅屬於名為「都會駅」的發展項目的其中部分，該發展項目位於香港將軍澳景嶺路8號（「**都會駅發展項目**」）。

於2009年12月31日，都會駅的可出租總面積為180,822平方呎（不包括車位），包括位於都會駅發展項目地下、1樓、2樓、3樓及5樓的購物商場。都會駅の泊車設施共有74個車位。

都會駅由置富產業信託透過旗下的該等物業公司（百盈資源有限公司及Marvel Point Investments Limited）全資擁有。該等物業公司為特殊目的公司，主要業務為擁有及營運都會駅。

都會駅乃根據政府租契持有，年期由2003年2月11日起計，並將於2053年2月10日屆滿。有關詳情載於本文件附錄五（「政府租契、公契及物業公司架構的概要」）第1.3節。

於2009年12月31日，都會駅按照獨立物業估值師的估值為十五億四千四百萬港元（見本文件附錄二所載的「物業估值報告」）。

#### 7.4.2 周圍環境

都會駅為都會駅發展項目（提供大約3,772個住宅單位）的一部分。都會駅發展項目與類近大型發展項目（包括私人住宅屋苑維景灣畔，提供大約5,728個住宅單位；公共屋邨健明邨，提供大約7,000個住宅單位；公共屋邨／居者有其屋屋苑彩明苑，提供大約4,720個住宅單位）之間有數條行人天橋連接。都會駅發展項目位於調景嶺港鐵車站之上，而該站為觀塘綫及將軍澳綫的交匯處。另外，都會駅の地下鄰近巴士總站，該站的巴士路線連接調景嶺區與將軍澳區及港九其他地區。

## 該等物業及業務

### 7.4.3 租戶組合

下表所載都會駅整體租戶的詳細分佈狀況，乃按於2009年12月31日各行業分類佔可出租總面積及於截至2009年12月31日止月份的租金收入總額作分析：

	按可出租 總面積計算	按租金收入 總額計算
	(%)	(%)
銀行及房地產服務.....	6.2	10.4
電子及資訊科技.....	1.3	1.3
服裝及鞋類.....	7.6	9.7
餐飲.....	28.0	25.1
特色禮品、精品、玩具及珠寶.....	5.9	5.8
家居用品及傢俱.....	3.7	3.4
休閒娛樂、體育及健體.....	2.1	2.0
服務及教育.....	25.6	25.4
超級市場.....	15.2	11.3
其他.....	4.4	5.6
<b>總數</b> .....	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

### 7.4.4 約滿

下表所載都會駅於所示期間租約的屆滿詳情，乃按於2009年12月31日所佔可出租總面積及於截至2009年12月31日止月份的租金收入總額分析：

期間	屆滿租約 所佔可出租 總面積的 百分比	屆滿租約 所佔租金 收入總額的 百分比
	(%)	(%)
截至2010年12月31日止年度.....	48.9	54.6
截至2011年12月31日止年度.....	18.8	22.7
截至2012年12月31日止年度.....	5.0	5.2
截至2013年12月31日止年度.....	22.6	16.4
截至2014年12月31日止年度及以後.....	4.7	1.1
<b>總數</b> .....	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

### 7.4.5 五年交易紀錄

置富產業信託於2009年10月15日透過間接收購百盈資源有限公司全部已發行股本而購得都會駅，百盈資源有限公司則於2009年10月5日向香港鐵路有限公司購入都會駅。根據於2010年3月4日進行的土地查冊，都會駅於過去5年概無其他買賣交易。

### 7.5 都會商場

#### 7.5.1 概況

置富產業信託擁有都會商場，而都會商場屬於名為「國際都會」的發展項目的其中部分，該發展項目位於香港九龍紅磡都會道6、7、8、9及10號。

於2009年12月31日，都會商場的可出租總面積為332,168平方呎(不包括車位)，包括一個3層高零售購物平台，及位於5樓停車場內的179個車位。

都會商場由置富產業信託透過旗下的物業公司Vision Million Limited全資擁有。該公司為特殊目的公司，主要業務為擁有及營運都會商場。

都會商場乃根據政府租契持有，年期由1997年2月14日起計，並將於2047年6月30日屆滿。有關詳情載於本文件附錄五(「政府租契、公契及物業公司架構的概要」)第1.4節。

於2009年12月31日，都會商場按照獨立物業估值師的估值為十四億一千三百萬港元(見本文件附錄二所載的「物業估值報告」)。

#### 7.5.2 周圍環境

都會商場為國際都會(提供大約一百四十萬平方呎的綜合零售、辦公室、酒店及服務式住宅)的一部分。都會商場與紅磡港鐵車站相連，而該車站是連接九龍、新界及中國內地的大型集體運輸中心，並設有紅磡巴士總站及的士站。都會商場鄰近海底隧道(九龍半島與香港島之間最繁忙的海底行車隧道)的九龍出入口，並鄰近設有大約12,500個座位的香港體育館(舉行演唱會及大型項目的主要地點)及香港理工大學。

都會商場與都會軒(提供大約662個住宅單位的服務式住宅發展項目)位處同一幢綜合樓宇內，與半島豪庭(提供大約1,669個住宅單位的住宅發展項目)之間以行人天橋連接，距離黃埔花園(共約88幢住宅提供大約10,431個住宅單位的大型住宅發展項目)、黃埔新邨(提供大約2,932個住宅單位的住宅發展項目)及紅磡灣中心(提供大約814個住宅單位的住宅發展項目)均在步程之內。在都會商場附近的住宅發展項目總共提供超過16,500個住宅單位。

## 該等物業及業務

### 7.5.3 租戶組合

下表所載都會商場整體租戶的詳細分佈狀況，乃按於2009年12月31日各行業分類佔可出租總面積及於截至2009年12月31日止月份的租金收入總額作分析：

	按可出租 總面積計算	按租金收入 總額計算
	(%)	(%)
銀行及房地產服務.....	20.2	24.1
社區服務.....	6.3	4.4
服裝及鞋類.....	2.1	2.5
餐飲.....	29.4	32.2
特色禮品、精品、玩具及珠寶.....	4.1	4.8
家居用品及傢俱.....	1.1	1.6
服務及教育.....	25.6	26.3
超級市場.....	1.9	2.0
其他.....	2.3	2.1
空置.....	7.0	—
<b>總數</b> .....	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

### 7.5.4 約滿

下表所載都會商場於所示期間租約的屆滿詳情，乃按於2009年12月31日所佔可出租總面積及於截至2009年12月31日止月份的租金收入總額分析：

期間	屆滿租約 所佔可出租 總面積的 百分比	屆滿租約 所佔租金 收入總額的 百分比
	(%)	(%)
截至2010年12月31日止年度.....	40.0	44.9
截至2011年12月31日止年度.....	41.0	44.2
截至2012年12月31日止年度.....	11.3	10.9
截至2013年12月31日止年度.....	—	—
截至2014年12月31日止年度及以後.....	0.7	—
空置.....	7.0	—
<b>總數</b> .....	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

### 7.5.5 五年交易紀錄

根據於2010年3月4日進行的土地查冊，都會商場於過去5年概無其他買賣交易。

## 7.6 華都花園物業

### 7.6.1 概況

置富產業信託擁有華都花園物業，而華都花園物業屬於名為「華都花園」的發展項目的其中部分，該發展項目位於香港新界屯門屯利街1號。

於2009年12月31日，華都花園物業的可出租總面積為80,842平方呎(不包括車位)，包括位於華都花園一個4層高商業／休閒／泊車平台內其中一層零售物業。華都花園物業共有73個車位。

華都花園物業由置富產業信託透過旗下的物業公司(華都地產有限公司)全資擁有。該公司為特殊目的公司，主要業務為擁有及營運華都花園物業。

華都花園物業乃根據政府租契持有，年期由1898年7月1日起計99年扣減最後3日，惟已依法續期至2047年6月30日。有關詳情載於本文件附錄五(「政府租契、公契及物業公司架構的概要」)第1.5節。

於2009年12月31日，華都花園物業按照獨立物業估值師的估值為八億一千萬港元(見本文件附錄二所載的「物業估值報告」)。

### 7.6.2 周圍環境

華都花園物業毗鄰屯門公路，與新界西北地區最大型購物商場屯門市廣場以行人天橋連接。此外，由巴士、輕便鐵路及的士組成的運輸網絡，方便前往港九新界各區。

## 該等物業及業務

### 7.6.3 租戶組合

下表所載華都花園物業整體租戶的詳細分佈狀況，乃按於2009年12月31日各行業分類佔可出租總面積及於截至2009年12月31日止月份的租金收入總額作分析：

	按可出租 總面積計算	按租金收入 總額計算
	(%)	(%)
電子及資訊科技.....	1.1	4.3
服裝及鞋類.....	13.8	21.6
餐飲.....	61.6	45.8
特色禮品、精品、玩具及珠寶.....	5.4	8.2
家居用品及傢俱.....	3.4	3.0
服務及教育.....	4.8	10.5
超級市場.....	9.9	6.6
<b>總數</b> .....	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

### 7.6.4 約滿

下表所載華都花園物業於所示期間租約的屆滿詳情，乃按於2009年12月31日所佔可出租總面積及於截至2009年12月31日止月份的租金收入總額分析：

期間	屆滿租約 所佔可出租 總面積的 百分比	屆滿租約 所佔租金 收入總額的 百分比
	(%)	(%)
截至2010年12月31日止年度.....	18.5	34.6
截至2011年12月31日止年度.....	22.7	21.9
截至2012年12月31日止年度.....	8.6	7.7
截至2013年12月31日止年度.....	27.8	16.4
截至2014年12月31日止年度及以後.....	22.4	19.4
<b>總數</b> .....	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

### 7.6.5 五年交易紀錄

置富產業信託於2005年6月28日透過直接收購華都地產有限公司全部已發行股本而購得華都花園物業。根據於2010年3月4日進行的土地查冊，華都花園物業於過去5年概無其他買賣交易。

## 該等物業及業務

### 7.7 映灣坊

#### 7.7.1 概況

置富產業信託擁有映灣坊，而映灣坊屬於名為「映灣園」的發展項目的其中部分，該發展項目位於香港新界大嶼山東涌。

於2009年12月31日，映灣坊的可出租總面積為63,018平方呎(不包括車位)，包括一個商場、幼兒園及街市。映灣坊1樓共有117個車位。

映灣坊由置富產業信託透過旗下的物業公司(Genuine Joy Limited)全資擁有。該公司為特殊目的公司，主要業務為擁有及營運映灣坊。

映灣坊乃根據政府租契持有，年期由1997年6月26日起計，並將於2047年6月30日屆滿。有關詳情載於本文件附錄五(「政府租契、公契及物業公司架構的概要」)第1.6節。

於2009年12月31日，映灣坊按照獨立物業估值師的估值為四億四千九百萬港元(見本文件附錄二所載的「物業估值報告」)。

#### 7.7.2 周圍環境

映灣坊為東涌的映灣園(共提供大約5,336個住宅單位)的一部分。東涌主要以東涌港鐵車站經東涌綫連接市區，另外亦有多條連接香港國際機場及市區的巴士路線途經東涌。

#### 7.7.3 租戶組合

下表所載映灣坊整體租戶的詳細分佈狀況，乃按於2009年12月31日各行業分類佔可出租總面積及截至2009年12月31日止月份的租金收入總額作分析：

	按可出租 總面積計算	按租金收入 總額計算
	(%)	(%)
銀行及房地產服務.....	10.5	21.5
電子及資訊科技.....	0.3	0.5
服裝及鞋類.....	0.9	0.8
餐飲.....	22.5	19.1
特色禮品、精品、玩具及珠寶.....	0.8	0.9
家居用品及傢俱.....	4.9	4.1
服務及教育.....	37.5	35.9
超級市場.....	19.8	14.6
其他.....	2.8	2.6
<b>總數.....</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

## 該等物業及業務

### 7.7.4 約滿

下表所載映灣坊於所示期間租約的屆滿詳情，乃按於2009年12月31日所佔可出租總面積及於截至2009年12月31日止月份的租金收入總額分析：

期間	屆滿租約 所佔可出租 總面積的 百分比	屆滿租約 所佔租金 收入總額的 百分比
	(%)	(%)
截至2010年12月31日止年度	25.7	38.7
截至2011年12月31日止年度	38.7	33.2
截至2012年12月31日止年度	35.6	28.1
截至2013年12月31日止年度	—	—
截至2014年12月31日止年度及以後	—	—
<b>總數</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

### 7.7.5 五年交易紀錄

置富產業信託於2009年10月15日透過有關物業公司向香港鐵路有限公司購得映灣坊。根據於2010年3月4日進行的土地查冊，映灣坊於過去5年概無其他買賣交易。

## 7.8 創意無限商場

### 7.8.1 概況

置富產業信託擁有創意無限商場，而創意無限商場屬於名為「東亞花園」的發展項目的其中部分，該發展項目位於香港新界荃灣德士古道36-60號、荃富街1號及3-21號、荃華街16及24號及荃榮街2-4號。

於2009年12月31日，創意無限商場的可出租總面積為123,544平方呎（不包括車位），包括東亞花園內的4層高商業物業的大部分。創意無限商場地庫共有67個車位。

創意無限商場由置富產業信託透過旗下的物業公司Quick Switch Limited全資擁有。該公司為特殊目的公司，主要業務為擁有及營運創意無限商場。

創意無限商場乃根據政府租契持有，年期由1898年7月1日起計99年扣減最後3日，惟已續期至2047年6月30日。有關詳情載於本文件附錄五（「政府租契、公契及物業公司架構的概要」）第1.7節。

於2009年12月31日，創意無限商場按照獨立物業估值師的估值為三億七千六百萬港元（見本文件附錄二所載的「物業估值報告」）。

## 該等物業及業務

### 7.8.2 周圍環境

創意無限商場位於人口稠密的新界荃灣區，毗鄰提供大約1,026間客房的悅來酒店。購物人士、居民及遊客可乘搭港鐵、巴士及的士等公共及私人交通工具前往創意無限商場，方便快捷。創意無限商場盡享地利，為荃灣居民及在附近工作的人士提供日常生活所需。

### 7.8.3 租戶組合

下表所載創意無限商場整體租戶的詳細分佈狀況，乃按於2009年12月31日各行業分類佔可出租總面積及截至2009年12月31日止月份的租金收入總額作分析：

	按可出租 總面積計算	按租金收入 總額計算
	(%)	(%)
銀行及房地產服務.....	1.3	2.8
社區服務.....	5.9	2.3
電子及資訊科技.....	0.2	0.4
服裝及鞋類.....	3.2	9.0
餐飲.....	26.8	30.9
特色禮品、精品、玩具及珠寶.....	1.5	5.3
家居用品及傢俱.....	1.4	1.8
休閒娛樂、體育及健體.....	11.7	8.0
服務及教育.....	15.6	20.8
超級市場.....	26.2	17.7
其他.....	0.6	1.0
空置.....	5.6	—
<b>總數</b> .....	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

### 7.8.4 約滿

下表所載創意無限商場於所示期間租約的屆滿詳情，乃按於2009年12月31日所佔可出租總面積及於截至2009年12月31日止月份的租金收入總額分析：

期間	屆滿租約 所佔可出租 總面積的 百分比	屆滿租約 所佔租金 收入總額的 百分比
	(%)	(%)
截至2010年12月31日止年度.....	11.4	16.5
截至2011年12月31日止年度.....	38.2	38.6
截至2012年12月31日止年度.....	11.9	24.1
截至2013年12月31日止年度.....	5.9	2.3
截至2014年12月31日止年度及以後.....	27.0	18.5
空置.....	5.6	—
<b>總數</b> .....	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

### **7.8.5 五年交易紀錄**

根據於2010年3月4日進行的土地查冊，創意無限商場於過去5年概無其他買賣交易。

## **7.9 青怡廣場物業**

### **7.9.1 概況**

置富產業信託擁有青怡廣場物業，而青怡廣場物業屬於名為「青怡花園」的發展項目的其中部分，該發展項目位於香港新界青衣青綠街7-19號。

於2009年12月31日，青怡廣場物業的可出租總面積為78,836平方呎(不包括車位)，包括青怡花園地下及1樓多個商舖。青怡廣場物業共有27個車位。

青怡廣場物業由置富產業信託透過旗下的物業公司Team Challenge Limited全資擁有。該公司為特殊目的公司，主要業務為擁有及營運青怡廣場物業。

青怡廣場物業乃根據政府租契持有，年期由1898年7月1日起計99年扣減最後3日，惟已依法續期至2047年6月30日。有關詳情載於本文件附錄五(「政府租契、公契及物業公司架構的概要」)第1.8節。

於2009年12月31日，青怡廣場物業按照獨立物業估值師的估值為三億一千四百萬港元(見本文件附錄二所載的「物業估值報告」)。

### **7.9.2 周圍環境**

青怡廣場物業為青怡花園(共提供大約1,520個住宅單位)的一部分。青怡廣場物業位於青衣市政大廈對面，而該市政大廈設有街市及乾貨市場、圖書館、體育中心及政府辦公室。青怡廣場物業也鄰近服務青衣社區的其他公共設施，例如青衣游泳池、青衣運動場、青衣診所及羽毛球場。青怡廣場物業位於青衣港鐵車站的步程之內，該車站往來港島、九龍及香港國際機場均十分方便。另外，乘搭巴士、小巴及的士前往青怡廣場物業也很便捷。

## 該等物業及業務

### 7.9.3 租戶組合

下表所載青怡廣場物業整體租戶的詳細分佈狀況，乃按於2009年12月31日各行業分類佔可出租總面積及於截至2009年12月31日止月份的租金收入總額作分析：

	按可出租 總面積計算	按租金收入 總額計算
	(%)	(%)
銀行及房地產服務.....	1.7	4.9
社區服務.....	6.5	2.5
電子及資訊科技.....	2.5	1.9
服裝及鞋類.....	0.4	0.6
餐飲.....	17.8	25.9
特色禮品、精品、玩具及珠寶.....	5.6	6.0
家居用品及傢俱.....	6.6	3.7
休閒娛樂、體育及健體.....	1.5	1.0
服務及教育.....	42.8	39.9
超級市場.....	12.3	10.2
其他.....	2.3	3.4
<b>總數</b> .....	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

### 7.9.4 約滿

下表所載青怡廣場物業於所示期間租約的屆滿詳情，乃按於2009年12月31日所佔可出租總面積及於截至2009年12月31日止月份的租金收入總額分析：

期間	屆滿租約 所佔可出租 總面積的 百分比	屆滿租約 所佔租金 收入總額的 百分比
	(%)	(%)
截至2010年12月31日止年度.....	41.2	46.3
截至2011年12月31日止年度.....	41.3	38.9
截至2012年12月31日止年度.....	17.5	14.8
截至2013年12月31日止年度.....	—	—
截至2014年12月31日止年度及以後.....	—	—
<b>總數</b> .....	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

### 7.9.5 五年交易紀錄

置富產業信託於2005年6月28日透過有關物業公司向Fortune Port Group Limited購得青怡廣場物業，而Fortune Port Group Limited乃於2005年3月22日向Tsing-Yi Realty Limited購得青怡廣場物業。根據於2010年3月4日進行的土地查冊，青怡廣場物業於過去5年概無其他買賣交易。

## 7.10 銀禧閣商場

### 7.10.1 概況

置富產業信託擁有銀禧閣商場，而銀禧閣商場屬於名為「銀禧花園」的發展項目的其中部分，該發展項目位於香港新界沙田樂景街2-18號。

於2009年12月31日，銀禧閣商場的可出租總面積為170,616平方呎(不包括車位)，包括一幢7層高商業中心。銀禧閣商場共有97個車位。

銀禧閣商場由置富產業信託透過旗下的物業公司宜賓地產有限公司全資擁有。該公司為特殊目的公司，主要業務為擁有及營運銀禧閣商場。

銀禧閣商場乃根據政府租契持有，年期由1898年7月1日起計99年扣減最後3日，惟已依法續期至2047年6月30日。有關詳情載於本文件附錄五(「政府租契、公契及物業公司架構的概要」)第1.9節。

於2009年12月31日，銀禧閣商場按照獨立物業估值師的估值為三億四百萬港元(見本文件附錄二所載的「物業估值報告」)。

### 7.10.2 周圍環境

銀禧閣商場鄰近多個屋苑，其中大部分為私人住宅，另有小部分為公營的出租住宅。銀禧閣商場的目標客戶是在區內居住及工作的人士，特別是銀禧花園大約2,260個住宅單位的居民。購物人士無論乘搭公共或私人交通工具，前往銀禧閣商場均十分方便。銀禧閣商場鄰近火炭港鐵車站，客戶群是附近屋苑的居民，及在火炭工業區及鐵路大樓上班的人士。

## 該等物業及業務

### 7.10.3 租戶組合

下表所載銀禧閣商場整體租戶的詳細分佈狀況，乃按於2009年12月31日各行業分類佔可出租總面積及於截至2009年12月31日止月份的租金收入總額作分析：

	按可出租 總面積計算	按租金收入 總額計算
	(%)	(%)
銀行及房地產服務.....	1.6	12.4
社區服務.....	15.7	15.4
餐飲.....	21.8	23.4
特色禮品、精品、玩具及珠寶.....	2.4	4.4
家居用品及傢俱.....	0.4	0.7
服務及教育.....	26.4	26.3
超級市場.....	5.2	10.5
街市.....	0.8	2.0
其他.....	7.2	4.9
空置.....	18.5	—
<b>總數</b> .....	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

### 7.10.4 約滿

下表所載銀禧閣商場於所示期間租約的屆滿詳情，乃按於2009年12月31日所佔可出租總面積及於截至2009年12月31日止月份的租金收入總額分析：

期間	屆滿租約 所佔可出租 總面積的 百分比	屆滿租約 所佔租金 收入總額的 百分比
	(%)	(%)
截至2010年12月31日止年度.....	19.6	34.0
截至2011年12月31日止年度.....	12.4	20.4
截至2012年12月31日止年度.....	37.5	35.9
截至2013年12月31日止年度.....	3.0	1.4
截至2014年12月31日止年度及以後.....	9.0	8.3
空置.....	18.5	—
<b>總數</b> .....	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

### 7.10.5 五年交易紀錄

根據於2010年3月4日進行的土地查冊，銀禧閣商場於過去5年概無其他買賣交易。

### 7.11 盈暉家居城

#### 7.11.1 概況

置富產業信託擁有盈暉家居城，而盈暉家居城屬於名為「盈暉臺」的發展項目的其中部分，該發展項目位於香港新界葵涌景荔徑8號。

於2009年12月31日，盈暉家居城的可出租總面積為91,779平方呎(不包括車位)，包括一個3層高購物中心。盈暉家居城共有43個車位。

盈暉家居城由置富產業信託透過旗下的物業公司(雅富資源有限公司)全資擁有。該公司為特殊目的公司，主要業務為擁有及營運盈暉家居城。

盈暉家居城乃根據政府租契持有，年期由1998年7月17日起計，並將於2048年7月16日屆滿。有關詳情載於本文件附錄五(「政府租契、公契及物業公司架構的概要」)第1.10節。

於2009年12月31日，盈暉家居城按照獨立物業估值師估值為二億七千四百萬港元(見本文件附錄二所載的「物業估值報告」)。

#### 7.11.2 周圍環境

盈暉家居城為盈暉臺的一部分，盈暉臺共提供大約696個住宅單位。盈暉家居城提供附近的私人及公共住宅屋苑居民的日常所需，包括盈暉臺的居民以及美孚新邨、荔欣苑、華荔邨、荔景邨、海峰花園、華景山莊及清麗苑等合共約13,110個住宅單位。盈暉臺住宅發展項目地面為巴士總站，並位於美孚港鐵車站的步程之內。該站位處香港鐵路沿綫，連接九龍及港島多個區域。另外，美孚港鐵車站也是西鐵的轉車站。購物人士乘搭公共交通工具、的士及專利巴士前往盈暉家居城，均十分方便。在上班一族服務對象方面，盈暉家居城的客戶群也包括在附近醫院工作的醫護人員。

## 該等物業及業務

### 7.11.3 租戶組合

下表所載盈暉家居城整體租戶的詳細分佈狀況，乃按於2009年12月31日各行業分類佔可出租總面積及於截至2009年12月31日止月份的租金收入總額作分析：

	按可出租 總面積計算	按租金收入 總額計算
	(%)	(%)
銀行及房地產服務.....	0.4	1.4
電子及資訊科技.....	0.5	0.8
時裝及鞋類.....	0.3	0.5
餐飲.....	28.3	31.8
特色禮品、精品、玩具及珠寶.....	4.0	4.6
家居用品及傢俱.....	0.7	1.0
休閒娛樂、體育及健體.....	0.2	0.3
服務及教育.....	36.0	31.1
超級市場.....	25.4	25.3
其他.....	1.2	3.2
空置.....	3.0	—
<b>總數</b> .....	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

### 7.11.4 約滿

下表所載盈暉家居城於所示期間租約的屆滿詳情，乃按於2009年12月31日所佔可出租總面積及於截至2009年12月31日止月份的租金收入總額分析：

期間	屆滿租約 所佔可出租 總面積的 百分比	屆滿租約 所佔租金 收入總額的 百分比
	(%)	(%)
截至2010年12月31日止年度.....	30.5	31.7
截至2011年12月31日止年度.....	30.8	39.4
截至2012年12月31日止年度.....	35.7	28.9
截至2013年12月31日止年度.....	—	—
截至2014年12月31日止年度及以後.....	—	—
空置.....	3.0	—
<b>總數</b> .....	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

### 7.11.5 五年交易紀錄

根據於2010年3月4日進行的土地查冊，盈暉家居城於過去5年概無其他買賣交易。

## 該等物業及業務

### 7.12 麗港城中城物業

#### 7.12.1 概況

置富產業信託擁有麗港城中城物業，而麗港城中城物業屬於名為「麗港城第32至38座」的發展項目的其中部分，該發展項目位於香港九龍茶果嶺道及茜發道交界。

於2009年12月31日，麗港城中城物業的可出租總面積為43,000平方呎，包括一個名為「麗港城中城」商業發展項目地下部分商業物業及一間幼兒園。

麗港城中城物業由置富產業信託透過旗下的物業公司Ace Courage Limited全資擁有。該公司為特殊目的公司，主要業務為擁有及營運麗港城中城物業。

麗港城中城物業乃根據政府租契持有，年期由1989年10月31日起計，並將於2047年6月30日屆滿。有關詳情載於本文件附錄五（「政府租契、公契及物業公司架構的概要」）第1.11節。

於2009年12月31日，麗港城中城物業按照獨立物業估值師的估值為一億六千六百萬港元（見本文件附錄二所載的「物業估值報告」）。

#### 7.12.2 周圍環境

麗港城中城物業的設計用途是為提供區內居民的購物所需。該物業於1992年落成，是麗港城住宅發展項目的其中部分，而該發展項目的地盤面積接近100萬平方呎，提供大約8,072個住宅單位。至於另一個住宅項目滙景花園亦位於麗港城中城物業附近。麗港城中城物業交通方便，位於藍田港鐵車站的步程之內，毗鄰巴士總站，乘搭巴士、小巴及的士等公共及私人交通工具均可直達。

#### 7.12.3 租戶組合

下表所載麗港城中城物業整體租戶的詳細分佈狀況，乃按於2009年12月31日各行業分類佔可出租總面積及於截至2009年12月31日止月份的租金收入總額作分析：

	按可出租 總面積計算	按租金收入 總額計算
	(%)	(%)
電子及資訊科技.....	0.6	2.4
餐飲.....	38.5	39.8
特色禮品、精品、玩具及珠寶.....	1.9	2.7
家居用品及傢俱.....	1.6	3.9
服務及教育.....	56.3	49.5
其他.....	1.1	1.7
<b>總數.....</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

## 該等物業及業務

### 7.12.4 約滿

下表所載麗港城中城物業於所示期間租約的屆滿詳情，乃按於2009年12月31日所佔可出租總面積及於截至2009年12月31日止月份的租金收入總額分析：

期間	屆滿租約 所佔可出租 總面積的 百分比	屆滿租約 所佔租金 收入總額的 百分比
	(%)	(%)
截至2010年12月31日止年度	41.2	34.0
截至2011年12月31日止年度	49.5	47.5
截至2012年12月31日止年度	9.3	18.5
截至2013年12月31日止年度	—	—
截至2014年12月31日止年度及以後	—	—
<b>總數</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

### 7.12.5 五年交易紀錄

置富產業信託於2005年6月28日透過有關物業公司向Fortune Port Group Limited購得麗港城中城物業，而Fortune Port Group Limited乃於2005年3月22日向Jingofield Limited購得麗港城中城物業。根據於2010年3月4日進行的土地查冊，麗港城中城物業於過去5年概無其他買賣交易。

## 7.13 凱帆薈

### 7.13.1 概況

置富產業信託擁有凱帆薈，而凱帆薈屬於名為「凱帆軒」的發展項目的其中部分，該發展項目位於香港九龍凱帆道11號。

於2009年12月31日，凱帆薈的可出租總面積為74,734平方呎（不包括車位），包括位於第5及6層的商業單位及共有35個車位。

凱帆薈由置富產業信託透過旗下的物業公司Full Belief Limited全資擁有。該公司為特殊目的公司，主要業務為擁有及營運凱帆薈。

凱帆薈乃根據政府租契持有，年期由1999年12月13日起計，並將於2049年12月12日屆滿。有關詳情載於本文件附錄五（「政府租契、公契及物業公司架構的概要」）第1.12節。

於2009年12月31日，凱帆薈按照獨立物業估值師的估值為一億六千四百萬港元（見本文件附錄二所載的「物業估值報告」）。

## 該等物業及業務

### 7.13.2 周圍環境

凱帆蒼為凱帆軒(凱帆軒提供大約880個住宅單位)的一部分。凱帆蒼鄰近奧運港鐵車站，是港鐵機場快綫沿綫項目的新發展區。附近的大部分項目均是新近落成的私人住宅發展項目，包括提供大約1,829個住宅單位的浪澄灣及提供大約700個住宅單位的一號銀海。該物業位於提供大約2,314個住宅單位的維港灣的步程之內。凱帆蒼交通方便，奧運港鐵車站、巴士、小巴及的士均可直達。

### 7.13.3 租戶組合

下表所載凱帆蒼整體租戶的詳細分佈狀況，乃按於2009年12月31日各行業分類佔可出租總面積及於截至2009年12月31日止月份的租金收入總額作分析：

	按可出租 總面積計算	按租金收入 總額計算
	(%)	(%)
服務及教育.....	27.2	16.3
其他.....	72.8	83.7
<b>總數.....</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

### 7.13.4 約滿

下表所載凱帆蒼於所示期間租約的屆滿詳情，乃按於2009年12月31日所佔可出租總面積及於截至2009年12月31日止月份的租金收入總額分析：

期間	屆滿租約 所佔可出租 總面積的 百分比	屆滿租約 所佔租金 收入總額的 百分比
	(%)	(%)
截至2010年12月31日止年度.....	74.8	74.5
截至2011年12月31日止年度.....	—	—
截至2012年12月31日止年度.....	25.2	25.5
截至2013年12月31日止年度.....	—	—
截至2014年12月31日止年度及以後.....	—	—
<b>總數.....</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

### 7.13.5 五年交易紀錄

置富產業信託於2009年10月15日透過有關物業公司向Global Coin Limited購得凱帆蒼。根據於2010年3月4日進行的土地查冊，凱帆蒼於過去5年概無其他買賣交易。

## 該等物業及業務

### 7.14 麗都花園物業

#### 7.14.1 概況

置富產業信託擁有麗都花園物業，而麗都花園物業屬於名為「麗都花園」的發展項目的其中部分，該發展項目位於香港新界荃灣深井青山公路41-63號。

於2009年12月31日，麗都花園物業的可出租總面積為9,836平方呎，包括麗都花園地下所有商舖。

麗都花園物業由置富產業信託透過旗下的物業公司Partner Now Limited全資擁有。該公司為特殊目的公司，主要業務為擁有及營運麗都花園物業。

麗都花園物業乃根據政府租契持有，年期由1973年7月1日起計24年扣減最後3日，惟已依法續期至2047年6月30日。有關詳情載於本文件附錄五（「政府租契、公契及物業公司架構的概要」）第1.13節。

於2009年12月31日，麗都花園物業按照獨立物業估值師的估值為一億港元（見本文件附錄二所載的「物業估值報告」）。

#### 7.14.2 周圍環境

麗都花園於1989年落成，建於一個面向青馬大橋及汀九橋的沿海狹長平坦地段之上。該區以特色食店馳名，而位於深井的碼頭也是釣魚人士的熱門之選。麗都花園物業交通方便，乘搭巴士、小巴及的士均可直達。

#### 7.14.3 租戶組合

下表所載麗都花園物業整體租戶的詳細分佈狀況，乃按於2009年12月31日各行業分類佔可出租總面積及截至2009年12月31日止月份的租金收入總額作分析：

	按可出租 總面積計算	按租金收入 總額計算
	(%)	(%)
銀行及房地產服務.....	27.8	34.7
餐飲.....	18.9	15.8
家居用品及傢俱.....	18.6	11.6
服務及教育.....	32.5	36.7
其他.....	2.2	1.2
<b>總數.....</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

## 該等物業及業務

### 7.14.4 約滿

下表所載麗都花園物業於所示期間租約的屆滿詳情，乃按於2009年12月31日所佔可出租總面積及於截至2009年12月31日止月份的租金收入總額分析：

期間	屆滿租約 所佔可出租 總面積的 百分比	屆滿租約 所佔租金 收入總額的 百分比
	(%)	(%)
截至2010年12月31日止年度	68.1	74.1
截至2011年12月31日止年度	12.9	10.1
截至2012年12月31日止年度	19.0	15.8
截至2013年12月31日止年度	—	—
截至2014年12月31日止年度及以後	—	—
<b>總數</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

### 7.14.5 五年交易紀錄

置富產業信託於2005年6月28日透過有關物業公司向Fortune Port Group Limited購得麗都花園物業，而Fortune Port Group Limited乃於2005年3月22日向李嘉誠基金會有限公司購得麗都花園物業。根據於2010年3月4日進行的土地查冊，麗都花園物業於過去5年概無其他買賣交易。

## 7.15 海韻花園物業

### 7.15.1 概況

置富產業信託擁有海韻花園物業，而海韻花園物業屬於名為「海韻花園」的發展項目的其中部分，該發展項目位於香港新界荃灣深井青山公路38號。

於2009年12月31日，海韻花園物業的可出租總面積為14,604平方呎，包括海韻花園一幢3層高平台的地下的若干商用部分(包括一間食店)。

海韻花園物業由置富產業信託透過旗下的物業公司Proven Effort Limited全資擁有。該公司為特殊目的公司，主要業務為擁有及營運海韻花園物業。

海韻花園物業乃根據政府租契持有，年期由1990年9月1日起計至2047年6月30日為止。有關詳情載於本文件附錄五(「政府租契、公契及物業公司架構的概要」)第1.14節。

於2009年12月31日，海韻花園物業按照獨立物業估值師的估值為六千四百萬港元(見本文件附錄二所載的「物業估值報告」)。

## 該等物業及業務

### 7.15.2 周圍環境

海韻花園物業位於新界荃灣深井，建於一個面向青馬大橋及汀九橋的沿海狹長平坦地段之上。該區以特色食店馳名，而位於深井的碼頭也是釣魚人士的熱門之選。海韻花園物業交通方便，乘搭巴士、小巴及的士均可直達。

### 7.15.3 租戶組合

下表所載海韻花園物業整體租戶的詳細分佈狀況，乃按於2009年12月31日各行業分類佔可出租總面積及截至2009年12月31日止月份的租金收入總額作分析：

	按可出租 總面積計算	按租金收入 總額計算
	(%)	(%)
銀行及房地產服務 .....	2.4	13.0
服務及教育 .....	1.6	8.3
超級市場 .....	96.0	78.7
<b>總數</b> .....	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

### 7.15.4 約滿

下表所載海韻花園物業於所示期間租約的屆滿詳情，乃按於2009年12月31日所佔可出租總面積及於截至2009年12月31日止月份的租金收入總額分析：

期間	屆滿租約 所佔可出租 總面積的 百分比	屆滿租約 所佔租金 收入總額的 百分比
	(%)	(%)
截至2010年12月31日止年度 .....	1.5	8.3
截至2011年12月31日止年度 .....	98.5	91.7
截至2012年12月31日止年度 .....	—	—
截至2013年12月31日止年度 .....	—	—
截至2014年12月31日止年度及以後 .....	—	—
<b>總數</b> .....	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

### 7.15.5 五年交易紀錄

置富產業信託於2005年6月28日透過有關物業公司向Fortune Port Group Limited購得海韻花園物業，而Fortune Port Group Limited乃於2005年3月22日向Penkilan Limited購得海韻花園物業。根據於2010年3月4日進行的土地查冊，海韻花園物業於過去5年概無其他買賣交易。

## 摘錄財務資料

### 8.1 摘錄財務資料

下文為置富產業信託於2007年、2008年及2009年財政年度的經審核綜合業績的概要，資料乃節錄自本文件附錄一（「會計師報告」）所載的會計師報告。有意投資的人士應連同會計師報告一併閱讀本概要，不應只依賴本概要所載的資料。會計師報告乃根據國際財務報告準則編製。

#### 全面收入綜合報表：

	截至12月31日止年度		
	2007年	2008年	2009年
	千港元	千港元	千港元
<b>收益</b> .....	<b>614,757</b>	<b>637,038</b>	<b>701,354</b>
物業經營開支.....	(164,702)	(173,894)	(206,694)
<b>物業收入淨額</b> .....	<b>450,055</b>	<b>463,144</b>	<b>494,660</b>
管理人基本費用.....	(28,069)	(28,299)	(28,446)
外幣兌換收益(虧損).....	1,243	(172)	25
出售持作轉售投資物業虧損.....	—	(225)	—
利息收入.....	7,671	7,712	728
信託(開支)收入.....	(7,688)	(13,599)	2,521
投資物業公平值之增加(減少).....	460,507	(1,130,590)	806,283
衍生金融工具公平值(增加)減少.....	(3,496)	5,729	—
借貸成本.....	(116,707)	(104,736)	(96,382)
<b>除稅前溢利(虧損)</b> .....	<b>763,516</b>	<b>(801,036)</b>	<b>1,179,389</b>
所得稅開支.....	(59,814)	(53,839)	(66,201)
<b>年度溢利(虧損)</b> .....	<b>703,702</b>	<b>(854,875)</b>	<b>1,113,188</b>
<b>其他全面(開支)收入：</b>			
在現金流對沖下衍生金融工具公平值變動.....	(12,893)	(30,900)	37,407
<b>年度全面收入(開支)總額</b> .....	<b>690,809</b>	<b>(885,775)</b>	<b>1,150,595</b>
<b>可供向基金單位持有人分派的收入</b> .....	<b>284,876</b>	<b>302,855</b>	<b>337,841</b>
<b>每基金單位之分派總額(港仙)<sup>(1)</sup></b> .....	<b>35.12</b>	<b>37.02</b>	<b>30.20</b>

附註：

- (1) 2009年每基金單位的分派總額減少，主要是由於2009年10月15日置富產業信託以供股方式發行基金單位，以及於2009年10月16日以發行基金單位方式支付收購費用所致。

## 摘錄財務資料

### 財務狀況綜合報表：

	於12月31日		
	2007年	2008年	2009年
	千港元	千港元	千港元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業	9,713,000	8,602,000	11,500,000
機器及設備	191	117	44
非流動資產總值	<u>9,713,191</u>	<u>8,602,117</u>	<u>11,500,044</u>
<b>流動資產</b>			
持作轉售投資物業	904	—	—
貿易及其他應收款項	35,808	36,914	47,619
銀行結餘及現金	242,118	243,361	515,341
流動資產總值	<u>278,830</u>	<u>280,275</u>	<u>562,960</u>
<b>資產總值</b>	<b><u>9,992,021</u></b>	<b><u>8,882,392</u></b>	<b><u>12,063,004</u></b>
<b>非流動負債</b>			
借款	2,338,638	2,342,663	—
衍生金融工具	38,726	53,446	415
遞延稅項負債	109,426	114,777	132,991
非流動負債總額	<u>2,486,790</u>	<u>2,510,886</u>	<u>133,406</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	191,966	194,460	276,474
借款	—	—	2,786,286
衍生金融工具	1,022	11,473	27,097
稅項撥備	5,994	9,209	7,079
流動負債總額	<u>198,982</u>	<u>215,142</u>	<u>3,096,936</u>
<b>負債總額</b>	<b><u>2,685,772</u></b>	<b><u>2,726,028</u></b>	<b><u>3,230,342</u></b>
<b>基金單位持有人應佔資產淨值</b>	<b><u>7,306,249</u></b>	<b><u>6,156,364</u></b>	<b><u>8,832,662</u></b>
<b>每基金單位經調整資產淨值(港元)<sup>(1)</sup></b>	<b><u>8.99</u></b>	<b><u>7.50</u></b>	<b><u>5.32</u></b>

附註：

- (1) 每基金單位資產淨值按基金單位持有人淨資金除以每個報告日期已發行及將發行之基金單位數目計算。2009年每基金單位之資產淨值減少，主要是由於2009年10月15日置富產業信託以供股方式發行基金單位，以及於2009年10月16日以發行基金單位方式支付收購費用所致。

## 摘錄財務資料

### 綜合現金流報表：

	於12月31日		
	2007年	2008年	2009年
	千港元	千港元	千港元
經營活動所得現金淨額.....	391,480	405,562	482,214
投資活動所用現金淨額.....	(9,822)	(11,199)	(2,054,732)
(用於)所得融資活動現金淨額.....	(391,064)	(393,120)	1,844,498
現金及現金等值物淨之(減少)增加淨額.....	(9,406)	1,243	271,980
年初之現金及現金等值物.....	251,524	242,118	243,361
年末之現金及現金等值物.....	<u>242,118</u>	<u>243,361</u>	<u>515,341</u>

## 8.2 管理層就財政狀況及經營業績所作討論及分析

### 8.2.1 討論基準及主要會計政策

管理人在下文載列置富產業信託於截至2007年、2008年及2009年12月31日止財政年度的過往經營業績論述。至於有關主要會計政策的詳情，請參閱本文件附錄一(「會計師報告」)所載的會計師報告。

### 8.2.2 影響置富產業信託經營業績的主要因素

一般來說，影響置富產業信託經營業績的主要因素包括(但不限於)：(a)本港市況；(b)租戶的財政狀況；(c)能否獲得債務或股本融資；(d)息率及其他經營開支；(e)環保法規、分區規劃法例及其他政府規則及財政政策；(f)市場租金；(g)其他物業擁有人就租戶展開的競爭；及(h)對零售物業的增長需求。至於本港的市況對零售及商業物業市場(包括該等物業)的供求的影響，詳情載於本文件第5節(「香港的零售及商業物業市場」)及附錄三(「香港零售市場概況及地區分析」)。

### 8.2.3 經營業績的構成

#### 8.2.3.1 收益總額

置富產業信託的收益總額來自該等物業基本租金、代收費用、短期租金及其他收入。於過往三個財政年度，大部分收益均來自該等物業的基本租金，包括都會駅、映灣坊及凱帆薈乃於2009年10月15日購入。

## 摘錄財務資料

下表載列所示期間的收益明細：

	截至12月31日止年度		
	2007年	2008年	2009年
	千港元	千港元	千港元
基本租金 .....	421,327	454,786	498,939
代收費用 .....	120,904	121,838	133,527
短期租金 .....	67,157	57,865	67,530
其他收入 .....	5,369	2,549	1,358
<b>總數</b> .....	<b>614,757</b>	<b>637,038</b>	<b>701,354</b>

附註：

- (1) **基本租金**：基本租金為就租賃而應收的租金收入，但不包括或然租金。基本租金乃來自所有租戶根據現行租約應付的款項總額。根據置富產業信託的租約支付的租金，釐定的年期一般為2至3年，而此亦是香港市場的一貫做法。
- (2) **代收費用**：置富產業信託的租約規定，有關營運該等物業的若干開支，大部分由租戶及若干許用合約持有人支付，有關開支包括空氣調節費、管理費、推廣費、政府地租及差餉、水電費、清潔及其他費用。
- (3) **短期租金**：短期租金包括來自營運該等物業的許用費、或然租金及停車場收益。
  - **許用費**：許用費包括來自許用零售商場物業、廣告及普通租賃的收入。
  - **或然租金**：若干租戶的租約訂有條文，規定支付的租金須為基本租金或其每月銷售營業額的某個固定百分比（以較高者為準）。
  - **停車場收益**：停車場收益包括來自營運該等物業內的泊車設施的收益。
- (4) **其他收入**：其他收入包括利息及行政收費、沒收的租戶按金及雜項收入。

## 摘錄財務資料

### 8.2.3.2 收益總額趨勢

下表載列每項該等物業於所示期間的收益總額資料：

	截至12月31日止年度		
	2007年	2008年	2009年
	百萬港元	百萬港元	百萬港元
沙田第一城物業	221.5	230.1	238.4
馬鞍山廣場	137.6	145.7	156.7
都會駅 <sup>(1)</sup>	不適用	不適用	19.5
都會商場	95.2	86.7	100.9
華都花園物業	39.8	55.0	59.7
映灣坊 <sup>(1)</sup>	不適用	不適用	6.9
創意無限商場	29.5	29.0	27.0
青怡廣場物業	23.0	23.0	24.6
銀禧閣商場	23.3	22.9	20.9
盈暉家居城	22.8	21.6	21.2
麗港城中城物業	10.8	11.7	11.7
凱帆薈 <sup>(1)</sup>	不適用	不適用	2.7
麗都花園物業	6.5	6.3	6.1
海韻花園物業	4.8	5.0	5.1
<b>總數</b>	<b>614.8</b>	<b>637.0</b>	<b>701.4</b>

附註：

(1) 都會駅、映灣坊及凱帆薈乃於2009年10月15日購入。

下表載列每項該等物業於所示期間的每已出租平方呎平均月租資料：

	截至12月31日止月份		
	2007年	2008年	2009年
	港元/平方呎	港元/平方呎	港元/平方呎
沙田第一城物業	37.2	39.8	40.1
馬鞍山廣場	28.2	31.6	32.7
都會駅 <sup>(1)</sup>	不適用	不適用	34.9
都會商場	16.1	17.7	17.6
華都花園物業	45.4	50.5	50.5
映灣坊 <sup>(1)</sup>	不適用	不適用	33.5
創意無限商場	15.4	15.1	13.9
青怡廣場物業	20.3	20.7	21.1
銀禧閣商場	8.5	9.6	8.8
盈暉家居城	17.7	16.5	16.1
麗港城中城物業	18.5	19.4	18.5
凱帆薈 <sup>(1)</sup>	不適用	不適用	9.9
麗都花園物業	55.8	51.8	48.2
海韻花園物業	21.6	23.4	23.2
<b>總數</b>	<b>25.2</b>	<b>27.0</b>	<b>27.5</b>

附註：

(1) 都會駅、映灣坊及凱帆薈乃於2009年10月15日購入。

(2) 計算每已出租平方呎平均月租時，乃將12月的租金收入總額除以於12月31日的已出租面積。已出租面積為經出租率調整的可出租總面積。

## 摘錄財務資料

### 8.2.3.3 使用趨勢

下表載列該等物業於所示期間的使用率資料：

	於12月31日		
	2007年	2008年	2009年
	%	%	%
沙田第一城物業 .....	95.7%	97.0%	98.2%
馬鞍山廣場 .....	100.0%	99.9%	100.0%
都會駅 <sup>(1)</sup> .....	不適用	不適用	100.0%
都會商場 .....	85.1%	95.9%	93.0%
華都花園物業 .....	92.7%	100.0%	100.0%
映灣坊 <sup>(1)</sup> .....	不適用	不適用	100.0%
創意無限商場 .....	89.6%	94.4%	94.4%
青怡廣場物業 .....	92.6%	97.6%	100.0%
銀禧閣商場 .....	87.9%	88.1%	81.5%
盈暉家居城 .....	82.2%	87.1%	97.0%
麗港城中城物業 .....	96.5%	100.0%	100.0%
凱帆薈 <sup>(1)</sup> .....	不適用	不適用	100.0%
麗都花園物業 .....	100.0%	100.0%	100.0%
海韻花園物業 .....	100.0%	100.0%	100.0%
<b>總數</b> .....	<b>92.1%</b>	<b>96.0%</b>	<b>96.4%</b>

附註：

- (1) 都會駅、映灣坊及凱帆薈乃於2009年10月15日購入。
- (2) 計算加權平均出租率時，乃將每項該等物業的已出租面積總和除以所有該等物業的可出租總面積。

## 摘錄財務資料

### 8.2.3.4 物業營運開支

置富產業信託的物業營運開支包括樓宇管理費、水電費、政府地租及差餉、物業管理費、管理人表現費用、停車場開支及其他營運開支。

下表載列於所示期間的物業營運開支的明細：

	截至12月31日止年度		
	2007年	2008年	2009年
	千港元	千港元	千港元
樓宇管理費 . . . . .	48,362	50,607	77,598
水電費 . . . . .	31,104	30,541	28,549
政府地租及差餉 . . . . .	18,841	17,537	23,189
物業管理費 . . . . .	14,039	14,641	16,190
管理人表現費用 . . . . .	13,911	14,324	15,299
停車場開支 . . . . .	8,018	7,916	8,388
其他營運開支 . . . . .	30,427	38,328	37,481
<b>總數 . . . . .</b>	<b>164,702</b>	<b>173,894</b>	<b>206,694</b>

附註：

- (1) **樓宇管理費**：樓宇管理費包括就屋苑公共費用、員工成本及該等物業公司的服務合約及維修保養工作而應付的款項。
- (2) **水電費**：水電費為該等物業公司直接成本的主要部分，包括空氣調節費、電費及水費。
- (3) **政府地租及差餉**：政府地租及差餉乃指就以下各項支付的款項淨額：(a) 該等物業公司根據政府租契支付的政府地租，每年的款額為有關物業應課差餉租值的3%；及(b) 該等物業公司就該等物業支付的政府差餉，款額為有關物業應課差餉租值的5%。有關可出租總面積的政府地租及差餉，大部分會按實付的基準向租戶計賬及收回。
- (4) **物業管理費**：根據物業管理協議，物業管理人有權就所提供的物業管理服務及租賃管理服務，因應每項物業向該等物業公司收取費用，每年款額為物業收益總額的3.0%。
- (5) **管理人表現費用**：根據信託契約，管理人有權向該等物業公司收取管理人表現費用，每年款額為每間該等物業公司淨物業收入總額的3.0%。
- (6) **停車場開支**：停車場開支包括與營運停車場有關的成本，計有停車場租賃代理費、停車場管理費及停車場管理人費用。
- (7) **其他經營開支**：其他經營開支主要包括宣傳推廣費用、核數費用、呆賬撥備、機器及設備折舊、法律及其他專業費用、租賃佣金及估值費用。

### 8.2.3.5 非物業開支

非物業開支包括管理人基本費用、信託開支、受託人費用及匯兌損益。

#### 管理人基本費用

根據信託契約，管理人有權收取基本費用，每年的款額為物業價值的0.3%，有關款項將以基金單位的方式於每季結束時支付。有關是項費用的其他詳情，請參閱本文件第12.7.1節（「管理人—管理人費用—管理費」）。

#### 信託開支

信託開支包括經常性的營運開支，例如受託人費用、上市年費、註冊費、會計費、核數及稅務顧問費、有關編製報告及向基金單位持有人派發報告的費用以及其他一般開支。

#### 受託人費用

置富產業信託目前向受託人每年支付相等於物業價值0.03%的費用，有關款項須按月支付，款額最少為每月50,000港元。由於受託人將於介紹形式上市完成後承擔更多責任，由上市日期起，每年的受託人費用將由物業價值的0.03%調升至物業價值的0.035%。根據信託契約每年應付的費用最高為物業價值的0.25%。有關是項費用的其他詳情，請參閱本文件第15.12節（「信託契約—受託人費用」）。

#### 匯兌損益

匯兌損益乃指已變現及未變現的匯兌差額。未變現的匯兌差額來自將以外幣為單位的貨幣資產及負債按於結算日的匯率換算為港元。已變現的匯兌差額來自新加坡元定期存款於期滿時以及結算外幣應付款項時按於交易日期的匯率進行換算。

### 8.2.3.6 借款成本

該等物業公司的借款成本包括銀行借款利息、承諾費用及先決費用攤銷。

### 8.2.3.7 所得稅開支

#### 香港稅項

稅項開支乃以負債法就稅務的入賬影響而釐定，有關開支分為兩個部分，即現行稅項開支及遞延稅項開支。現行稅項開支為就有關年度應課稅溢利向香港稅務局繳付的稅款，遞延稅項開支來

## 摘錄財務資料

自因資本申索準備而就日後向香港稅務局繳付的稅項所作的撥備。除非該等物業已經出售，否則一般毋須支付該等物業涉及的遞延稅項。現行稅率為16.5%。

### 新加坡稅項

由於受託人及管理人均駐於新加坡，財政部發出的稅規假定置富產業信託為新加坡的稅務居民。

置富產業信託的免稅收入毋須繳付新加坡所得稅。由於免稅收入獲豁免繳納新加坡所得稅，且不構成置富產業信託法定收入(就所得稅而言)的任何部分，置富產業信託可於扣除可扣稅開支後，在毋須扣稅的情況下，將有關收入分派予基金單位持有人。

置富產業信託的應課稅收入須繳納新加坡所得稅。置富產業信託的應課稅收入扣除部分可扣減開支後，將以受託人的名義，按當時適用的企業所得稅稅率(目前為17%)繳納新加坡所得稅。受託人繳納的稅款會歸類為由基金單位持有人支付的稅款，並可作為稅務扣減，以抵銷基金單位持有人的應付稅項。

置富產業信託的非課稅資本收益毋須就新加坡所得稅進行評稅，有關收益可在毋須扣稅的情況下向基金單位持有人分派。

## 8.2.4 截至2009年12月31日止財政年度與截至2008年12月31日止財政年度比較

### 8.2.4.1 收益總額

收益總額由截至2008年12月31日止年度的六億三千七百萬港元上升六千四百四十萬港元(或10.1%)至截至2009年12月31日止年度的七億一百四十萬港元，主要原因是於2009年10月15日購入的都會駅、映灣坊及凱帆薈帶來收益，以及該等物業的出租率上升。於2009年12月31日，該等物業的出租率上升至96.4%，為2005年9月以來的最高位。截至2009年12月31日為止，在14項物業中，其中9個(包括都會駅、映灣坊及凱帆薈)全部租出。

### 8.2.4.2 物業營運開支

物業營運開支由截至2008年12月31日止年度的一億七千三百九十萬港元上升三千二百八十萬港元(或18.9%)至截至2009年12月31日止年度的二億零六百七十萬港元，主要原因是購入都會駅、映灣坊及凱帆薈，以及維修保養開支、員工成本及宣傳推廣開支增加，但增加的開支部分被租賃佣金減少及管理人採取節能措施(包括更換沙田第一城物業的冷凍機組及將盈暉家居城兩台冷凍機組連接)而致減少的水電費用於部分抵銷。

#### **8.2.4.3 非物業開支**

非物業開支由截至2008年12月31日止年度的四千二百一十萬港元下降一千六百二十萬港元(或38.5%)至截至2009年12月31日止年度的二千五百九十萬港元，主要原因是截至2009年12月31日止年度的商品及服務稅(「GST」)退回款額為八百五十萬港元，而截至2008年12月31日止年度的GST則為開支三百二十萬港元。

#### **8.2.4.4 衍生金融工具的公平值(增加)／減少**

截至2008年12月31日止年度的衍生金融工具的公平值減少五百七十萬港元，而截至2009年12月31日止年度則為零港元，此乃由於結構性利率掉期於2008年平倉所致。該兩項結構性利率掉期分別與美國市政掉期指數以及美元利率掉期的息差掛鈎，據此，掉期交易對手會於每個季度，按照根據當時市況協定的條款，向置富產業信託作出付款或接獲由置富產業信託作出的付款。該等結構性利率掉期並無前期費用，亦無遞增的特性。2008及2009年年度的所有分派均以收入作出。衍生金融工具公平值的變動對截至2008年12月31日及2009年12月31日止年度的分派收入並無任何影響。

#### **8.2.4.5 投資物業公平值增加／(減少)**

截至2009年12月31日止年度的投資物業公平值增加八億六百三十萬港元，而截至2008年12月31日止年度則減少十一億三千零六十萬港元。截至2009年12月31日止年度的投資物業公平值增加的原因是香港經濟狀況好轉，推高了香港的物業價值及租金，而2008年的減少則顯示當年物業市道因香港經濟疲弱及全球經濟狀況欠佳而受不利影響。

#### **8.2.4.6 借款成本**

借款成本由截至2008年12月31日止年度的一億零四百七十萬港元下降八百三十萬港元(或7.9%)至截至2009年12月31日止年度的九千六百四十萬港元，原因是銀行借款的實際利息下降。

#### **8.2.4.7 所得稅開支**

香港的所得稅開支由截至2008年12月31日止年度的五千二百五十萬港元增加一千三百六十萬港元(或25.9%)至截至2009年12月31日止年度的六千六百一十萬港元，原因是香港的稅率由17.5%下調至16.5%，故一次過撥回2008年的遞延稅項六百三十萬港元。

新加坡的所得稅開支由截至2008年12月31日止年度的一百三十萬港元減少一百二十萬港元(或92.0%)至截至2009年12月31日止年度的十萬港元，主要原因是於截至2009年12月31日止年度源自新加坡的利息收入減少。

#### **8.2.4.8 年度溢利／(虧損)**

截至2009年12月31日止年度的年度溢利為十一億一千三百二十萬港元，而截至2008年12月31日止年度則為虧損八億五千四百九十萬港元，原因是上文所述因素的累計影響。

#### **8.2.5 截至2008年12月31日止財政年度與截至2007年12月31日止財政年度比較**

##### **8.2.5.1 收益總額**

收益總額由截至2007年12月31日止年度的六億一千四百八十萬港元上升二千二百二十萬港元(或3.6%)至截至2008年12月31日止年度的六億三千七百萬港元，主要原因是整體出租率及租金均告上升。物業組合的整體出租率由2007年12月31日的92.1%上升至2008年12月31日的96.0%。此外，每已出租平方呎平均月租由截至2007年12月31日止月份的25.2港元上升7.1%至截至2008年12月31日止月份的27.0港元。

##### **8.2.5.2 物業營運開支**

物業營運開支由截至2007年12月31日止年度的一億六千四百七十萬港元上升九百二十萬港元(或5.6%)至截至2008年12月31日止年度的一億七千三百九十萬港元，原因是租賃佣金、宣傳推廣開支及維修保養開支均告上升。

##### **8.2.5.3 非物業開支**

非物業開支由截至2007年12月31日止年度的三千四百五十萬港元上升七百六十萬港元(或22.0%)至截至2008年12月31日止年度的四千二百一十萬港元，主要原因是以三百萬港元將MINT掉期平倉、相關利息成本一百萬港元以及匯兌虧損增加一百四十萬港元。

##### **8.2.5.4 衍生金融工具的公平值(增加)／減少**

截至2008年12月31日止年度的衍生金融工具的公平值減少五百七十萬港元，而截至2007年12月31日止年度則增加三百五十萬港元。衍生金融工具的公平值變動對截至2007年12月31日及2008年12月31日止年度的分派收入並無任何影響。該等結構性利率掉期並無前期費用，亦無遞增的特性。2007及2008年年度的所有分派均以收入作出。衍生金融工具公平值的變動對截至2007年12月31日及2008年12月31日止年度的分派收入並無任何影響。

##### **8.2.5.5 投資物業公平值增加／(減少)**

截至2008年12月31日止年度的投資物業公平值減少十一億三千零六十萬港元，而截至2007年12月31日止年度則上升四億六千零五十萬港元。截至2008年12月31日止年度的投資物業公平值減

## 摘錄財務資料

少的原因是物業市場於2008年下半年放緩，導致資本化比率上升，而於截至2007年12月31日止年度的投資物業公平值上升則是由於香港的經濟狀況好轉所致。

### 8.2.5.6 借款成本

借款成本由截至2007年12月31日止年度的一億一千六百七十萬港元下降一千二百萬港元(或10.3%)至截至2008年12月31日止年度的一億零四百七十萬港元，原因是銀行借款的實際利息下降。

### 8.2.5.7 所得稅開支

香港的所得稅開支由截至2007年12月31日止年度的五千八百四十萬港元減少五百九十萬港元(或10.1%)至截至2008年12月31日止年度的五千二百五十萬港元，主要原因是香港的稅率由17.5%下調至16.5%，故一次過撥回2008年的遞延稅項六百三十萬港元。

與截至2007年12月31日止年度比較，於截至2008年12月31日止財政年度源自新加坡的所得稅開支並無重大變化。

### 8.2.5.8 年度溢利／(虧損)

截至2008年12月31日止年度為虧損八億五千四百九十萬港元，而截至2007年12月31日止年度則為溢利七億零三百七十萬港元，原因是上文所述因素的累計影響。

## 8.3 流動資金及資本來源

管理該等物業、資產增值措施及資產收購所需資金的主要來源，一直是內部產生的資金、集資所得及向不同銀行借取的貸款融資。有關置富產業信託的融資協議的詳情，載於本文件第16.3節(「有關置富產業信託的重大及其他協議－2005年貸款融資」)及第16.4節(「有關置富產業信託的重大及其他協議－2009年貸款融資」)。

## 8.4 營運資金聲明

經計及置富產業信託的可供動用財政資源(包括其內部所得資金及融資協議)，管理人相信置富產業信託於上市日起計12個月的期間將有足夠的流動資產應付其營運資金及經營所需。倘置富產業信託進行任何收購或進行任何大型的資產增值行動，將須依賴向外借款及／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。發行額外基金單位或基金單位掛鈎證券可能導致攤薄基金單位持有人的權益。

## **8.5 債務**

截至2009年12月31日為止，該等物業公司已經提用的銀行借款總額為二十八億六千四百七十萬港元。有關置富產業信託的融資協議的詳情，載於本文件第16.3節（「有關置富產業信託的重大及其他協議－2005年貸款融資」）及第16.4節（「有關置富產業信託的重大及其他協議－2009年貸款融資」）。

## **8.6 無重大不利變動**

管理人已經對置富產業信託及該等物業公司進行合理的盡職審查，置富產業信託的財務或經營狀況自2009年12月31日（即本文件附錄一（「會計師報告」）所載會計師報告涵蓋的財政期間結束之日）以來並無重大不利變動。

## 基金單位擁有權

### 9.1 基金單位本金

於最後可行日期，已發行基金單位總數為 1,661,595,267 個。

### 9.2 主要及其他基金單位持有人

據董事所知及根據彼等截至最後可行日期所獲資料，緊隨介紹形式上市完成後，以下各人士就房地產投資信託基金守則而言，將被視為「主要基金單位持有人」，並因此為置富產業信託的「關連人士」：

緊隨介紹形式上市完成後的主要基金單位持有人 <sup>(1)</sup>	直接權益		被視為擁有權益	
	基金單位 數目	佔全部已發行 基金單位本金概 約百分比(%)	基金單位 數目	佔全部已發行 基金單位本金概 約百分比(%)
Focus Eagle Investments Limited	413,074,684 <sup>(2)</sup>	24.8		
長江實業(集團)有限公司			525,630,684 <sup>(2)</sup>	31.6
Schroder Investment Management Group			197,889,300 <sup>(3)</sup>	11.9

據董事所知及根據彼等截至最後可行日期所獲資料，緊隨介紹形式上市完成後，除上文所披露的主要基金單位持有人外，以下各人士將持有、或就房地產投資信託基金守則而言被視為持有當時發行基金單位 5% 或以上權益：

緊隨介紹形式上市完成後持有當時發行基金單位 5% 或以上權益的其他基金單位持有人 <sup>(1)</sup>	直接權益		被視為擁有權益	
	基金單位 數目	佔全部已發行 基金單位本金概 約百分比(%)	基金單位 數目	佔全部已發行 基金單位本金概 約百分比(%)
Ballston Profits Limited	112,556,000 <sup>(2)</sup>	6.7		
和記黃埔有限公司			112,556,000 <sup>(2)</sup>	6.7
DBS Bank Ltd.	97,141,000 <sup>(4)</sup>	5.8		
DBS Group Holdings Ltd			97,141,000 <sup>(4)</sup>	5.8

附註：

<sup>(1)</sup> 本 9.2 節所載基金單位持有權益乃據董事所知及根據彼等當時所獲資料，於最後可行日期相關人士的權益。本 9.2 節假設於最後可行日期至緊隨介紹形式上市完成當日期間，該等權益並無變動。

<sup>(2)</sup> 於最後可行日期：(a) Focus Eagle Investments Limited 為長實的間接全資附屬公司；而 (b) Ballston Profits Limited 為和記黃埔有限公司的間接全資附屬公司，和記黃埔有限公司則由長實擁有 49.9% 權益。因此，就房地產投資信託基金守則而言，Focus Eagle Investments Limited 及 Ballston Profits Limited 均為長實的聯營公司，因此，於緊隨介紹形式上市完成後及按上文附註 (1) 的基準（惟未考慮基金單位借貸協議、基金單位買賣協議及基金單位期權協議），長實將被視為持有 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)

## 基金單位擁有權

112,556,000個基金單位則由Ballston Profits Limited持有。於緊隨介紹形式上市完成後及按上文附註(1)的基準，就房地產投資信託基金守則而言，和記黃埔有限公司將被視為持有112,556,000個基金單位，該等基金單位由其間接全資附屬公司Ballston Profits Limited持有。

- (3) 於緊隨介紹形式上市完成後及按上文附註(1)的基準，就房地產投資信託基金守則而言，Schroder Investment Management Group將被視為持有197,889,300個基金單位，當中：(i)104,630,000個基金單位由Schroder Investment Management Limited持有；(ii)78,312,000個基金單位由Schroder Investment Management (Singapore) Limited持有；而(iii)14,947,300個基金單位則由施羅德投資管理(香港)有限公司持有。
- (4) 於緊隨介紹形式上市完成後及按上文附註(1)的基準，就房地產投資信託基金守則而言，DBS Group Holdings Ltd將被視為持有97,141,000個基金單位，該等基金單位由其全資附屬公司DBS Bank Ltd.持有。

### 9.3 管理人的權益

於最後可行日期，管理人持有6,371,971個基金單位，佔置富產業信託全部已發行基金單位本金約0.38%。

### 9.4 董事的權益

於最後可行日期，董事於置富產業信託的基金單位持有權益如下：

基金單位持有人	基金單位數目			佔全部已發行基金單位本金概約百分比(%)
	直接權益	被視為擁有權益	權益總額	
林惠璋 <sup>(1)</sup>	2,100,000	19,067,971	21,167,971	1.27
孫潘秀美	220,000	—	220,000	0.01

附註：

- (1) 就證券及期貨條例第XV部而言猶如適用於置富產業信託下，於最後可行日期，林惠璋先生直接持有2,100,000個基金單位權益，以及被視為擁有19,067,971個基金單位權益。該等19,067,971個基金單位中：(a) 6,371,971個基金單位由管理人(ARA的全資附屬公司)持有，而ARA則為林先生直接及間接控制的法團；而(b) 12,696,000個基金單位由ARA Asian Asset Income Master Fund持有。ARA Strategic Capital I Pte Ltd乃ARA Asian Asset Income Master Fund的基金管理人，並為林先生的間接控制法團。

除上文所披露者外，就證券及期貨條例第XV部而言猶如適用於置富產業信託下，於最後可行日期，其他董事於置富產業信託並無任何基金單位權益。

## 分派政策

### 10.1 一般情況

根據置富產業信託的分派政策，置富產業信託將每半年向基金單位持有人分派下列兩項金額中較高的一項：

- (a) 根據信託契約計算的置富產業信託免稅收入淨額的100%。管理人可酌情指示受託人，將其應課稅收入及毋須課稅資本收益，包括自免稅收入中所作分派中剔除的股息（如有）（統稱「**其他收入**」）列入置富產業信託的分派，惟該等資金須為業務所需及置富產業信託所需以外的盈餘資金。該等其他收入如未予分派，將成為存置財產的一部分。

置富產業信託將於繳納就信託層面對其收入按新加坡稅務徵收的新加坡所得稅後，自其免稅淨收入及其他收入中撥資作分派。所有分派均毋須支付任何從源扣繳稅。

- (b) 置富產業信託的有關財政年度綜合經審核除稅後溢利淨額並根據房地產投資信託基金守則調整的90%。若該等調整乃重大調整，會計入或於相關財政年度或相關分派期（視情況而定）於損益賬內扣除，包括（但不限於）：(i) 未變現物業重估盈虧，包括減值撥備及減值撥備撥回；(ii) 商譽的減值虧損／確認的負商譽；(iii) 現金及會計融資成本的差額；(iv) 出售物業的已變現收益；(v) 金融工具的公平值變動；(vi) 遞延稅項；及(vii) 其他重大非現金盈虧，包括以基金單位形式支付的部分管理費。撇除這些調整後，分派額或會與相關財政年度所記錄的純利不同。

上述分派政策規定置富產業信託須將相等於或高於上文(b)項列明者的款項分派，如採納上述分派政策，置富產業信託須遵守房地產投資信託基金守則規定的最低分派款額。

根據信託契約規定，置富產業信託須於每個分派期結束後60日內支付分派。

### 10.2 貨幣

分派將以港元宣派及支付。除非基金單位持有人於截止過戶日期前遞交「貨幣選擇通知書」選擇以港元收取分派，否則透過CDP直接持有基金單位的基金單位持有人將收到相等於港元分派的等值新加坡元分派。

至於將以新加坡元分派的部分，管理人將於作出一切必需安排及經考慮可能與兌換有關的任何溢價或折讓後，按其釐定的兌換率將以港元分派的部分兌換為新加坡元。中央結算系統、CDP、管理人、受託人或置富產業信託概不會就任何將須向基金單位持有人支付的分派由港元兌

## 分派政策

換成新加坡元(或新加坡元兌換成港元)而產生的任何虧損負責。除經批准的託存代理(作為其客戶的代名人)外,各基金單位持有人均可選擇以新加坡元或港元收取所述分派,而不得選擇部分以港元而部分以新加坡元收取分派。

### 10.3 影響分派的因素

置富產業信託主要透過該等物業公司營運,營運現金流倚賴該等物業公司的股息及其他分派。為就基金單位支付分派,置富產業信託將倚賴該等物業公司的股息或墊款。該等物業公司作出該等支付的能力,可受以下(其中包括)因素所限:其各自的業務及財務狀況、是否有可供分派溢利、適用法例及法規(或可限制該等物業公司支付股息)或其作為或可成為其中一訂約方所訂立的協議(包括融資協議)的條款。尤其是,倘該等物業公司未能根據融資協議支付款項或融資協議下任何其他違責事件未了結,根據融資協議該等物業公司將被禁止向置富產業信託宣派及支付股息。

無法保證該等物業公司在未來期間會有足夠可供分派或變現溢利或盈餘以向置富產業信託支付股息或作出墊款。詳情見本文件第2節(「風險因素」)。各物業公司可向置富產業信託作股息分派的溢利或盈餘水平,或受多項因素影響,包括:

- (a) 在任何財政年度該等物業公司的營運虧損;
- (b) 繼任何該等物業減值後該等相關物業重估而產生的虧損。該等虧損或可於重估後成為未變現虧損或於出售後成為變現虧損而對可向基金單位持有人作分派的水平造成不利影響;
- (c) 香港及/或新加坡及/或英屬處女群島的會計準則、稅規、企業法例及法規的任何變動;及
- (d) 該等物業公司無法自該等物業收取足夠現金流。

各物業公司按規定須每年重估其物業資產。屬於香港註冊成立公司的物業公司,倘該物業公司錄得的重估虧損超逾其保留盈利,則根據香港公司條例不能作出分派,原因為公司只准許以其會計溢利(即正數可供分派儲備)宣派股息。

置富產業信託由2005年開始設有機制容許在香港註冊成立的該等物業公司可於有關物業公司的可分派儲備為負數時宣派股息。在該情況下,若某一物業公司的可供分派儲備成為負數,則管理人可考慮透過支付補助款項贖回優先股安排以提升有關物業公司的可供分派儲備至正數水平。

## 分派政策

若置富產業信託向物業公司支付補助款項，則物業公司將記錄一項來自置富產業信託的應收款項，並相應增加其收入儲備。為應付及抵銷對置富產業信託的該等付款義務，該物業公司須贖回一定數量由置富產業信託持有的優先股，以將因贖回優先股份而產生的應付置富產業信託款項與支付補助款項而產生的應收置富產業信託款項抵銷。上述安排的淨影響是容許有關物業公司增加其可分派儲備，款額相等於已贖回優先股的價值。

該等可贖回優先股由該等物業公司選擇是否贖回，並具有以下特點：

- (a) 該等可贖回優先股不附帶任何享有股息權；
- (b) 該等可贖回優先股並非參與股份（即無權參與該物業公司在向普通股持有人支付股息後的超額溢利）；
- (c) 該等可贖回優先股不享有該公司股東大會表決權；
- (d) 倘該附屬公司清盤，該等可贖回優先股的持有人較普通股持有人在償還本金及發行該等可贖回優先股時的溢價方面享有優先權，惟該等可贖回優先股的持有人無權參與該物業公司的額外資產（如有）分派；及
- (e) 每股可贖回優先股可隨時由該等物業公司選擇按相等於其發行價贖回。

目前無法保證置富產業信託日後向基金單位持有人支付的股息水平不會受第2節（「風險因素」）所述任何該等物業重估虧損的不利影響。

### 11.1 置富產業信託及該等物業公司

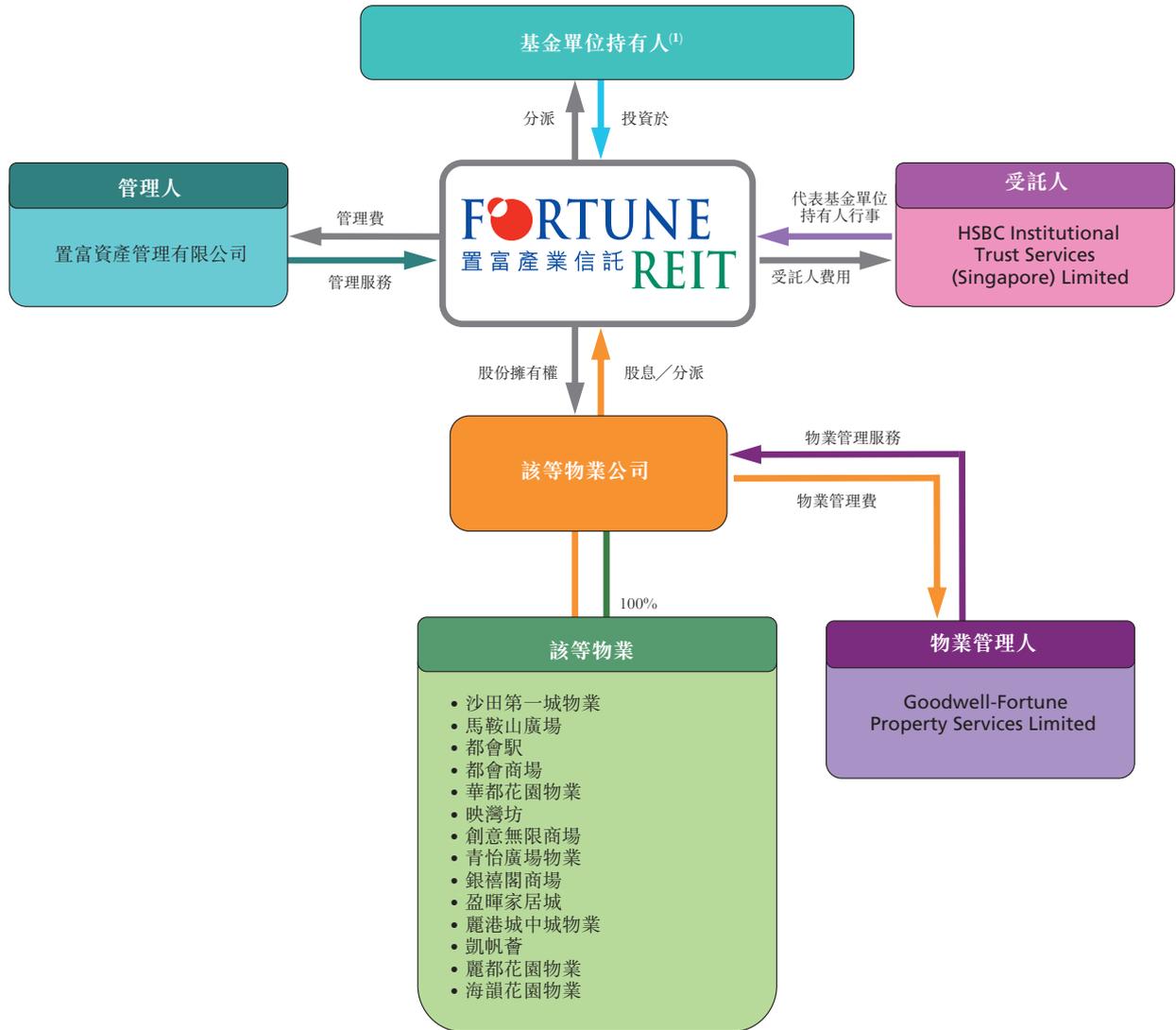
置富產業信託為一項在新加坡成立的房地產投資信託基金，根據由管理人與受託人於2003年7月4日訂立(其後經不時修訂及重訂)的信託契約組構並受信託契約管制。信託契約主要條款的概要載於第15節(「信託契約」)。另外，適用於新加坡信託基金的法例概要，載於本文件附錄四(「新加坡信託法案概要」)。管理人已獲得法律意見，於最後可行日期，就信託契約條文及適用於置富產業信託的新加坡及香港一般法例而言，置富產業信託(作為一項受新加坡法例管制的房地產投資信託基金)基金單位持有人應享的權利及保障，與受香港法例管制的房地產投資信託基金單位持有人所應享者相若。

置富產業信託主要受新加坡的證券及期貨法及集體投資計劃守則(包括物業基金附錄)規管，於介紹形式上市後，置富產業信託亦將主要受香港的證監會及房地產投資信託基金守則規管。物業基金附錄及房地產投資信託基金守則分別在新加坡及香港的房地產投資信託基金施加若干限制。

置富產業信託透過擁有該等物業公司，持有由14項香港零售商場及泊車設施組成的物業組合。具體而言，該等物業公司全部已發行股本中的股份均由受託人以信託方式代表置富產業信託持有。有關該等物業及該等物業公司的其他資料，載於第7節(「該等物業及業務」)。

下圖載列置富產業信託的擁有權及管理架構，以及置富產業信託、基金單位持有人、管理人、受託人及物業管理人之間的關係。本文件附錄五(「政府租契、公契及物業公司架構的概要」)第3節載有有該等物業公司的公司架構圖表。

## 置富產業信託的架構及組織



附註：

(1) 有關主要基金單位持有人及其他基金單位持有人所持基金單位權益的資料，見第9節（「基金單位擁有權」）。

### 11.2 受託人

受託人為一間在新加坡註冊成立的公司，亦為一間根據新加坡法例第336章信託公司法案註冊的信託公司。受託人由香港上海滙豐銀行有限公司全資擁有，該公司為一間在香港註冊成立的持牌銀行，透過設於香港的總辦事處及全球各地的附屬公司提供全面的國際銀行及信託服務。受託人符合資格，根據房地產投資信託基金守則可擔任證券及期貨條例認可的集體投資計劃受託人。

受託人的權責詳細列於信託契約，包括：(a)擔任置富產業信託的受託人，據此保障基金單位持有人的權利及權益；(b)根據信託契約以信託方式為基金單位持有人的利益持有置富產業信託的資產(主要為該等物業公司全部已發行股本中的股份)；及(c)行使受託人的所有權力及涉及置富產業信託資產擁有權的權力。有關受託人權責的其他資料，載於本文件第15.10節(「信託契約—受託人的權力、職責及責任」)。

為方便在香港履行受託人的權責，受託人已經與受託人在香港的同系公司滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(「滙豐信託服務」)訂立若干安排，據此，滙豐信託服務將在履行受託人責任方面，向受託人提供若干管理及顧問服務。有關服務包括：(a)就置富產業信託是否符合房地產投資信託基金守則及香港其他適用法例及規例，提供意見及進行監察及匯報；及(b)就受託人為履行根據房地產投資信託基金守則及香港其他適用法例及規例而應負的責任，向受託人提供意見及支援，以及作出推薦意見。

### 11.3 管理人

管理人為一間於2003年4月7日按新加坡法例第50章公司法案在新加坡註冊成立的公司，亦為新交所上市公司ARA的全資附屬公司。

管理人獲發牌進行證券及期貨條例第V部所指的資產管理(第9類)受規管活動，負責置富產業信託的投資及融資策略、強化資產及收購出售方針以及該等物業的整體管理。有關管理人的其他資料，見本文件第12節(「管理人」)及第14節(「企業管治」)。

### 11.4 物業管理人

物業管理人於2003年3月28日在香港註冊成立，為高衛物業的全資附屬公司，亦為長實的間接全資附屬公司。

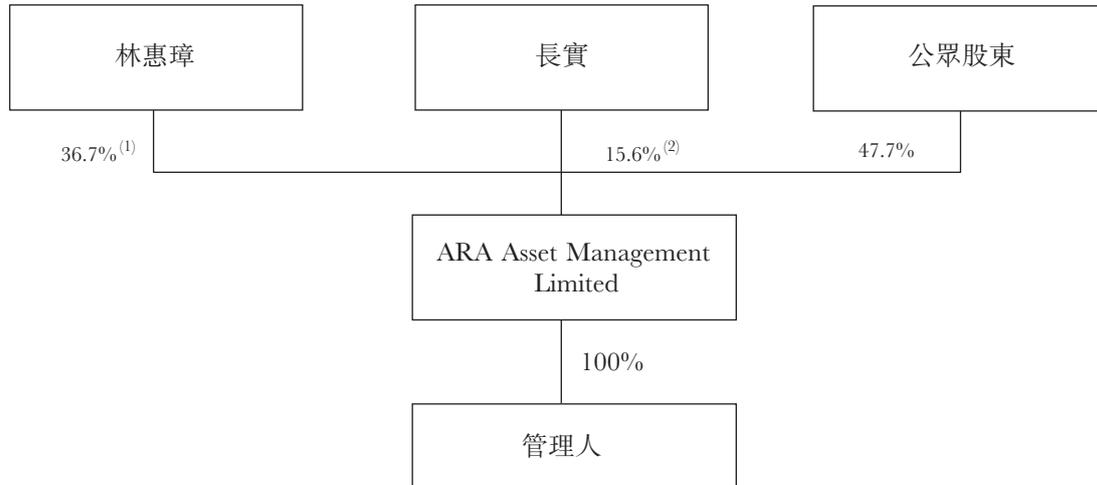
## 置富產業信託的架構及組織

根據物業管理協議，管理人已經委任物業管理人負責該等物業的管理、監管、保養及市場推廣工作。物業管理人須在管理人的全盤管理及監管下，負責向置富產業信託物業以提供物業管理服務、租賃管理服務及市場推廣服務。有關物業管理人的其他資料，載於第13節（「物業管理人」）。

## 管 理 人

### 12.1 概覽

管理人，前稱ARA Asset Management (Singapore) Limited，於2003年4月7日按公司法案在新加坡註冊成立，其後改名為置富資產管理有限公司。管理人為新交所上市公司ARA的全資附屬公司，截至最後可行日期，該公司的36.7%權益由董事林惠璋先生直接及間接持有，15.6%權益則由長實持有。



附註：

- (1) 直接及間接權益
- (2) 間接權益

管理人具備管理置富產業信託資產的全面權力。管理人主要負責以符合基金單位持有人利益的方式管理置富產業信託的資產及負債，尤其是，管理人須負責每間物業公司所持有資產的日常管理，並應酌情就該物業公司的年度預算及管理與營運向受託人推薦意見，並根據信託契約條文規定，全面執行與該物業公司資產相關的活動。此外，管理人將制定置富產業信託的策略方向，並依照受託人訂明的策略向其作出有關收購、出售變現或強化置富產業信託資產的建議。

管理人已於信託契約中作出承諾，盡其最大努力並以適當和有效的方式進行業務，在與置富產業信託或為置富產業信託進行一切交易時，均按公平基準進行。

以介紹形式上市後，管理人亦將負責確保遵守適用法規、信託契約及所有相關合約的適用規定。管理人負責與基金單位持有人維持定期溝通。

只要管理人認為，(其中包括)為令置富產業信託履行任何責任或就收購任何物業進行融資所需而借入款項屬必要或適宜時，管理人可要求受託人代表置富產業信託(按管理人認為適當的條款及條件，包括抵押或按揭全部或任何部分存置財產)借款。然而，根據信託契約，倘借款會導致置

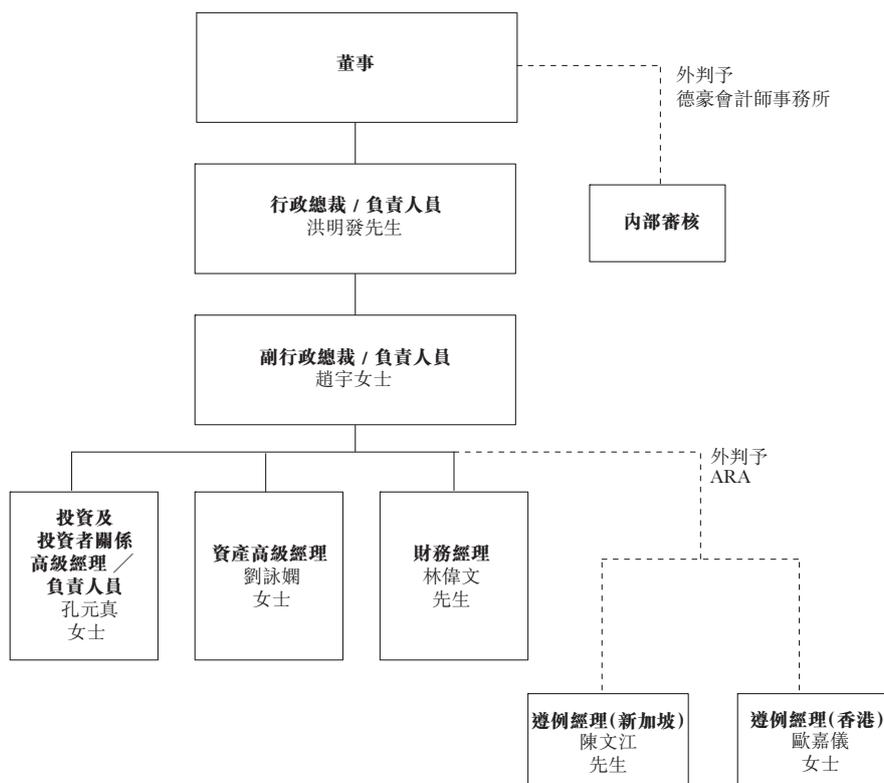
## 管 理 人

富產業信託違反適用法規所訂明的借貸上限，即現時上限：(a)總槓桿比率最高為35%；及(b)資產負債比率最高為45%，管理人不得指示受託人借入款項。

倘管理人並無涉及欺詐、疏忽、故意失責或違反信託契約，管理人概不會因根據信託契約真誠作出的任何錯誤判斷或作出或蒙受或並無作出的任何事項或事宜招致任何責任。此外，管理人有權(就管理人可能面臨的任何訴訟、費用、索償、損害、開支或索求款額作為彌償保證而言)追索其存置財產或其任何部分，惟因管理人欺詐、疏忽、故意失責或違反信託契約引起的訴訟、費用、索償、損害、開支或索求款額則除外。於管理置富產業信託及進行並履行其根據信託契約的職責及責任時，管理人可在得到受託人的書面同意下，委任其有關人士及根據信託契約，以行使其任何或全部權力及酌情權，並履行其根據信託契約的全部或任何責任，惟管理人須一直對該等人士的一切行動及疏忽負責，猶如該行動及疏忽乃由管理人本身作出。

### 12.2 管理人的組織及匯報架構

下表載列管理人的組織及匯報架構：



### 12.3 管理人的董事會

董事會獲委託對管理人施行整體管理的職責。洪明發先生及趙宇女士兩位執行董事獲證監會發牌，就證券及期貨條例而言，成為管理人的持牌負責人員。下表載列有關董事的資料：

#### 董事

##### 非執行董事

- 趙國雄 *主席兼非執行董事*
- 林惠璋 *非執行董事*
- 葉德銓 *非執行董事*
- 楊逸芝 *非執行董事*

##### 執行董事及負責人員

- 洪明發 *執行董事兼行政總裁*
- 趙宇 *執行董事兼副行政總裁*

##### 獨立非執行董事

- 林理明 *獨立非執行董事兼審核委員會主席*
- 鄭慕智 *獨立非執行董事*
- 孫潘秀美 *獨立非執行董事*

##### 替任董事

- 馬勵志 *葉德銓的替任董事*

各董事分別獲任命為執行董事、非執行董事或獨立非執行董事，而有關任命乃於參考及考慮香港上市規則訂明的企業管治標準後作出。

董事應收酬金由管理人內部資源承擔。有關董事會的進一步資料載於第14節（「企業管治」）。此外，各董事的業務及工作經驗載列如下：

**趙國雄**，59歲，自管理人於2003年成立以來出任董事。趙先生為管理人主席，同時任管理人的控股公司ARA的主席及非執行董事、ARA Trust Management (Suntec) Limited(新達產業信託的管理人)的主席及泓富資產管理有限公司(泓富產業信託的管理人)的主席。ARA及新達產業信託均在新交所主板上市，而泓富產業信託則在香港聯交所主板上市。趙先生並擔任ARA Asia Dragon Fund管理人ARA Fund Management (Asia Dragon) Limited的董事。趙先生為中國人民政治協商會議上海市第十一屆委員會委員、香港地產行政師學會資深會員及香港浸會大學基金董事局成員。

## 管 理 人

趙先生於房地產市場擁有逾30年跨國工作經驗，為亞洲地產界備受敬重的專業人士之一。趙先生為香港聯交所主板上市公司長實的執行董事，於1997年加入長實，2000年起出任執行董事，主管房地產租售、市場推廣及物業管理部門。趙先生加入長實前，曾於1994年至1997年間在信和置業有限公司任職，以及於1979年至1994年間在恒隆有限公司（現稱恒隆集團有限公司）任職，於該兩間公司負責租賃業務和物業管理業務。信和置業有限公司和恒隆集團有限公司均於香港聯交所主板上市。

趙先生持有加拿大安大略省Trent University頒授社會學及經濟學學士學位。趙先生為董事趙宇女士之父親。

**林惠璋**，53歲，自2003年4月起出任董事。他同時任管理人的控股公司ARA（新加坡主板上市公司）的執行董事。他是管理人的前行政總裁，自ARA成立以來一直擔任董事的職務。亦為ARA Trust Management (Suntec) Limited（新達產業信託的管理人）、泓富資產管理有限公司（泓富產業信託的管理人）及Am ARA REIT Managers Sdn Bhd（馬來西亞上市公司AmFIRST REIT的管理人）的董事，以及APM Property Management Pte. Ltd.、新達新加坡國際會展中心有限公司和Management Corporation Strata Title Plan No. 2179（新達城）管理委員會的主席。此外，林先生為Teckwah Industrial Corporation Limited（「**Teckwah**」）（在新交所主板上市）的獨立董事及審核委員會成員。林先生亦為香港新加坡商會副主席、亞洲公共房地產市場協會高級副總裁及新加坡財政部估值檢討委員會委員。

林先生於房地產方面擁有接近30年經驗。創辦ARA前，他曾於1997年至2002年間，擔任GRA (Singapore) Pte. Ltd (Prudential (US) Real Estate Investors 的全資附屬公司)的執行董事。於1996年至1997年間，他創辦了The Land Managers (S) Pte. Ltd.（一間新加坡物業及顧問公司，專門在新加坡、香港及中國從事可行性研究、市場推廣及租賃管理），並擔任董事總經理。他曾於1991年至1995年間擔任 Singapore Labour Foundation Management Services Pte. Ltd.的總經理，並於1981年至1990年間任職DBS Land Limited（現為CapitaLand Limited一部分）。

林先生持有新加坡國立大學頒授機電工程系工程學士學位（一級榮譽）、工業工程系科學碩士學位及工商管理文憑。

**葉德銓**，57歲，自2003年起出任董事。他同時任管理人的控股公司ARA的非執行董事，亦為ARA Trust Management (Suntec) Limited（新達產業信託的管理人）的董事。ARA及新達產業信託均在新交所主板上市。

葉先生自1993年起出任長實執行董事，2005年起出任副董事總經理，負責監督長實及其附屬公司的所有財務及庫務事務，特別是企業及項目融資方面的事宜。葉先生自長江基建集團有限公司（「**長江基建**」）於1996年註冊成立以來一直擔任該公司的執行董事，並自2003年起出任副主席。

## 管 理 人

葉先生自2002年起擔任長江生命科技集團有限公司(「**長江生命科技**」)的高級副總裁及投資總監，同時監督長江基建及長江生命科技兩家公司有關企業融資、策略收購及投資事務。葉先生同時任TOM集團有限公司(「**TOM**」)、中國航空工業國際控股(香港)有限公司(「**中國航空工業**」)、志鴻科技國際控股有限公司(「**志鴻科技**」)、瑞年國際有限公司(「**瑞年國際**」)及首長國際企業有限公司(「**首長國際**」)的非執行董事。長實、長江基建、長江生命科技、TOM、中國航空工業、瑞年國際及首長國際均於香港聯交所主板上市，志鴻科技則於香港聯交所創業板上市。

葉先生加入長實前，曾任數間主要金融機構的高級財務職位，擁有豐富的香港金融市場經驗，涉足多項活動，如銀行業務、資本市場、企業融資、證券經紀業務及組合投資。

葉先生持有經濟學士學位及工商管理碩士學位。

**楊逸芝**，49歲，自2003年起出任董事。楊小姐同時任長實企業策略部總監及公司秘書，以及長江基建集團董事總經理的替任董事，並為長江基建及長江生命科技的公司秘書，楊小姐於1994年加入長實，專責就企業策略事務向董事會提供意見，並掌管上述上市集團之企業法律及公司秘書部門，該部門負責上市條例、法規及企業融資監管事宜，所涉範疇包括公司收購合併、證券投資及企業融資。長實、長江基建及長江生命科技均於香港聯交所主板上市。

楊小姐加入長實前，於1984年至1994年間分別於兩家私人律師事務所王惟翰律師樓及的近律師行工作10年，負責處理不同範疇之企業及商業法律事務。楊小姐於1986年成為香港特別行政區(「**香港特區**」)高等法院律師，並於1990年成為英格蘭和威爾斯最高法院律師。

楊小姐為證監會雙重存檔事宜顧問小組委員、稅務上訴委員會委員、重寫《公司條例》諮詢小組成員、香港中文大學(「**中大**」)工商管理學士－法學學士雙學位課程諮詢委員會委員，以及香港特區民政事務局公共事務論壇成員，並於2005年至2007年間擔任香港特區政府中央政策組之非全職顧問。楊小姐為香港特許秘書公會資深會士及英國特許秘書及行政人員公會資深會員，持有中大財務學理學碩士學位及工商管理碩士學位，以及香港大學法律學士學位。

**洪明發**，55歲，自2010年起出任董事，同時任管理人的行政總裁及負責人員。

洪先生加入管理人前，為ARA Managers (Asia Dragon) Pte. Ltd行政總裁，該公司管理ARA旗下11.5億美元的旗艦私人股本基金ARA Asia Dragon Fund，另外亦為泓富資產管理有限公司(泓富產業信託的管理人)的負責人員。他同時任馬來西亞上市公司AmFIRST REIT管理人的董事，以及

## 管 理 人

於新交所主板上市的力達工業集團 (Armstrong Industrial Corporation Limited)，唯一家精密工程集團，的獨立非執行董事。洪先生於2006年加入ARA前，曾任職新加坡政府產業投資有限公司 (GIC Real Estate Pte. Ltd，一間國際房地產基金管理公司)、以新加坡為總部的環球風險投資公司 Vertex Management Pte Ltd、環球商業網絡及顧問機構Majulah Connection Limited及力達工業集團中多個高級職位。洪先生的事業始於新加坡經濟發展局，服務該機構長達14年，當中包括6年於美國出任該局於北美業務的地區總監。

洪先生持有倫敦皇家學院 (機械工程) 理學士學位 (一級榮譽)。1982年，洪先生獲得新加坡及法國政府獎學金，於歐洲工商管理學院 (INSEAD) 進修，並取得工商管理碩士學位。他是 (英國) 特許管理學會會員及新加坡特許管理學會 (Chartered Management Institute Singapore) 副主席。

**趙宇**，29歲，於2008年獲管理人聘任，2010年起出任董事，她同時任管理人副行政總裁及負責人員。她負責置富產業信託的整體表現和發展方向。在此之前，她任職管理人的營運總裁，監督策略規劃、投資、資產管理和投資者關係。

趙女士於2003年至2006年為管理人的一份子，參與了管理人中的各種職務，包括金融、研究和投資、資產管理和投資者關係。

趙女士持有房地產經濟學和金融學碩士學位、會計及財務學士學位、法學專業證書及法學專業文憑。她亦是一名香港特區高等法院律師、特許財務分析師和美國會計師協會成員。趙女士為中國人民政治協商會議常州市第十二屆委員會委員。趙女士為管理人主席趙國雄先生之女。

**林理明**，54歲，自2003年起出任董事，現為獨立董事及審核委員會主席，現任羅申美國國際會計事務所集團成員RSM石林 (RSM Chio Lim) 的高級合夥人。林先生亦是Teckwah, Datapulse Technology Limited (「**Datapulse**」)、Tye Soon Ltd、Eurotronic Group Ltd (「**Eurotronic**」) 及ARA Trust Management (Suntec) Limited (新達產業信託的管理人) 的獨立董事。他同時任Teckwah、Datapulse 及Eurotronic 審核委員會主席。林先生為新加坡會計師協會 (Institute of Certified Public Accountants of Singapore) 執業成員、英國特許秘書及行政人員公會附屬會員，及新加坡董事學會成員。他亦是楊厝港公民諮詢委員會 (Yio Chu Kang Citizen Consultative Committee) 主席及洪茂橋—楊厝港市鎮理事會 (Ang Mo Kio – Yio Chu Kang Town Council) 財務委員會主席。

林先生畢業於新加坡南洋大學，於1980年5月取得商學士 (會計) 學位。他持有赫爾大學 (University of Hull) 工商管理碩士學位 (1992年)、新加坡國立大學商業法律文憑 (1989年) 及英國特許秘書及行政人員公會的ICSA資格。

## 管 理 人

**鄭慕智**，60歲，自2003年起出任董事，現為獨立董事及審核委員會成員，他同時任管理人的控股公司、新加坡主板上市公司ARA的獨立非執行董事。鄭博士為胡百全律師事務所高級合夥人，同時亦為其他多間香港聯交所主板上市公司的獨立非執行董事，包括香港交易及結算所有限公司、嘉華國際集團有限公司、中國遠洋控股股份有限公司、中國移動有限公司、華潤創業有限公司、港華燃氣有限公司、開達集團有限公司、廖創興企業有限公司、城市電訊(香港)有限公司、粵海投資有限公司及天安中國投資有限公司。於1991年至1995年間，獲委任為香港立法局議員。為表揚鄭博士的公益服務，於1997年獲英女皇頒授OBE勳銜，同年香港政府亦委任他為太平紳士。於2003年他亦獲香港特區政府頒發金紫荊星章。

鄭博士一直積極參與社會服務，目前，他擔任教育統籌委員會、前任行政長官及政治委任官員離職後工作諮詢委員會主席，以及離職公務員就業申請諮詢委員會的主席。鄭博士為香港董事學會創會主席，現為該會的榮譽會長及榮譽主席。此外，鄭博士亦是一位積極的扶輪社會員，於1993年至1994年間，他擔任國際扶輪社三四五零港澳區地區總監。除此之外，他亦是英國聖公會的活躍成員，現為香港聖公會教省法律顧問。

鄭博士持有香港大學法學學士學位及法律專業文憑。

**孫潘秀美**，68歲，自2003年起出任董事，同時任獨立董事，她亦任長江基建集團有限公司的獨立非執行董事及審核委員會成員，亦為ARA Trust Management (Suntec) Limited (新達產業信託的管理人)及泓富資產管理有限公司(泓富產業信託的管理人)的獨立董事及審核委員會成員。自2001年起，孫女士擔任Singapore Technologies Electronics Ltd的高級顧問(國際業務)，並同時擔任InfoWave Pte Ltd的顧問及INFA Systems Ltd的董事。

孫女士於2000年及2001年間出任Singapore Technologies Pte Ltd東北亞區特別項目的董事之前，為CapitaLand Hong Kong Ltd的董事總經理，負責於香港及亞洲區包括日本及台灣的投資。於1983年至1997年間，孫女士曾先後擔任駐香港的新加坡經濟發展局署長及新加坡貿易發展局區域署長。於1990年至1997年間，孫女士亦曾出任駐香港的新加坡貿易專員。

孫女士持有新加坡南洋大學文學學士學位，於工業投資、商業發展、策劃及財務管理，尤其於物業投資及管理等各個方面擁有豐富經驗。孫女士於1996年獲頒授新加坡行政功績獎章(銀章)。

## 管 理 人

**馬勵志**，42歲，2008年4月起擔任董事葉德銓先生的替任董事，現出任長實企業策略部總監及企業業務發展首席經理。他亦為尚乘財富策劃有限公司、滙網集團有限公司、長江信息有限公司、北京網聯無限技術發展有限公司及經絡集團(香港)有限公司的董事。馬先生亦為泓富資產管理有限公司(泓富產業信託的管理人)的非執行董事。他同時任ARA Trust Management (Suntec) Limited(新達產業信託的管理人)董事葉德銓先生的替任董事，以及和記電訊香港控股有限公司(「**和記電訊香港控股**」)非執行董事黎啟明先生的替任董事。長實、泓富產業信託及和記電訊香港控股均於香港聯交所主板上市，新達產業信託則於新交所主板上市。

馬先生於銀行業務、投資及投資組合管理、房地產發展、市場推廣及資訊科技相關項目及服務管理方面累積超過20年經驗。馬先生為香港明愛接待服務委員會成員、香港童軍總會財務委員會成員、加拿大英屬哥倫比亞大學(「**哥倫比亞大學**」)Chancellor's Circle成員及其文學院院長顧問委員會委員。馬先生持有財務學商學士學位及環球企業管理學文學碩士學位。

### 12.4 董事的獨立性

於評估非執行董事的獨立性時，審核委員會將考慮下列因素(全部均非必然定論)。倘存在下列情況，則董事的獨立性較有可能受到質疑：

- (a) 持有置富產業信託全部已發行基金單位1%以上權益(包括董事合法或實益持有的基金單位，連同因任何尚未行使購股權、可換股證券及其他要求發行基金單位的權利(無論以合約或其他方式)獲行使而可能發行予董事或其代名人的基金單位總數)。持有1%以上權益的任何候選人於獲委任前必須令審核委員會信納其獨立性。持有5%或以上權益的候選人一般不視作獨立；
- (b) 向置富產業信託或置富產業信託的關連人士收取基金單位權益作為一項饋贈或由置富產業信託或置富產業信託的關連人士提供其他財務資助(惟須受上文(a)所載限額規限)。倘董事向置富產業信託(惟並非向置富產業信託的關連人士)收取基金單位作為其董事袍金一部分或根據購股權計劃收取基金單位，則仍視為具獨立性；
- (c) 為目前正在向以下各方提供(或於緊接其建議委任日期或基金單位佔建議上市日期(以較後者為準)前一年內已提供)服務的專業顧問的董事、合夥人或委託人，或為該名現正或一直於同一期間涉及向以下各方提供有關服務的專業顧問的僱員：
  - (i) 置富產業信託或置富產業信託的任何關連人士；或

## 管 理 人

- (ii) 緊接其建議委任日期或基金單位佔建議上市日期(以較後者為準)前一年內擔任管理人的行政總裁或董事(獨立非執行董事除外)的任何人士或彼等的任何聯繫人(按房地產投資信託基金守則所界定)；
- (d) 於置富產業信託或置富產業信託的任何關連人士的任何主要營業活動中擁有重大權益，或者涉及與置富產業信託或置富產業信託的任何關連人士有任何重大業務交易；
- (e) 於董事會上特別維護某一實體的利益，而其利益與置富產業信託基金單位持有人的整體利益並不一致；
- (f) 現時或於緊接其建議委任日期或基金單位佔建議上市日期(以較後者為準)前兩年內，曾經與管理人的董事或行政總裁或置富產業信託的主要持有人有關連；
- (g) 現時或於緊接其建議委任日期或基金單位佔建議上市日期(以較後者為準)前兩年內任何時間，一直為管理人或置富產業信託的任何其他關連人士的行政人員或董事(獨立非執行董事除外)；
- (h) 在財務上依賴置富產業信託或置富產業信託的任何關連人士；
- (i) 當前或過去三個財政年度曾受僱於管理人或其任何關聯公司；
- (j) 有直系親屬，即配偶、子女、領養子女、繼子女、兄弟、姊妹及父母，於當前或任何過去三個財政年度，獲管理人或其任何關聯公司聘用為高級主管人員，而其薪酬由薪酬委員會決定；
- (k) 或直系家屬成員(即配偶、子女、領養子女、繼子女、兄弟、姊妹及父母)於當前或剛過去的財政年度，接受管理人或其關聯公司的任何酬金(董事會服務酬金除外)；及
- (l) 或直系家屬成員(即配偶、子女、領養子女、繼子女、兄弟、姊妹及父母)於當前或剛過去的財政年度身為任何牟利商業機構的主要股東、合夥人(持有5%或以上的股份)或主管人員或董事，而管理人或其任何附屬公司乃向此等機構支付或收取大額款項。舉例，如於任何財政年度內獲得超過200,000新加坡元的款項，均視作重要款項。

## 12.5 管理人的行政人員職責

管理人的**行政總裁**及**副行政總裁**共同負責與董事會共同釐定置富產業信託的策略。

行政總裁及副行政總裁同時負責置富產業信託的日常營運、投資建議、策略規劃及營銷。行政總裁及副行政總裁將分別於新加坡和香港的管理人辦事處履行職務，並將與香港及新加坡管理人中，負責資產管理、投資、投資者關係、法律事務、財務及遵例方面的人員合作，達至置富產業信託的投資目標。詳情見本文件第14.11節（「企業管治－置富產業信託的香港和新加坡辦事處之間的溝通」）。

**資產高級經理**主要負責制定置富產業信託有關短期、中期及長期目標的業務計劃，透過積極的資產管理，務求盡量增大置富產業信託的租金收入。資產高級經理將與物業管理人緊密合作，制定強化資產策略，並制定達致物業收益目標的策略。資產高級經理亦需與物業管理人就制定和執行市場策略及業務發展計劃作出指導。

**投資及投資者關係高級經理**主要負責制訂和實施置富產業信託的投資策略及政策，分析收購及發展機會對組合的影響，以及相關融資事宜，並確保置富產業信託所承擔的風險得到適當管理。高級投資及投資者關係經理亦負責對外溝通和管理與媒體的關係，以及與基金單位持有人溝通，向基金單位持有人及市場提供定期和具透明度的披露及其他通訊。

**財務經理**主要負責確保財務管理的效能及效率，包括置富產業信託的法定申報、財務及管理會計、稅務及現金流管理。財務經理的職務亦包括預測租金回報、收取租金入賬以及置富產業信託管理和經營物業過程中所涉及的經營開支。財務經理亦負責監督財務報表的編製、監控資本開支，並確保會計記錄按照國際財務報告準則處理、儲存和匯報。

管理人將其母公司ARA集團原先設立的**遵例經理**一職予以外判。遵例經理負責確保管理人在管理置富產業信託的事務時，遵守信託契約及適用法規，同時負責確保管理人就遵例事宜得知適用法例規則及規例的任何最新改變。遵例經理（一位派駐新加坡，另外一位派駐香港）將共同設立一套有效的遵例框架及定期進行審閱，以監察有關制度的實施。遵例經理負責識別突發事件及將其提升至管理人的適當層面。

## 管 理 人

管理人的**內部審計師**負責審核置富產業信託所有營運及交易記錄的準確性及完整性，並確保管理人內部監控系統運作正常。彼等亦負責檢討及對董事會或審核委員會(視乎情況而定)提出建議，以確保管理人職責及營運功能的有效劃分，並確保管理人營運及遵例程序的不合規及違規行為申報的有效性及準確性。管理人的內部審計師，將外判予獨立第三方德豪國際香港成員公司之一的德豪會計師事務所。根據外判安排，內部審計師將於某一年度參與並執行內部審核的職責，並收取費用(按所費時間計，並由存置財產支付相關費用)。有關內部審計師的進一步資料和他們獲委任的理由，載於第14.7節(「企業管治－內部監控」)。

### 12.6 行政人員

管理人的行政人員的工作經驗資料載列如下。

**洪明發先生**，管理人的行政總裁。其工作經驗詳情載於上文第12.3節(「管理人－管理人的董事會」)。

**趙宇女士**，管理人的副行政總裁。其工作經驗詳情載於上文第12.3節(「管理人－管理人的董事會」)。

**孔元真女士**，2006年加入管理人，為管理人的投資及投資者關係高級經理及負責人員，負責與基金單位持有人溝通及聯繫。孔女士同時負責物色、研究和評估與置富產業信託投資策略一致之潛在收購及出售機會，務求提高置富產業信託給予基金單位持有人的回報。孔女士於房地產業界擁有超過10年的經驗，涉足香港及中華人民共和國(「中國」)市場。

孔元真女士在加入管理人前，曾於2000年至2006年任職長江實業(集團)有限公司，擔任市場研究助理經理，從事市場分析和為新推出住宅項目制定市場營銷策略，並就香港和內地富潛力的投資項目進行磋商，並研究投資項目的可行性及交易結構。於1999年至2000年年間，孔女士出任仲量聯行估價諮詢服務經理，從事資產評估和發展的諮詢工作。孔女士於香港大學取得測量(一級榮譽)理學學士學位後，於1997年在香港特區政府地政總署開展其事業。她是一位合資格產業測量師及香港測量師學會會員。

**劉詠嫻女士**，2009年加入管理人，為管理人的資產高級經理，負責該等物業的物業管理和策略規劃。

## 管 理 人

劉女士在加入管理人前，曾擔任本地一家地產發商的助理總經理，負責香港物業組合的整體表現，包括商場及零售商舖、商業寫字樓和服務式住宅。她亦曾於恒生銀行有限公司工作超過八年，任職房地產部並出任抵押評估部主管，獲得銀行和非銀行物業的物業管理、建築裝修、市場推廣和租賃，以及抵押估價的工作經驗。

劉女士持有房屋管理碩士學位，是一位合資格產業測量師及香港房屋經理學會會員。

**林偉文先生**，2008年加入管理人，為管理人的財務經理，主要負責一系列財務職務，包括置富產業信託的財務管理、稅務、財務、內部規管、遵例、投資和收購。

林先生擁有超過10年財務工作經驗，由房地產發展、酒店、旅遊以至餐飲管理，橫跨不同行業。林先生於加入管理人前，曾擔任區內私募基金和房地產開發公司的財務總監。林先生亦曾出任新加坡餐飲連鎖企業的業務總監，主力從事該公司的內部規管工作。

林先生為香港居民，持有商業學士學位及工商管理碩士學位。他亦是澳洲會計師公會成員。

**陳文江先生**於2010年起擔任管理人的駐新加坡遵例經理。陳先生並由2009年起擔任ARA集團風險管理及內部審計部門主管。陳先生在加入ARA前，為新加坡羅兵咸永道會計師事務所核數經理。他於羅兵咸永道會計師事務所工作8年，當中2年於倫敦羅兵咸永道會計師事務所工作。

陳先生是英格蘭和威爾士註冊會計師學會特許會計師，持有一級榮譽會計學士學位。

**歐嘉儀女士**於2010年起擔任管理人的駐香港遵例經理。歐女士2007年起並為泓富產業信託的管理人泓富資產管理有限公司的法律及遵例經理。歐女士於加入ARA前，擔任私人執業律師超過8年。她持有法學學士學位和法律專業證書。

歐女士除了是一名香港特區高等法院律師外，亦是英國特許仲裁員協會東亞分會的附屬會員。

## **12.7 管理人費用**

### **12.7.1 管理費**

管理人有權收取下列管理費：

- (a) 基本費用為每年物業價值之0.3%（「**管理人基本費用**」）；及
- (b) 年度表現費用，為每一間物業公司的年度物業收入淨額中的3%（「**管理人表現費用**」）。

管理人基本費用將按季支付。管理人表現費用則按月支付。

應付管理人的管理人基本費用將以基金單位方式支付。根據信託契約，管理人可選擇收取新交所上市的基金單位或收取在香港聯交所上市的基金單位。管理人將收取的基金單位數目，將為有關金額的管理人基本費用按基金單位發行時在新交所的當時市價（就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（就在香港聯交所上市的基金單位而言）可購買的數額。

如超越毋須基金單位持有人批准的基金單位發行量限制，且沒有獲得基金單位持有人批准，則基本管理費用的超出部分將以現金形式付予管理人。

為支付管理人基本費用而向管理人發行的基金單位，與所有其他基金單位同樣享有任何分派。

在第14.10節（「企業管治－董事、管理人或主要基金單位持有人於基金單位之權益及交易」）所述的若干限制，以及其他載於物業基金附錄的限制所規限下，管理人可自行選擇出售獲發行的任何基金單位，並有權保留出售所得收益。

管理人管理費用的費率如有任何調高或其架構有任何變動，必須取得基金單位持有人於根據信託契約規定正式召開的基金單位持有人大會上以特別決議案批准。

### **12.7.2 收購費用及出售費用**

管理人亦有權收取：

- (a) 相當於置富產業信託直接或間接購得任何房地產收購價（或按置富產業信託持有所購房地產的權益比例（倘適用））之1.0%收購費用。於收購完成後，收購費用應在實際可行情況下盡快支付；及

## 管 理 人

- (b) 相當於置富產業信託直接或間接出售或全部出售任何房地產售價(或按置富產業信託持有出售房地產的權益比例(倘適用))之0.5%出售費用(「**出售費用**」)。於出售完成後，出售費用應在實際可行情況下盡快支付。

根據信託契約，管理人可以選擇以現金形式及／或基金單位形式支付收購費用及／或出售費用。倘選擇收取基金單位支付，管理人亦可選擇新交所上市基金單位或香港聯交所上市基金單位。

管理人所建議的收購費用或出售費用，將不時予以修訂，並可增加至(但不超過)上述的最高限額，管理人應至少提前一個月給予基金單位持有人書面通知有關調高收費。

就收購或出售變現置富產業信託的任何房地產而向第三方代理或經紀支付的任何款項，須由管理人自管理人所收取的收購費用或出售費用撥付，而非額外自置富產業信託的存置資產或有關物業公司的資產撥付予該等人士。

受託人(徵詢管理人的意見行事)可按稅務顧問的推薦意見授權支付任何收購費用或出售費用(無論在置富產業信託層面或有關物業公司層面)。

任何調高收購費用或出售費用許可上限的決定，必須取得基金單位持有人於根據信託契約規定正式召開的基金單位持有人大會上以特別決議案批准。調高收費的通知期為21天。

### 12.8 退任或撤換管理人

管理人於以下情況有權退任：(a)管理人根據適用法規選任新管理人，並為受託人和證監會所接納；及(b)有關退任於各主要方面均不會嚴重影響基金單位持有人的利益。管理人退任後時，受託人需盡快委任新管理人。

另外，倘發生下列情況，受託人可事先發出書面通知將管理人撤換：

- (a) 管理人進行清盤(根據受託人先前以書面批准的條款就重組或合併進行自動清盤除外)、破產或對其任何資產委任財產接管人或就管理人委任司法管理人；
- (b) 管理人不再從事業務；
- (c) 管理人在受託人合理通知後並無履行或疏忽履行由信託契約施加予管理人的任何重大責任；

## 管 理 人

- (d) 基金單位持有人，憑通過簡單多數基金單位持有人出席並參加表決（當中沒有基金單位持有人被剝奪權利）的基金單位持有人大會，並已給予經理人及受託人不少於21天的通知；
- (e) 代表已發行基金單位價值至少75%（不包括由管理人及在留任管理人中擁有權益或基金單位持有人所持有或視為持有者）的基金單位持有人向受託人發出書面要求，將管理人撤換；
- (f) 受託人有充分及足夠理由並以書面陳述該等理由，表示更換管理人乃符合基金單位持有人的最佳利益；
- (g) 新加坡金融管理局指示受託人將該管理人撤換；或
- (h) 其他任何主管機關撤銷批准管理人擔任置富產業信託管理人。

倘管理人根據上文中分段(f)被撤換，管理人有權根據信託契約將事件轉介仲裁。管理人、受託人及所有基金單位持有人均必須遵從仲裁所作的任何決定。

### 12.9 責任豁免

倘管理人並無涉及欺詐、疏忽、故意失責或違反信託契約，管理人概不會因根據信託契約真誠作出的任何錯誤判斷或作出或蒙受或並無作出的任何事項或事宜招致任何責任。此外，管理人有權（就管理人可能面臨的任何訴訟、費用、索償、損害、開支或索求款額作為彌償保證而言）追索置富產業信託的資產或其任何部分，惟因管理人及管理人欺詐、疏忽、故意失責或違反信託契約引起的訴訟、費用、索償、損害、開支或索求款額則除外。

並未以任何方式影響其一般權力的情況下，於管理置富產業信託及進行並履行其根據信託契約的職責及責任時，管理人可憑受託人書面同意，委任有關人士或有關人等根據信託契約行使其任何或全部權力及酌情權，並履行其根據信託契約的全部或任何責任，惟管理人須一直對該等人士的一切行動及疏忽負責，猶如該行動及疏忽乃由管理人本身作出。

### **13.1 置富產業信託的物業管理人**

物業管理人 Goodwell-Fortune Property Services Limited 為高衛物業(長實的間接全資附屬公司及置富產業信託的關連人士)的全資附屬公司。物業管理人於2003年3月28日在香港註冊成立，高衛物業於2002年12月獲ISO 9001: 2000(全線物業)證書，並於2007年12月取得「綜合管理系統」(IMS)(全線物業)證書。

管理人、受託人及物業管理人已訂立物業管理協議，物業管理人將按非獨家基準，在管理人的整體管理及監督下，向置富產業信託位於香港的物業提供下列服務：

- (a) *物業管理服務*：包括協調租戶的配套要求，推薦提供物業管理的第三方合約(包括泊車設施管理)、保養服務、監督服務供應商及承包商的表現，安排適當保險及確保遵守建築及安全條例。
- (b) *租賃管理服務*：包括租金收取管理、拖欠租金管理、主動續租及磋商條款。
- (c) *市場推廣服務*：包括提供市場推廣及市場推廣協調服務。

物業管理人可向其他經營類似業務的物業公司或其他業務公司，提供物業管理協議中所涵蓋的同類服務。根據管理人目前獲得的資料，管理人了解目前物業管理人並未向其他公司提供此類服務，如物業管理人日後向其他公司提供此類服務，將設立一支專為置富產業信託服務的專職團隊。此外，根據物業管理協議，物業管理人尤其須(並促使其僱員及代理人)為所獲得的有關資料保密及不得使用或披露該資料。

有關詳情請參閱本文件第16.2節(「有關置富產業信託的重大及其他協議－物業管理協議」)。

## 物業管理人

### 13.2 物業管理人的管理滙報架構



### 13.3 物業管理人的董事及行政人員

**何廣輝先生**自2003年起一直擔任物業管理人的董事，同時任長實營業部物業管理助理首席經理，及Goodwell-Prosperity Property Services Limited (泓富產業信託所持物業的物業管理人)的董事。何先生於大廈管理方面擁有超過24年經驗，且持有地產行政專業文憑。

**詹洪堅先生**自2003年起一直擔任物業管理人的董事，同時任Goodwell-Prosperity Property Services Limited (泓富產業信託所持物業的物業管理人)的董事，2005年6月起任港基物業管理有限公司總經理，於2002年6月至2005年5月期間，任高衛物業總經理。詹先生於物業管理方面擁有超過31年經驗，為英國特許房屋事務經理(MCIH)及香港房屋經理學會(HKIH)的企業會員。

**黃和木先生**自2003年起一直擔任物業管理人的董事，同時任長實營業部物業管理經理及Goodwell-Prosperity Property Services Limited (泓富產業信託所持物業的物業管理人)的董事。黃先生於大廈管理方面擁有超過26年經驗，持有商業學文學士(榮譽)學位及測量學研究文憑(房地產發展)。

**梁少波先生**自2003年起擔任物業管理人的首席物業經理，並自2006年起擔任物業管理人的總經理。梁先生帶領經理團隊，監控經營成本及監督物業的日常運營。梁先生作為物業管理人的總經理，負責業務發展、分析關鍵業務事項和執行策略性業務計劃，以配合物業管理人的持續發展。梁

## 物業管理人

先生於私營及公共部門擁有超過28年物業管理經驗，為英國特許房屋事務經理(MCIH)的企業會員，且持有設施管理碩士學位。

### 13.4 物業管理人費用

根據物業管理協議，物業管理人將有權就管理物業公司所擁有物業向各物業公司收取下列費用：

*物業管理及租賃管理服務*：就物業管理及租賃管理服務而言，物業公司將每年向物業管理人支付相等於該物業公司所擁有相關物業的物業收益總額3.0%的費用。

*市務推廣服務*：就物業管理人按非獨家基準提供的市務推廣服務而言，物業公司將向物業管理人支付下列佣金：(a)就取得為期三年或以上的租約支付相當於一個月基本租金的佣金；(b)就取得為期不足三年之租約支付相當於半個月基本租金的佣金；(c)就取得續租(不論續租期間之長短)，支付相當於半個月基本租金的佣金；及(d)就取得為期不足12個月的許用合約(不包括向或將會向長實的附屬公司批准作示範單位用途的許用合約)，支付相當於許用費總額10%的佣金。如由管理人所建議的有關物業公司或受託人所委託的第三方代理人獲得有關租約、續租或許用合約，則物業管理人將不會獲得任何上述佣金。

有關物業管理協議的詳情，見第16.2節(「有關置富產業信託的重大及其他協議－物業管理協議」)。

為建立及維持高質素之企業管治，置富產業信託已制定若干政策及程序，以促使置富產業信託以具透明度的方式營運，並輔以內部監察及制衡。以下為管理人及置富產業信託所採納並將遵循的企業管治政策主要部分之概要。

### 14.1 認可架構

置富產業信託為證監會根據證券及期貨條例第104條獲認可的集體投資計劃。證監會對置富產業信託的財務穩健程度，或本文件及與置富產業信託有關的任何其他文件內所作出之任何聲明或發表之任何意見的準確性，概不承擔任何責任。獲證監會認可並不代表獲官方推薦。置富產業信託亦為根據證券及期貨法案獲認可的新加坡單位信託計劃。

管理人已獲發牌可從事證券及期貨條例第V部下的第9類受規管活動（資產管理）。

管理人有三名人員根據證券及期貨條例第125條及房地產投資信託基金守則第5.4章規定，已獲批准成為負責人員，他們分別是洪明發先生、趙宇女士及孔元真女士；根據證券及期貨條例第125條的規定，其中兩人為執行董事。

受託人為按房地產投資信託基金守則合資格擔任根據證券及期貨條例獲認可的集體投資計劃受託人的人士。

### 14.2 受託人及管理人的職責

受託人與管理人互相獨立。受託人須根據信託契約負責代表基金單位持有人安全保管置富產業信託的資產。管理人於信託契約下的職責為根據信託契約管理置富產業信託，尤其為確保置富產業信託下資產的財務及經濟事宜僅以基金單位持有人的利益進行專業化管理。

### 14.3 董事會

董事會負責管理人的企業管治及整體管理，包括訂立管理目標，以及在達到此等目標的過程中進行監察。董事會亦須負責置富產業信託的策略性業務發展方向和風險管理。董事會的全體成員共同處理與企業管治、業務營運與風險、財務表現，以及董事的提名和評審有關的事宜。董事會已建立一個管理管理人和置富產業信託的框架，包括內部監控及業務風險管理程序。

董事會相信，其所採用的內部監控制度向管理層授以足夠和妥善的授權，有助促進營運效率。此外，董事會密切監察規例、政策及會計準則的修訂。如有修訂對置富產業信託及其披露責任有重要影響，會於董事會會議期間、特別召開會議或透過董事會會議文件向董事簡述。

## 企業管治

有關的管理隊伍及董事會委任之委員會將獲委以日常管理職責和若干監察職能。董事會亦將審閱重要的財務決策和管理人的表現。

董事會會開會審閱管理人的主要活動。董事會會議每季召開一次(如有需要,則更頻密地召開會議),以討論及檢討置富產業信託的策略和政策,包括任何重大收購及出售、年度預算及置富產業信託的財務表現,以及審批季度、中期及全年度業績之公佈。董事會亦會審閱置富產業信託的資產所涉及的風險,並根據置富產業信託的核數師提出的意見採取行動。如有需要,董事會將召開額外的會議以處理重大交易或事務。

董事會現時由九名成員組成,其中三名為獨立非執行董事。董事會須按以下原則組成:

- (a) 董事會主席須為非執行董事;
- (b) 董事會董事須具備廣泛的營商經驗,包括基金管理及物業行業的專業知識;及
- (c) 董事會的成員中至少三分之一須為獨立非執行董事,而獨立非執行董事的人數最少須為三位。

董事會由具備核心才能的人士組成,包括就達到管理人目標而言屬必要和關鍵的業務及管理經驗、財務、法律和基金管理經驗,董事會整體所具備的廣泛企業經驗和所作出的貢獻,對置富產業信託而言十分寶貴。董事會定期檢討其成員的組成,以確保董事會具備適當的專業知識和經驗。

董事會將每年審閱獨立非執行董事的獨立性,進行審核時乃以不時適用於新加坡及香港的公司管治實務守則所載的獨立標準及管理人採納的遵例手冊所載的有關標準為依據。董事會認為,該三名獨立非執行董事(代表董事會三分之一的成員)均具獨立性,並無任何個人或一組人士主導董事會的決策過程。

主席及行政總裁(「行政總裁」)的職位分別由不同人士擔任,以維持有效的職權分立。主席領導董事會進行討論及審議,並負責訂定董事會議的議程,以及確保可在有需要的情況下召開董事會議。主席並須促使保持高水平的企業管治及維持與基金單位持有人作有效溝通。行政總裁連同副行政總裁負責管理人及置富產業信託的日常管理,以及執行董事會制訂的策略性計劃,並確保董事可透過管理報告獲知置富產業信託的最新資料。

董事會認為,已有足夠的保障及制衡,可確保董事會的決策過程獨立及以各董事的集體決定為依歸,並無任何個別人士可獨攬權力或行使任何重大影響力。

董事會的大部分成員已為置富產業信託效力多年，熟悉作為董事的職責及職務。所有董事均定期獲提供有關法律及法規變動的最新資料，讓他們能夠在掌握有關資料的情況下在履行本身的職責和職務時作出知情的決策。新獲委任的管理人董事將獲函件，說明彼等的委任條款及職責，而管理層亦會向他們簡介置富產業信託的業務活動及策略性方向。

### 14.4 審核委員會

董事會已成立一個審核委員會，負責協助董事會履行職務。審核委員會由董事會委任個別成員組成。審核委員會成員全為非執行董事，大部分成員必須為獨立非執行董事，當中主席必須為獨立非執行董事。審核委員會每年最少召開四次會議。

審核委員會全體成員均積累多年在財務和業內擔任高級管理職務的經驗。董事會認為，考慮到審核委員會成員所擁有的會計和相關財務管理專業知識或經驗，他們均能勝任有餘。

審核委員會的職責為監控及評估管理人內部控制的有效性。審核委員會亦審閱為納入管理人所發佈的財務報告而編製的資料的質素和可靠性。審核委員會負責提名外聘和內部核數師，並檢討成本、範圍及表現諸方面之外部審核是否足夠。審核委員會每年最少一次在管理層避席的情況下與外聘和內部核數師會面。

審核委員會的責任亦包括：

- (a) 審閱外部及內部審核報告，以確保如發現內部控制不足之處時，管理層可採取適當和及時補救措施；
- (b) 監控現有的程序，確保遵守適用法規；
- (c) 審閱及審批所有財務報表及核數師報告；及
- (d) 監察為監管置富產業信託的關連人士交易而制定的程序，包括確保置富產業信託與關連人士之間的交易符合適用法規的條文。

審核委員會獲授權在其職權範圍內調查任何事情。審核委員會有權接觸和與管理層合作，並有全面的酌情權邀請管理人的任何董事或行政人員出席會議。審核委員會可就妥善履行職務獲得合理所需的一切資源。

審核委員會設有舉報制度，審核委員會負責檢討管理層的職員可就財務報告或其他事宜可能存在的缺失以保密方式提出關注的安排。這個制度的目的是確保可就關注事宜進行獨立調查並採取

適當的跟進行動。管理人的所有員工均獲提供有關該舉報制度和安排的詳情。據管理人所知，迄今為止並無任何舉報事件。

#### **14.5 披露委員會**

董事會亦已成立一個披露委員會，負責協助董事會履行職務。披露委員會由董事會委任個別成員組成。披露委員會成員為行政總裁或副行政總裁及兩名非執行董事（其中一名須為獨立非執行董事）。披露委員會主席一職由行政總裁或副行政總裁擔任。

披露委員會負責審閱向基金單位持有人披露資料及向公眾發表公佈的相關事宜。披露委員會的責任尤其包括以下各項：

- (a) 就涉及（但不限於）財務申報、關連人士交易及可能出現利益衝突情況的公司披露事宜及公佈，進行審閱及向董事會提供意見；
- (b) 監察置富產業信託或其代表向公眾人士及有關監管機構發佈資料是否符合適用的法律規定及其持續性、準確性、清楚程度、完整性及適時性；
- (c) 於置富產業信託或其代表向公眾人士發佈重大的非公開資料或置富產業信託或其代表將此等資料在有關監管機構存檔（視情況而定）之前，審閱及審批該等資料及存檔事宜；
- (d) 審閱定期及現行的報告、委任代表聲明、資料聲明、登記聲明及在監管機構存檔的任何其他資料；
- (e) 審閱載有財務資料、有關重大收購及出售的資料及對基金單位持有人而言乃屬重要的資料的新聞公佈；及
- (f) 審閱載有向基金單位持有人發佈財務資料的通信。

#### **14.6 專責委員會**

董事會亦已成立一個專責委員會，負責協助董事會履行職務。專責委員會由董事會委任個別成員組成。專責委員會成員為行政總裁或副行政總裁及兩名非執行董事（其中一名須為獨立非執行董事）。

專責委員會負責審閱與對沖策略、融資及再融資安排有關的事宜，以及為對沖用途而涉及衍生工具的交易。專責委員會的決議必須一致，否則有關事宜須全體董事會考慮。

## 14.7 內部監控

管理人設有一個為保障置富產業信託的資產、基金單位持有人利益以及管理風險而執行的程序和過程的內部監控制度。董事會將透過審核委員會，每年對置富產業信託的內部監控制度的有效性進行檢討，當中涵蓋所有重要的監控領域，包括財務、營運和遵例監控以及風險管理功能。年度檢討包括置富產業信託會計及財務申報工作的資源充足度、負責的員工的資歷及經驗，以及有關的培訓計劃及財政預算。

管理人在香港的內部審核職能外判予獨立第三方德豪會計師事務所（為德豪國際的成員公司）。根據有關的外判安排，內部核數師一般負責履行某一年度的內部審核工作，並將就履行該等職務收取費用（按時間基準計費）。

審核委員會信納內部核數師已符合國際認可專業機構的標準，包括內部審計師協會（Institute of Internal Auditors）制定的國際內部審計專業實務標準（Standards for the Professional Practise of Internal Auditing）。內部核數師直接向審核委員會報告有關審核的事宜，另外直接向董事會報告有關行政上的事宜。審核委員會亦負責審閱和審批年度內部審核計劃，以及檢討內部審核報告和活動。

內部審核的職能包括審閱及向董事會或審核委員會（視乎情況而定）作出建議，以確保管理人的職責和營運功能有效分開，並確保管理人營運與合規程序的違規和失責情況之報告的有效性與準確性。

## 14.8 風險評估及業務風險管理

有效的風險管理是置富產業信託業務策略的基本元素。識辨和管理風險是業務營運以及保障基金單位持有人利益及價值的核心。置富產業信託根據董事會制定的整體指引和具體規限運作。每項交易均須經過全面的分析，以了解所涉及的風險。管理風險的職責由有關的業務單位在董事會制定的整體策略下執行。

董事會將每季召開一次會議或在有需要時更頻密地召開會議，並審閱置富產業信託的財務表現。董事會亦將檢討置富產業信託的任何資產風險，並根據置富產業信託核數師的任何意見採取行動。在評估業務風險時，董事會將考慮經濟環境及房地產行業的風險。管理層每週開會一次，以審閱置富產業信託的營運及討論持續披露事宜。

作為置富產業信託的整體企業風險管理架構的一環，管理層會不斷查找、審閱及監察重大風險、監控措施及管理行動。內部核數師會協助及引導管理層制定風險政策及程序，以有效查找、評估及管理重大風險。

## **14.9 利益衝突**

管理人已訂立以下程序，以處理在管理置富產業信託的過程中可能遇到的利益衝突問題：

- (a) 管理人為置富產業信託的專責管理人，不會管理任何其他與置富產業信託擁有相同類別物業投資的房地產投資信託或參與任何其他房地產業務。
- (b) 置富產業信託訂立的任何關連人士交易必須由審核委員會審閱及／或以大多數票通過。
- (c) 董事會最少三分之一的成員為獨立非執行董事。

信託契約亦訂明，如房地產投資信託基金守則或證監會就房地產投資信託基金守則的運作不時給予的豁免及免除條件有所規定，受託人可在有需要的情況下，因應受託人代表置富產業信託與下述人士訂立的任何交易或協議，代表信託基金採取法律行動或展開法律程序，包括向管理人或其他關連人士採取法律行動或（應管理人的書面要求）向任何其他人士（包括向本文件第17.1.1節（「持續關連方交易－置富產業信託的關連人士」）界定的受託人關連人士）採取法律行動。然而，受託人經諮詢管理人後，如全權酌情認為有關法律行動並不符合基金單位持有人的最佳利益，則受託人可酌情放棄採取法律行動或展開法律程序。

根據信託契約，任何基金單位持有人將不得於將處理其於當中擁有重大權益並且其權益乃有別於其他基金單位持有人的事務（如有關的基金單位持有人並非管理人的關連人士，由管理人全權釐定，或如有關的基金單位持有人並非受託人的關連人士，由受託人全權決定（視乎情況而定））的大會上就本身的基金單位投票或被計入有關大會的法定人數內。該等事務包括發行新基金單位，以致該基金單位持有人可按超出其比例的百分比增加其於基金單位的擁有權。

## **14.10 董事、管理人或主要基金單位持有人於基金單位之權益及交易**

為監察及監督進行任何基金單位的買賣，管理人已採用載有關於董事及管理人進行買賣規則的守則。根據此守則，有意買賣基金單位的任何董事或管理人須首先考慮與證券及期貨條例第XIII及XIV部關於內幕交易及市場失當行為類似的條文。

董事倘知悉任何就擬進行且屬重要交易的收購或出售而作出的磋商或協定或任何可影響價格的資料，必須在知悉有關情況時即避免買賣基金單位，直至根據適用法規就有關資料作適當披露為

止。知悉有關磋商或協定或任何可影響價格資料的董事，應提醒並不同樣知情的董事，指出或會有可影響價格之資料尚未公佈，以及他們務必不得在相若期間買賣基金單位。

同樣地，當管理人於擁有任何尚未公佈而可影響價格的資料，須在知悉該等資料時即避免買賣基金單位，直至根據適用法規就該等資料作適當披露為止。

除特別情況外，管理人及任何董事不得於公佈置富產業信託財務業績的日期及下列期間內買賣任何基金單位：(a)緊接公佈其年度業績的日期前的60日期間，或有關財政年度結束日起至公佈業績的日期為止的期間(以較短者為準)；及(b)緊接公佈其季度業績及中期業績的日期前30日的期間，或有關季度或中期期間結束日起至公佈業績的日期止的期間(以較短者為準)。在任何情況下，倘董事或管理人進行買賣，董事或管理人必須遵守由管理人採納載有董事及管理人進行買賣規則的守則所載的程序。

該守則的適用範圍可按董事會的決定，擴大至管理人的高級行政人員、職員及其他僱員。

管理人亦已採納監察董事、行政總裁及管理人披露權益的程序。證券及期貨條例的有關條文及適用的新加坡規例和規則被視為適用於管理人、董事、行政總裁及每名基金單位持有人，以及透過其或在其下提出索償的所有人士。

根據信託契約，持有5%或以上已發行基金單位的基金單位持有人將擁有須具報權益及須通知香港聯交所、受託人及管理人其於置富產業信託的權益。管理人須就此等目的存置登記冊，並須在登記冊內在該名人士的名義下記錄該項通知規定的詳情及記錄日期。受託人及基金單位持有人可於向管理人發出合理通知後於營業時間內隨時查閱上述的登記冊。

### 14.11 置富產業信託的香港和新加坡辦事處之間的溝通

由於置富產業信託的管理和營運是由管理人位於香港和新加坡的管理層團隊及員工負責監察和進行，管理人將確保兩個辦事處的團隊完全整合，並定期溝通和緊密合作，以達到置富產業信託的投資目標。

### 14.12 置富產業信託的記錄備存

管理人將於新加坡及香港的辦事處備存重要文件的更新版本以作記錄。根據證券及期貨條例，如管理人更改備存紀錄的地址，將事先尋求證監會的批准。

#### 14.13 與基金單位持有人的溝通

適用法規規定一家上市實體須向市場披露對其證券價格有著重大影響的事宜。管理人一直奉行持續披露及與基金單位持有人和投資者保持具透明度溝通的文化。行政總裁、副行政總裁、投資及投資者關係高級經理肩負監察此項功能的職責。管理人的披露政策規定首先透過新交所及香港聯交所刊發新聞稿或公佈及之後在置富產業信託的網站 [www.fortunereit.com](http://www.fortunereit.com) 刊發公佈的形式，及時和全面披露有關置富產業信託的重要資料。

管理人亦定期為分析員和傳媒代表舉行簡介會，通常會在發表置富產業信託的業績之時舉行。於此等簡介會上，管理層將檢討置富產業信託最近期的表現以及討論置富產業信託的業務前景。

#### 14.14 報告

置富產業信託將按照國際財務報告準則編製其賬目，財政年度結算日為12月31日，中期結算日期為6月30日。根據適用法規及信託契約，置富產業信託的年報及賬目將於每個財政年度結束後不超過三個月內公佈及向基金單位持有人寄發，以及於每個半年財政年度結束後不超過兩個月內公佈及向基金單位持有人寄發中期業績。

董事會的目標是就置富產業信託向基金單位持有人提供一份平衡及易於理解的評估報告。管理層將及時向董事會提供完備及充足的資料，方式是定期更新置富產業信託的財務業績、涉及置富產業信託的市場趨勢及業務發展。

#### 14.15 基金單位持有人大會

除該年度內任何其他基金單位持有人大會外，置富產業信託將每年舉行基金單位持有人週年大會。

受託人或管理人可於任何時候召開基金單位持有人大會。管理人亦須於不少於50名基金單位持有人或合共佔不少於10%已發行基金單位的多名基金單位持有人發出書面要求後召開基金單位持有人大會。根據信託契約，召開大會的通知須最少14日前發給基金單位持有人，惟將於該大會提呈特別決議的大會通知則須於最少21日前發給基金單位持有人，而倘召開基金單位持有人週年大會，則須於20個營業日前向基金單位持有人發出通知。另外，為遵守香港上市規則附錄十四的有關規定，如召開基金單位持有人週年大會以外的任何基金單位持有人大會，須於10個營業日前向基金單位持有人發出通知。有關的大會通告須列明召開大會的時間和地點，以及將提呈的決議案內容。

基金單位持有人大會的法定人數須不少於兩名親身出席或由受委代表出席且已登記為合共持有不少於：(a) 10%當時已發行及流通基金單位的基金單位持有人(就普通決議案而言)；或(b) 25%當時已發行及流通基金單位的基金單位持有人(就特別決議的大會而言)。

#### **14.16 須由基金單位持有人以特別決議案決定的事項**

根據信託契約，與若干事項有關的決定須事先以特別決議案獲得基金單位持有人特別批准。該等事項包括：(a)於收購置富產業信託土地後兩年內出售構成置富產業信託資產一部分的任何土地或任何土地的權益、選擇權或權利或持有置富產業信託的該等土地或任何土地的選擇權或權利的任何物業公司的股份；(b)管理人管理費費率任何超出獲准限額的增幅或結構的變動；(c)受託人費用率任何超出獲准限額的增幅或結構的變動；(d)信託契約的若干修改；(e)終止置富產業信託（惟不包括若干有限的例外情況）；(f)置富產業信託進行合併；(g)免除置富產業信託核數師的職務並委任其他核數師；(h)免除受託人的職務；及(i)置富產業信託的投資政策變動。

任何除上文事宜以外透過基金單位持有人的決議案作出的決定，均須以普通決議案提呈，除非是按適用法規須以特別決議案提呈（例子見第 15.9 節（「信託契約－基金單位持有人大會」））。

## 信託契約

信託契約屬複雜文件，而以下所載僅為概要。投資者應參閱信託契約，以確定具體資料或詳細了解置富產業信託。直至上市日期前的一般辦公時間內，信託契約的副本於管理人在香港的註冊辦事處可供查閱，地址為香港皇后大道中99號中環中心55樓5508-10室。

### 15.1 信託契約

置富產業信託乃由管理人與受託人原於2003年7月4日訂立的信託契約(經不時修訂及重列)構成及受其規限的房地產投資信託基金。經以介紹形式上市後，置富產業信託將受適用法規監管。

信託契約的條款及條件對每名基金單位持有人(及通過有關基金單位持有人提出申訴的人士)均具約束力，猶如該基金單位持有人乃信託契約的訂約方，並猶如信託契約載有每名基金單位持有人作出的契諾，據此承諾遵守信託契約的所有條文並受其約束及每名基金單位持有人已授權管理人及/或受託人作出一切信託契約可能規定其須作出的行動及事項。

適用法規的條文訂明信託契約的若干條款及管理人、受託人及基金單位持有人在信託契約下的若干權利、職務及責任。

為免生疑問，置富產業信託須遵守所有適用法規，包括適用於置富產業信託的新加坡及香港監管規定。

### 15.2 房地產投資信託基金結構

置富產業信託乃根據新加坡法例成立的單位信託基金，成立目的為投資於房地產(不論直接或間接透過特殊目的公司)。置富產業信託的投資目標，主要是擁有及投資於香港的零售商場組合。管理人必須以確保主要投資為房地產為原則管理置富產業信託。有關管理人的投資目標及政策的進一步詳情，見第6節(「策略」)。置富產業信託的資產現由受託人為基金單位持有人的利益以信託形式持有。

### 15.3 基金單位及基金單位持有人

基金單位持有人的權利及權益均載於信託契約。根據信託契約，受託人必須盡責及謹慎地保障基金單位持有人的權利及權益。

每個基金單位代表置富產業信託一份不可分割權益。基金單位持有人於置富產業信託相關資產並無擁有衡平或所有權權益，且無權將置富產業信託的任何資產(或其任何部分)或任何房地產，或於置富產業信託的任何資產及房地產相關資產(或其任何部分)的任何權益轉為己有。基金單位持有人的權利限於要求置富產業信託按照信託契約的條文妥為管理，包括(但不限於)向管理人或受託人提出起訴。

## 信託契約

除非信託契約明文訂明，否則基金單位持有人不得干預或尋求干預管理人或受託人的權利、權力、授權或酌情權，就置富產業信託的資產(或其任何部分)行使任何權利，或提交任何可影響置富產業信託的房地產資產及房地產相關資產(或其任何部分)的知會備忘或其他通知，或要求向該基金單位持有人轉讓任何屬於置富產業信託資產一部分的認可投資項目(定義見信託契約)。

### 15.4 發行基金單位

下文為信託契約中有關發行基金單位的條文概要。

管理人擁有獨家權利以置富產業信託的名義發行基金單位。

管理人可毋須經基金單位持有人事先批准，按比例向所有現有基金單位持有人提呈新基金單位，惟倘任何該等發行會令置富產業信託的市值增加超過50%則除外，在此情況下，該等發行須經基金單位持有人於管理人召開的大會上以普通決議案事先批准，方可進行。

管理人可毋須經基金單位持有人事先批准，以按比例以外之方式向所有現有基金單位持有人提呈新基金單位，條件是於任何財政年度發行新基金單位而增加的基金單位總數，不超過上一個財政年度結算時已發行的基金單位總數20%(或證監會可不時規定的其他已發行基金單位百分比)。發行超出此限額的新基金單位，將須經基金單位持有人於管理人根據信託契約條文召開的大會上以普通決議案授出特定事先批准，方可進行。

管理人可按：(a)相等於或高於有關市價；或(b)其酌情決定較該市價折讓不超過20%的發行價；或(c)倘須取得普通決議案批准方可進行，則按該普通決議案授權的定價基準，代表置富產業信託發行基金單位。就此而言，有關市價指由管理人釐定的價格，以下列各項的較高者為準：(a)就建議發行基金單位而訂立有關協議或其他文據當日，基金單位在香港聯交所的收市價；及(b)緊接下列較早日期前10個交易日基金單位的平均收市價：(i)公佈建議發行基金單位當日；(ii)就建議發行基金單位而訂立有關協議或其他文據當日；及(iii)釐定發行價當日。

儘管有以上規定，倘會導致違反信託契約有關發行基金單位的其他條文，則管理人不得(a)發行基金單位及／或；(b)按發行價發行基金單位；該等其他條文包括(但不限於)：(a)禁止管理人發行

## 信託契約

多於新加坡上市規則所規定限額的基金單位的條文；及(b)就釐定發售價而須遵守新加坡上市規則的條文。於最後可行日期，根據新加坡上市規則發行基金單位的主要規定如下：

- (a) 倘基金單位持有人已於基金單位持有人大會上以普通決議案向董事授予一般授權發行新基金單位，則管理人毋須就發行該等新基金單位於基金單位持有人大會上取得基金單位持有人事先批准。
- (b) 一般授權必須限制可予發行的基金單位及可換股證券的總數。有關限制不得超逾已發行基金單位(庫存基金單位除外)總數的50%，其中除按比例發行者外，將向現有基金單位持有人發行的基金單位及可換股證券總數不得超逾已發行基金單位(庫存股份除外)總數的20%。
- (c) 一般授權可於下列情況發生(以較先者為準)之前的期間一直有效：
  - (i) 置富產業信託於該決議案通過後舉行的首個基金單位持有人週年大會結束時。該項授權可於該會上藉通過普通決議案無條件或有條件地予以更新；或
  - (ii) 基金單位持有人於基金單位持有人大會上通過普通決議案予以撤銷或修訂之時。
- (d) 一般而言，根據新加坡上市規則，發行基金單位的價格較簽訂配售或認購協議的完整交易日在新交所買賣相關基金單位的加權平均成交價(不計已宣佈的分派)，不得折讓超逾10%，前提是承配人無權享有宣佈的分派。

基金單位持有人必須持有至少1,000個基金單位或管理人在事先通知受託人下可不時釐定的其他數目的基金單位。

管理人可按其絕對酌情權，選擇不根據配售向其地址位於新加坡或香港以外地方的基金單位持有人提呈基金單位。在此情況下，該等基金單位持有人應享有的基金單位權利或配額，將由管理人以每名有關基金單位持有人的代名人及授權代表身份，按管理人可釐訂的價格提呈出售。受託人在有需要時有酌情權就是項出售施加其他條款及條件。如成功進行出售，所得款項將會付給有關基金單位持有人。

### 15.5 回購及贖回基金單位

管理人並無義務購回或促使贖回基金單位。倘管理人決定提呈購回或贖回基金單位，則必須根據信託契約的條文及適用法規進行有關購回或贖回。

## **15.6 公眾持有量規定**

管理人須盡其全力，確保在任何時間至少25% (或證監會不時指定或容許的任何其他百分比) (「公眾持有量百分比」) 已發行基金單位均由公眾持有。倘管理人發現公眾所持有的已發行基金單位百分比低於公眾持有量百分比，則管理人須盡其全力，使公眾所持有的基金單位百分比至少回復至公眾持有量百分比。管理人須採取妥善的內部程序監控公眾持有量，且須於有關百分比低於公眾持有量百分比時立即知會受託人及證監會。

此外，根據新加坡上市規則，倘公眾持有的基金單位百分比低於10%，則新交所可暫停基金單位在新交所買賣，其後管理人可能獲准在3個月或新交所可能同意的較長期間內將公眾持有量百分比提高至最少10%，如未能做到，則置富產業信託可能會從新交所除牌。

## **15.7 基金單位持有人的權利及責任**

基金單位持有人的主要權利包括：

- (a) 收取所持基金單位應佔的收入及其他分派；
- (b) 收取置富產業信託的經審核賬目及年報；及
- (c) 按其於置富產業信託所佔權益的比例，參與置富產業信託終止的分派，收取變現置富產業信託資產所產生的所有現金所得款項淨額減任何負債後的應佔部分。

基金單位持有人概無權利要求向其轉讓任何置富產業信託的資產。

此外，倘基金單位持有人向受託人或管理人發出任何指示會導致受託人或管理人作出或遺漏作出任何事情而可能導致下述情況，則不得向其發出任何指示 (不論是在基金單位持有人大會上或其他情況下)：

- (a) 置富產業信託不再遵守適用法規；或
- (b) 行使信託契約明文訂明賦予受託人或管理人的任何酌情權，或根據信託契約決定任何須經受託人及管理人同時或任何一方同意之事宜。

信託契約載有條文限制基金單位持有人就任何基金單位已付或應付款項所承擔的責任。該等條文旨在確保倘基金單位持有人已繳足所持基金單位的發行價，則在置富產業信託的負債超出其資產的情況下，該基金單位持有人將毋須僅因身為基金單位持有人而承擔對受託人或置富產業信託的任何債權人作出彌償的個人責任。

### 15.8 信託契約的修訂

除經特別決議案批准修訂信託契約，否則不可在未經主管機關事先批准下(適用法規就此有所規定)修訂信託契約的條文，除非受託人證明其認為有關修訂符合以下條件則作別論：

- (a) 並無對基金單位持有人的權益造成重大損害、並無解除受託人或管理人在任何重大方面對基金單位持有人負有的任何責任，及不會增加應以存置財產支付的費用及收費；
- (b) 就遵守適用財政、法定或官方規定(不論是否具法律效力)而言屬必需，包括(但不限於)任何適用法規的規定；或
- (c) 乃修正明顯錯誤的必要修訂。

有關修訂不得強制規定任何基金單位持有人須就其持有的基金單位支付任何額外款項或就此承擔任何責任。

### 15.9 基金單位持有人大會

除任何其他會議外，每曆年至少須舉行基金單位持有人週年大會一次，時間(於舉行上屆基金單位持有人週年大會後不超過15個月的期間內)及地點由受託人及管理人決定。

受託人或管理人可於任何時候召開基金單位持有人會議。管理人亦須於不少於50名基金單位持有人或合共佔不少於10%已發行基金單位的多名基金單位持有人發出書面要求後召開會議。召開會議的一方可按其認為合適的時間或地點(在信託契約的條文規限下)召開基金單位持有人會議，以及於該會議上提呈決議案供考慮。

由信託人以書面提名的人士將在每次會議上擔任主席，如未有提名有關人士或於會議指定舉行時間後15分鐘內該獲提名人士仍未出席，出席會議的基金單位持有人須推選其中一人擔任主席。

除非信託契約另有訂明，否則必須就為通過普通決議案而召開的每次會議向基金單位持有人發出至少14日的通知(不包括通知送達或視為送達之日及發出通知當日)，以及就為通過特別決議案而召開的每次會議向基金單位持有人發出至少21日的通知(不包括通知送達或視為送達之日及發出通知當日)，上述兩項通知均須按信託契約所述方式發出。通知須列明會議舉行的地點、日期及時間以及將提呈的任何決議案的條款。除非會議是由受託人召開，否則須以郵遞方式將通知寄予受託人。概不得以意外遺漏向任何基金單位持有人發出通知或任何基金單位持有人未能收到通知為由使任何會議的程序失效。

## 信託契約

基金單位持有人任何會議的法定人數須不少於兩名親身或委派代表出席且登記為合共持有不少於：(a) 10%當時已發行及發行在外基金單位的基金單位持有人(就普通決議案而言)；或(b) 25%當時已發行及發行在外基金單位的基金單位持有人(就特別決議案而言)。除非於開始處理有關事務時已有規定的法定人數出席，否則概不得在任何會議上處理任何事務。

倘會議上基金單位持有人於將處理的事務上擁有有別於其他基金單位持有人重大權益，(由管理人(如有關基金單位持有人並非管理人的關連人士)或受託人(如有關基金單位持有人並非受託人的關連人士)(如適用)全權酌情釐訂)，包括發行新基金單位致使某一基金單位持有人持有的基金單位數量增加至超過其原有所佔的比例，則該基金單位持有人不得就其本身的基金單位行使投票權或計入該會議的法定人數內。

在任何會議上，在會上提呈的決議案須以投票方式表決，而不記名投票表決的結果須視為該會議的決議案。於進行不記名投票時，每名親身或由受委代表或(如屬法團)由一名責任人員代表出席的基金單位持有人就其作為基金單位持有人的每個基金單位享有一票，惟有關基金單位須為已繳足。基金單位持有人或代其作出與適用法規有抵觸的投票將不被計算。投票人士毋須動毋須盡投其票或以同一方式盡投其票。代表委任文據可按常用一般格式或受託人批准的任何其他格式編製。

倘基金單位持有人為法團，可透過其董事以決議案或其他監管組織授權的任何人士作為其代表出席任何基金單位持有人會議。該獲授權人士在出示經法團一名董事核證為真實副本的有關決議案副本後，將擁有倘法團為個人基金單位持有人時可親身行使的權力。

香港中央結算(代理人)有限公司(或其任何繼任人)可委任超過一名受委代表或公司代表出席基金單位持有人會議及於會上投票，猶如其為個人基金單位持有人，且該等代表毋須就有關委任出示權屬文件或經認證的授權書。倘基金單位持有人為認可結算所(定義見證券及期貨條例)或其代名人，則可授權其認為適合的一名或以上人士於任何基金單位持有人會議或任何類別基金單位持有人會議上擔任其代表或受委代表，惟倘授權超過一名人士，則須於有關的授權書或代表委任表格列明每名該等人士所獲授權的基金單位數目及類別。獲授權人士將有權代表該認可結算所行使倘該結算所或其代名人為個人基金單位持有人時可親身行使的相同權力。

根據信託契約，若干事宜的決定須獲得基金單位持有人事先以特別決議案方式作特定批准。該等事宜包括：(a)於收購組成置富產業信託資產的任何土地後兩年內出售任何有關土地或任何該等土地的權益、選擇權或權利，或出售任何持有置富產業信託有關的土地或任何該等的土地的選擇權或權利的物業公司的股份；(b)將管理人費用的費率上調至高於許可限額或更改管理人費用結構；(c)

## 信託契約

將受託人費用的費率上調至高於許可限額或更改受託人費用結構；(d)對信託契約作出若干修訂；(e)終止置富產業信託(惟不包括若干有限的例外情況)；(f)置富產業信託進行合併；(g)罷免置富產業信託的核數師及／或委任其他核數師；(h)罷免受託人；及(i)置富產業信託的投資政策變動。

基金單位持有人就上述以外的事宜以決議案作出的任何決定，須以普通決議案形式進行，除非適用法規規定須以特別決議案形式進行者則另作別論。該等須以普通決議案作決定的事宜，包括但不限於：(a)於上市日期後發行任何基金單位，此舉根據信託契約及／或適用法規須獲基金單位持有人批准(詳情見第15.4節「信託契約－發行基金單位」)；(b)罷免管理人或獨立物業估值師；或(c)進行房地產投資信託基金守則所定義的任何關連人士交易。

### 15.10 受託人的權力、職責及責任

受託人的權力、職責及責任均載於信託契約。該等權力及職責包括：

- (a) 擔任置富產業信託的受託人，及因此而保障基金單位持有人的權利及權益；
- (b) 以信託契約所載的信託形式為基金單位持有人的利益持有置富產業信託的資產；
- (c) 監督管理人的活動是否符合信託契約、其他有關的組織章程文件以及適用於置富產業信託的監管規定；及
- (d) 採取一切合理審慎措施，確保置富產業信託的資產將根據信託契約的條文妥為獨立分開及為基金單位持有人的利益而持有。

受託人於履行其職能及職責，以及於保障基金單位持有人的權利及權益時，須作出最大努力並保持警惕。

受託人行使其權力時，可(應管理人以書面提出的建議)在信託契約的條文規限下，收購或出售任何房地產或非土地產業、借貸及就任何資產設立產權負擔。

受託人可在信託契約的條文規限下，委任及聘用一名人士或一家實體以行使其任何權力或履行其責任，及就管理、開發、租賃、購買或出售任何房地產資產及房地產相關資產委任任何房地產代理及管理人。

儘管受託人可就置富產業信託進行借貸，惟受託人須採取一切合理審慎措施，確保已符合信託契約所載的投資及借貸條文以及置富產業信託獲證監會及新加坡金管局認可時所訂條件。倘借貸會導致總槓桿比率超逾35%(或物業基金附錄許可或主管機關特別許可的其他較高或較低百分比)，或資產負債比率超逾45%(或房地產投資信託基金守則許可或主管機關特別許可的其他較高或較低百分比)，則管理人不得指示受託人進行借貸。

## 信託契約

受託人並不就擔任受託人而對基金單位持有人負上個人責任，惟倘因其欺詐、疏忽或故意失責或違反信託人為其中一方的信託契約或違反適用法規的情況則屬例外。受託人所承擔的任何責任及其所作出的任何彌償，只限於置富產業信託下對受託人有追溯權的資產，惟須在受託人並無欺詐、疏忽或故意失責或違反受託人為其中一方的信託契約或違反適用法規的情況下方可適用。信託契約載有若干向受託人作出的彌償保證，據此，受託人可就若干作為或遺漏所引致的責任從置富產業信託的資產中得到彌償保證，惟須在受託人並無欺詐、疏忽或故意失責或違反受託人為其中一方的信託契約或違反適用法規的情況下方可適用。

### 15.11 受託人的退任及撤換

在下列情況下，受託人可退任或被撤換：

- (a) 除非已委任新任受託人(經主管機關(如適用)事先書面同意)，否則受託人不可自願退任。受託人的退任應與新受託人接任置富產業信託受託人同時生效。
- (b) 在下列情況下，管理人可向受託人發出書面通知罷免受託人：
  - (i) 倘受託人清盤(為按管理人事先書面批准的條件進行重組或合併而自動清盤者則除外)、破產或倘就其任何資產指派接管人或就受託人指派司法管理人；
  - (ii) 倘受託人停止經營業務；
  - (iii) 受託人在管理人發出合理通知後仍未能或忽略進行或履行信託契約施加予受託人的任何重大責任；
  - (iv) 基金單位持有人於根據信託契約的條文召開的基金單位持有人大會上以特別決議案正式通過，並且已向受託人及管理人發出最少21日的通知述明有關的決定；或
  - (v) 主管機關指示罷免受託人。

### 15.12 受託人費用

置富產業信託目前向受託人支付相等於物業價值0.03%的年度受託人費用，並須每月支付，最低月費為50,000港元。由於完成介紹形式上市後受託人須履行額外的責任，因此由上市日期起，受託人的年度費用將由物業價值的0.03%提高至物業價值的0.035%。信託契約所准許的最高年度費用為物業價值的0.25%。受託人建議不時收取的受託人酬金率如有任何上調(以不超過獲准限額為

限)，受託人須向管理人及基金單位持有人發出最少一個月的事先書面通知。此受託人費用的上調必須經管理人批准。受託人費用最高獲准限額的任何上調或其結構的任何變動，必須以特別決議案通過。此外，置富產業信託已向受託人支付25,000坡元的一筆過成立費。

### 15.13 置富產業信託的終止

根據信託契約，置富產業信託並無固定期限，惟在下述情況可予終止。

置富產業信託將會在根據法令清盤或因法律施行而終止的情況下終止。倘因任何理由而於超過60個曆日的期間或受託人認為合適的較長期間內出現管理人從缺，置富產業信託亦會被終止。

除上文所述者外，終止置富產業信託須於管理人根據信託契約條文召開的會議上以特別決議案作出特別事先批准，方可作實。倘終止置富產業信託的建議是由管理人提出，而管理人及其任何關連人士於基金單位持有權益且彼等從終止置富產業信託所獲得的利益(由受託人全權釐訂)有別於所有其他基金單位持有人的利益，則彼等須放棄投票。倘不存在欺詐、不真誠、故意失責或疏忽行為，則受託人毋須就任何由管理人提議及經特別決議案批准的終止所引起的任何後果承擔責任。於基金單位持有人批准終止置富產業信託後，概不再增發、發行、註銷或出售任何基金單位，如未經受託人同意，亦不得辦理登記基金單位的轉讓手續及不得對持有人登記冊作出其他更改。

管理人須在合理可行情況下盡快根據信託契約條文向基金單位持有人公佈終止置富產業信託。管理人須於公佈後21日內，向基金單位持有人送呈一份通函，當中載有以下資料：(a)終止置富產業信託的理據；(b)終止的生效日期；(c)處理置富產業信託資產的方式；(d)分派終止的所得款項的程序及時間安排；(e)由核准估值師編製的置富產業信託估值報告，有關報告的日期不得早於刊發通函日期前三個月；(f)終止的估計成本及預計須承擔該等成本的人士；及(g)管理人決定應知會基金單位持有人的其他重要資料。

一般而言，於置富產業信託終止時，受託人在遵從管理人或基金單位持有人根據信託契約向其作出的任何授權或指示並在適用法規的規限下，須按照信託契約的規定以置富產業信託出售存置財產及償還任何借貸(連同應計而尚未支付的利息)以及有關置富產業信託的所有其他債項及負債，其後方可按基金單位持有人於置富產業信託所佔的比例權益，將存置財產的結餘分配予基金單位持有人。信託契約已列明出售存置財產的方式，而該方式須符合房地產投資信託基金守則的有關條文。

於完成清算置富產業信託的資產後，須編製以下各項：(a)管理人對置富產業信託表現的檢討及意見，以及有關如何出售投資及交易價格及出售的主要條款的解釋；(b)受託人報告，述明管理人

## 信託契約

已根據房地產投資信託基金守則及信託契約條文管理及清算置富產業信託的資產；(c)置富產業信託的財務報表，而管理人須於完成清算置富產業信託資產後三個月內寄發此財務報表給基金單位持有人，並提交證監會存檔；及(d)核數師報告。於出售存置財產，以及分派出售或變現存置財產的現金款項淨額後，置富產業信託將予終止。

### 15.14 置富產業信託的合併

置富產業信託如進行合併，須經基金單位持有人於根據信託契約的條文召開的基金單位持有人會議上正式通過特別決議案授出特定事先批准後，方可進行。倘合併是由管理人建議，而管理人及其持有基金單位權益的關連人士從合併置富產業信託中所獲的利益(由受託人全權釐訂)有別於所有其他基金單位持有人的利益，則彼等須放棄投票。倘合併後受託人退任，則藉以進行該項合併的任何契約(據此置富產業信託的存置財產及負債進行合併)必須載有受託人所信納的彌償保證條款。如合併的建議由管理人提出並以特別決議案批准，則受託人毋須再對置富產業信託於合併時仍有效的責任及負債負責，惟以隨後自合併實體解除及不在合併實體下的責任及負債為限，而受託人亦毋須就置富產業信託合併所產生的後果承擔任何其他責任(因受託人的欺詐、故意失責、不真誠或疏忽行為而引致的責任除外)。於基金單位持有人批准合併置富產業信託後，不得再增發、發行、註銷或出售任何基金單位。

置富產業信託的合併僅在後繼實體承擔責任，履行於合併時仍然有效的置富產業信託的所有責任及清償有關債務後，方可生效。

根據信託契約的條文，管理人須在合理可行情況下盡快向基金單位持有人公佈置富產業信託的合併。管理人須於上述公佈刊發後21日內，向基金單位持有人送呈一份通函，當中載有以下資料：(a)合併置富產業信託的理據；(b)合併的生效日期；(c)處理置富產業信託資產的方式；(d)因合併而發行或交換新基金單位的程序及時間安排；(e)由核准估值師編製的置富產業信託估值報告，有關報告的日期不得早於刊發通函日期前三個月；(f)合併的估計成本及預計須承擔該等成本的人士；及(g)管理人決定應知會基金單位持有人的其他重要資料。

於基金單位持有人批准置富產業信託合併後：(a)不得再增發、發行、註銷或出售任何基金單位；及(b)在未經受託人同意下，不得辦理登記基金單位的轉讓手續及不得對基金單位登記冊作出其他更改。

於完成合併置富產業信託後，須編製以下各項：(a)管理人對置富產業信託表現的檢討及意見，以及有關合併計劃如何將置富產業信託的資產入賬的解釋；(b)受託人報告，述明管理人已根據

房地產投資信託基金守則及信託契約條文管理及合併置富產業信託；(c)置富產業信託的財務報表，管理人須於完成合併後三個月內寄發給基金單位持有人，並提交證監會存檔；及(d)核數師報告。

### **15.15 證券及期貨條例第 XV 部視作適用**

除若干例外情況外，證券及期貨條例第 XV 部規定，倘香港上市法團的股東的持股權達到或超過一定百分比(截至本上市文件日期止為 5%)，則彼等須知會香港聯交所及上市法團。該等條文(經必要的修改後)已列入信託契約，並對管理人的董事及最高行政人員、管理人及對每名基金單位持有人及透過或借助其提出申索的人士均具約束力，猶如：

- (a) 就證券及期貨條例第 XV 部而言，置富產業信託為一間「上市法團」；
- (b) 該上市法團的「有關股本」指：(i) 不時已發行在外的基金單位；及(ii) 管理人不時同意有條件或無條件發行的基金單位；
- (c) 一個基金單位為該上市法團相關股本所包含的一股股份；
- (d) 於一個基金單位中擁有權益的人士為該上市法團有關股本內一股股份中擁有權益的人士；
- (e) 管理人本身為該上市法團的董事；
- (f) 管理人的董事及最高行政人員分別為該上市法團的董事及最高行政人員；
- (g) 就須公佈權益而言，「百分率水平」指一個百分比數字，代表有關人士於緊接相關時間前或(視情況而定)緊隨相關時間後，其擁有權益的基金單位的總數在相關時間經管理人公佈的全部已發行所有基金單位中所佔的百分比，並將該數字調低至最接近的整數(如該數字並非整數)；及
- (h) 就淡倉而言，「百分率水平」指一個百分比數字，代表有關人士於緊接相關時間前或(視情況而定)緊隨相關時間後，其擁有淡倉的基金單位的總數在相關時間經管理人公佈的全部已發行所有基金單位中所佔的百分比，並將該數字調低至最接近的整數(如該數字並非整數)。

信託契約特別規定，在信託契約所載若干修訂的規限下：

- (a) 下列人士應承擔證券及期貨條例第 XV 部第 2 至 4 分部的披露責任：(i) 於基金單位擁有權益，或取得或終止持有基金單位權益的人士；或(ii) 持有基金單位的淡倉，或變為持有或終止持有基金單位淡倉的人士；及

## 信託契約

- (b) 倘管理人及管理人的各董事及最高行政人員符合以下情況，則應承擔證券及期貨條例第 XV 部第 7 至 9 分部的披露責任：(i) 持有基金單位的權益，或取得或終止持有基金單位的權益；或(ii) 持有基金單位的淡倉，或變為持有或終止持有基金單位的淡倉。

倘因證券及期貨條例第 XV 部視作適用而產生披露責任，有關人士須知會管理人及香港聯交所，管理人須在收到通知後隨即將通知副本寄予受託人。

受託人及管理人可行使或履行「上市法團」於證券及期貨條例第 XV 部第 5 分部的權力及職務，調查基金單位權益所有權，惟有關權力僅可由管理人行使或履行，而倘權益或淡倉（或視為權益或視為淡倉）與管理人所持有或於其中擁有權益或淡倉的基金單位有關，有關權力則僅可由受託人行使或僅由其履行此職務。

倘根據信託契約所規定須承擔披露責任的人士未有根據信託契約的條文作出通知（不論該名人士是否基金單位持有人），則(a)管理人（倘持有該名人士持有（或視作持有）權益的任何或全部基金單位（「**受影響基金單位**」）的人士並非管理人）或(b)受託人（倘持有受影響基金單位權益的人士為管理人）有絕對酌情權就受影響基金單位採取以下任何或所有行動：

- (a) 宣佈暫停任何或所有受影響基金單位所附帶的投票權（而作出該項宣佈後，就置富產業信託而言該等投票權須在所有方面被暫停）；
- (b) 暫停支付任何或所有受影響基金單位的任何分派（而當作出該項暫停後，任何該等分派須保留於(i) 管理人（倘持有受影響基金單位權益的該名人士並非管理人）；或(ii) 受託人（倘持有受影響基金單位權益的該名人士為管理人）名下的信託賬戶，以待如何處理有關分派；
- (c) 自該人士須作出披露的期限當日起計，就未履行披露責任每日收取每個受影響基金單位最多 0.10 港元的行政費；及／或
- (d) 暫停及／或拒絕辦理登記任何部分或所有受影響基金單位的過戶，

直至已完全遵守相關通知的規定並令管理人或受託人（視情況而定）信納為止。

每位基金單位持有人及所有透過或藉著基金單位持有人提出申索的人士明確承認及同意授予管理人及受託人上述權利及權力，並同意受管理人或受託人（視情況而定）根據信託契約條文真誠採取的任何行動所約束。

### 15.16 管轄法律和司法管轄權

信託契約的各個範疇均受新加坡法例規管，並按照新加坡法律解釋。根據信託契約，管理人、受託人和各基金單位持有人均接受新加坡和香港法院的非專屬司法管轄。

管理人已獲得法律意見，截至最後可行日期，由終審法院或作為香港上級法院的高等法院（包括上訴法院及原訟法庭）所作出的判決（由非上級法院提呈上訴的判決除外），若對當事各方均是最終且具決定性的判決，則該判決於新加坡同樣具執行效力，並依據及受制於外國判決相互執行法（新加坡法例第265章）（Reciprocal Enforcement Of Foreign Judgments Act (Chapter 265 of Singapore)）和（中華人民共和國香港特別行政區）外國判決相互執行令，據此支付一筆款項（該筆應付款項，並不是作為稅款，或其他類似性質的收費，或作為罰款，或其他處罰）。

同樣，於最後可行日期，根據外地判決（交互強制執行）條例（香港法例第319章）及外地判決（交互強制執行）令附表1（香港法例第319A章），其中列明新加坡為已就強制執行判決與香港訂有交互安排的司法權區，故新加坡高等法院的判決亦可於香港強制執行。

## 16.1 該等物業地契的資料

### 16.1.1 政府租契

每項該等物業均根據政府租契持有，該等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承擔：

- (a) 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；
- (b) 不得超出准許之建築樓面總面積或准許之地積比率及上蓋面積率；
- (c) 在許可之用途範圍內使用土地及建於土地上之建築物；
- (d) 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；
- (e) 保養及維修任何斜坡、護土牆、支架、地基或其他結構，不論是在土地上或在毗連之土地上及按有關政府部門不時發出之有關指引進行維修保養；
- (f) 支付年度政府地租及支付就土地徵收之所有稅項、差餉、費用及評值；及
- (g) 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租契的條款及條件，政府有權終止該租契並重收土地。若干政府租契亦載有特別條件，對承租人施加若干特定責任或限制。該等物業的政府租契的概要，包括任何特別條件，載述於本文件附錄五（「政府租契、公契及物業公司架構概要」）。

### 16.1.2 公契

在香港，一幅土地及其上之建築物由多名擁有人共同擁有的情況甚為普遍。這些共同擁有人以分權共有人之身份分佔該土地及建築物，擁有之份數通常根據各擁有人於該建築物所持個別單位之大小而定。

在香港，共同擁有人之間的關係受公契（或同類文書）規管。公契為共同擁有人之間之協議，目的是規管土地及建築物之共同擁有權，以及規定建築物之有效保養及管理。公契將土地及建築物名義上分為若干不分割份數。一些公契亦規定每個單位獲分配之管理份數，以計算共同擁有人須承擔之管理費。

## 有關置富產業信託的重大及其他協議

根據公契，每名共同擁有人獲分配若干份數，使其有權對所擁有之單位享有獨有使用及佔用權，其他共同擁有人均無權使用或佔用，並就建築物公共地方及設施之使用、保養及維修賦予各共同擁有人若干權利及義務，規定每名共同擁有人須參照其單位獲分配之不分割份數或管理份數，按比例承擔有關費用及支出。此外，大多數公契亦規定共同擁有人繳付管理費按金及須在取得其單位之管有權前繳交管理基金，並且訂明須成立業主立案法團代表個人業主就一切有關業主與管理人之間的事宜發言，以及作出關於重新委任管理人、批准年度預算案及批准房規之該等決定。

根據公契條文，公契管理人對所涉及的發展項目通常擁有一般管理權，其根據公契承擔的職責範圍一般包括：

- (a) 公用地方、公用設施、建築物結構及構造、幕牆、地基、屋頂、升降機、電梯、消防裝置、保安系統及其他設備及裝置的管理、保養、修葺及維修；
- (b) 建築裝備系統(包括空調系統、電力及機械系統、水管及排水系統、建築管理系統及消防裝置系統)的運作及保養；及
- (c) 維持建築物安全。

公契一般對一項發展項目之管理人及全部擁有人及其權屬繼任人具約束力，不論彼等是否該項公契原有之訂約方，而對公契作出修訂須獲得全部現有承按人和共同擁有人同意。該等物業的公契的概要，載述於本文件附錄五(「政府租契、公契及物業公司架構概要」)。

### 16.2 物業管理協議

#### 16.2.1 概覽

該等物業由置富產業信託的現有物業組合及置富產業信託其後直接或間接收購或由置富產業信託全部或部分擁有的任何位於香港的物業組成，由物業管理人根據物業管理協議管理。

物業管理協議由受託人、管理人與物業管理人於2003年7月7日訂立並於2008年8月1日重續(由2008年8月1日的續期函件修訂)，據此，物業管理人獲委任負責營運、保養、管理及推廣置富產業信託旗下所有位於香港的所有物業，並由管理人負責整體管理。倘有關物業由置富產業信託直

## 有關置富產業信託的重大及其他協議

接持有，應由置富產業信託直接向物業管理人支付的有關費用及承擔有關責任；倘有關物業由置富產業信託透過其物業公司間接購入，該等費用及責任則將由該有關物業公司支付及承擔。

### 16.2.2 年期

物業管理協議將於2013年8月11日終止。於該終止日期前兩個月，物業管理人可提出要求按相同條款及條件將物業管理協議續期五年，惟須根據當時的市場水平修訂應付予物業管理人的所有費用。

受託人將根據管理人的推薦決定續期的市值費用率，如物業管理人不同意受託人所決定的續期市值費用率，可提出交由獨立專家釐定，其裁決對雙方均具最後的約束力。

受託人將按上文所述釐定的市值費用，續聘物業管理人，惟倘根據任何適用於與房地產投資信託基金有關關連人士交易的監管規定，該等協議續期須獲基金單位持有人批准，則該等協議未經基金單位持有人批准不得續期。如上述條件未能達成，受託人無義務續聘物業管理人。

### 16.2.3 物業管理人的服務

物業管理人就其所負責管理之每一項物業所提供的服務包括：

- (a) 物業管理服務：包括統籌租戶的裝修規格、就提供物業管理服務(包括停車場設施管理)的第三方合約提供建議、保養服務、監督服務供應商及承包商的表現、安排足夠的保險及確保符合建築物及安全規例；
- (b) 租務管理服務：包括收租的行政管理、管理逾期租金、磋商續租及其條款；及
- (c) 市場推廣及市場推廣的統籌工作。

此外，物業管理人將與由有關物業公司訂立或經由代表訂立的所有現有合約下的有關服務供應商協調，為有關物業提供服務，並盡合理所能安排(a)終止；(b)按與現有條款相同的條款續聘；或(c)接受託人及管理人可能與該等服務供應商協定的條款替換有關服務供應商，以確保持續為有關的物業公司提供該等服務。

#### **16.2.4 物業管理費用**

根據物業管理協議，物業管理人向各物業公司收取以下費用，作為管理該物業公司所擁有物業的費用：

*物業管理及租賃管理服務*：就物業及租賃管理服務，物業公司將向物業管理人支付每年按該物業公司所擁有的有關物業的物業收益總額3.0%計算的費用。

*市場推廣服務*：物業公司就物業管理人提供的非獨家市場推廣服務，向物業管理人支付以下佣金：(a)就促成三年或以上的租約支付相當於一個月基本租金的佣金；(b)就促成短於三年的租約支付相當於半個月基本租金的佣金；(c)就促成一項續租，不論續租的年期長短，支付相當於半個月基本租金的佣金；及(d)就促成一項年期短於十二個月的許用合約支付相當於許用費總和10%的佣金（不包括已授予或將授予長實附屬公司作示範單位用途的許用合約）。如該等租約、續租或許用合約是由有關物業公司或受託人按管理人的推薦委任由第三方代理促成，物業管理人將無權獲得任何上述租約、續租或計用合約的佣金。

#### **16.2.5 若干營運開支**

除其所收取之費用外，物業管理人將獲全數償還年度預算案中經管理人建議並獲受託人批准的有關專責管理該等物業的僱員成本及酬金。

物業管理人作為有關物業公司的代理，將就提供有關物業的清潔、保養、保安、停車場營運及管理及其他服務，與第三方服務供應商訂立合約，該等合約的成本及開支將作為營運開支，由該物業公司支付，惟此等費用須已經管理人建議並獲受託人批准，納入年度預算案，或（如經批准的年度預算案並無涵蓋）須由受託人及管理人依照事先批准的開支限額共同批准，方可作實。

#### **16.2.6 終止**

在發生若干特定事件的情況下，包括物業管理人清盤或停止業務運作，受託人或管理人可終止委任物業管理人。如出售某一項物業，或出售擁有該物業的有關物業公司後，或如物業管理人於接獲有關書面通知後未能（於適用之補救期間內，如適用）補救其違反對有關物業的責任，則受託人或管理人亦可終止對該物業管理人的委任。

## 有關置富產業信託的重大及其他協議

當終止物業管理人的委任時，管理人須盡快就該受影響的物業向受託人推薦委任替代的物業管理人。

### 16.2.7 更替

受託人及管理人有權將其於物業管理協議項下的權利、利益及責任，更替予根據信託契約的條款所委任的置富產業信託新受託人或置富產業信託新管理人。物業管理人亦有權將其於物業管理協議項下的權利、利益及責任更替予長實任何直接或間接全資附屬公司。

### 16.2.8 彌償保證

物業管理協議的每名訂約方，包括已簽署追認及加入契約的每一該等物業公司（「**彌償保證人**」），須向每名其他訂約方（「**受彌償保證人**」）就因彌償保證人、其僱員或代理在履行彌償保證人在物業管理協議下的義務及責任時的任何違反、疏忽、欺詐或不當行為，致使受彌償保證人蒙受或產生的任何及所有行動、程序、責任、索償、要求、損失、損害、費用、成本及開支作出彌償保證。

### 16.2.9 豁免責任

在物業管理人並無欺詐、疏忽、故意失責或違反物業管理協議的情況下，物業管理人不會因任何法律錯誤或其在物業管理協議下真誠行事所作出或招致或遺漏作出的任何事宜或事情而須負上任何責任。

此外，每一該等物業公司或（倘該物業由置富產業信託直接擁有）置富產業信託均須就物業管理人而被施加的任何行動、成本、索償、損害、開支或要求，向物業管理人提供彌償保證，惟倘該等行動、成本、索償、損害、開支或要求是由物業管理人欺詐、疏忽、故意失責或違反物業管理協議而起則除外。

### 16.2.10 物業管理人不受限制

物業管理人可向其他經營類似該等物業公司之業務或其他業務公司，提供物業管理協議中所涵蓋的同類服務。根據管理人目前獲得的資料，管理人了解目前物業管理人並未向其他公司提供此類服務，如物業管理人日後向其他公司提供此類服務，將設立一支專為置富產業信託服務的專職團隊。此外，根據物業管理協議，物業管理人尤其須（並促使其僱員及代理人）為所獲得的有關資料保密及不得使用或披露該資料。

### 16.3 2005年貸款融資

置富產業信託在2005年簽定一項由DBS Bank Ltd.與香港上海滙豐銀行有限公司提供的融資(「**2005年貸款融資**」)，這是一項為數二十六億五千萬港元的綜合信貸融資，由二十三億八千五百萬港元的定期貸款以及二億六千五百萬港元的循環貸款組成，兩者均為由2005年6月28日起計為期五年的融資安排。該等融資屬置富產業信託正常及慣常業務運作。

### 16.4 2009年貸款融資

#### 16.4.1 概述

置富產業信託在2009年簽定一項由DBS Bank Ltd.與渣打銀行(香港)有限公司提供的融資(「**2009年貸款融資**」)，當中包含：(a)為數四億八千萬港元的定期貸款融資，於2010年6月28日到期償還(「**收購信貸融資**」)，用以為置富產業信託收購都會駅、映灣坊及凱帆薈提供資金；(b)為數二十八億三千萬港元的定期貸款融資，於2013年10月14日到期償還(「**再融資信貸融資**」)，將於2010年6月28日或之前取用，用以償還2005年貸款融資及收購信貸融資；及(c)為數二億七千萬港元的循環信貸貸款，於2013年10月14日到期償還(「**循環信貸融資**」)，將作企業融資用途。2009年貸款融資按香港銀行同業拆息加年息率2厘計算利息。

#### 16.4.2 擔保

2009年貸款融資由受託人(以置富產業信託受託人身分)擔保。

#### 16.4.3 抵押

收購信貸融資及循環信貸融資將初步以下列文件作抵押(統稱「**收購信貸融資抵押文件**」)：(a)都會駅、映灣坊及凱帆薈的按揭(「**新收購物業**」)；(b)有關受託人、百盈資源有限公司、Genuine Joy Limited及Full Belief Limited(「**新物業公司**」)所簽定有關轉讓在新收購物業相關物業管理協議項下權利的轉讓契；(c)有關新物業公司其他資產的抵押協議；及(d)新物業公司股份的股份按揭。

待若干先決條件達成後，於再融資信貸融資被取用以償還收購信貸融資及2005年貸款融資的未償還金額後，收購信貸融資抵押文件將予贖回。

於取用再融資信貸融資後，2009年貸款融資將繼續由受託人(以置富產業信託受託人身分)擔保，並將以下列文件作抵押：(a)該等物業(新收購物業、華都花園物業及銀禧閣商場除外)的按揭；(b)有關受託人與該等物業公司(新物業公司除外)所簽定有關轉讓在該等物業(新收購物業除外)相關物業管理協議項下權利的轉讓契；(c)有關該等物業公司(新物業公司除外)其他資產的抵押協議；及(d)該等物業公司(新物業公司除外)股份的股份按揭。

## 有關置富產業信託的重大及其他協議

就華都花園物業及銀禧閣商場而言，現已協定會盡合理努力取得所需的政府同意為有關物業進行按揭。

### 16.4.4 違約事件

2009年貸款融資的信貸協議(「**2009年信貸協議**」)載有一般違約事件，如發生違約事件，融資代理於接獲大多數貸款人的指示後，可要求即時償還融資文件(包括2009年信貸協議、抵押文件、收費函件及過戶證明)(「**融資文件**」)項下一切未償還金額及／或終止貸款人根據2009年貸款融資的承諾。

該等事件包括(但不限於)：(a)未能支付根據2009年貸款融資的任何應付金額；(b)該等物業公司、受託人或任何其他履行人違反其於2009年貸款融資項下的任何責任；(c)違反根據2009年貸款融資作出的任何聲明及保證；(d)受託人、該等物業公司及該等物業公司的中間控股公司(為受託人(以置富產業信託受託人身分)的附屬公司)(就本第16.4條而言，統稱「**該集團**」)或置富產業信託的任何其他債項出現拖欠，除非該等債項的合計總額少於三千萬港元或其等值金額；(e)該集團任何成員公司或置富產業信託無力償債；(f)債權人提呈訴狀將該集團任何成員公司或置富產業信託清盤，且於15個營業日之內未獲解除或撤銷；(g)任何可影響該集團成員公司或置富產業信託任何總值不少於二千萬港元的資產的扣押書、暫押令、扣押令、執行令或類似事件，且於發生後14日內未獲解除；任何該等物業公司、受託人、任何其他履行人或置富產業信託停業；(h)任何該等物業公司所有權出現變更；(i)該等物業公司、受託人、任何其他履行人或置富產業信託所有或重要部分資產被沒收或收歸國有；(j)基金單位不再於新交所上市；(k)基金單位在新交所連續超過14個交易日暫停買賣；(l)該等物業遭毀壞，而保險賠償不足以彌補修復價值及租金損失；(m)妨礙遵守融資文件項下任何重大責任或會產生重大不利影響的有關任何物業公司或受託人或任何其他履行人目前及待決的訴訟；或(n)置富產業信託未能遵守適用法規、集體投資計劃守則及其他規例而該等不合規情況會產生重大不利影響或發生任何其他會造成重大不利影響的事件。

### 16.4.5 契諾

2009年信貸協議載有若干一般契諾，限制該等物業公司(在若干協定的例外情況規限下)(其中包括)產生額外債項及就其物業、收益及其他資產增設抵押或予以處置。

每一該等物業公司及受託人(視乎情況而定)的進一步確認契諾包括(但不限於)：

- (a) 遵守其在物業管理協議項下的責任，並勤勉執行其在物業管理協議項下的權利；

## 有關置富產業信託的重大及其他協議

- (b) 就其物業及其他屬可保性質的資產向信譽可靠的保險商投購保險，所涵蓋風險及金額和免賠額與從事相同或類似級別業務的人士一般所投購者相若，而有關保險須包括第三方責任保險及財產全險，保額不少於該物業的修復價值；及
- (c) 在為銀禧閣或華都花園物業進入及完成任何抵押權益前，宜賓地產有限公司或華都地產有限公司將促使其欠負其股東或其聯繫人士的財務債項以及該財務債項涉及的各项權利與申索乃後償於其與融資文件有關的義務及各項權利與申索，在未獲全體貸款人事先書面同意下，其亦不會就上述財務債項支付任何款項。

該等物業公司及受託人亦必須確保遵守下列財務契諾：

- (a) 扣除利息、稅項、折舊及攤銷前綜合盈利與綜合債項開支(定義分別見2009年信貸協議)的比率不論何時均不得低於1.5比1；
- (b) 只要根據收購信貸融資及／或循環信貸融資所欠負貸款仍未償還，收購信貸融資及循環信貸融資的未償還及未取用總額不得超逾於有關時間已按予抵押代理作為2009年貸款融資抵押的該等物業價值的45%(按融資代理所委任的獨立專業物業評值師的最近期估值報告釐定)；及
- (c) 只要根據再融資信貸融資及／或循環信貸融資所欠負貸款仍未償還，再融資信貸融資及循環信貸融資的未償還及未取用總額不得超逾於有關時間已按予抵押代理作為2009年貸款融資抵押的該等物業價值的45%(按融資代理所委任的獨立專業物業評值師的最近期估值報告釐定)。

限制契諾包括(但不限於)置富產業信託、該等物業公司及受託人(視乎情況而定)不得(若干協定的例外情況除外)：

- (a) 就2009年信貸融資抵押文件涉及的任何資產或置富產業信託有關該等物業的資產增設或允許存在任何抵押權益；
- (b) 產生或允許未清償任何財務債項，惟根據融資文件產生或一家該等物業公司欠負該集團另一成員公司的任何財務債項或若干其他例外情況除外；
- (c) 就任何其他人士的義務向任何人士或為其利益作出任何貸款或授出任何其他形式的信貸或給予任何擔保或賠償保證，惟不包括：(a)在日常業務過程中授出者；(b)根據任何融資文件就任何在波動情況下所進行以提供保障或從中獲益的衍生工具交易而發出的任何擔

## 有關置富產業信託的重大及其他協議

保；(c) 該集團成員公司之間的任何公司間貸款或股東貸款；或(d) 就根據2009年信貸協議所允許置富產業信託進行的新物業收購向任何實體提供的任何其他貸款；

- (d) 改變整體業務範圍及性質或從事任何其他業務活動，惟不包括擁有、管理、出租及銷售：(a) 該等物業；或(b) (僅就置富產業信託而言) 根據信託契約及集體投資計劃守則允許的任何物業或相關資產；
- (e) 訂立任何兼併、分拆、合併或重組安排，惟不包括：(a) Pinelink Investment Limited 或 Mighty Pattern Limited 清盤，條件為抵押代理於有關清盤前後將享有大致相同資產的相同或類似抵押；或(b) 在有償付能力的基礎上進行任何不會造成重大不利影響的重組；
- (f) 購入任何其他人士的任何業務、股份或其他所有權權益或作出任何投資，惟不包括：(a) 投資於該等物業；或(b) (僅就置富產業信託而言) 投資於任何其他物業或在有關物業中持有權益的實體及若干其他例外情況；
- (g) 處置其全部或任何部分的資產，惟不包括：(a) 所處置實體的日常業務過程中所進行的處置；(b) 為換取在類別、價值及質素方面屬同等或更優越的其他資產所進行的處置；及(c) 以根據2009年貸款融資所規定方式透過租契、租賃或許可使用權所進行的處置；及
- (h) 批出或重續該等物業任何部分的任何租約，除非有關租約乃基於公平原則按現行市場水平批出，且租約年期(包括任何續期選擇權)並不超逾七年。

### 16.5 利率掉期協議

有關的交易對手物業公司已經與德意志銀行及渣打銀行(香港)有限公司訂立利率掉期協議，協議將於本文件的日期生效。下表載列每項利率掉期協議的面額：

交易對手	面額	生效日期	屆滿日期
	(百萬港元)		
德意志銀行 . . . . .	614.5	2006年6月29日	2010年6月28日
	1,119.7	2008年9月28日	2010年6月28日
	614.5	2009年3月28日	2014年3月28日
渣打銀行(香港)有限公司 . . . . .	480.0	2010年1月21日	2014年12月28日
	320.5	2010年6月28日	2014年12月28日

根據利率掉期協議，掉期交易對手每季度(或訂約各方互相協定的其他期間)向相關的該等物業公司支付總金額相等於2005年貸款融資及/或2009年貸款融資(視乎情況而定)下按浮動利率計

## 有關置富產業信託的重大及其他協議

算的應付利息。相關的該等物業公司則會就其各自的利率掉期協議的名義金額，按固定利率向各自的掉期交易對手支付利息，以作交換。

### 16.6 2009年買賣協議

於2009年8月24日，置富產業信託訂立三份獨立買賣協議，以收購都會駅、映灣坊及凱帆薈：

- (a) 置富產業信託就收購都會駅與受託人、Mcbride International Company Limited及Natisone Investments Limited訂立買賣協議(而長實及南豐發展有限公司作為擔保人)。根據該協議，置富產業信託透過收購Marvel Point Investments Limited的全部已發行股本收購都會駅。該公司透過其於百盈資源有限公司的擁有權全資擁有都會駅。
- (b) 置富產業信託就收購映灣坊與Genuine Joy Limited(置富產業信託的全資附屬公司)及香港鐵路有限公司訂立買賣協議。根據該協議，置富產業信託透過購買其資產收購映灣坊。
- (c) 置富產業信託就收購凱帆薈與Full Belief Limited(置富產業信託的全資附屬公司)及Global Coin Limited訂立買賣協議。根據該協議，置富產業信託透過購買其資產收購凱帆薈。

### 16.7 2009年包銷協議

於2009年8月24日，管理人與Cazenove & Co. (Singapore) Pte. Limited及DBS Bank Ltd.就置富產業信託的供股訂立包銷協議，所籌得的資金毛額約十八億八千九百萬港元(主要用作收購都會駅、映灣坊及凱帆薈、資產增值措施及一般公司用途)。

## 17.1 簡介

以介紹形式上市完成後，置富產業信託將分別與其所持有或控制的公司或實體（統稱「**置富產業信託集團**」），以及置富產業信託的下列「關連人士」持續進行交易。這些交易將構成置富產業信託的關連方交易（定義見房地產投資信託基金守則）。有關這些交易的詳情以及置富產業信託就房地產投資信託基金守則第8章涉及關連方交易的條文所尋求的豁免載列於下文。

### 17.1.1 置富產業信託的關連人士

就房地產投資信託基金守則而言，置富產業信託的「關連人士」（其中）包括：

#### (1) 長實

就房地產投資信託基金守則而言，介紹形式上市後長實即為置富產業信託的主要持有人（即持有10%或以上已發行基金單位的持有人），故根據房地產投資信託基金守則第8.1(d)段屬置富產業信託的關連人士。

但凡與長實有關連（按房地產投資信託基金守則第8.1(e)、(f)或(g)段所述）的任何人士亦即為置富產業信託的關連人士，這些人士包括：(i)長實的任何董事、高級行政人員或主管人員；(ii)長實或長實任何董事、高級行政人員或主管人員的任何聯繫人士（定義見房地產投資信託基金守則）；及(iii)長實的任何控權實體、控股公司、附屬公司或聯營公司（定義見房地產投資信託基金守則）（連同長實統稱「**長實集團**」）。

#### (2) 管理人

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)管理人或管理人任何董事、高級行政人員或主管人員的任何聯繫人士（定義見房地產投資信託基金守則）；及(iii)管理人的任何控權實體、控股公司、附屬公司或聯營公司（定義見房地產投資信託基金守則）（連同管理人統稱「**管理人集團**」）。

#### (3) 受託人

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」（定義見房地產投資信託基金守則）的公司（「**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），因為受託人乃滙豐控股有限公司的間接全資附屬公司。

## 持續關連方交易

### 17.1.2 內部監控

管理人已設立內部監控系統，旨在確保置富產業信託與其「關連人士」之間的關連方交易受到監控，並按符合房地產投資信託基金守則規定的條款進行。根據房地產投資信託基金守則規定，所有關連方交易必須按公平原則及正常商業條款進行，且符合基金單位持有人的最佳利益。

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

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

就有關置富產業信託集團成員公司於一般日常業務過程中的房地產租賃而言，須就此等目的，參考有關租約年期的租值，對該等交易進行評估。

### 17.2 置富產業信託的若干持續關連方交易

#### 17.2.1 置富產業信託集團與長實集團或管理人集團之間的持續關連方交易

##### (a) 交易類別

管理人已申請而證監會亦已批准就置富產業信託集團與長實集團或管理人集團（視情況而定）之間的下列持續關連方交易，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：

- **租賃／許可使用交易**

作為置富產業信託集團一般日常業務的一部分，每一該等物業公司作為有關物業的擁有人，均早已或可能不時就其物業與長實集團成員公司訂立租賃或許可使用交易（「**長實集團租賃／許可使用權**」）或與管理人集團成員公司訂立租賃或許可使用交易（「**管理人集團租賃／許可使用權**」）。於過去的3個財政年度，管理人集團並沒有物業組合中任何場地的租約／許可。

於以介紹形式上市當時預計仍然生效的長實集團租賃／許可使用權均按公平原則的正常商業條款訂立，且符合市場水平。

## 持續關連方交易

獨立物業估值師已確認，長實集團租賃／許可使用權涉及的租金／許可使用費在其各自的協議日期均符合市場水平，而有關租賃或許可使用權的其他商業條款例如年期、租金按金、終止條款及類似條款等均屬正常商業條款。

### • 物業管理安排、第三方服務及其他運作交易

此外，就有關物業管理、產業管理以及有關置富產業信託及其資產與業務的其他運作交易與長實集團成員公司已訂立各類持續關連方交易如下：

- (i) 物業管理—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之物業與租賃管理及推廣職能委託予物業管理人(長實的間接全資附屬公司)。

根據物業管理人致受託人及管理人日期為2008年8月1日的物業管理續期函件，物業管理協議年期予以延長五年至2013年8月11日。

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

有關物業管理協議的進一步詳情，請參閱第16.2節(「有關置富產業信託的重大及其他協議—物業管理協議」)。

- (ii) 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長實集團的成員公司。
- (iii) 公契—每一物業公司將(在適用情況下)受制於適用於所擁有物業的公契條款。公契對公契下的管理人(「公契管理人」)及發展項目的所有擁有人及其業權繼承人具約束力，不論彼等是否公契的原有訂約方。置富產業信託所持物業的若干

## 持續關連方交易

公契管理人乃長實集團的成員公司。此外，長實集團一名或多名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。

- (iv) **後勤支援服務**—長實集團的若干成員公司目前向管理人提供後勤支援服務。有關支援方式包括調用全職或兼職員工，或以其他方式作出(例如會計及公司秘書服務等後勤支援服務)，而有關服務的收費安排乃以公平原則按正常商業條款作出。

### (b) 豁免條款及條件

根據此等豁免，符合上述類別的關連方交易毋須披露為關連方交易，亦毋須基金單位持有人批准，惟須符合證監會規定的下列條件：

- **豁免期／延展或修訂**

上文段落所述由證監會授出的豁免，有效日期至2012年12月31日屆滿。豁免可延展至2012年12月31日後，及／或豁免條件可不時修訂，條件為：

- (i) **獨立基金單位持有人批准**—以在基金單位持有人大會上通過普通決議案之方式，獲得基金單位持有人(房地產投資信託基金守則第8.11段所指於有關交易中有重大權益的基金單位持有人除外)(「**獨立基金單位持有人**」)批准；
- (ii) **披露**—管理人根據房地產投資信託基金守則第10章就建議延長及／或修訂(視情況而定)刊發公佈披露該建議的詳情，以及須向基金單位持有人刊發通函及通告；及
- (iii) **延展期限**—就各豁免期延展而言，該延展期的屆滿日期不得遲於取得上文第(i)段所述的批准當日後置富產業信託第三個完整財政年度的結算日。

## 持續關連方交易

- **年度上限**

第17.2.1(a)節所述的持續關連方交易年度價值不得超過以下載列的各項年度上限金額：

持續關連交易 類別	關連人士	截至12月31日止財政年度		
		2010年	2011年	2012年
租賃／許可使用交易 . . . . .	長實集團	140,000,000 港元	168,000,000 港元	202,000,000 港元
租賃／許可使用交易 . . . . .	管理人集團	8,000,000 港元	9,600,000 港元	11,500,000 港元
物業管理安排、第三方服務 及其他營運交易 . . . . .	長實集團	43,000,000 港元	52,000,000 港元	62,000,000 港元

就租賃／許可使用交易而言，將就每一有關交易進行獨立評估，惟按標準或已公告的價目進行者除外。

- **於中期報告及年報內作出披露**

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

- **核數師審閱程序**

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

- (i) 獲得董事會（包括獨立非執行董事）批准；
- (ii) 按置富產業信託的定價政策訂立；
- (iii) 按監管該等交易的協議之條款訂立；及
- (iv) 所涉及的總價值並無超逾各有關年度上限金額（視適用情況而定）。

- **管理人獨立非執行董事的審閱**

獨立非執行董事須每年審閱有關的持續關連方交易，並在置富產業信託有關財政年度的年報內確認該等交易是：

- (i) 在置富產業信託一般及日常業務過程中訂立；

## 持續關連方交易

- (ii) 按正常商業條款(如有可比較的交易)或,如並無足夠的可比較交易判斷該等交易是否按正常商業條款訂立,則按不遜於置富產業信託一般給予或獲自(視適當情況而定)獨立第三方的條款訂立;及
- (iii) 根據監管該等交易的有關協議及管理人的內部程序(如有),按公平合理且符合基金單位持有人整體利益的條款訂立。

- **核數師取閱賬目及記錄**

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

- **向證監會發出通知**

如管理人知悉或有理由相信核數師及/或獨立非執行董事將不能就上文所述事項作出確認,管理人須即時知會證監會及刊發其他公告。

- **就其後提高年度上限獲得獨立基金單位持有人批准**

倘若置富產業信託進一步收購資產令其業務規模整體擴充,或如市場或經營狀況出現變動,管理人日後可不時尋求將上文所列的一項或多項年度上限金額調高。准予調高任何或所有年度上限金額,必須符合以下條件:

- (i) **獨立基金單位持有人批准**—以在基金單位持有人大會上通過普通決議案之方式,獲得獨立基金單位持有人的批准;
- (ii) **披露**—管理人根據房地產投資信託基金守則第10章就建議調高有關上限金額刊發公佈披露該建議的詳情,以及須向基金單位持有人刊發通函及通告;及
- (iii) **其他合規規定**—上文所述的一切豁免條款及條件應持續適用於有關交易,惟年度上限金額則應按已提高者為準。

- **其後的重大變動**

如有關持續關連方交易的條款出現任何重大變動,或如房地產投資信託基金守則其後出現任何變動而可能在披露及/或基金單位持有人批准方面施加較嚴格的規定,管理人將須遵守房地產投資信託基金守則第8.14段的所有規定。

## 持續關連方交易

關連方交易的詳情，將按房地產投資信託基金守則第8.14段所規定，於置富產業信託的相關財政年度之中期及年度報告內披露。獨立非執行董事將每年審視該等關連方交易，並確認該等交易是否按正常商業條款，並依規管該等交易的有關協議內的公平合理的條款，以及符合基金單位持有人的利益，而於置富產業信託的一般及日常的業務過程下進行。

### (c) 董事會的意見

董事會(包括全體獨立非執行董事)已確認：

- 按其意見，上述年度上限金額及該等年度上限金額的基準在考慮基金單位持有人整體的利益後認為屬公平合理；
- 就已獲豁免且於上市日期預計仍然生效的持續關連方交易(「**持續關連方交易**」)而言，董事會認為，每項有關的持續關連方交易乃：(i)在置富產業信託一般及日常業務過程下進行；及(ii)按正常商業條款訂立，並且屬公平合理及符合基金單位持有人的整體利益；及
- 就將於上市日期後訂立的持續關連方交易而言，每項有關的持續關連方交易均須：(i)在置富產業信託一般及日常業務過程下進行及(ii)按正常商業條款訂立，並且屬公平合理及符合基金單位持有人的整體利益。

### (d) 聯席上市代理人的意見

聯席上市代理人根據證券及期貨條例第IV部及就以介紹形式上市而言(作為置富產業信託的聯席上市代理人)已確認，按其意見認為，於最後可行日期仍然生效的持續關連方交易，是在置富產業信託的一般及日常業務過程下進行按正常商業條款訂立，並且屬公平合理及符合基金單位持有人的整體利益。

### (e) 獨立物業估值師的意見

獨立物業估值師已確認，長實集團租賃／許可使用權及管理人集團租賃／許可使用權涉及的租金／許可使用費在其各自的協議日期均符合市場水平，而有關租賃或許可使用權的其他商業條款例如年期、租金按金、終止條款及類似條款等均屬正常商業條款。

## 持續關連方交易

### 17.2.2 置富產業信託集團與受託人關連人士之間的持續關連方交易

管理人已申請而證監會亦已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方交易，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。

就本豁免而言，(i)「**滙豐集團**」指香港上海滙豐銀行有限公司及其附屬公司，及除非本17.2.2節內另有指明外，不包括受託人及其專有附屬公司(即受託人的附屬公司，但不包括其作為置富產業信託受託人身分所成立的附屬公司)。具體而言，滙豐集團包括恒生銀行有限公司及其附屬公司，(ii)「**受託人關連人士**」包括受託人的任何董事、高層職員、行政人員或職員，以及受託人的任何控權實體、控股公司、附屬公司或聯營公司。

#### (a) 一般條件

為支持尋求豁免的申請，管理人已向證監會承諾履行若干條件，包括按持續基準履行以下一般條件(「**一般條件**」)：

- 關連方交易將以公平原則按正常商業條款及符合基金單位持有人整體利益的方式訂立；
- 管理人必須執行內部監控及合規程序，以確保關連方交易按符合房地產投資信託基金守則的條款受到監察及進行；
- 管理人信納受託人的內部監控及合規程序，例如職能劃分制度，能確保受託人的營運獨立於滙豐集團的其他銀行、金融服務及其他業務功能與營運；及
- 管理人在信託契約內載入條文，規定受託人須代表置富產業信託採取管理人為保障基金單位持有人利益而認為必要採取的法律行動或展開法律程序，包括就受託人為及代表置富產業信託與受託人關連人士訂立的任何交易或協議而對有關的受託人關連人士採取法律行動或展開法律程序。

另外，單就本豁免而言，受託人及香港上海滙豐銀行有限公司(就其本身並代表其附屬公司)各自己向證監會作出承諾，於與置富產業信託進行交易時將彼此獨立於對方行事。受託人向證監會進一步承諾，其將不會參與代表置富產業信託就與其他受託人關連人士訂立任何交易的事宜作出任何決定，惟僅限於受託人根據房地產投資信託基金守則及信託契約履行監督職務的情況除外。

作為一般規則，管理人必須向審核委員會證明置富產業信託與任何受託人關連人士訂立的一切關連方交易均符合一般條件，這樣可能牽涉(在實際可行情況下)向與受託人並無關連之人士取得報價。例如，就非日常「企業融資交易」而言，必須採取程序以確保：(i)價格為具競

## 持續關連方交易

爭力的「最佳價格」(經考慮所尋求服務的性質及市況)；及(ii)受託人不得參與挑選交易的訂約方。此外，所有關連方交易將由獨立非執行董事進行審閱，以確保該等交易在符合基金單位持有人整體最佳利益的情況下進行。

授出豁免的前提是，該豁免只適用於僅因及受託人仍在任為置富產業信託受託人而涉及受託人關連人士的關連方交易。如因其他情況產生關連方交易，將受房地產投資信託基金守則第8章監管。

儘管以上所述，證監會保留權利，如其後情況有所改變以致任何豁免的任何條款及條件受影響，會檢討或修訂該等條款及條件。如房地產投資信託基金守則日後作出修訂，施加較證監會於授出豁免當日適用於交易所屬同類型交易更嚴格的規定(包括但不限於該交易須待獨立基金單位持有人批准後方可作實的規定)，則管理人須採取即時行動，確保於一段合理時間內符合該等規定。

### (b) 除外交易

就房地產投資信託基金守則第8章而言，以下交易將不被視為置富產業信託的關連方交易：

- 滙豐集團作為第三方人士的代名人、託管人、代理人或受託人，與置富產業信託集團進行「代理人交易」；
- 如為一項集體投資計劃(包括另一房地產投資信託基金)與置富產業信託集團進行交易，而滙豐集團屬下的公司僅為該集體投資計劃的管理人或受託人，但該交易並非滙豐集團的自營交易；及
- 如滙豐集團的成員公司(受託人除外，除非受託人為另一集體投資計劃的受託人並以該身分行事)按給予公眾或其他基金單位持有人整體而言相同的條款，收購、購買、認購、出售或處置基金單位，並(在適用情況下)受香港上市規則載列的申請及分配規則所規限。為免存疑，滙豐集團於香港聯交所買賣任何基金單位將不構成一項關連方交易。

### (c) 一般銀行及金融服務

基於上述的管制，管理人擬落實及監察有關置富產業信託集團與滙豐集團之間之交易的若干政策。此外，管理人已委託或可不時委託滙豐集團向置富產業信託集團提供「一般銀行及

## 持續關連方交易

金融服務」，而毋須遵守房地產投資信託基金守則第8章有關作出公告或尋求基金單位持有人批准的規定。此外，房地產投資信託基金守則第8章所述就此等交易的披露與申報要求，將修訂如下：

- **交易性質**

就此而言，「一般銀行及金融服務」指：

- (i) 向滙豐集團屬下「持牌法團」或「註冊機構」(定義見證券及期貨條例)的成員公司或相同性質的海外公司(統稱「**滙豐集團中介公司**」)存款及進行其他「銀行業務」(定義見香港法例第155章銀行業條例)，而該等服務乃按公平的商業條款進行；
- (ii) 滙豐集團中介公司批出貸款及融資，為在置富產業信託集團的一般及日常業務過程中進行的交易，並且按公平的商業條款向置富產業信託集團提供或為其安排；及
- (iii) 構成「受規管活動」(定義見證券及期貨條例)的相關金融服務，以及置富產業信託集團的一般及日常業務過程中所需的其他銀行或金融服務(包括保險、職業退休計劃條例的退休福利計劃、強制性公積金計劃、信用卡、資產管理及其他該等服務)。

為免存疑，「一般銀行及金融服務」不包括第17.2.2(d)節所定義的「企業融資交易」。

特別是，根據2005年貸款融資(置富產業信託與(其中包括)香港上海滙豐銀行有限公司訂立的融資協議)，滙豐集團連同另一家銀行向置富產業信託集團授予一項為數二十六億五千萬港元的綜合貸款融資，包括一項為數二十三億八千五百萬港元的定期貸款以及一項為數二億六千五百萬港元的循環貸款，兩者均由2005年6月28日生效起計為期五年。該等融資乃於置富產業信託集團一般及日常業務中取得，並且按公平及正常的商業條款提供予置富產業信託集團。

## 持續關連方交易

### • 豁免條款及條件

在下列條件的規限下，就有關滙豐集團提供予置富產業信託集團的所有「一般銀行及金融服務」相關交易而言，置富產業信託毋須遵守房地產投資信託基金守則第8章有關另行尋求基金單位持有人事先批准或作出公告及／或通函的規定：

- (i) 每個財政年度滙豐集團向置富產業信託集團提供的所有該等交易的概要須於置富產業信託的有關年報內披露。有關資料須包括交易性質、交易或服務類別，以及於同一交易中的關連人士的身分。
- (ii) 獨立非執行董事亦須於年報內確認，彼等已審閱所有該等交易的條款，並且信納該等交易是：
  - 在置富產業信託一般及日常業務過程中訂立；
  - 按正常商業條款（如有可比較的交易）或，如並無足夠的可比較交易判斷該等交易是否按正常商業條款訂立，則按不遜於置富產業信託一般給予或獲自（視適當情況而定）獨立第三方的條款訂立；及
  - 根據監管該等交易的有關協議，按公平合理且符合基金單位持有人整體利益的條款訂立。
- (iii) 置富產業信託的核數師將獲委聘以履行若干經協定的審閱程序以及向管理人提交報告（該報告副本須呈交證監會），並確認所有該等交易是否已：
  - 遵循管理人就該等交易的內部程序，並且按照本上市文件內披露的條款進行；
  - 獲得董事會（包括獨立非執行董事）批准；
  - 置富產業信託的定價政策訂立；
  - 按監管該等交易的協議之條款訂立；及
  - 有關總額並沒有超過有關上限金額（如適用）。

**(d) 企業融資交易**

證監會授出一項毋須嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8.9及8.11條的豁免，就有關置富產業信託集團與滙豐集團之間所作的若干「企業融資交易」而言，毋須另行尋求基金單位持有人事先批准，亦毋須依據房地產投資信託基金守則第10章刊發公佈和通函。此外，房地產投資信託基金守則第8章就此等交易所規定的披露與申報要求，將按下文所述的條件作出修改。

• **交易性質**

就此而言，「企業融資交易」指：

- (i) 滙豐集團以包銷或安排身份參與或擔任置富產業信託的財務顧問、上市代理人及／或全球協調人的包銷、證券化、發行債務票據或其他證券或其他相關的安排，惟此等交易須以公平原則按正常商業條款進行，而其主要目的為向滙豐集團以外之人士發售或分銷證券；
- (ii) 就置富產業信託集團將為收購房地產而進行融資的任何融資協議而進行的借貸及借款或其他相關安排；及
- (iii) 「企業顧問交易」，即向置富產業信託集團提供企業融資顧問意見，而不包括上文所述的交易，惟滙豐集團於某一財政年度為置富產業信託集團進行所有「企業顧問交易」所得的收費總額，須以置富產業信託最新公佈資產淨值（「**資產淨值**」）的1%為上限。為免存疑，「企業融資顧問意見」指有關以下所述的意見：
  - 遵守有關香港上市規則、香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則、香港公司收購及合併守則及／或香港股份購回守則的意見；
  - 任何向公眾人士提呈出售證券的要約，或向公眾人士收購證券的要約，或接納任何上述要約，但只就一般給予證券持有人或某類證券的持有人的意見而言；或
  - 進行與證券有關的公司重組（包括發行、註銷或更改附於任何證券的任何權利）。

## 持續關連方交易

### • 豁免條款及條件

以上豁免按以下條件授出：

- (i) 置富產業信託就此等企業融資交易而將予刊發的任何發售文件或通函，須載列有關此豁免的最新資料披露，而就本 17.2.2(d) 節「交易性質」中第(i)及(ii)段所指的企業融資交易而言，須全面披露有關協議的重要條款。
- (ii) 置富產業信託年報須就於有關財政年度滙豐集團為置富產業信託集團進行的所有企業融資交易而向其所支付費用總額作出披露。
- (iii) 就由滙豐集團進行而置富產業信託集團向其所應付費用超逾一百萬港元的任何企業融資交易而言，置富產業信託的有關年報應披露下列資料：
  - 該交易的發生及性質；
  - 該交易的訂約方；及
  - 訂立交易的日期。
- (iv) 置富產業信託的年報須披露管理人及受託人各自作出的聲明，確認該等企業融資交易已按一般條件進行，而受託人並無參與就代表置富產業信託訂立任何企業融資交易作出任何決定(惟受託人根據房地產投資信託基金守則及信託契約履行監督職務除外)，包括挑選交易的財務顧問。
- (v) 置富產業信託的年報須載有獨立非執行董事作出的聲明，表示彼等已審閱該等企業融資交易的條款，並且信納該等交易是：
  - 在置富產業信託一般及日常業務過程中訂立；
  - 按正常商業條款(如有可比較的交易)或，如並無足夠的可比較交易判斷該等交易是否按正常商業條款訂立，則按不遜於置富產業信託一般給予或獲自(視適當情況而定)獨立第三方的條款訂立；及
  - 根據監管該等交易的有關協議，按公平合理且符合基金單位持有人整體利益的條款訂立。

## 持續關連方交易

(vi) 核數師報告須涵蓋一切有關的企業融資交易。

縱有上述豁免，如滙豐集團於任何財政年度為置富產業信託集團進行的所有「企業顧問交易」產生的收費總額，超出置富產業信託最新刊發經審核賬目所示置富產業信託最近期資產淨值的1%，則房地產投資信託基金守則第8章所載有關關連方交易的合規規定將會適用。

為免存疑，如基於交易的性質（不包括滙豐集團以其本身身份參與其中，詳情請參閱上文「企業融資交易－交易性質」），導致須按照房地產投資信託基金守則的規定作出公佈（且未獲得證監會給予豁免），則須按房地產投資信託基金守則的相關條文，有關公佈須披露滙豐集團的角色及獲委聘的條款。

### (e) 租賃／許可使用交易

#### • 交易性質

作為置富產業信託集團一般及日常業務的一部分，置富產業信託集團透過作為有關物業擁有人的該等物業公司，早已或可能不時與滙豐集團成員公司訂立租賃或許可使用交易（「受託人租賃／許可使用權」）。

#### • 豁免條款及條件

證監會已授出一項毋須嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8.9及8.11條中所載的豁免，就有關置富產業信託集團與任何身為承租人或許用合約持有者的滙豐集團成員之間所作的任何租賃或許用交易，毋須另行尋求基金單位持有人事先批准，亦毋須就該交易作出公佈。而房地產投資信託基金守則第8章所規定就此等交易的披露與申報要求，將如第(iii)、(iv)及(v)段所述作出修改。基於此豁免，管理人毋須就有關置富產業信託集團與任何滙豐集團成員之間的租賃交易作出公佈或另行尋求基金單位持有人事先批准；而根據房地產投資信託基金守則第8章，適用於置富產業信託集團與任何身為承租人或許用合約持有者的滙豐集團成員之間所作的任何租賃或許用交易的披露和申報規定，將如下文第(iii)、(iv)及(v)段所述作出修改：

- (i) 批出任何受託人租賃／許可使用權須由管理人及／或管理人代置富產業信託集團委任的代表磋商及釐定。
- (ii) 須就每項有關受託人租賃／許可使用權的租賃／許可使用交易進行獨立估值，惟按標準或已公佈的價目進行者除外。

## 持續關連方交易

- (iii) 滙豐集團於任何財政年度向置富產業信託集團所支付的年度租金／許可使用費之總金額，以及任何有關逾一百萬港元之年度租賃／許可使用費(按每一租金／許可使用費計)的受託人租賃／許可使用的實質條款，均須按房地產投資信託基金守則第8.15段，於置富產業信託的相關年度報告內披露。
- (iv) 置富產業信託的年報須載有獨立非執行董事作出的聲明，表示彼等已審閱受託人租賃／許可使用權的條款，並且信納該等受託人租賃／許可使用權是：
  - 在置富產業信託一般及日常業務過程中訂立；
  - 按正常商業條款(如有可比較的交易)或，如並無足夠的可比較交易判斷該等交易是否按正常商業條款訂立，則按不遜於置富產業信託一般給予或獲自(視適當情況而定)獨立第三方的條款訂立；及
  - 根據監管該等交易的有關協議，按公平合理且符合基金單位持有人整體利益的條款訂立。
- (v) 核數師報告須涵蓋受託人租賃／許可使用權所涉及的一切有關租賃／許可使用交易。

### (f) 董事會的意見

董事會(包括全體獨立非執行董事)已確認：

- 有關豁免符合基金單位持有人的整體利益；
- 其已信納受託人有關受託人的營運乃獨立於滙豐集團及其他受託人關連人士的其他銀行／金融服務職能／營運的內部監控程序；
- 由滙豐集團於其與置富產業信託在相關財政年度進行的所有「企業顧問交易」所產生的費用總額的上限金額及上限金額的基準，為公平和合理，並符合置富產業信託基金單位持有人的整體利益；及
- 每一關連方交易須於置富產業信託的一般及日常業務過程中以公平原則按正常商業條款及符合基金單位持有人的整體利益訂立。

### 17.3 基金單位持有人的授權

管理人將來可隨時就管理人可能向證監會申請豁免遵守或確認根據房地產投資信託基金守則的關連方交易規則，向基金單位持有人尋求一般年度授權。為就此向證監會提出申請，必須在任何

## 持續關連方交易

適用的證監會規定或適用的房地產投資信託基金守則條文規限下尋求一般授權。有關授權可包括延續或擴大現有豁免的適用範圍(包括第17.2節所載列者)。

在尋求任何該等一般授權時，獨立非執行董事將就釐定根據一般授權所預計進行交易的交易價格或其他有關條款的方法或程序，是否足以確保該等交易將按公平原則及正常商業條款訂立、不會損害置富產業信託及基金單位持有人的利益，以及該等交易的條款及條件將為公平合理提供意見。

### 17.4 審核委員會的職責

審核委員會將定期審閱(而管理人的執行董事或管理團隊將定期向審核委員會遞交報告，以供其審閱)所有關連方交易，藉以確保其符合管理人的內部監控系統及房地產投資信託基金守則的有關條文。審閱程序將包括查核有關交易的性質及其憑證文件，或審核委員會認為必要的其他資料。倘若審核委員會某位成員於某項交易中擁有利益，則其須放棄參與有關該項交易的審閱及批准程序。

### 17.5 公佈及報告

上文所述任何類別的置富產業信託關連方交易，將會由置富產業信託的核數師審閱，並將在置富產業信託的年報及賬目披露。

### 17.6 信託契約

受託人代表置富產業信託就有關成立置富產業信託與管理人訂立交易或安排。這些交易或安排構成置富產業信託的關連方交易，並包括信託契約。

置富產業信託由受託人與管理人原先於2003年7月4日訂立的信託契約組成(以不時的修訂及重整版本為準)。有關信託契約的其他詳情，請參閱第15節(「信託契約」)。

### 17.7 其他持續關連方交易

目前，除上文披露者外，置富產業信託概無任何於以介紹形式上市後繼續進行之關連方交易。

## **18.1 修訂及豁免**

就證監會認可置富產業信託而言，管理人已為有關修訂及／或豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則的若干規定向證監會作出申請並獲其批准。該等修訂及豁免的概要載列如下。

### **18.1.1 關連人士交易－房地產投資信託基金守則第8章**

管理人已就置富產業信託若干持續的關連人士交易向證監會申請並已獲豁免嚴格遵守根據房地產投資信託基金守則第8章的若干規定，詳情見本文件第17節（「持續關連人士交易」）。

### **18.1.2 使用特殊目的公司－房地產投資信託基金守則第7.5(d)段**

房地產投資信託基金守則第7.5(d)段規定，房地產投資信託基金只有在擁有不超過兩層的特殊目的公司的情況下，方可透過特殊目的公司持有房地產項目。根據該段的附註，證監會具有酌情權可在理據充分的特別情況下允許額外一層或多層特殊目的公司。

置富產業信託透過三層特殊目的公司（「**特殊目的公司**」）持有沙田第一城物業。過往，沙田第一城物業一直透過特殊目的公司持有。2005年，置富產業信託通過購入特殊目的公司而購入該物業。倘若沙田第一城物業乃透過不超過兩層的特殊目的公司持有，則需要於特殊目的公司或該物業本身往上轉移權益。有關轉移不可以低於一般價值進行，並會產生不必要的交易成本，此對於置富產業信託及基金單位持有人而言並無好處。反之，目前的持股結構可提供靈活性，並方便日後透過特殊目的公司的任何層面進行涉及處置該物業的重組活動。此外，其中一個特殊目的公司為於英屬處女群島註冊成立的公司，在日後涉及沙田第一城物業的重組活動中，其存在將可進一步減低交易成本。

基於上述理由，管理人已向證監會申請並獲其確認，根據房地產投資信託基金守則第7.5(d)段附註，置富產業信託獲准透過三層特殊目的公司持有有關沙田第一城物業的房地產項目，惟須受在未經證監會進一步批准下，置富產業信託就該物業採用的特殊目的公司層數（為三層）不得改變的條件所規限。

### **18.1.3 信託契約的規管法律－房地產投資信託基金守則第9.5段及附錄D第3段**

根據房地產投資信託基金守則第9.5段及附錄D第3段，房地產投資信託基金必須受制於香港法律及受到香港法律規管。誠如第15.16節（「信託契約—管轄法律及司法管轄權」）所提述，信託契約受新加坡法例規管。管理人已向證監會申請並獲其批准豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則的規定，故信託契約及置富產業信託已獲准於介紹形式上市後仍繼續受新加坡法例規管。

## 修訂、豁免及發牌條件

如新加坡法例有任何變動，導致基金單位持有人的權利或獲得的保障蒙受重大不利影響（相對於受香港法例管制的房地產投資信託基金的基金單位持有人的權利或獲得的保障而言），則管理人會考慮房地產投資信託基金守則第 10.3 段的披露責任。

### 18.1.4 以基金單位支付管理人費用－房地產投資信託基金守則第 12 章

誠如第 12.7 節（「管理人—管理人費用」）所提述，應付予管理人的管理人基本費用及（如適用）收購費用或出售費用（統稱「**管理人費用**」）可能以按市價發行基金單位的方式支付。管理人已向證監會申請並獲其批准，就向管理人發行基金單位作為支付全部或部分管理人費用豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第 12 章的若干規定，惟受下述條件所限：

- (a) 就房地產投資信託基金守則而言，置富產業信託發行予管理人作為支付每一財政年度的全部或部分管理人費用的基金單位數目，將計入根據房地產投資信託基金守則第 12.2 段管理人毋須基金基金單位持有人批准而可於每一財政年度發行的已發行基金單位 20%（或房地產投資信託基金守則不時批准的較低百分比）的部分；
- (b) 於每一財政年度，可發行予管理人作為支付該財政年度的全部或部分管理人費用的基金單位最高數目，以於緊接的上一財政年度最後一日已發行基金單位總數，另加於有關財政年度置富產業信託為收購或出售（視情況而定）任何房地產所需融資而發行的基金單位數目（如有）的 3% 為限；
- (c) 向管理人發行基金單位以支付其全部或部分管理人費用，必須嚴格按照信託契約的規定及適用法規進行；及
- (d) 倘以基金單位形式支付的全部或部分管理人費用超逾房地產投資信託基金守則第 12.2 段及上文第 (b) 段所載的有關界限，而並無取得基金單位持有人就此目的發行基金單位的批准，則該管理人費用超額部分將由置富產業信託以現金向管理人支付。

### 18.2 發牌條件

除證券及期貨條例所載的法定條件外，證監會已對管理人施加下列發牌條件：

- (a) 管理人的牌照在下述情況下將失效及不再有效：
  - (i) 置富產業信託被取消認可資格；或
  - (ii) 管理人不再擔任置富產業信託的管理公司；及
- (b) 就第 9 類受規管活動而言，管理人只可從事置富產業信託的管理工作。

### 19.1 上市

置富產業信託的基金單位在新交所擁有第一上市地位，並擬同時保持上述第一上市地位以及基金單位在香港聯交所進行建議的雙重第一上市。

### 19.2 登記

基金單位持有人登記總冊（「**新加坡基金單位登記冊**」）由新加坡基金單位登記處於新加坡存置，其地址為新加坡（郵區 048623）萊佛士坊 50 號 #32-01 新置地大廈。在新交所買賣的基金單位將以 CDP 或其代名人的名義登記，並由 CDP 為代表直接或通過寄存代理人在 CDP 擁有證券賬戶的基金單位持有人持有（每一基金單位持有人稱為「**寄存人**」）。置富產業信託已於香港設立香港基金單位持有人登記冊（「**香港基金單位登記冊**」），並由香港基金單位登記處存置，其地址為香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712-1716 室。有關於香港基金單位登記冊登記的基金單位證書將由香港基金單位登記處發給。新加坡基金單位登記處將於新加坡存置香港登記冊的副本，並會不時更新。

### 19.3 證書

只有由香港基金單位登記處發出的基金單位證書方可就香港聯交所進行的買賣作有效交收。

基金單位持有人不會就於新交所上市的基金單位獲發證書。取而代之，只要基金單位仍然在新交所上市並且以 CDP 或其代名人的名義登記，CDP 須按照證券賬戶的操作條款及條件向每一寄存人發給結單。

### 19.4 買賣

基金單位在香港聯交所及新交所的買賣將同時以港元進行。基金單位目前於新交所交易，並將會在香港聯交所以每手 1,000 個基金單位交易。

目前，在香港聯交所買賣基金單位的交易成本包括 0.005% 香港聯交所交易費、0.004% 證監會交易徵費、按每份過戶契據徵收賣方的過戶契據印花稅 5.00 港元及按每個轉讓基金單位的價格 0.1% 徵收買賣雙方的從價印花稅。在香港聯交所買賣基金單位的經紀佣金可自由協商。

在新加坡應支付的結算費用為交易價值的 0.04%（惟每項交易最多為 600 新加坡元）。該結算費用須繳納新加坡的商品及服務稅（稅率目前為 7.0%）。在新交所買賣基金單位的經紀佣金可自由協商。

### 19.5 交收

#### 19.5.1 於新加坡進行買賣的交收

在新交所上市的基金單位通過CDP記賬結算系統結算及交收。所有透過新交所進行的基金單位買賣及交易均須按照CDP證券賬戶的操作條款及條件(經不時修訂)實施。

CDP(新加坡證券交易所有限公司的一間全資附屬公司)乃根據新加坡的法例註冊成立,並作為一個寄存及結算組織行事。CDP為其賬戶持有人持有證券,並透過電子記賬方式處理有關CDP賬戶持有人所存置的證券賬戶從而協助提供賬戶持有人之間的證券交易結算及交收。基金單位將以CDP或其代名人的名義登記,並由CDP為及代表直接或通過寄存代理人在CDP擁有證券賬戶的人士持有。

在CDP開立的證券賬戶中持有基金單位的人士可從記賬結算系統撤回其擁有的基金單位數目。於提出撤回基金單位要求時,每撤回1,000個或以下基金單位將須支付10.00新加坡元的費用,而每撤回1,000個以上基金單位將須支付25.00新加坡元的費用。有意在新交所進行買賣的人士,必須將基金單位寄存於CDP。投資者開始於新交所買賣基金單位前,須確保其基金單位已記入其各自於CDP開立的證券賬戶,因為投資者如未能根據於新交所完成的買賣交付基金單位以進行交收,則可能觸發對投資者實施強制性補購的情況。於提出寄存基金單位要求時,須繳納10.00新加坡元的寄存費用。撤回及寄存費用須繳納新加坡的商品及服務稅(稅率目前為7.0%)。記賬結算系統下的基金單位交易將在賣方的證券賬戶上反映為扣除已售出基金單位數目,而在買方的證券賬戶上則為記入已買入基金單位數目。按記賬基準交收轉讓基金單位現時毋須繳納轉讓印花稅。

在新交所買賣基金單位的新加坡結算費用按交易價值的0.04%的比率支付,惟每項交易最多為600.00新加坡元。結算費用須繳納新加坡商品及服務稅(稅率目前為7.0%)。基金單位將以港元進行買賣,並通過CDP進行無紙交收。在新交所,按正常「備妥」基準進行的交易的結算,通常在交易日期後第三個交易日進行,而證券的付款通常在翌日結清。CDP代表投資者持有證券賬戶內的證券。投資者可在CDP開設一個直接證券賬戶或在寄存代理人處開設一個證券分賬戶。寄存代理人可為新交所的成員公司、銀行、商人銀行或信託公司。

#### 19.5.2 於香港進行買賣的交收

倘若基金單位獲准於香港聯交所上市及買賣,且置富產業信託符合香港中央結算有限公司(「**香港結算**」)的證券收納規定,該等基金單位將獲香港結算接納為合資格證券,由該等基金單位於香港聯交所開始買賣日期或香港結算指定的其他日期起,可在由香港結算設立的中央結算及交收系統(「**中央結算系統**」)內寄存、結算及交收。香港聯交所參與者之間於任何交易日進行交易的交收須

於交易後第二個營業日在中央結算系統內進行。所有在中央結算系統的活動均須按照不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則(「**中央結算系統規則**」)進行。現已作出一切必要安排以便基金單位獲納入中央結算系統。

在香港的投資者必須直接透過經紀或透過託管商交收在香港聯交所進行的買賣。倘在香港的投資者已將其基金單位寄存入由其指定的中央結算系統參與者股份賬戶內(在中央結算系統設置)，交收將根據中央結算系統規則由中央結算系統進行。持有實物證書的投資者，須在交收日前將交收證明及已正式簽立的轉讓書交付予其經紀或託管商。

### 19.5.3 分派

分派將以港元宣派。

## 19.6 基金單位轉移

### 19.6.1 基金單位轉移

本文件所指的稅項、收費及費用均可不時作出變動。

### 19.6.2 基金單位在CDP與香港基金單位登記冊之間的轉移

目前，於新交所買賣的基金單位均以CDP或其代名人的名義登記。就有關隨介紹形式上市後在香港聯交所買賣而言，基金單位必須在香港基金單位登記冊登記。基金單位可在CDP與香港基金單位登記冊之間進行過戶。投資者如欲在新交所進行買賣，則必須在CDP設有一個直接證券賬戶或在寄存代理人處設有一個證券分賬戶；投資者如欲隨介紹形式上市後在香港聯交所進行買賣，則須將其基金單位從CDP轉移至香港基金單位登記冊，以在香港基金單位登記冊登記。董事已通過一項決議案，授權董事可應置富產業信託基金單位持有人不時的要求，將基金單位在CDP與香港基金單位登記冊進行兩者之間的轉移。

### 19.6.3 由CDP轉移至香港基金單位登記冊

倘基金單位在新交所進行買賣的投資者於介紹形式上市後欲將其基金單位在香港聯交所買賣，則其必須將其基金單位從CDP轉移至香港基金單位登記冊。

#### **基金單位從CDP轉移至香港基金單位登記冊涉及以下步驟：**

- (1) 由於投資者的基金單位已寄存於CDP，投資者必須首先透過填妥可從CDP索取的撤回證券表格，並將表格連同過戶契據(如需要)、印花稅證明(如需要)及CDP不時所規定金額的撤回費用呈交予CDP，從而將其基金單位從CDP撤回。

## 上市、登記、買賣及交收

- (2) 投資者亦須填妥可從新加坡基金單位登記處索取的轉移要求表格，並將轉移要求表格呈交予新加坡基金單位登記處。
- (3) CDP繼而將從投資者設於CDP的證券賬戶撤回該指定數目的基金單位，並與新加坡基金單位登記處聯繫辦理重新登記事宜。新加坡基金單位登記處隨後須將該指定數目的基金單位以投資者的名義登記於新加坡基金單位登記冊。
- (4) 當收到CDP通知以及從投資者收到轉移要求表格連同新加坡基金單位登記處及香港基金單位登記處不時所規定金額的銀行本票時，新加坡基金單位登記處將採取一切所需的行動，令基金單位可從新加坡基金單位登記冊過戶及轉移。
- (5) 於完成後，新加坡基金單位登記處應隨即就有關轉移知會香港基金單位登記處，屆時香港基金單位登記處將更新香港基金單位登記冊的資料，並以投資者的名義發出基金單位證書，以及將該等基金單位證書寄往投資者指定的地址。基金單位證書的寄發將根據轉移要求表格所述資料作出，郵誤風險及郵資概由投資者承擔。
- (6) 倘投資者的基金單位在香港登記後將寄存入中央結算系統，則投資者必須將基金單位存入中央結算系統以寄存於其中央結算系統投資者戶口持有人股份賬戶或其指定中央結算系統參與者股份賬戶內。將基金單位寄存入中央結算系統或在香港銷售基金單位，投資者須簽立一份適用於香港並可從香港基金單位登記處索取的過戶表格，並連同由香港基金單位登記處所發出的基金單位證書，直接(如其有意將基金單位存入中央結算系統以寄存於其中央結算系統投資者戶口持有人股份賬戶)或通過中央結算系統參與者(如其欲將基金單位寄存於其指定中央結算系統參與者的股份賬戶內)送交香港結算。

在正常情況下，第(1)至(5)項步驟一般需要13個營業日方能完成。一般而言，倘基金單位持有人提出要求，香港基金單位登記處可酌情加快辦理基金單位過戶服務，則有關步驟可縮短至9個營業日完成，惟仍須由香港基金單位登記處酌情決定，而於香港基金單位登記處業務高峰期則概不接受加快辦理要求。

### 19.6.4 由香港基金單位登記冊轉移至CDP

隨介紹形式上市後，倘投資者的基金單位在香港聯交所買賣，而其欲將其基金單位於新交所買賣，則其必須將基金單位從香港基金單位登記冊轉移至CDP。該等基金單位的轉移及寄存將涉及以下程序：

- (1) 倘若投資者的基金單位是以投資者本身的名義登記，則投資者須填妥可從香港基金單位登記處或新加坡基金單位登記處索取的基金單位轉移表格(「**轉移要求表格**」)，並將該表格連同以其名義登記的基金單位證書及新加坡基金單位登記處及香港基金單位登記處不

時所規定金額的銀行本票呈交予香港基金單位登記處。倘若投資者的基金單位已寄存入中央結算系統，則投資者必須首先從其於中央結算系統的中央結算系統投資者戶口持有人股份賬戶或從其指定的中央結算系統參與者的股份賬戶撤回該等基金單位，並將由香港中央結算(代理人)有限公司簽立的有關基金單位轉讓書、有關基金單位證書及已正式填妥的轉移要求表格呈交予香港基金單位登記處。

- (2) 在收到轉移要求表格、有關基金單位證書及(如適用)已填妥並由香港中央結算(代理人)有限公司簽立的基金單位轉讓書後，香港基金單位登記處將採取一切所需行動以將基金單位從香港基金單位登記冊過戶及轉移至新加坡基金單位登記冊。
- (3) 香港基金單位登記處須知會新加坡基金單位登記處有關移出香港基金單位登記冊的事宜。新加坡基金單位登記處隨後須將該指定數目的基金單位以投資者的名義登記於新加坡基金單位登記冊，新加坡基金單位登記處繼而須聯繫CDP將基金單位寄存於CDP並將該特定數目的基金單位以CDP或其代名人的名義重新登記於新加坡基金單位登記冊上。從新加坡基金單位登記處收妥有關文件及寄存費用付款後，CDP須將該指定數目的基金單位記入投資者於CDP開設的證券賬戶。
- (4) 投資者必須確定其已經以本身名義開設證券賬戶或已於寄存代理人開設分賬戶，方可填寫及簽署轉移要求表格上載列的交付指示。

就寄存於中央結算系統的基金單位而言並在正常情況下，就第(1)至(3)項步驟，基金單位持有人一般將需要14個營業日方能將其基金單位轉移至CDP。一般而言，香港基金單位登記處在基金單位持有人要求下可加快辦理基金單位過戶服務，縮短至7個營業日完成，惟仍須由香港基金單位登記處酌情決定，於香港基金單位登記處業務高峰期則概不接受加快辦理要求。

就以基金單位持有人本身名義登記的基金單位而言並在正常情況下，就第(1)至(3)項步驟，基金單位持有人通常將需要10個營業日方能將其基金單位轉移至CDP。一般而言，倘基金單位持有人提出要求，香港基金單位登記處可酌情加快辦理基金單位過戶服務(在此情況下毋須重新登記)，則有關步驟可縮短至6個營業日完成，惟仍須由香港基金單位登記處酌情決定，而於香港基金單位登記處業務高峰期則概不接受加快辦理要求。

### 19.6.5 印花稅

凡轉讓或買賣香港基金單位登記冊上的登記基金單位，則須繳納香港印花稅。就寄存於CDP的基金單位而言，轉讓以記賬結算方式結算的基金單位目前毋須繳納轉讓印花稅。

### 19.6.6 費用

因基金單位從香港基金單位登記冊轉移至CDP及從CDP轉移至香港基金單位登記冊而涉及的全部費用須由提出轉移的基金單位持有人負責。基金單位持有人須特別注意，香港基金單位登記處

## 上市、登記、買賣及交收

將按照基金單位持有人要求的完成辦理時間收取重新登記及轉移手續費。中央結算系統將就從中央結算系統撤回基金單位按每手 3.50 港元收取撤回費用，就中央結算系統投資者戶口持有人每宗撤回指令而言，最低收費為 20.00 港元。正如在香港或新加坡使用的轉移要求表格所訂明，新加坡基金單位登記處將就每項基金單位轉移收取 10.00 新加坡元。新加坡基金單位登記處收取的費用須繳納新加坡商品及服務稅（稅率目前為 7.0%）。

### 19.6.7 於介紹形式上市前方便基金單位轉移的特別安排

為於介紹形式上市前方便基金單位轉移，已作出特別安排。就介紹形式上市，新加坡基金單位登記處和香港基金單位登記處將於介紹形式上市前為尋求將新加坡上市基金單位轉移至香港基金單位登記冊的基金單位持有人，提供 3 次批次轉移。有關批次轉移活動（「**批次轉移**」）的重要日期載列如下：

事件	第 1 次 批次轉移	第 2 次 批次轉移	第 3 次 批次轉移
向 CDP 提交提取證券申請表格 及向新加坡基金單位登記處提 交轉移申請表格的最後日期	2010 年 4 月 9 日	2010 年 4 月 16 日	2010 年 4 月 20 日
於香港基金單位登記處領取 基金單位證書	2010 年 4 月 16 日	2010 年 4 月 23 日	2010 年 4 月 27 日

於 CDP 直接持有基金單位並希望參與批次轉移的基金單位持有人，需於上述相關規定日期前，填妥及遞交提取證券申請表格，連同轉移契約交予 CDP，以及向新加坡基金單位登記處提交轉移申請表格。

新加坡基金單位登記處和香港基金單位登記處已同意就此批次轉移向基金單位持有人豁免徵收費用。CDP 現行的收費，以及由基金單位持有人個人的經紀、提名人或託管人（如相關）徵收的費用依然適用。

管理人已作出安排，以通知基金單位持有人及新加坡的公眾投資人士有關介紹形式上市細節及批次轉移程序。

## 19.7 過渡安排

### 19.7.1 擬定於過渡期進行的套戥活動

以介紹形式上市後及於過渡期，過渡期受託經紀將於以下所述之情況下，自行進行套戥活動。該等套戥活動預計將提高基金單位於介紹形式上市後在香港市場買賣的流通性，以及縮窄基金單位在香港及新加坡市場的價格之間可能出現的重大差異：

1. 過渡期受託經紀將尋求進行符合雙重上市股份市場慣例的套戥交易。套戥交易預期將於香港聯交所與新交所兩者報價之間存在顯著價格差異的情況下進行。就以介紹形式上市

而言，倘若基金單位在香港聯交所的報價顯著高於新交所的報價，過渡期受託經紀則會進行慣常的套戥交易，尋求在新加坡以較低價格買入基金單位，以及在香港以較高價格賣出基金單位。

進行套戥交易一般所費不多，並應只佔基金單位價格的很小百分比。在香港而言，一般的成本包括印花稅(0.1%)、交易費(0.005%)和證監會交易徵費(0.004%)，而在新加坡方面，則有結算費用(0.04%，最高以600新加坡元為上限)和交易費(0.0075%)。惟過渡期受託經紀認為，要進行套戥交易，基金單位在兩地的價格差異必須超逾有關交易成本以及過渡期受託經紀評估的風險溢價(當中因素包括(但不限於)這兩個市場的價格波動和市場流通性)。

過渡期受託經紀打算當：(a)香港與新加坡兩地市場之間存在顯著的價格差異(由過渡期受託經紀決定)；及(b)過渡期受託經紀能購得足夠數量的基金單位以縮窄價格差異，並顯著提高買賣流通性時便進行套戥交易。過渡安排及過渡期受託經紀的職責隨過渡期結束而終止並結束。

2. 過渡期受託經紀如欲明顯提高基金單位在香港市場買賣的流通性，任何一個或兩個交易所均不可出現買賣或交易中斷或提早收市(因交易時間不同而導致者除外)的情況。兩個交易所亦須同時備有基金單位可供交易。各過渡期受託經紀均已訂立基金單位借貸協議，以確保於介紹形式上市後，其將可於過渡期隨時獲取適當數量的基金單位作交收之用。
3. 長實的間接全資附屬公司Focus Eagle Investments Limited(「貸方」)與各過渡期受託經紀之間訂有由2010年3月31日起生效的基金單位借貸協議。根據相關基金單位借貸安排，貸方將在過渡期受託經紀各自或同時提出要求時，向過渡期受託經紀貸出總數不超過已發行基金單位10%(由過渡期受託經紀之間平均分配)的基金單位。該等基金單位將供過渡期受託經紀在香港就套戥交易作交收之用。該等基金單位已於介紹形式上市前在香港基金單位登記冊登記。在此基金單位借貸安排下的基金單位總數大幅超過新交所截至最後可行日期前15個交易日的基金單位每日交易總量。

各基金單位借貸協議均規定(其中包括)，所借入的全數基金單位須於過渡期終止日後13個營業日內歸還給貸方。

4. 此外，為方便過渡期受託經紀於介紹形式上市首日的開市前時段(上午9時30分至上午10時)執行職務，過渡期受託經紀已設立機制，於交易開始前建立少量基金單位的擁有權。Focus Eagle Investments Limited(「賣方」)與各過渡期受託經紀之間訂有由2010年3月31日

起生效的基金單位買賣協議，按每個基金單位3.57港元的售價(相當於基金單位於最後可行日期前一日在新交所所報的收市價)，出售合共16,300,000個基金單位(僅少於1%的已發行基金單位，而有關基金單位由各過渡期受託經紀之間平均分配)。

5. 於訂立基金單位買賣協議的同時，賣方與各過渡期受託經紀之間訂有由2010年3月31日起生效的基金單位期權協議，據此，過渡期受託經紀於各過渡期屆滿當日或之前持有認沽期權，有權將等同根據有關基金單位買賣協議購入的數量的基金單位，按買入基金單位的相同價格售回給賣方，而賣方有權強制各過渡期受託經紀行使該等認沽期權，於過渡期屆滿時將等同根據有關基金單位買賣協議購入的數量的基金單位售回給賣方。目前，各過渡期受託經紀均擬在適當時間，就根據有關基金單位買賣協議購買的所有單位行使其認沽期權。
6. 基金單位買賣協議的唯一目標，在於透過提供一定數量的基金單位方便過渡期受託經紀於過渡期開市前時段(上午9時30分至上午10時)進行套戥交易，促進基金單位於香港市場買賣的流通性。根據本第19.7.1節(「過渡安排—擬定於過渡期進行的套戥行動」)第(4)及(5)段所述的安排，賣方將就其所持有的置富產業信託基金單位的權益保持中立。
7. 過渡期受託經紀在進行套戥交易的同時亦會不斷補充其基金單位存量。於新加坡市場執行買入指令並在於香港市場執行賣出指令時，過渡期受託經紀將會指示新加坡基金單位登記處將在新加坡市場買入的基金單位轉入香港市場，藉以補充其基金單位存量以繼續進行交易。在基金單位轉移過戶的同時，過渡期受託經紀將動用根據基金單位借貸協議借入的基金單位以便就於香港出售的基金單位辦理交收事宜。
8. 各過渡期受託經紀將設立專用交易商編號為於香港進行套戥交易，以表明身份及從而提高此等交易在香港市場的透明度。專用交易商編號一經設立，過渡期受託經紀將(於任何情況下，不遲於介紹形式上市首日前3個營業日)通知管理人各自的專用交易商編號。此等資料將由管理人刊載於置富產業信託的網站上，並於兩家證券交易所公佈方式披露。有關專用交易商編號如有任何變更，將盡快透過上述渠道作出披露。

9. 過渡期受託經紀乃自願地訂立過渡安排(包括套戥活動)，以促進基金單位於香港市場買賣的流通性，並屬意此過渡安排構成自營交易。過渡期受託經紀將各自獨立行事，而非一致行動。

務請注意，套戥活動及過渡安排可由過渡期受託經紀以外可買賣基金單位的市場參與者進行。此外，於交易開始時(或其後)已將部分或全部所持基金單位從新加坡過戶至香港的其他現有基金單位持有人亦可進行基金單位的套戥交易。該等交易將取決於兩個交易所之間的價格差異程度，以及選擇進行該等套戥活動及過渡安排的市場參與者(過渡期受託經紀除外)數量。

過渡期受託經紀及代表他們行事的任何人士的套戥活動，將受適用法律、法規和規章所規管。因介紹形式上市而實施的過渡安排，不同於隨首次公開招股所執行的價格穩定措施。此外，過渡期受託經紀並非市場莊家，並無承諾在香港市場創造或營造基金單位市場。

### 19.7.2 基金單位的供應

預計下列措施和因素將有助創造和／或改善於介紹形式上市後，於香港聯交所可供交易的基金單位的供應：

- 由於基金單位屬同一類別，基金單位持有人可如第 19.6 節(「上市、登記、買賣及交收－基金單位轉移」)所述，自行決定於介紹形式上市後從新加坡轉移基金單位到香港。為方便轉移基金單位並鼓勵現有的基金單位持有人於介紹形式上市前轉移其基金單位到香港，已作出讓他們可以較低費用轉移的特別安排。此安排的詳情載於第 19.6.7 節(「基金單位轉移－於介紹形式上市前方便基金單位轉移的特別安排」)。於介紹形式上市之前或之後不久現有基金單位持有人選擇轉移基金單位到香港，將有助促進基金單位在香港市場的整體流通性。
- 長實已向管理人確認，擬於介紹形式上市前將合共約佔 15% 的已發行基金單位轉移至香港基金單位登記冊及／或促成此等轉移。如第 19.7.1 節(「過渡安排－擬定於過渡期進行的套戥活動」)第(3)段所述，Focus Eagle Investments Limited 將向過渡期受託經紀借出並提供基金單位，僅供過渡期受託經紀在香港就套戥交易作交收之用。
- 就進行如第 19.7.1 節(「過渡安排－擬定於過渡期進行的套戥活動」)所述套戥活動的情況下，過渡期受託經紀實質為一個渠道將基金單位於新加坡市場的交易流通性轉移至香港市場。

管理人和聯席上市代理人認為，就本文件第 19.6.7 節（「基金單位轉移－於介紹形式上市前方便基金單位轉移的特別安排」）、第 19.7 節（「過渡安排」）和第 19.8 節（「投資者教育」）所述的特別安排而言，均作出合理努力以便將基金單位轉移到香港基金單位登記冊，於介紹形式上市時提供開放市場的基礎。

### 19.7.3 過渡安排的好處

相信該過渡安排對介紹形式上市有以下的好處：

- 由於套戥交易的目的是讓過渡期受託經紀於過渡期在基金單位於兩地價格存在值得進行套戥交易的顯著價格差異時進行套戥交易，預計此過渡安排將有助於介紹形式上市後基金單位在香港市場的流通性。
- 基於套戥交易的性質，通常有助於減少香港和新加坡市場上基金單位價格之間的潛在重大分歧。
- 由於該過渡安排是開放給所有基金單位持有人及可接觸市場的其他市場參與者，以進行與將由過渡期受託經紀進行者類似的套戥交易，因此該過渡安排被認為是一個公平對待所有可買賣基金單位的市場參與者的機制。

### 19.7.4 過渡安排的披露

為提高在過渡安排下套戥交易活動的透明度，如第 19.8 節（「上市、登記、買賣及交收－投資者教育」）所述，將實施為市場和潛在投資者提供資訊的各種措施。

此外，管理人將會於任何情況下，盡可能不遲於緊接介紹形式上市首日前的營業日開市前，盡快在香港聯交所及新交所發出公佈告知公眾投資者以下截至公佈的最後可行日期前的資料：

- 新加坡基金單位登記處所接獲基金單位持有人欲轉移至香港基金單位登記處的基金單位數目（包括批次轉移安排或以其他方式）；及
- 已在香港基金單位登記冊登記的基金單位總數。

就過渡期受託經紀進行套戥交易方面，各過渡期受託經紀將設一個僅為在香港進行此交易而設的專用交易商編號以茲識別，從而提高在香港市場進行此等交易的透明度。有關專用交易商編號將如第 19.7.1 節（「過渡安排－擬定於過渡期進行的套戥活動」）第 (8) 段規定作出披露。

此外，在適用情況下，過渡期受託經紀進行的套戥交易，以及根據基金單位借貸協議、基金單位買賣協議及基金單位期權協議所作的交易，亦將按照證券及期貨條例第XV部規定，視作納入利益披露制度。

### 19.8 投資者教育

#### 19.8.1 涉及管理人和聯席上市代理人的安排

於介紹形式上市前，管理人和聯席上市代理人將合作，向香港的投資大眾介紹置富產業信託的整體概況，以及本文件所披露的過渡安排的發展和／或更改。於介紹形式上市後，管理人和聯席上市代理人可能會繼續採取措施以教育公眾。以下為增加置富產業信託及該過渡安排的透明度的措施：

- 將舉行媒體簡報會及安排新聞採訪，確保投資者充分知情；
- 為對香港上市的房地產投資信託基金撰寫報告的分析員進行簡報；
- 向私人銀行部門、經紀行和其他機構投資者等進行有關過渡安排的簡報；
- 置富產業信託網站將發布有關置富產業信託整體情況以及第19.6節（「上市、登記、買賣及交收－基金單位轉移」）一節中所概述基金單位過戶程序的資料單張；
- 置富產業信託的前一天收市價、交易量及其他相關過往數據將於置富產業信託網站發佈。此外，於基金單位在香港聯交所開始交易的3個營業日前，將於香港聯交所和新交所作出每天公佈，披露置富產業信託前一天於新交所的收市價，以及任何有關過渡安排的最新情況和發展；及
- 本文件的電子版本將透過置富產業信託網站、香港聯交所及新交所網站發布，而本文件則可於以下地點索取：
  - 管理人辦事處，地址為香港中環皇后大道中99號中環中心55樓5508-10室；
  - 星展亞洲融資有限公司辦事處，地址為香港中環皇后大道中99號中環中心22樓；及
  - J.P. Morgan Securities (Asia Pacific) Limited辦事處，地址為香港干諾道中8號遮打大廈28樓。

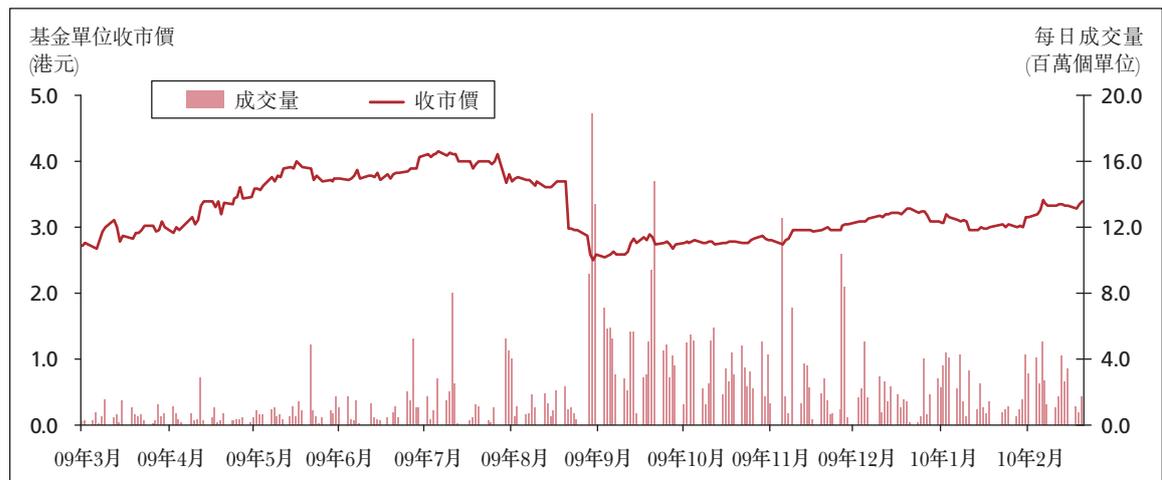
### 19.8.2 其他資訊來源

有關基金單位的即時交易資訊，可透過以下途徑獲取：

- 免費於新交所網站，網址為 [http://www.sgx.com/wps/portal/marketplace/mp-en/prices\\_indices\\_statistics/securities/stocks](http://www.sgx.com/wps/portal/marketplace/mp-en/prices_indices_statistics/securities/stocks)；或
- 透過提供有關資料的服務供應商取得，費用由投資者自行承擔。有關服務需受服務供應商的條款和條件所監管。

### 19.8.3 在新交所的過往交易資料

#### 置富產業信託基金單位於2009年3月26日至最後可行日期止期間的收市價及成交量



資料來源：彭博 (截至最後可行日期)

## 上市、登記、買賣及交收

### 置富產業信託於2009年3月26日至最後可行日期止期間的交易資料摘錄

	基金單位收市價(港元)			成交量 (單位)
	期內最高	期內最低	期末	平均每日 成交量
2009年3月26日至2009年4月25日.....	3.12	2.67	3.00	571,333
2009年4月26日至2009年5月25日.....	3.60	2.90	3.45	547,450
2009年5月26日至2009年6月25日.....	4.00	3.55	3.74	872,957
2009年6月26日至2009年7月25日.....	4.07	3.72	4.07	970,286
2009年7月26日至2009年8月25日.....	4.16	3.67	3.81	1,752,619
2009年8月26日至2009年9月25日.....	3.77	2.49	2.58	3,052,909
2009年9月26日至2009年10月25日.....	2.89	2.55	2.73	4,918,700
2009年10月26日至2009年11月25日.....	2.85	2.74	2.80	3,486,696
2009年11月26日至2009年12月25日.....	3.06	2.73	3.06	3,193,200
2009年12月26日至2010年1月25日.....	3.28	3.09	3.10	1,788,900
2010年1月26日至2010年2月25日.....	3.20	2.96	3.15	2,008,571
2010年2月26日至2010年3月25日.....	3.57	3.15	3.57	2,489,500
2009年3月26日至2010年3月25日.....	4.16	2.49	3.57	2,133,135

資料來源：彭博(截至最後可行日期)

於2009年3月26日至最後可行日期止期間，基金單位於新交所的最高及最低收市價分別為2.49港元及4.16港元。基金單位於2009年3月26日至最後可行日期止期間於新交所的平均每日成交量為2,133,135單位。

## 稅項

下文置富產業信託及基金單位持有人的若干稅項影響概要乃按現行有效的法律、法規、裁決及決定作出，而所有法律、法規、裁決及決定均可能變動(或會具追溯效力)。有關概要不應視作置富產業信託及所有類別的基金單位持有人可能適用的所有稅項事宜的詳盡說明，某些基金單位持有人可能須要遵守特定規則。以下聲明僅供投資者作一般指引之用，並不構成稅務意見。因此，投資者應按其註冊成立所在國家、成立所在國家、國籍、所住地或原居地的法例，就有關購買、持有、出售或以其他方式處理基金單位可能引致的稅務或其他後果，諮詢專業顧問。

### 20.1 香港稅項

#### 20.1.1 置富產業信託

##### 20.1.1.1 利得稅

置富產業信託作為集體投資計劃，構成一項根據證券及期貨條例第104條獲認可的單位信託基金，獲豁免繳納香港利得稅。

如該等物業公司被視為在香港營商或從事業務，其於香港產生或源自香港的溢利(包括但不限於在香港從事租賃業務帶來的溢利)，須按現行稅率16.5%繳納香港利得稅。如物業並非持作買賣用途，該等物業公司來自出售物業的任何資產增值均毋須繳納香港利得稅，原因是香港並無對資本收益徵稅。就稅項而言，管理人並非為買賣用途而持有物業。

如該等物業公司在香港以外註冊成立，且被視為在香港經營任何行業、專業或業務，該等物業公司於香港產生或源自香港的溢利須按現行稅率16.5%繳納香港利得稅。

##### 20.1.1.2 預扣所得稅

該等物業公司向置富產業信託作出的分派在香港毋須繳納任何預扣所得稅，而置富產業信託對基金單位持有人作出的分派在香港也毋須繳納任何預扣所得稅。

##### 20.1.1.3 印花稅

如管理人決定在香港收購新物業或在香港出售任何物業，物業的收購或出售事項須繳納香港印花稅。香港印花稅須按所付代價或物業市值(以較高者為準)繳付，惟稅率最高以3.75%為限。

如收購或出售事宜以轉讓股份方式進行，而將予轉讓的股份按香港法例第117章香港印花稅條例的定義構成「香港股份」，則須就股份的任何買賣繳納香港印花稅。適用稅率為所付代價或股份價值(以較高者為準)的0.2%。

## 稅項

### 20.1.2 基金單位持有人

#### 20.1.2.1 利得稅

根據稅務局現行慣例，任何基金單位持有人均毋須就置富產業信託所作的分派繳納香港利得稅。然而，基金單位持有人如有個別稅務問題，應諮詢本身的專業顧問。

任何基金單位持有人(在香港經營任何行業、專業或業務及持有基金單位作買賣用途的基金單位持有人除外)均毋須就出售或以其他方式處理基金單位而帶來的資產增值繳納香港利得稅。

#### 20.1.2.2 印花稅

基金單位持有人買賣在香港聯交所上市的基金單位，須繳納香港印花稅，現行稅率為基金單位買賣價的0.2%。轉讓時，出售基金單位的基金單位持有人及買方須各自支付一半的應繳香港印花稅。此外，基金單位的任何轉讓書現時須繳納5港元的定額印花稅。

### 20.2 新加坡稅項

置富產業信託已接獲財政部(「**財政部**」)日期為2003年6月10日的稅務裁決(「**2003年裁決**」)，以確定置富產業信託及基金單位持有人，就收取於香港及英屬處女群島註冊成立的特殊目的公司(「**2003年物業公司**」)的應收股息分派而言的新加坡稅務影響。

其後，置富產業信託再接獲財政部日期為2005年4月11日的稅務裁決(「**2005年裁決**」)，以確定置富產業信託及基金單位持有人，就收取於英屬處女群島註冊成立的特殊目的公司(「**2005年物業公司**」)的應收股息分派而言的新加坡稅務影響。

置富產業信託亦已接獲新加坡稅務局(「**新加坡稅務局**」)日期為2009年7月28日的稅務裁決(「**2009年裁決**」)，以確定置富產業信託及基金單位持有人，就收取另行於英屬處女群島註冊成立的特殊目的公司(「**2009年物業公司**」)的應收股息分派而言的新加坡稅務影響。

## 稅項

根據2003年裁決、2005年裁決及2009年裁決(統稱「**稅務裁決**」)，置富產業信託及基金單位持有人的新加坡稅務影響載於下文：

### 20.2.1 置富產業信託

#### 20.2.1.1 免稅收入

就收取2003年物業公司、2005年物業公司及2009年物業公司(「**該等目標物業公司**」)的股息而言，置富產業信託獲豁免繳付新加坡所得稅。有關股息為該等目標物業公司就按不少於15.0%的稅率繳付香港利得稅的收入(包括利息及出售房地產的收益)所作的分派。

就收取於英屬處女群島(「**英屬處女群島**」)註冊成立的公司股息而言適用的稅項豁免，乃根據新加坡所得稅法(「**所得稅法**」)第13(12)條作出。就收取於香港註冊成立的公司股息而言適用的稅項豁免，乃根據所得稅法第13(8)條作出。由於該等股息獲豁免繳付新加坡所得稅，故置富產業信託可向於扣除相關開支後，向基金單位持有人分派有關收入(「**相關免稅收入**」)，而無須繳付新加坡稅項。

然而，根據財政部長於2010年2月22日於新加坡2010年財政預算案內公佈，但尚未頒佈立法的日落條款(「**日落條款**」)，所得稅法第13(12)條下有關在英屬處女群島註冊成立的公司的豁免僅適用至2015年3月31日。換言之，置富產業信託必須於2015年3月31日或之前，在新加坡收取方現時根據所得稅法第13(12)條獲豁免繳稅的股息，方享有稅務裁決授予的稅項豁免。倘於2015年3月31日後方收取有關股息，而日落條款於其時經已生效，則置富產業信託須按其時適用的企業稅率，就股息繳付新加坡稅項(「**日落條款應課稅收入**」)。此情形意味著實際上有關收入將須繳付雙重稅項(即在香港，該等英屬處女群島公司須就香港物業的收入繳稅，而在新加坡收取英屬處女群島公司分派的股息時則須再次繳稅)。然而，倘其後就日落條款應課稅收入作出分派，受託人及管理人將無須就分派進一步扣減所得稅。

由於日落條款適用於根據所得稅法第13(12)條授出的豁免，但不適用於根據所得稅法第13(8)條授出的適用豁免，因此即使於2015年3月31日後，置富產業信託仍可向其基金單位持有人作出分派(於收取該等於香港註冊成立的公司的股息，並扣除有關開支後的分派)而毋須繳付任何稅項。

#### 20.2.1.2 應課稅收入

置富產業信託須就收取該等物業公司的股息(有關股息為就無須繳付香港利得稅的收入或收益所作的分派)，以及所有源自或於新加坡產生，或於新加坡收取來自新加坡境外的所有收入，繳付新加坡所得稅，惟該等物業公司因出售投資並經新加坡稅務局確定為資本性質的收益則不在此限(「**應課稅收入**」)。

## 稅項

置富產業信託的應課稅收入(於扣減免稅開支部分後)將以受託人的名義按當前的企業稅率(現為17.0%)繳付新加坡所得稅。倘其後就有關應課稅收入作出分派,受託人及管理人將無須就分派進一步扣減所得稅。

### 20.2.1.3 非應課稅資本收益

置富產業信託無須就該等物業公司因出售投資並經新加坡稅務局確定為資本性質的收益(「**非應課稅資本收益**」)繳付新加坡所得稅。有關收入可分派予基金單位持有人而無須繳付任何稅項。

## 20.2.2 基金單位持有人

### 20.2.2.1 免稅收入

收取置富產業信託就免稅收入所作的分派的基金單位持有人(包括香港基金單位持有人)無須就所收取的分派繳付新加坡所得稅。換言之,就置富產業信託以免稅收入向所有基金單位持有人(包括香港基金單位持有人)作出的分派而言,將毋須繳付新加坡預扣稅。

### 20.2.2.2 應課稅收入

收取就應課稅收入所作的分派的基金單位持有人(包括香港基金單位持有人)無須就所收取的分派繳付新加坡所得稅。換言之,就置富產業信託以應課稅收入向所有基金單位持有人(包括香港基金單位持有人)作出的分派而言,將毋須繳付新加坡預扣稅。

### 20.2.2.3 非應課稅資本收益

收取就非應課稅資本收益所作的分派的基金單位持有人(包括香港基金單位持有人)無須就所收取的分派繳付新加坡所得稅。換言之,就置富產業信託以非應課稅資本收益向所有基金單位持有人(包括香港基金單位持有人)作出的分派而言,將毋須繳付新加坡預扣稅。

### 20.2.2.4 出售基金單位的溢利

就持有基金單位作為其買賣資產的基金單位持有人(包括香港基金單位持有人)而言,倘有關收益源自新加坡,則須就任何出售有關基金單位的已變現收益繳付新加坡所得稅,並須於其所得稅申報表中聲明有關收益。

一般而言,倘出售基金單位的決定於新加坡作出,或於新加坡簽署與出售有關的文件(如有),例如,出售收益會被視為源自新加坡。因此,倘香港基金單位持有人於新加坡境外作出出售基金單位的決定,或簽署與出售有關的文件,出售收益將無須繳付新加坡所得稅。

### 20.2.2.5 稅務裁決的條款及條件

稅務裁決附帶若干條款及條件。倘未能達成有關條款及條件,財政部及新加坡稅務局有權於任何時候檢討、修訂及撤銷某部分或全部稅務裁決。

## 專家

本節載列各專家所編製報告的詳情。管理人已經審閱該等專家編製的報告。聯席上市代理人、德勤•關黃陳方會計師行及第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司已各自就本文件的刊發各自發出(且迄今並無撤回)同意書，同意按照本文件所載形式及涵義，轉載彼等的報告、意見、證書及／或概要(視情況而定)及／或引述彼等的名稱。

德勤•關黃陳方會計師行為置富產業信託的申報會計師行，負責編製本文件附錄一(「會計師報告」)所載的會計師報告。

獨立物業估值師及獨立物業市場顧問第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司負責編製本文件以下部分：(a)附錄二(「物業估值報告」)所載的獨立物業估值報告；及(b)附錄三(「香港零售市場概況及地區分析」)所載的香港零售市場概況及地區分析，而第5節(「香港的零售及商業物業市場」)乃以該附錄為基礎。

## 釋義

在本文件內，除文義另有所指外，以下詞彙的意義載於下表。另外，如詞彙只在本文件內的某一章節界定及使用，該等界定的詞彙不會列於下表。

各圖表內的數字與總數之間如有任何差異，乃因四捨五入所致。在適用情況下，數字及百分比會計至小數後一個位。

<b>2005年貸款融資</b>	具有第16.3節(「有關置富產業信託的重大及其他協議—2005年貸款融資」)所賦予的意義。
<b>2009年貸款融資</b>	具有第16.4節(「有關置富產業信託的重大及其他協議—2009年貸款融資」)所賦予的意義。
<b>會計師報告</b>	置富產業信託的申報會計師德勤•關黃陳方會計師行編製的會計師報告，全文載於本文件附錄一(「會計師報告」)。
<b>收購費用</b>	具有第12.7.2節(「管理人—管理人費用—收購費用及出售費用」)所賦予的意義。
<b>總槓桿比率</b>	借款總額及遞延款項(包括以現金或基金單位就資產支付的款項)相對於置富產業信託資產總額價值(包括根據信託契約持有或視作持有的所有認可投資)的比率。
<b>適用法規</b>	證券及期貨條例、房地產投資信託基金守則、證券及期貨法案、集體投資計劃守則(包括物業基金附錄)、香港及新加坡(視情況而定)的上市規則，以及香港及新加坡其他所有適用於置富產業信託的法律、法規及規例。
<b>經評定價值</b>	就每項物業而言，為本文件所載該物業的經評定價值。
<b>ARA</b>	ARA Asset Management Limited。
<b>聯營公司</b>	具有房地產投資信託基金守則第2章所賦予的意義。
<b>審核委員會</b>	第14.4節(「企業管治—審核委員會」)所述置富產業信託的審核委員會。
<b>董事會</b>	管理人的董事會。

## 釋義

<b>過渡期受託經紀</b>	(i) DBS Bank Ltd. 及(ii) J.P. Morgan Broking (Hong Kong) Limited (及／或其獲准進行套戥活動的聯屬公司)。
<b>過渡期</b>	上市日期起計 30 天(上市日期包括在內)的期間。
<b>過渡期終止日</b>	2010 年 5 月 19 日。
<b>營業日</b>	香港及／或新加坡(視情況而定)商業銀行一般營業，以及香港聯交所及／或新交所(視情況而定)提供買賣的任何日子(不包括星期六、星期日或憲報規定的公眾假期)。
<b>映灣坊</b>	置富產業信託擁有的物業，詳情載於第 7.7.1 節(「該等物業及業務－映灣坊－概況」)。
<b>中央結算系統</b>	由香港結算設立及運作的中央結算及交收系統。
<b>中央結算系統投資者戶口持有人</b>	獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的一位或多位人士，彼等可為個人、聯名人士或法團。
<b>中央結算系統參與者</b>	中央結算系統結算參與者(定義見中央結算系統一般適用的規則)、中央結算系統託管商參與者(定義見中央結算系統一般適用的規則)或中央結算系統投資者戶口持有人。
<b>CDP</b>	The Central Depository (Pte) Limited。
<b>麗港城中城物業</b>	置富產業信託擁有的物業，詳情載於第 7.12.1 節(「該等物業及業務－麗港城中城物業－概況」)。
<b>代收費用</b>	該等物業的租戶或許用合約持有人應付的空氣調節費、管理費、推廣費、政府差餉、政府地租、水電費、清潔及其他費用。
<b>長實</b>	長江實業(集團)有限公司。
<b>集體投資計劃守則</b>	新加坡金管局頒佈的集體投資計劃守則。
<b>沙田第一城物業</b>	置富產業信託擁有的物業，詳情載於第 7.2.1 節(「該等物業及業務－沙田第一城物業－概況」)。

## 釋義

<b>主管機關</b>	在香港、新加坡及任何其他司法權區負責監管或監察置富產業信託或其任何部分業務的任何監管機構，在適用情況下，包括證監會、香港聯交所、新加坡金管局及新交所。
<b>關連人士</b>	具有房地產投資信託基金守則第8章所賦予的意義。
<b>存置財產</b>	置富產業信託全部資產(包括在置富產業信託物業組合內持有的該等物業)的總值。
<b>董事</b>	管理人不時在任的董事。
<b>出售費用</b>	具有第12.7.2節(「管理人－管理人費用－收購費用及出售費用」)所賦予的意義。
<b>特別決議案</b>	在根據信託契約條文正式召開的基金單位持有人大會上獲75%或以上的所投贊成或反對票數大多數通過的決議案。
<b>融資協議</b>	2005年貸款融資及2009年貸款融資。
<b>置富產業信託</b>	置富產業信託。
<b>資產負債比率</b>	置富產業信託的借款總額(根據信託契約計算)相對於置富產業信託緊接有關借款生效前所刊發的最近期經審核賬目所載存置財產總資產值的百分比；而該存置資產總資產值可就以下事項作出調整：(a)管理人在該經審核賬目建議作出的任何分派，以及管理人自該賬目刊發以來宣派的任何分派的款額；(b)在適用情況下，置富產業信託最近期刊發的資產估值(如該估值乃於上述賬目刊發後始行發出)。
<b>高衛物業</b>	高衛物業管理有限公司。
<b>政府</b>	香港特別行政區政府。
<b>政府租契</b>	就一項物業而言，獲政府批出而據以持有有關物業的政府租契，包括任何政府租契、賣地條件、批地條件、換地條件或其他批地條件以及任何有關修改或修訂。

## 釋義

<b>建築樓面面積</b>	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，或用作電訊及廣播服務的接收設施，或只為安放任何升降機、空氣調節或供暖系統或任何類似服務的機器及設備的任何樓面面積。
<b>物業收益總額</b>	收益總額減代收費用及停車場收益。
<b>可出租總面積</b>	就一項物業而言，該項物業由有關物業公司釐定為於某一特定時間可予出租的建築樓面面積。
<b>租金收入總額</b>	包括應向租戶收取的租金收入及許用收入，但不包括營業額租金。
<b>收益總額</b>	包括租金收入總額、代收費用及因該等物業的營運而招致或出現的所有其他收入，包括許用費用、營業額租金、停車場收益及其他收益。
<b>凱帆蒼</b>	置富產業信託擁有的物業，詳情載於第7.13.1節(「該等物業及業務－凱帆蒼－概況」)。
<b>港元</b>	香港的法定貨幣港元。
<b>香港結算</b>	香港中央結算有限公司。
<b>香港</b>	中華人民共和國香港特別行政區。
<b>香港島</b>	在編號為第LCCA/2000/HK號圖則的認可地圖上，以分區界線劃定，並以中西區、灣仔區、東區及南區為名的地區。

## 釋義

<b>香港上市規則</b>	香港聯合交易所有限公司證券上市規則。
<b>香港聯交所</b>	香港聯合交易所有限公司。
<b>香港基金單位登記處</b>	香港中央證券登記有限公司。
<b>國際財務報告準則</b>	國際會計準則委員會不時制定的國際財務報告準則。
<b>獨立物業估值師或獨立物業市場顧問</b>	第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司。
<b>介紹形式上市</b>	基金單位以介紹形式在香港聯交所上市。
<b>聯席上市代理人</b>	星展亞洲融資有限公司，根據證券及期貨條例獲發牌從事第1、4及6類受規管活動(定義見證券及期貨條例)的公司；及J.P. Morgan Securities (Asia Pacific) Limited，根據證券及期貨條例獲發牌從事第1、4、6及7類受規管活動(定義見證券及期貨條例)的公司。
<b>銀禧閣商場</b>	置富產業信託擁有的物業，詳情載於第7.10.1節(「該等物業及業務－銀禧閣商場－概況」)。
<b>最後可行日期</b>	2010年3月25日，確定本文件所載若干資料的最後可行日期。
<b>麗都花園物業</b>	置富產業信託擁有的物業，詳情載於第7.14.1節(「該等物業及業務－麗都花園物業－概況」)。
<b>上市委員會</b>	香港聯交所上市委員會。
<b>上市日期</b>	基金單位於香港聯交所上市日期，目前預計為2010年4月20日。
<b>馬鞍山廣場</b>	置富產業信託擁有的物業，詳情載於第7.3.1節(「該等物業及業務－馬鞍山廣場－概況」)。
<b>管理人</b>	置富資產管理有限公司。
<b>管理人基本費用</b>	具有第12.7.1(a)節(「管理人－管理人費用」)所賦予的意義。

## 釋義

<b>管理人表現費用</b>	具有第12.7.1(b)節(「管理人—管理人費用」)所賦予的意義。
<b>新加坡金管局</b>	新加坡金融管理局。
<b>都會駅</b>	置富產業信託擁有的物業，詳情載於第7.4.1節(「該等物業及業務—都會駅—概況」)。
<b>港鐵車站</b>	由香港鐵路有限公司營運的香港鐵路沿綫車站。
<b>物業收入淨額</b>	收益總額減除物業營運開支後的總額。
<b>免稅收入淨額</b>	減除有關開支後的免稅收入，不包括以利息收入及來自出售房地產的收益派付的股息(如有)。
<b>非課稅資本收益</b>	出售於該等物業公司的投資的所得收益，而此等收益獲新加坡稅務局確認為資本收益。
<b>普通決議案</b>	在根據信託契約條文正式召開的基金單位持有人大會上獲50%或以上的所投贊成或反對票數大多數通過的決議案。
<b>其他收入</b>	具有第10.1節(「分派政策—一般情況」)所賦予的意義。
<b>中國</b>	中華人民共和國，僅就本文件而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣。
<b>該等物業</b>	置富產業信託擁有的14項物業，計有沙田第一城物業、馬鞍山廣場、都會駅、都會商場、華都花園物業、映灣坊、創意無限商場、青怡廣場物業、銀禧閣商場、盈暉家居城、麗港城中城物業、凱帆薈、麗都花園物業及海韻花園物業，而「物業」乃指以上任何一項。
<b>該等物業公司</b>	在本文件附錄五(「政府契約、公契及物業公司架構的概要」)第3節的圖表所列名之公司。除非文意另有所指，否則不包括典翠投資有限公司、Prostar Resources Limited及彩霞國際有限公司，而「物業公司」指任何一間該等物業公司。

## 釋義

<b>物業基金附錄</b>	新加坡金管局頒佈的集體投資計劃守則附錄二內有關房地產投資信託基金的投資指引。
<b>物業管理協議</b>	第16.2節(「有關置富產業信託的重大及其他協議－物業管理協議」)所述的協議。
<b>物業管理人</b>	Goodwell-Fortune Property Services Limited。
<b>物業營運開支</b>	包括該等物業公司就該等物業的營運、保養、管理及市場推廣而招致的所有費用及開支，計有物業管理費、政府地租及政府差餉、管理人表現費用及其他物業營運開支。
<b>物業價值</b>	所有該等物業的價值，不論該等物業直接由受託人持有或由受託人透過物業持有公司(包括物業公司)間接持有。
<b>房地產投資信託基金</b>	房地產投資信託基金。
<b>房地產投資信託基金守則</b>	證監會公佈的房地產投資信託基金守則，以不時經修訂、補充或以其他方式修改者為準。
<b>負責人員</b>	根據證券及期貨條例及房地產投資信託基金守則第5.4章規定獲核准為置富產業信託的負責人員的人士。
<b>海韻花園物業</b>	置富產業信託擁有的物業，詳情載於第7.15.1節(「該等物業及業務－海韻花園物業－概況」)。
<b>新加坡元</b>	新加坡法定貨幣新加坡元。
<b>證券及期貨法案</b>	新加坡法例第289章證券及期貨法案。
<b>證監會</b>	證券及期貨事務監察委員會。
<b>證券及期貨條例</b>	香港法例第571章證券及期貨條例，以不時經修訂、補充或以其他方式修改者為準。
<b>新交所</b>	新加坡證券交易所有限公司。
<b>新加坡上市規則</b>	置富產業信託以投資基金形式在新交所上市當時所適用的上市規則，以不時經修改、修訂、補充、重訂或取代者為準。
<b>新加坡基金單位登記處</b>	寶德隆有限公司。

## 釋義

<b>創意無限商場</b>	置富產業信託擁有的物業，詳情載於第 7.8.1 節（「該等物業及業務－創意無限商場－概況」）。
<b>平方呎</b>	平方呎。
<b>免稅收入</b>	該等物業公司以收入（包括利息收入及來自出售房地產的收益）分派的股息，而該等收入須在該等物業公司註冊成立或登記的司法權區按不低於 15% 的最高稅階稅率繳稅。
<b>應課稅收入</b>	該等物業公司以毋須在本身註冊成立或登記的司法權區繳稅的收入或收益分派的股息，以及在新加坡賺取或應計或在新加坡收取但來自新加坡以外地區的所有收入（不包括免稅收入）；然而，上述所有收入及收益不包括出售於該等物業公司的投資而獲新加坡稅務局確認為屬資本性質的收益。
<b>盈暉家居城</b>	置富產業信託擁有的物業，詳情載於第 7.11.1 節（「該等物業及業務－盈暉家居城－概況」）。
<b>都會商場</b>	置富產業信託擁有的物業，詳情載於第 7.5.1 節（「該等物業及業務－都會商場－概況」）。
<b>信託契約</b>	受託人與管理人原於 2003 年 7 月 4 日訂立並構成置富產業信託的信託契約（以經不時修訂及重訂者為準）。
<b>受託人</b>	HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited。
<b>青怡廣場物業</b>	置富產業信託擁有的物業，詳情載於第 7.9.1 節（「該等物業及業務－青怡廣場物業－概況」）。
<b>營業額租金</b>	按租戶每月銷售營業額某個固定百分比計算的租金。
<b>基金單位</b>	置富產業信託的基金單位。
<b>基金單位借貸協議</b>	在第 19.7.1 節（「上市、登記、買賣及交收－過渡安排－擬定於過渡期進行的套戥活動」）具體提述的基金單位借貸協議。

## 釋義

<b>基金單位期權協議</b>	在第 19.7.1 節（「上市、登記、買賣及交收－過渡安排－擬定於過渡期進行的套戥活動」）具體提述的基金單位期權協議。
<b>基金單位買賣協議</b>	在第 19.7.1 節（「上市、登記、買賣及交收－過渡安排－擬定於過渡期進行的套戥活動」）具體提述的基金單位買賣協議。
<b>基金單位持有人</b>	基金單位的登記持有人。
<b>華都花園物業</b>	置富產業信託擁有的物業，詳情載於第 7.6.1 節（「該等物業及業務－華都花園物業－概況」）。

# 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：

以下載列吾等就置富產業信託（「置富產業信託」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）截至2007年、2008年及2009年12月31日止三個年度（「相關期間」）之財務資料（「財務資料」），以載入置富產業信託將發行日期為2010年3月31日之上市文件（「上市文件」），內容有關建議以介紹形式將置富產業信託於香港聯合交易所有限公司主板上市。

置富產業信託是一間根據2003年7月4日的信託契約（經修訂）（「信託契約」）建立的於新加坡註冊的基金單位信託，受新加坡共和國的法律監管，並根據第377章受託人法宣誓成為認可基金單位信託計劃。置富產業信託於2003年8月12日獲批准加入新加坡證券交易所有限公司的正式上市名單。

置富產業信託的主要活動包括透過其主要目的為操控或持有地產物業的附屬公司，或直接操控或持有地產物業以擁有及投資位於香港的一系列零售商場，目的是為基金單位持有人提供穩定分派及長遠來說達到提升每個基金單位的資產淨值的目的。

截至本報告日期，置富產業信託直接或間接於以下於香港經營的附屬公司持有權益。除典翠投資有限公司採納6月30日作為財務年結日外，所有附屬公司已採納12月31日作為它們的財務年結日。

公司名稱	註冊國家/ 註冊日期	置富產業信託持有 之實際股本權益			已發行及繳足		主要業務
		2007年	2008年	2009年	普通股	可贖回 優先股 <sup>1</sup>	
		%	%	%	港元	港元	
Ace Courage Limited	英屬處女群島/ 2005年4月26日	100	100	100	8	56,059	於麗港城中城的 物業投資

公司名稱	註冊國家/ 註冊日期	置富產業信託持有 之實際股本權益			已發行及繳足		主要業務
		2007年	2008年	2009年	普通股	可贖回 優先股 <sup>1</sup>	
		%	%	%	港元	港元	
雅富資源有限公司	香港/ 2002年10月23日	100	100	100	2	60,000	於盈暉家居城的 物業投資
彩霞國際有限公司 <sup>2</sup>	香港/ 2002年10月23日	100	100	100	2	—	不活躍 <sup>3</sup>
Full Belief Limited	英屬處女群島/ 2006年10月6日	100	100	100	8	109,000	於凱帆蒼的 物業投資 <sup>4</sup>
Genuine Joy Limited	英屬處女群島/ 2006年9月22日	100	100	100	8	328,000	於映灣坊的 物業投資 <sup>4</sup>
Marvel Point Investments Limited	英屬處女群島/ 2006年7月28日	—	—	100	78	—	投資控股
典翠投資有限公司 <sup>2</sup>	香港/ 1990年6月5日	100	100	100	2	—	融資 <sup>5</sup>
百盈投資有限公司 <sup>2</sup>	香港/ 2006年7月29日	—	—	100	1	436,400	於都會凱的 物業投資
Mightypattern Limited	香港/ 1979年10月26日	100	100	100	800	—	投資控股
福江發展有限公司 <sup>2</sup>	香港/ 2002年7月31日	100	100	100	2	—	於沙田第一城 的物業投資
Partner Now Limited	英屬處女群島/ 2005年5月3日	100	100	100	8	30,810	於麗都花園的物業投資
Pinlink Investment Limited <sup>2</sup>	英屬處女群島/ 2002年9月12日	100	100	100	8	—	投資控股
Poko Shine Limited	香港/ 1991年8月22日	100	100	100	2	336,000	於馬鞍山廣場的物業投資
Prostar Resources Limited <sup>2</sup>	英屬處女群島/ 2002年7月15日	100	100	100	8	—	投資控股 <sup>3</sup>
Proven Effort Limited	英屬處女群島/ 2005年5月3日	100	100	100	8	17,495	於海韻花園的物業投資
Quick Switch Limited	英屬處女群島/ 1995年7月5日	100	100	100	8	79,000	於創意無限商場的 物業投資
Team Challenge Limited	英屬處女群島/ 2005年5月3日	100	100	100	8	95,620	於青怡廣場的物業投資
Vision Million Limited	英屬處女群島/ 2001年8月22日	100	100	100	8	810,000	於都會商場的物業投資
華都地產有限公司	香港/ 1972年9月8日	100	100	100	420,000	—	於華都花園的物業投資

公司名稱	註冊國家/ 註冊日期	置富產業信託持有 之實際股本權益			已發行及繳足		主要業務
		2007年	2008年	2009年	普通股	可贖回 優先股 <sup>1</sup>	
		%	%	%	港元	港元	
宜賓地產有限公司	香港/ 1973年3月16日	100	100	100	10,000	8,000	於銀禧閣商場的物業投資

<sup>1</sup> 所有可贖回優先股均由置富產業信託持有。

<sup>2</sup> 置富產業信託於該等附屬公司中持有間接權益。所有其他附屬公司均由置富產業信託直接持有。

<sup>3</sup> 該等附屬公司於截至本報告日期為止正進行清盤。

<sup>4</sup> 凱帆薈及映灣坊乃於2009年分別由 Full Belief Limited 及 Genuine Joy Limited 購入。

置富產業信託截至2007年、2008年及2009年12月31日止三個年度的綜合財務報表乃根據信託契約及新加坡會計準則協會頒佈的新加坡財務報告準則(包括所有新加坡財務報告準則及新加坡財務報告詮釋)(「相關財務報表」)而編製，並根據新加坡核數準則由新加坡的專業會計師及執業會計師 Deloitte & Touche LLP 審核。並未有為 Marvel Point Investments Limited、Prostar Resources Limited 及 Pinelink Investment Limited 編製經審核財務報表，原因是英屬處女群島並無法定審核要求，以及該等公司為不活躍或只作為投資控股公司。就本報告而言，吾等已審閱該等公司的所有交易，並就管理賬目進行認為必要的審核程序，以將財務資料載入本報告。其他附屬公司(包括在英屬處女群島及香港註冊成立的附屬公司)在相關期間的財務報表，乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則編製，並經香港的執業會計師德勤•關黃陳方會計師行根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則審核。載於本報告的財務資料根據相關財務報表編製。另外，相關期間的財務資料乃根據符合國際財務報告準則的會計政策編製，並按照證券及期貨事務監察委員會公佈的房地產投資信託基金守則附錄C所載的有關披露規定而妥為製備。

為編製本報告，吾等已按香港會計師公會的建議根據審計指引第3.340號「章程及申報會計師」審核相關財務報表，進行吾等認為有需要的額外程序。在編製吾等之報告時，並無需要為載入上市文件而對相關財務報表作出調整。

置富產業信託的管理人置富資產管理有限公司(前稱為ARA Asset Management (Singapore) Limited)負責編製相關財務報表以及載入本報告的上市文件的內容。吾等之責任乃根據相關財務報表編製本報告所載財務資料，並就財務資料提供獨立意見及向閣下呈報。

吾等認為，就本報告而言，財務資料以及當中所載附註真實公平反映置富產業信託及 貴集團於2007年、2008年及2009年12月31日之財政狀況，以及 貴集團於截至2007年、2008年及2009年12月31日止三個年度各年之溢利(虧損)及現金流量。

## (I) 財務資料

## 全面收入綜合報表

	附註	截至12月31日止年度		
		2007年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元
收益.....	6	614,757	637,038	701,354
物業營運開支.....	7	(164,702)	(173,894)	(206,694)
<b>物業收入淨額</b> .....		450,055	463,144	494,660
管理人基本費用.....		(28,069)	(28,299)	(28,446)
外幣兌換收益(虧損).....		1,243	(172)	25
出售持作轉售投資物業虧損.....		—	(225)	—
利息收入.....		7,671	7,712	728
信託(開支)收入.....	8	(7,688)	(13,599)	2,521
投資物業公平值增加(減少).....		460,507	(1,130,590)	806,283
衍生金融工具公平值(增加)減少.....	19	(3,496)	5,729	—
信貸成本.....	9	(116,707)	(104,736)	(96,382)
<b>除稅前溢利(虧損)</b> .....		763,516	(801,036)	1,179,389
所得稅開支.....	10	(59,814)	(53,839)	(66,201)
<b>年度溢利(虧損)</b> .....		703,702	(854,875)	1,113,188
<b>其他全面(開支)收入</b>				
在現金流對沖下衍生金融工具公平值變動.....		(12,893)	(30,900)	37,407
<b>年度全面收入(開支)總額</b> .....		690,809	(885,775)	1,150,595
可供分派給基金單位持有人的收入.....		284,876	302,855	337,841
每基金單位基本盈利(虧損)(港仙)				
—加權平均.....	11	86.88	(104.74)	110.95
已調整每基金單位基本盈利(港仙)				
—賬面.....	11	30.03	33.78	30.59

## 分派賬目

	附註	截至12月31日止年度		
		2007年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元
<b>年度溢利(虧損)</b> . . . . .		703,702	(854,875)	1,113,188
非現金項目調整：				
管理人基本費用 . . . . .		28,069	28,299	28,446
投資物業公平值(增加)減少 . . . . .		(460,507)	1,130,590	(806,283)
衍生金融工具公平值增加(減少) . . . . .		3,496	(5,729)	—
先決費用攤銷 . . . . .		4,025	4,025	8,223
外幣兌換(收益)虧損 . . . . .		(1,243)	172	(25)
其他不可扣稅信託開支(收入) . . . . .		5,650	6,082	(5,708)
非稅項豁免收入 . . . . .		(3,574)	(5,709)	—
過往年度之非稅項豁免收入 . . . . .		5,258	—	—
<b>可分發收入</b> . . . . .		<u>284,876</u>	<u>302,855</u>	<u>337,841</u>
<b>每基金單位持有人可得分派：</b>				
2007年：17.70港仙；2008年：18.51港仙； 2009年：19.60港仙截至6月30日止6個月 (附註(a)) . . . . .		143,322	150,916	161,698
2007年：17.42港仙；2008年：18.51港仙； 2009年：10.60港仙截至12月31日止6個月 (附註(b)) . . . . .		141,554	151,939	176,143
		<u>284,876</u>	<u>302,855</u>	<u>337,841</u>
<b>每基金單位可分派總額(港仙)(附註(c))</b> . . . . .		<u>35.12</u>	<u>37.02</u>	<u>30.20</u>
<b>基金單位持有人所得分派</b> . . . . .	12	<u>278,382</u>	<u>292,409</u>	<u>313,610</u>

附註：

- (a) 截至2007年、2008年及2009年6月30日止6個月每基金單位分派之計算乃根據 貴集團截至2007年、2008年及2009年6月30日止6個月可供分派收入一億四千三百三十萬港元、一億五千零九十萬港元及一億六千一百七十萬港元計算(於2007年6月30日共809,641,049個基金單位、於2008年6月30日共815,301,841個基金單位及於2009年6月30日共824,879,427個基金單位)。
- (b) 截至2007年、2008年及2009年12月31日止6個月每基金單位分派之計算乃根據 貴集團截至2007年、2008年及2009年12月31日止6個月可供分派收入一億四千一百五十萬港元、一億五千一百九十萬港元及一億七千六百一十萬港元計算(於2007年12月31日共812,266,047個基金單位、於2008年12月31日共820,818,975個基金單位及於2009年12月31日共1,661,595,267個基金單位)。
- (c) 每基金單位分派乃根據相關分派期間可供分派數額以及於各分派期間結束時已發行基金單位加上分派期間之後將發行予管理人作為相關分派期間最後一期的基本費用的基金單位數目。

## 財務狀況綜合報表

## 貴集團

	附註	於12月31日		
		2007年	2008年	2009年
		千港元	千港元	千港元
<b>資產及負債</b>				
<b>非流動資產</b>				
投資物業	14	9,713,000	8,602,000	11,500,000
機器及設備	15	191	117	44
<b>非流動資產總值</b>		<b>9,713,191</b>	<b>8,602,117</b>	<b>11,500,044</b>
<b>流動資產</b>				
持作轉售投資物業	14	904	—	—
貿易及其他應收款項	16	35,808	36,914	47,619
銀行結餘及現金	17	242,118	243,361	515,341
<b>流動資產總值</b>		<b>278,830</b>	<b>280,275</b>	<b>562,960</b>
<b>資產總值</b>		<b>9,992,021</b>	<b>8,882,392</b>	<b>12,063,004</b>
<b>非流動負債</b>				
借貸	18	2,338,638	2,342,663	—
衍生金融工具	19	38,726	53,446	415
遞延稅項負債	20	109,426	114,777	132,991
<b>非流動負債總額</b>		<b>2,486,790</b>	<b>2,510,886</b>	<b>133,406</b>
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款項	21	191,966	194,460	276,474
借貸	18	—	—	2,786,286
衍生金融工具	19	1,022	11,473	27,097
稅項撥備		5,994	9,209	7,079
<b>流動負債總額</b>		<b>198,982</b>	<b>215,142</b>	<b>3,096,936</b>
<b>負債總額</b>		<b>2,685,772</b>	<b>2,726,028</b>	<b>3,230,342</b>
<b>基金單位持有人應佔資產淨值</b>		<b>7,306,249</b>	<b>6,156,364</b>	<b>8,832,662</b>
<b>基金單位持有人資本</b>				
<b>股本及儲備</b>				
股本	22	4,342,232	4,370,531	6,308,340
基金單位發行成本	23	(173,097)	(173,097)	(271,593)
對沖儲備		(34,019)	(64,919)	(27,512)
保留溢利		3,171,133	2,023,849	2,823,427
<b>基金單位持有人淨資本</b>		<b>7,306,249</b>	<b>6,156,364</b>	<b>8,832,662</b>
<b>已發行及將發行基金單位(千個)</b>	22	<b>812,266</b>	<b>820,819</b>	<b>1,661,595</b>
<b>每基金單位資產淨值(港元)</b>	24	<b>8.99</b>	<b>7.50</b>	<b>5.32</b>
<b>已調整每基金單位資產淨值(港元)</b>	24	<b>9.04</b>	<b>7.58</b>	<b>5.33</b>

## 財務狀況報表

## 置富產業信託

	附註	於12月31日		
		2007年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元
<b>資產及負債</b>				
<b>非流動資產</b>				
投資於附屬公司.....	13	3,939,224	3,939,224	5,470,134
<b>流動資產</b>				
貿易及其他應收款項.....	16	142,867	162,156	85,721
銀行結餘及現金.....	17	119,229	105,675	473,233
<b>流動資產總值</b> .....		<u>262,096</u>	<u>267,831</u>	<u>558,954</u>
<b>資產總值</b> .....		<u>4,201,320</u>	<u>4,207,055</u>	<u>6,029,088</u>
<b>非流動負債</b>				
衍生金融工具.....	19	5,729	—	—
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款項.....	21	6,448	5,671	16,946
稅項撥備.....		1,371	2,726	2,849
<b>流動負債總額</b> .....		<u>7,819</u>	<u>8,397</u>	<u>19,795</u>
<b>負債總額</b> .....		<u>13,548</u>	<u>8,397</u>	<u>19,795</u>
<b>基金單位持有人應佔資產淨值</b> .....		<u>4,181,772</u>	<u>4,198,658</u>	<u>6,009,293</u>
<b>基金單位持有人資本</b>				
<b>股本及儲備</b>				
股本.....	22	4,342,232	4,370,531	6,308,340
基金單位發行成本.....	23	(173,097)	(173,097)	(271,593)
保留溢利.....		18,637	1,224	(27,454)
<b>基金單位持有人淨資本</b> .....		<u>4,187,772</u>	<u>4,198,658</u>	<u>6,009,293</u>

## 綜合基金單位持有人資本變動報表

## 貴集團

	股本	基金單位 發行成本	對沖 儲備	保留 溢利	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於2007年1月1日之結餘 . . . . .	4,314,163	(173,097)	(21,126)	2,745,813	6,865,753
<b>營運</b>					
年度溢利 . . . . .	—	—	—	703,702	703,702
在現金流對沖下衍生金融 工具公平值變動 . . . . .	—	—	(12,893)	—	(12,893)
<b>年度全面(開支)收入總額 . . . . .</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>(12,893)</b>	<b>703,702</b>	<b>690,809</b>
<b>基金單位持有人交易</b>					
以基金單位計算已付及應付 管理人基本費用 . . . . .	28,069	—	—	—	28,069
向基金單位持有人分派(附註12) .	—	—	—	(278,382)	(278,382)
<b>因基金單位持有人交易而導致 淨資產增加(減少) . . . . .</b>	<b>28,069</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>(278,382)</b>	<b>(250,313)</b>
於2007年12月31日之結餘 . . . . .	4,342,232	(173,097)	(34,019)	3,171,133	7,306,249
<b>營運</b>					
年度虧損 . . . . .	—	—	—	(854,875)	(854,875)
在現金流對沖下衍生 金融工具公平值變動 . . . . .	—	—	(30,900)	—	(30,900)
<b>年度全面開支總額 . . . . .</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>(30,900)</b>	<b>(854,875)</b>	<b>(885,775)</b>
<b>基金單位持有人交易</b>					
以基金單位計算已付及 應付管理人基本費用 . . . . .	28,299	—	—	—	28,299
向基金單位持有人分派(附註12) .	—	—	—	(292,409)	(292,409)
<b>因基金單位持有人交易而導致 淨資產增加(減少) . . . . .</b>	<b>28,299</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>(292,409)</b>	<b>(264,110)</b>
於2008年12月31日之結餘 . . . . .	4,370,531	(173,097)	(64,919)	2,023,849	6,156,364

	股本	基金單位 發行成本	對沖 儲備	保留 溢利	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>營運</b>					
年度溢利 . . . . .	—	—	—	1,113,188	1,113,188
在現金流對沖下衍生 金融工具公平值變動 . . . . .	—	—	37,407	—	37,407
<b>年度全面收入總額 . . . . .</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>37,407</b>	<b>1,113,188</b>	<b>1,150,595</b>
<b>基金單位持有人交易</b>					
發行新基金單位 . . . . .	1,888,973	—	—	—	1,888,973
基金單位發行成本 . . . . .	—	(98,496)	—	—	(98,496)
以基金單位計算已付及 應付管理人基本費用 . . . . .	28,446	—	—	—	28,446
以基金單位計算已付收購費 . . . .	20,390	—	—	—	20,390
向基金單位持有人分派 (附註12) .	—	—	—	(313,610)	(313,610)
<b>因基金單位持有人交易而導致 淨資產增加(減少) . . . . .</b>	<b>1,937,809</b>	<b>(98,496)</b>	<b>—</b>	<b>(313,610)</b>	<b>1,525,703</b>
於2009年12月31日之結餘 . . . . .	<u>6,308,340</u>	<u>(271,593)</u>	<u>(27,512)</u>	<u>2,823,427</u>	<u>8,832,662</u>

## 基金單位持有人資金變動報表

## 置富產業信託

	股本	基金單位 發行成本	保留 溢利	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元
於2007年1月1日之結餘	4,314,163	(173,097)	53,020	4,194,086
<b>營運</b>				
年度溢利及全面收入總額	—	—	243,999	243,999
<b>基金單位持有人交易</b>				
以基金單位計算已付及應付管理人基本費用	28,069	—	—	28,069
向基金單位持有人分派(附註12)	—	—	(278,382)	(278,382)
<b>因基金單位持有人交易而導致 淨資產增加(減少)</b>	28,069	—	(278,382)	(250,313)
於2007年12月31日之結餘	4,342,232	(173,097)	18,637	4,187,772
<b>營運</b>				
年度溢利及全面收入總額	—	—	274,996	274,996
<b>基金單位持有人交易</b>				
以基金單位計算已付及應付 管理人基本費用	28,299	—	—	28,299
向基金單位持有人分派(附註12)	—	—	(292,409)	(292,409)
<b>因基金單位持有人交易而導致 淨資產增加(減少)</b>	28,299	—	(292,409)	(264,110)
於2008年12月31日之結餘	4,370,531	(173,097)	1,224	4,198,658
<b>營運</b>				
年度溢利及全面收入總額	—	—	284,932	284,932
<b>基金單位持有人交易</b>				
發行新基金單位	1,888,973	—	—	1,888,973
基金單位發行成本	—	(98,496)	—	(98,496)
以基金單位計算已付及應付 管理人基本費用	28,446	—	—	28,446
以基金單位計算已付收購費	20,390	—	—	20,390
向基金單位持有人分派(附註12)	—	—	(313,610)	(313,610)
<b>因基金單位持有人交易而導致 淨資產增加(減少)</b>	1,937,809	(98,496)	(313,610)	1,525,703
於2009年12月31日之結餘	6,308,340	(271,593)	(27,454)	6,009,293

## 綜合現金流量表

	截至12月31日止年度		
	2007年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元
<b>經營活動</b>			
除稅前溢利(虧損).....	763,516	(801,036)	1,179,389
經以下調整:			
呆賬撥備.....	121	2,078	2,138
投資物業公平值之(增加)減少.....	(460,507)	1,130,590	(806,283)
管理人基本費用.....	28,069	28,299	28,446
衍生金融工具公平值增加(減少).....	3,496	(5,729)	—
出售持作轉售投資物業虧損.....	—	225	—
機器及設備折舊.....	79	74	74
利息收入.....	(7,671)	(7,712)	(728)
借貸成本.....	116,707	104,736	96,382
營運資本變動前營運現金流.....	443,810	451,525	499,418
貿易及其他應收款項(增加)減少.....	(5,974)	(3,568)	1,861
貿易及其他應付款項增加.....	2,297	2,494	47,221
營運產生現金.....	440,133	450,451	548,500
已付所得稅.....	(48,653)	(44,889)	(66,286)
<b>經營活動所得現金淨額</b> .....	<b>391,480</b>	<b>405,562</b>	<b>482,214</b>
<b>投資活動</b>			
收購附屬公司.....	14(a) —	—	(1,415,743)
收購投資物業.....	14(a) —	—	(587,000)
提升投資物業.....	(17,493)	(20,054)	(52,717)
來自出售投資物業收益.....	—	1,143	—
所得利息.....	7,671	7,712	728
<b>投資物業所用現金淨額</b> .....	<b>(9,822)</b>	<b>(11,199)</b>	<b>(2,054,732)</b>
<b>融資活動</b>			
發行新基金單位收益，扣除發行成本.....	—	—	1,810,867
已付分派.....	(278,382)	(292,409)	(313,610)
已付借貸成本.....	(112,682)	(100,711)	(88,159)
提取借貸.....	—	—	516,000
支付先決費用.....	—	—	(80,600)
<b>所用(用於)融資活動現金淨額</b> .....	<b>(391,064)</b>	<b>(393,120)</b>	<b>1,844,498</b>
<b>現金及現金等值物(減少)增加淨額</b> .....	<b>(9,406)</b>	<b>1,243</b>	<b>271,980</b>
<b>年初之現金及現金等值物</b> .....	<b>251,524</b>	<b>242,118</b>	<b>243,361</b>
<b>年末之現金及現金等值物</b>			
銀行結餘及現金.....	242,118	243,361	515,341

## 財務資料附註

### 1. 一般資料

置富產業信託是一間根據2003年7月4日的信託契約(經修訂)(「信託契約」)建立的於新加坡註冊的基金單位信託，受新加坡共和國的法律監管，並根據第377章受託人約章宣誓成為認可基金單位信託計劃。置富產業信託於2003年8月12日獲批准加入新加坡證券交易所有限公司的正式上市名單。

基金管理人及受託人分別為置富資產管理有限公司(前稱為ARA Asset Management (Singapore) Limited)(「管理人」)及HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited(「受託人」)。它們的註冊辦事處及主要營業地點分別為新加坡(郵區038986)淡馬錫林蔭道新達第四大廈#16-02及21 Collyer Quay, #10-01 HSBC Building, Singapore 049320。

置富產業信託及其附屬公司(統稱為「貴集團」)的主要活動包括擁有及投資位於香港的一系列零售商場，目的是為基金單位持有人提供穩定分派及長遠來說達到提升每個基金單位的資產淨值的目的。

於相關期間的財務資料乃以港元呈列，與置富產業信託的功能貨幣相同。

貴集團就置富產業信託的管理及其物業營運訂立若干服務協議。該等服務的收費架構如下：

#### (a) 物業管理費

##### 物業管理費

在物業管理協議下，置富產業信託的主要基金單位持有人長江實業(集團)有限公司(「長實」)的附屬公司Goodwell-Fortune Property Services Limited(「物業管理人」)將就提供物業管理服務及租務管理服務每年收取每間持有物業的附屬公司(「該等物業公司」)物業收益總額3%的費用。

就有關沙田第一城物業，其物業管理服務乃由與主要基金單位持有人無關的百得物業管理有限公司提供，該公司將每年收取物業收益總額3%的費用。沙田第一城物業的租務管理服務及推廣服務乃由物業管理人提供。

物業收益總額指總收益的金額減去代收費用及停車場收益。

##### 推廣服務

就有關推廣服務，該等物業公司將向物業管理人支付以下佣金：

- 就取得3年或以上租約支付1個月基本租金；
- 就取得3年以下租約支付半個月基本租金；
- 不論租賃續約期多久，就取得一份續約支付半個月基本租金；及
- 就取得少於12個月的許用證支付總許用費10.0%。

#### (b) 受託人費用

受託人費用為按物業價值計算每年0.03%(下限為每月50,000港元)，按每日計算，並根據信託契約每月於月底支付。

**(c) 管理人費用**

管理人有權就提供資產管理服務取得以下報酬：

**基本費用**

在信託契約下，管理人將就收取置富產業信託基本費用，每年按物業價值0.3%計算。基本費用每季於季度結束時支付，並在基金單位於新加坡證券交易所有限公司上市後首五年以置富產業信託的基金單位支付。其後，基本費用將以現金／或基金單位的方式（由管理人選擇）支付予管理人。

**表現費用**

在信託契約下，管理人將從每間該等物業公司以現金方式收取表現費用，按物業收入淨額3%現金計算。

**(d) 收購費用及出售費用**

管理人有權收取下列費用：

**收購費用**

根據信託契約，管理人將會收取收購費用，款額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%（在適用情況下，可為按置富產業信託於所收購房地產的權益比例計算的百分比），而管理人可選擇以現金或基金單位收取有關費用。

**出售費用**

根據信託契約，管理人將會收取出售費用，款額不超過置富產業信託直接或間接出售或售出的任何房地產出售價的0.5%（在適用情況下，可為按置富產業信託於所出售房地產的權益比例計算的百分比），而管理人會以現金收取有關費用。

**2. 採納新訂及經修訂的國際財務報告準則**

國際會計準則委員會（「國際會計準則委員會」）頒佈若干新訂及經修訂國際會計準則（「國際會計準則」）、國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）、修訂及相關詮釋（「國際財務報告詮釋委員會詮釋文件」）（以下統稱為「新國際財務報告準則」）。該等新國際財務報告準則於2009年1月1日起開始的財政年度生效。就編製及準備相關期間之財務資料，貴集團已於相關期間持續採納所有該等新國際財務報告準則。

於本報告日期，國際會計準則委員會已頒佈以下尚未生效之新訂及經修訂準則、修訂及詮釋。

國際財務報告準則（經修訂）	修改香港財務報告準則第5號使成為香港財務報告準則 於2008年5月頒佈之改進 <sup>1</sup>
國際財務報告準則（經修訂）	於2009年4月頒佈之國際財務報告準則之改進 <sup>2</sup>
國際會計準則第24號（修訂本）	關連方披露 <sup>3</sup>
國際會計準則第27號（修訂本）	綜合及獨立財務報表 <sup>1</sup>
國際會計準則第32號（經修訂）	供股之分類 <sup>4</sup>
國際會計準則第39號（經修訂）	合資格對沖項目 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第1號（經修訂）	首次採納者之額外豁免 <sup>5</sup>
國際財務報告準則第1號（經修訂）	無需按照國際財務報告準則第7號披露比較信息的有限豁免 <sup>6</sup>
國際財務報告準則第2號（經修訂）	集團現金結算以股份為基礎付款之交易 <sup>5</sup>
國際財務報告準則第3號（修訂本）	業務合併 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第9號	金融工具 <sup>7</sup>
國際財務報告詮釋委員會詮釋 文件第14號（經修訂）	最低資本要求之預付款項 <sup>3</sup>

國際財務報告詮釋委員會詮釋文件第17號 向擁有人分派非現金資產<sup>1</sup>  
國際財務報告詮釋委員會詮釋文件第19號 以權益工具消除金融負債<sup>6</sup>

- <sup>1</sup> 於2009年7月1日或之後開始之年度期間生效。
- <sup>2</sup> 修訂於2009年7月1日及2010年1月1日(倘適用)或之後開始之年度期間生效。
- <sup>3</sup> 於2011年1月1日或之後開始之年度期間生效。
- <sup>4</sup> 於2010年2月1日或之後開始之年度期間生效。
- <sup>5</sup> 於2010年1月1日或之後開始之年度期間生效。
- <sup>6</sup> 於2010年7月1日或之後開始之年度期間生效。
- <sup>7</sup> 於2013年1月1日或之後開始之年度期間生效。

管理人預期應用該等準則、修訂及詮釋對財務資料並沒有重大影響。

### 3. 重要會計政策

除投資物業及若干金融工具乃按公平值計值外，財務資料乃按歷史成本基準編製。

財務資料乃按以下與國際財務報告準則一致之會計政策編製。此外，財務資料包括香港證券及期貨事務監察委員會頒佈載於房地產投資信託基金守則(「房地產投資信託基金守則」)附錄C及香港聯合交易所有限公司證券上市規則。

#### (a) 綜合賬目基準

財務資料包括置富產業信託及由置富產業信託控制的附屬公司的財務報表。置富產業信託在監管一個實體的財務及經營政策以從其業務中取得利益時取得控制。

在收購時，相關附屬公司的資產及負債均按收購日期的公平值計算。年內收購或出售的附屬公司的業績乃自收購生效日期起至出售生效日期止(倘適用)載於全面收入綜合報表。

在需要時，附屬公司的財務報表會作出調整，使與置富產業信託所採納的會計政策一致。

所有集團內交易、結餘、收入及開支乃於綜合時撇除。

#### (b) 於附屬公司之投資

於附屬公司之投資乃按成本扣除任何可識別減值虧損載入置富產業信託的財務狀況報表。附屬公司之業績乃按年內已收或應收股息計入置富產業信託的賬目中。

#### (c) 收益確認

收益乃按已收或應收代價之公平值計算，相等於日常活動中已售貨物或已提供服務應收金額扣除折扣。

經營租賃下的租金收入乃以直線法於相關租約期內在損益賬內確認。

或然租金包括總租金營業額，乃於會計期間以收取基準於收入確認。倘若已收金額可能會退回，則不會確認或然租金。

代收費用主要包括空調開支、管理開支、宣傳開支、租戶及許用合約持有人應付政府差餉及政府地租，乃於提供服務或設施時確認。

來自財務資產的利息收入乃按時間基準以首次確認時將估計未來現金收益通過財務資產的預期壽命貼現至該資產的賬面淨值的實際利率，參考未償還本金計入。

#### (d) 投資物業

投資物業包括持有作賺取租金的物業以及資本升值。

在首次確認時，投資物業乃以成本計算，包括直接歸屬開支。在首次確認後，投資物業乃按公平值模式計算。投資物業公平值變動的收益或虧損乃於產生期內計入損益賬。

投資物業乃於出售時或於投資物業永久終止使用及預期未來不能自出售投資物業取得經濟利益時終止確認。從終止確認資產產生的任何收益或虧損（按出售收益淨額與資產賬面值之差計算）乃於項目終止確認期間計入損益賬。

#### (e) 機器及設備

機器及設備乃按成本減去其後的累計折舊及累積減值虧損列賬。

機器及設備在預計可使用年限內將扣除殘值後的原值按直線法計提折舊。

機器及設備乃於出售時或於預期未來不能自持續使用資產產生經濟利益時終止確認。從終止確認資產產生的任何收益或虧損（按出售收益淨額與資產賬面值之差計算）乃於項目終止確認期間計入損益賬。

#### (f) 金融工具

金融資產及金融負債乃於集團實體成為工具的合約條款一方時於財務狀況報表中確認。金融資產及金融負債最初按公平值計算。直接歸屬收購或發行金融資產或金融負債（按公平值計入損益賬的金融資產及金融負債除外）的交易成本乃自於首次確認時在金融資產及金融負債（倘適用）的公平值增加或減少。直接歸屬收購按公平值計入損益賬的金融資產及金融負債的交易成本乃即時於損益賬中確認。

### 金融資產

分類為借貸及應收款項的金融資產乃具有固定或可終止付款而沒有於活躍市場報價的非衍生金融資產。在首次確認後的每個匯報日期，包括貿易及其他應收款項及銀行結餘及現金的借貸及應收款項乃以實際利率法按攤銷成本減任何可識別減值虧損入賬。

實際利率法是計算金融資產的攤銷成本，及將利息收入在相關期間內分配的方法。實際利率法是按金融資產的預期壽命，或倘適用，一段較短時間，貼現至估計未來所得現金收入的利率。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有任何減值跡象。倘若有任何客觀證據表明，由於一個或多個於初始確認金融資產後發生的事項，金融資產的估計未來現金流受到影響，則金融資產會予以減值。

倘有客觀證據顯示資產已減值時，減值虧損在損益賬確認，並按資產賬面值與按原實際利率貼現之估計日後現金流量現值之差額計算。

貿易應收款項及資產被評估為非個別減值之若干財務資產類別，其後按整體基準進行減值評估。應收款項之客觀減值證據可包括 貴集團之過往收款經驗、組合內延遲還款之次數增加，以及與應收款項逾期有關之經濟狀況明顯改變。

貿易應收款項之賬面值透過使用撥備賬減去減值虧損。撥備賬之賬面值變動於損益賬中確認。倘應收款項被視為不可收回，則自撥備賬中撤銷。隨後收回先前已撤銷之金額乃計入損益賬中。

倘以後期間減值虧損之金額減少，而該金額減少客觀上可能與確認減值虧損後發生之事件有關，則之前確認之減值虧損於損益賬中撥回，惟於減值撥回當日，資產賬面值須不超出假設並無確認減值而原應已攤銷之成本。

### 金融負債及股本工具

金融負債及股本工具乃根據所訂立之合約安排及其對金融負債及股本工具之界定進行分類。

股本工具是指任何可證明集團實體在扣除所有其負債後的資產的剩餘利益的合約。置富產業信託發行的基金單位乃按所得收益記錄。基金單位亦會以支付向管理人已付或應付基本費用的方式發行。應付予管理人以置富產業信託的基金單位形式支付的基本費用乃確認為開支，並在基金單位變成應付時記錄於基金單位持有人資金。

基金單位發行成本乃有關發行置富產業信託的基金單位的交易成本，乃扣除收入直至它們成為直接歸屬原可迴避交易的調高成本。其他交易成本乃作為開支確認。

由附屬公司發行且可由附屬公司選擇贖回的可贖回優先股，乃分類為股本，並按所得收益在置富產業信託的財務狀況報表入賬。

金融負債(包括貿易及其他應付款項及借貸)其後乃按攤銷成本利用實際利率法計算。

實際利率法是計算金融負債的攤銷成本，及將利息開支在相關期間內分配的方法。實際利率法是按金融負債的預期壽命，或倘適用，一段較短時間，貼現至預期未來所得現金付款的利率。利息開支乃按實際利率基準確認。

### 衍生金融工具及對沖

衍生工具最初於衍生工具合約簽訂當日按公平值確認，其後於各報告期末重新計算至公平值。由此產生之損益立即於損益賬確認，惟該衍生工具被指定為對沖工具並行之有效則除外，在該情況下，於損益賬確認之時間乃視乎對沖關係之性質。

貴集團採用利率掉期以對沖利率變動風險。倘對沖關係被用於對沖由某項已確認資產或負債之特定風險引致之現金流變動，而該變動或會影響損益賬時，即分類為現金流對沖。

於對沖關係成立時，貴集團記錄對沖工具與被對沖項目之關係，連同其風險管理目標及其進行多項對沖交易之策略。此外，於對沖成立時並按持續進行之基準，貴集團記錄於對沖關係所用之對沖工具，在抵銷被對沖項目之公平值時是否有效。

被指定並符合資格作為現金流對沖之衍生工具之公平值變動之有效部分於其他全面收入確認。與無效部分有關之損益即時在損益賬確認。

以往在其他全面收入確認並於對沖儲備累積的金額乃於對沖項目在損益賬中確認時重新分類至損益賬。

當貴集團撤回對沖關係、對沖工具已期滿或出售、終止或行使或不再符合對沖會計之資格時，即會終止對沖會計。任何於此時在對沖儲備累計之任何累積盈虧繼續保留於權益中，並在預測交易確認時重新分類至損益賬。當預測交易預期不再發生，於對沖儲備累積之盈虧即時於損益賬中確認。

#### 解除確認

當自資產收取現金流量之權利屆滿或金融資產被轉讓及貴集團已將金融資產之所有權之絕大部分風險及回報轉移，則金融資產被解除確認。於解除確認金融資產時，資產賬面值與所收取及應收取之代價及已直接於其他全面收入中確認之累計收益或虧損總和間之差額，於損益賬內確認。

當有關合約所訂明責任獲解除、註銷或屆滿時，金融負債將被解除確認。解除確認之金融負債之賬面值與已付及應付代價間之差額，於損益賬內確認。

#### (g) 租賃

當租約條款大致上轉讓所有權之絕大部分風險及回報予承租人時，租約被分類為融資租賃。所有其他租賃被分類為經營租賃。

#### (h) 外幣

置富產業信託及其附屬公司的功能貨幣(實體經營的主要經濟環境的功能貨幣)是港元。

在編製每個獨立實體的財務報表時，以港元以外貨幣結算的交易以港元按交易當日之匯率入賬。於各報告期末，以外幣結算之貨幣項目按當日之匯率換算，而按公平值以外幣入賬之非貨幣項目則按釐定公平值當日之匯率換算。按歷史成本以外幣入賬之非貨幣項目不作重新換算。

結算及換算貨幣項目所產生之匯兌差額計入所產生期間的盈虧。換算非貨幣項目所產生之匯兌差額按公平值計入期間之盈虧，惟換算有關盈虧直接在其他全面收入確認之非貨幣項目所產生之匯兌差額除外，而有關差額亦直接在其他全面收入確認。

**(i) 借貸成本**

因收購、建設或生產符合規定之資產(需要一段長時間方能達致其原定用途或出售者)而直接產生之借貸成本撥充該等資產之部分成本,直至該等資產實際上可用作預定用途或出售為止。

等待用於合資格資產的特定借貸的暫時投資所賺取的投資收入乃自合適作資本化的借貸成本扣除。

所有其他借貸成本乃於產生期間於損益賬確認。

**(j) 有形資產減值**

貴集團於每一個報告期末均會審閱有形資產之賬面值,以決定有關資產是否出現減值虧損。倘顯示出現減值虧損,則會估計該資產之可收回款項,以釐定減值虧損(如有)之數目。倘估計資產之可收回款項低於其賬面值,則該資產之賬面值將降至其可收回款項,而減值虧損須隨即列作開支。

倘減值虧損其後撥回,則該資產之賬面值將增至重新估計之可收回款項,但所增加之可收回款項,不得超過資產於過去數年出現減值虧損前所釐定之可收回款項,而減值虧損之撥回隨即列作收入。

**(k) 稅項**

利得稅包括即期應付稅項及遞延稅項。

即期應付稅項乃基於年內應課稅之溢利計算。應課稅溢利與記錄於全面收入綜合報表的溢利不同,因為它撇除其他年度應課稅或可扣減的收入及開支,亦撇除永遠不應課稅或不可扣減的項目。貴集團的即期稅項負債乃按報告期末已制定或實際上已制定之稅率計算。

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差額確認,並使用資產負債表負債法入賬。所有應課稅暫時性差額一般均被確認為遞延稅項負債,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。因商譽或初次確認交易(企業合併除外)中之其他資產或負債所產生,且不會對應課稅溢利或會計溢利構成影響之資產及負債則不予確認。

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貴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。除與其他全面收入內的項目有關時計入其他全面收入內,遞延稅項乃扣除或計入損益賬。

當有依法可強制執行權利可將現有稅項資產與現有稅項負債抵銷,而遞延稅項涉及同一稅務機關,以及貴集團打算以淨額基準結算其即期稅項資產及負債時,則可將遞延稅項資產及負債互相抵銷。

**(l) 持作轉售投資物業**

投資物業如其賬面值主要可透過出售交易而非透過持續使用而收回,則分類為持作轉售投資物業。此條件必需具備很高的出售可能性,且該資產可以現狀即時出售方可作此分類。

#### 4. 估計不明朗因素之主要來源

在應用 貴集團之會計政策時，管理人需就其他資料並沒有透露的資產及負債的賬面值作出預計及假設。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。

貴集團持續審閱估計數字及假設。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。

以下為報告期末的估計不明朗因素的主要來源，將對下一個財政年度的資產及負債的賬面值產生重大調整。

##### i) 投資物業的估值

誠如附註3(d)及14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。在釐定公平值時，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，管理人已行使其判斷力並信納估值方法足以反映現時市況。

##### ii) 衍生金融工具的估值

誠如附註19所述，對於並非於活躍市場報價之衍生金融工具，其公平值採用若干估值技術釐定。用以釐定公平值之估值技術，由合資格人士核准並定期檢討。所有模式使用前均經核證，並調整模式以確保結果反映實際數據及可比較之市場價格。

#### 5. 分部資料

按國際財務報告準則第8號要求，確認經營分類必須依從 貴集團個別實體之內部呈報分類作為基準；該等內部呈報分類乃定期由主要營運決策者，即管理人審議，並對各分類進行資源分配及業績評估。

於2007年、2008年及2009年12月31日， 貴集團分別擁有11、11及14項位於香港的物業。每間物業(組成一個營運分部)的收入及物業收入淨額乃計算及向管理人報告，目的是分配資源及評估表現。管理人認為所有 貴集團現時持有的物業，包括零售商場，在向類似租戶出租以收取租金收入的租務服務上有相似的經濟特質。它們經營的成本架構及經濟環境亦相似。因此，管理人總結認為每個物業或營運分部可集合至一個報告分部，因此並無進一步呈列分部資料。

#### 6. 收益

	截至12月31日止年度		
	2007年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元
基本租金	421,327	454,786	498,939
代收費用	120,904	121,838	133,527
短期租金	67,157	57,865	67,530
其他收入	5,369	2,549	1,358
總額	614,757	637,038	701,354

短期租金包括截至2007年、2008年及2009年12月31日止年度的或然租金一百一十萬港元、一百三十萬港元及一百一十萬港元。

## 7. 物業營運開支

	截至12月31日止年度		
	2007年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元
水電費 . . . . .	31,104	30,541	28,549
政府地租及差餉 . . . . .	18,841	17,537	23,189
屋苑公共費用 . . . . .	17,196	18,123	20,305
員工成本 . . . . .	13,822	14,171	25,253
服務合約及維修 . . . . .	17,344	18,313	32,040
管理人表現費 . . . . .	13,911	14,324	15,299
物業管理費 . . . . .	14,039	14,641	16,190
停車場開支 . . . . .	8,018	7,916	8,388
廣告及宣傳 . . . . .	5,291	7,296	8,435
向以下人士支付的核數費用			
— 附屬公司的核數師			
本年度 . . . . .	750	760	890
過往年度核數費用撥備不足 . . . . .	2	10	—
— 附屬公司的內部核數師			
本年度 . . . . .	330	340	340
過往年度核數費用超額撥備 . . . . .	—	(30)	—
呆賬撥備 . . . . .	121	2,078	2,138
機器及設備折舊 . . . . .	79	74	74
法律及其他專業費用 . . . . .	2,643	3,770	4,581
銀行支出 . . . . .	259	268	270
租賃佣金 . . . . .	11,553	14,555	10,451
估值費用(支付予主要估值師) . . . . .	175	197	328
其他經營開支 . . . . .	9,224	9,010	9,974
總數 . . . . .	164,702	173,894	206,694

## 8. 信託開支(收入)

	截至12月31日止年度		
	2007年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元
向置富產業信託的核數師支付核數費用 . . . . .	513	553	503
專業費用 . . . . .	161	1,184	1,029
非交易路演費用 . . . . .	71	107	95
受託人費用 . . . . .	2,783	2,893	2,812
商品及服務稅開支(退款)(附註) . . . . .	2,867	3,188	(8,521)
其他收費 . . . . .	1,293	5,674	1,561
總數 . . . . .	7,688	13,599	(2,521)

附註：2009年的金額代表新加坡稅務局就過往年度的商品及服務稅開支而於2009年因應過往年度支付的商品及服務稅開支向合資格的新加坡房地產投資信託基金支付的退款。

## 9. 借貸成本

	截至12月31日止年度		
	2007年	2008年	2009年
	千港元	千港元	千港元
以下的利息開支：			
— 有期貸款	111,424	74,567	25,932
— 循環貸款	245	—	15
因通過現金流對沖之利率掉期而自股本重新分類之公平值	621	25,752	61,819
承諾費用	392	392	393
先決費用攤銷	4,025	4,025	8,223
總數	116,707	104,736	96,382

## 10. 所得稅開支

	截至12月31日止年度		
	2007年	2008年	2009年
	千港元	千港元	千港元
所得稅開支包括：			
即期稅項：			
— 香港	44,346	47,426	50,528
— 新加坡	1,371	1,355	122
過往年度撥備不足(超額撥備)	217	(293)	—
	45,934	48,488	50,650
遞延稅項(附註20)	13,880	5,351	15,551
	59,814	53,839	66,201

截至2007年、2008年及2009年12月31日止年度，置富產業信託於香港的附屬公司須分別按17.5%、16.5%及16.5%的稅率繳交香港利得稅。

截至2007年、2008年及2009年12月31日止年度，於新加坡註冊成立的置富產業信託須分別按18%、18%及17%的稅率繳交新加坡所得稅。

目前，置富產業信託並未獲得稅務透明度對待，所賺得收益將按當時的企業稅率繳交新加坡所得稅。

新加坡財政部(「新加坡財政部」)就置富產業信託於2003年8月12日上市後所賺得的收入及開支制定稅項措施。由於須遵守該稅項措施的條款及條件，置富產業信託的新加坡稅務內容如下：

**(i) 免稅收入**

置富產業信託可就其附屬公司收取自收益分派的股息收入(包括利息收入及出售房地產的收益)免繳新加坡所得稅。該等收入須按不少於15%的稅率繳交香港利得稅。

**(ii) 應課稅收入**

置富產業信託須就收取附屬公司的股息(有關股息為就無須繳付香港利得稅的收入或收益所作的分派)，以及所有源自或於新加坡產生，或於新加坡收取來自新加坡境外的所有收入，繳付新加坡所得稅。

**(iii) 非應課稅資本收益**

置富產業信託毋須就附屬公司因出售投資所得並經新加坡財政部確認為資本性質的收益繳付新加坡所得稅。

因以下差異，截至2007年、2008年及2009年12月31日止年度按香港利得稅率17.5%、16.5%及16.5%計算的所得稅開支與除稅前溢利(虧損)計算的所得稅開支有所不同：

	截至12月31日止年度		
	2007年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元
除稅前溢利(虧損)	763,516	(801,036)	1,179,389
按適用所得稅率計算的稅項	133,615	(132,171)	194,599
就稅項而言不可扣減開支的稅項影響	6,999	193,224	5,651
就稅項而言非應課稅收入的稅項影響	(81,412)	(781)	(134,053)
海外營運業務不同稅率的影響	39	113	4
適用所得稅率下降產生的遞延稅項負債減少	—	(6,253)	—
過往期間之不足撥備(超額撥備)	217	(293)	—
其他	356	—	—
總額	59,814	53,839	66,201

使用香港利得稅率因為香港是 貴集團主要營運的司法權區。

## 11. 每基金單位盈利(虧損)

### (i) 加權平均每基金單位基本盈利(虧損)

加權平均每基金單位基本盈利(虧損)乃以年度溢利(虧損)除以年內已發行及將發行的基金單位的加權平均數目計算如下：

	截至12月31日止年度		
	2007年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元
年度溢利(虧損)	703,702	(854,875)	1,113,188
年內已發行及將發行的基金單位的加權平均數			
基金單位數目(千個)	809,934	816,186	1,003,312
加權平均每基金單位盈利(虧損)(港仙)	86.88	(104.74)	110.95

截至2007年12月31日止年度的基金單位加權平均數目已計入2007年10月1日至2007年12月31日的1,412,396個基金單位作為於2008年1月15日發行予管理人的基本費用。

截至2008年12月31日止年度的基金單位加權平均數目已計入2008年10月1日至2008年12月31日的3,075,716個基金單位作為於2009年1月9日發行予管理人的基本費用。

截至2009年12月31日止年度的基金單位加權平均數目已計入2009年10月1日至2009年12月31日的2,830,232個基金單位作為於2010年1月7日發行予管理人的基本費用。

## (ii) 已調整每基金單位賬面基本盈利

已調整每基金單位賬面基本盈利乃以除投資物業公平值收益(虧損)外的年度溢利(虧損)淨額除以計算每基金單位基本盈利(虧損)的基金單位數目。

	截至12月31日止年度		
	2007年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元
年度溢利(虧損) . . . . .	703,702	(854,875)	1,113,188
加: 投資物業公平值之(增加)減少 . . . . .	(460,507)	1,130,590	(806,283)
已調整年度溢利 . . . . .	243,195	275,715	306,905
年內已發行及將發行的基金單位的加權平均數 . . . . .			
基金單位數目(千個) . . . . .	809,934	816,186	1,003,312
已調整每基金單位賬面基本盈利(港仙) . . . . .	30.03	33.78	30.59

## 12. 分派政策

置富產業信託的分派政策是將扣除適用開支後的免稅收入(除可在管理人酌情批准下分派的物業重估收益及從利息收入及收益分派的股息)的100%作為分派。免稅收入包括在新加坡從其附屬公司收取的股息,該等股息乃從須支付不少於15%香港利得稅的收入中支付的。管理人可酌情分派任何額外金額(包括資本),該金額可為負數,並向管理人釐定須予分派或倘其認為適合,將轉撥至或構成一個未分派收入儲備賬。收入將每半年一次向基金單位持有人分派,並將根據信託契約由管理人在分派期末後60天內支付。

	截至12月31日止年度		
	2007年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元
向基金單位持有人的分派包括:			
就2006年7月1日至2006年12月 31日止期間分派每基金單位16.73 港仙,於2007年2月28日支付 . . . . .	135,076	—	—
就2007年1月1日至2007年6月 30日止期間分派每基金單位17.70 港仙,於2007年8月29日支付 . . . . .	143,306	—	—
就2007年7月1日至2007年12月 31日止期間分派每基金單位17.42 港仙,於2008年2月29日支付 . . . . .	—	141,497	—
就2008年1月1日至2008年6月 30日止期間分派每基金單位18.51 港仙,於2008年8月29日支付 . . . . .	—	150,912	—
就2008年7月1日至2008年12月 31日止期間分派每基金單位18.51 港仙,於2009年2月27日支付 . . . . .	—	—	151,934
就2009年1月1日至2009年6月 30日止期間分派每基金單位19.60 港仙,於2009年8月28日支付 . . . . .	—	—	161,676
總額 . . . . .	278,382	292,409	313,610

## 13. 於附屬公司之投資

	於12月31日		
	2007年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元
<b>置富產業信託</b>			
非上市普通股，按成本	2,446,240	2,446,240	3,103,750
非上市優先股，按成本	1,492,984	1,492,984	2,366,384
總額	3,939,224	3,939,224	5,470,134

於附屬公司之投資已抵押予銀行以取得該等銀行授予附屬公司的融資貸款，詳情已披露於附註18。

可贖回優先股可按附屬公司的選擇贖回，它們均附帶以下條款：

- 它們不可獲派任何股息；
- 它們沒有參與權（即是，它們沒有權利參與支付普通股持有人的股息後附屬公司的剩餘溢利）；
- 它們在附屬公司的股東大會上並沒有投票權；
- 倘附屬公司倒閉，可贖回優先股持有人可優先於普通股持有人獲退回就發行該等可贖回優先股已付股本及溢價，但可贖回優先股持有人不得參與附屬公司的剩餘資產（如有）；及
- 每股可贖回優先股可於任何時間按附屬公司的決定以相等於其發行價的贖回價贖回。

如附註14(a)所披露，於附屬公司的投資於2009年增加，原因是收購Marvel Point Investments Limited及其附屬公司百盈資源有限公司，以及為於2009年收購兩項投資物業的融資而增加於兩間現有附屬公司Full Belief Limited及Genuine Joy Limited的投資。

## 14. 投資物業

	於12月31日		
	2007年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元
<b>貴集團</b>			
公平值			
年初	9,235,904	9,713,904	8,602,000
年內：			
收購投資物業（附註(a)）	—	—	2,039,000
出售投資物業	—	(1,368)	—
所產生資本開支	17,493	20,054	52,717
投資物業公平值之增加（減少）	460,507	(1,130,590)	806,283
年末	9,713,904	8,602,000	11,500,000
就申報目的的分析：			
非流動資產	9,713,000	8,602,000	11,500,000
流動資產（附註(b)）	904	—	—
	9,713,904	8,602,000	11,500,000

附註：

- (a) 於2009年10月15日，置富產業信託收購香港的三間投資物業。凱帆薈、映灣坊及都會駅。凱帆薈及映灣坊乃分別由Full Belief Limited及Genuine Joy Limited收購，總代價為五億八千七百萬港元（「收購投資物業」），而都會駅則透過以現金代價十四億二千一百萬港元購買Marvel Point Investments Limited及其附屬公司百盈資源有限公司已發行股本100%權益收購，在收購完成日期已就流動資產／負債淨額作出調整（「收購附屬公司」）。由於收購附屬公司的行動不符合業務合併的定義，它們已作為收購資產及負債入賬。

上述收購的資金部分來自十五億二千八百萬港元的供股淨收益，部分來自有期貨款四億八千萬港元，詳情如下：

	收購 投資物業	收購 附屬公司	總額
	千港元	千港元	千港元
投資物業	587,000	1,452,000	2,039,000
機器及設備	—	1	1
現金及現金等值物	—	5,450	5,450
貿易及其他應收款項	—	14,829	14,829
貿易及其他應付款項	—	(34,793)	(34,793)
稅項撥備	—	(13,631)	(13,631)
遞延稅項負債	—	(2,663)	(2,663)
總代價，以現金支付	587,000	1,421,193	2,008,193
收購所產生現金流出淨額：			
已付現金代價	(587,000)	(1,421,193)	(2,008,193)
收購的現金及現金等值物	—	5,450	5,450
	(587,000)	(1,415,743)	(2,002,743)

- (b) 若干計入持作轉售投資物業的停車場車位於2008年出售。尚未出售的停車場車位重新分類為投資物業，並已列入由萊坊測計師行有限公司進行獨立估值。
- (c) 於2009年12月31日，第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司進行獨立估值，而於2007年12月31日及2008年12月31日，則由萊坊測計師行有限公司進行獨立估值。兩家公司均為獨立估值師，對在相關地點相似物業進行估值擁有適當的專業資格及經驗。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，已評估物業所有可出租單位的市值租金，並就投資者對該類形物業市場回報資本化。評估市場租金時已考慮物業其他可出租單位可得租金以及該區其他類似物業的出租情況。所採納的資本化利率乃經分析銷售交易及估值師所知物業投資者的市場預期參考回報得出。
- (d) 所有 貴集團位於香港的物業的物業權益均以中期租賃持有。大部分租賃的租期為2至3年。其後將與業主按當時市價討論續約。
- (e) 於2007年、2008年及2009年12月31日，總公平值為八十六億二千三百萬港元、七十五億七千四百萬港元及一百零三億八千六百萬港元的投資物業（華都花園物業及銀禧閣商場除外）已抵押作抵押品以取得銀行的融資貸款。

## 15. 機器及設備

	於12月31日		
	2007年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元
<b>貴集團</b>			
成本：			
年初	411	411	411
收購物業(附註14(a))	—	—	1
年末	411	411	412
累計折舊：			
年初	141	220	294
年內折舊	79	74	74
年末	220	294	368
賬面值：			
年末	191	117	44

機器及設備包括辦公室設備、傢俬及設施，以直線法以年率20%至33%折舊。

## 16. 貿易及其他應收款項

	於12月31日		
	2007年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元
<b>貴集團</b>			
貿易應收款項			
外方	18,994	22,270	25,871
減：呆賬撥備	(321)	(2,380)	(4,216)
	18,673	19,890	21,655
其他應收款項			
抵押訂金	15,089	15,115	17,119
其他應收款項	291	359	54
商品及服務稅應收款項	—	—	7,296
預付款項	1,755	1,550	1,495
	17,135	17,024	25,964
總額	35,808	36,914	47,619
<b>置富產業信託</b>			
應收股息	132,795	155,862	—
其他應收款項			
其他應收款項	—	220	11
商品及服務稅應收款項	—	—	7,296
預付款項	10,072	6,074	78,414
	10,072	6,294	85,721
總額	142,867	162,156	85,721

於報告日期，貴集團的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於12月31日		
	2007年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元
<b>貴集團</b>			
1 — 30日	17,213	16,102	17,936
30 — 90日	117	1,250	3,715
超過90日	1,343	2,538	4
	<u>18,673</u>	<u>19,890</u>	<u>21,655</u>

物業租金付款並沒有信貸期。自發票日期起首10天不會就貿易應收款項收取利息。對於逾期超過10天的金額將按年利率12%收取利息。

計入2007年、2008年及2009年12月31日貴集團貿易應收款項的結餘包括賬面金額分別為一千八百七十萬港元、一千九百九十萬港元及二千一百七十萬港元的應收賬款。該等應收賬款於報告日期已逾期，但貴集團並未有作出呆賬撥備，因為其信貸質素並無出現重大改變，而且該等金額仍被視為可收回。貴集團未有就該等結餘持有任何抵押品。在相關期間內，該等應收款項的平均賬齡是30天。

置富產業信託其他應收款項內分別包括於2007年、2008年及2009年12月31日的預付先決費用一千萬港元、六百萬港元及七千八百四十萬港元。

在決定貿易應收款項的可收回性時，貴集團會於報告期間結束時審閱各貿易應收賬款的可收回金額，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。在抵銷相關租戶的按金後，倘尚有結餘逾期超過90日，則會全額撥備。據此，管理人相信除呆賬撥備外無須進一步作出信貸撥備。

計入2007年、2008年及2009年12月31日呆賬撥備總結餘包括分別為三十萬港元、二百四十萬港元及四百二十萬港元的個別貿易應收款項。

呆賬撥備變動：

	於12月31日		
	2007年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元
<b>貴集團</b>			
年初	200	321	2,380
年內撇銷金額	—	(19)	(302)
於損益中確認的撥備增加	121	2,078	2,138
年末	<u>321</u>	<u>2,380</u>	<u>4,216</u>

所有貿易及其他應收款項均以港元計值。

## 17. 銀行結餘及現金

	於12月31日		
	2007年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元
<b>貴集團</b>			
銀行存款及現金	59,415	23,985	515,341
存放於銀行之定期存款	182,703	219,376	—
總額	242,118	243,361	515,341
<b>置富產業信託</b>			
銀行存款及現金	20,673	2,468	473,233
存放於銀行之定期存款	98,556	103,207	—
總額	119,229	105,675	473,233

利率分析：

	實際平均年利率			總額			1至3個月內		
	截至12月31日止年度			於12月31日			於12月31日		
	2007年 %	2008年 %	2009年 %	2007年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元	2007年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元
<b>貴集團</b>									
存放於銀行之定期存款	3.17	0.87	—	182,703	219,376	—	182,703	219,376	—
<b>置富產業信託</b>									
存放於銀行之定期存款	3.17	0.87	—	98,556	103,207	—	98,556	103,207	—

於2007年、2008年及2009年12月31日，上述定期存款的存款期分別為1日至33日、1日至90日及1日至90日。

並非以 貴集團的功能貨幣計值的銀行結餘及現金等值物如下：

	於12月31日		
	2007年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元
<b>貴集團及置富產業信託</b>			
以下述貨幣計值：			
新加坡元	18,256	683	3,143

## 18. 借貸

	於12月31日		
	2007年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元
<b>貴集團</b>			
已抵押有期貸款	2,348,700	2,348,700	2,828,700
已抵押循環貸款	—	—	36,000
減：未攤銷先決費用	(10,062)	(6,037)	(78,414)
	<u>2,338,638</u>	<u>2,342,663</u>	<u>2,786,286</u>
應償還賬面金額：			
按要求或一年內	—	—	2,786,286
超過一年，但少於五年	2,338,638	2,342,663	—
	<u>2,338,638</u>	<u>2,342,663</u>	<u>2,786,286</u>
減：呈列於流動負債下於一年內到期款項	—	—	(2,786,286)
	<u>2,338,638</u>	<u>2,342,663</u>	<u>—</u>

- (i) 有關自2005年6月28日起為期5年的融資協議下的有期貸款及循環信貸融資二十六億一千三百七十萬港元（「現有融資」），於2007年、2008年及2009年12月31日已提取的總融資額分別為二十三億四千八百七十萬港元、二十三億四千八百七十萬港元及二十三億八千四百七十萬港元，當中於2009年12月31日已提取的循環貸款三千六百萬港元按實際年利率0.48%計息，須於2010年1月29日償還。

它按香港銀行同業拆息（「銀行同業拆息」）另加差價計息。第一年的差價是0.28%、第二年0.30%、第三年0.34%、第四年0.36%及第五年0.42%。

貸款融資由（其中包括）於2007年、2008年及2009年12月31日公平值分別為八十六億二千三百萬港元、七十五億七千四百萬港元及八十二億二千九百萬港元的投資物業抵押。

- (ii) 於2009年10月15日，貴集團訂立為期4年三十一億港元的有期貸款及循環信貸融資（「新融資」），於2009年12月31日已提取當中四億八千萬港元，該金額須於2010年6月28日償還。自新融資提取的四億八千萬港元貸款已由（當中包括）於2009年12月31日公平值為二十一億五千七百萬港元的若干投資物業抵押。現有融資及四億八千萬港元的貸款將於2010年6月28日以新融資再融資。新融資按銀行同業拆息加2.00%的年利率計息。此外，受託人（作為置富產業信託的受託人的身份）已就新融資提供擔保。

計入2007年、2008年及2009年12月31日的貸款責任包括支付予銀行已就貸款融資作擔保的先決費用分別為二千一十萬港元、二千一十萬港元及一億零七十萬港元。先決費用在相關貸款期內攤銷。先決費用及累計攤銷變動如下：

	於12月31日		
	2007年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元
年初	20,125	20,125	20,125
增加	—	—	80,600
年末	<u>20,125</u>	<u>20,125</u>	<u>100,725</u>
累計攤銷變動：			
年初	(6,038)	(10,063)	(14,088)
年內攤銷	(4,025)	(4,025)	(8,223)
年末	<u>(10,063)</u>	<u>(14,088)</u>	<u>(22,311)</u>
賬面淨值	<u>10,062</u>	<u>6,037</u>	<u>78,414</u>

貴集團已訂立利率掉期合約以將若干浮動利率有期貸款掉期至固定利率借貸。於2007年、2008年及2009年12月31日，在掉期後的固定利率分別為年利率3.93%至5.12%、2.38%至5.12%及2.38%至5.12%不等。利率每三個月重新調整一次。

於2007年、2008年及2009年12月31日，有期貸款十八億四千三百五十萬港元、二十三億四千八百七十萬港元及二十三億四千八百七十萬港元在對沖後的實際年利率分別為4.78%、4.53%及3.64%。餘下於2007年及2009年12月31日並未作對沖的有期貸款五億五百二十萬港元及四億八千萬港元的實際年利率分別為4.74%及2.15%。

## 19. 衍生金融工具

貴集團承諾的衍生金融工具的總賬面資本及其公平值如下：

	於12月31日		
	2007年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元
<b>貴集團</b>			
<b>賬面金額</b>			
利率掉期	1,843,500	2,348,700	2,348,700
結構利率掉期	614,500	—	—
總額	2,458,000	2,348,700	2,348,700
<b>公平值</b>			
利率掉期	34,019	64,919	27,512
結構利率掉期	5,729	—	—
總額	39,748	64,919	27,512
<b>置富產業信託</b>			
<b>賬面金額</b>			
結構利率掉期	614,500	—	—
<b>公平值</b>			
結構利率掉期	5,729	—	—
於財務狀況綜合報表中呈列作：			
<b>貴集團</b>			
流動	1,022	11,473	27,097
非流動	38,726	53,446	415
總額	39,748	64,919	27,512
計入：			
其他全面收入	34,019	64,919	27,512
損益賬	5,729	—	—
總額	39,748	64,919	27,512
<b>置富產業信託</b>			
非流動	5,729	—	—
計入：			
損益賬	5,729	—	—

貴集團利用利率掉期作為高效的對沖工具，藉將銀行借貸的一部分由浮動利率掉期至固定利率，以管理該等借貸的利率變動風險。於2007年12月31日面值為十八億四千三百五十萬港元、於2008年12月31日面值為二十三億四千八百七十萬港元及於2009年12月31日面值為十七億三千四百二十萬港元的合約將於2010年6月到期，而於2009年12月31日的六億一千四百五十萬港元將於2014年3月到期。該等合約具固定利息支出，截至2007年、2008年及2009年12月31日止年度年利率分別介乎3.93%至5.12%、2.38%至5.12%及2.38%至5.12%，及可按每3個月重訂的香港銀行同業3個月拆息率收取浮動利息。

結構性利率掉期並無指定以對沖會計法列賬。截至2007年12月31日止年度結構性利率掉期公平值增加的三百四十萬港元及截至2008年12月31日止年度結構性利率掉期公平值減少的五百七十萬港元，均在相關報告期間的損益內確認。

衍生金融工具的公平值於報告期末乃按公平值計量。它們的公平值乃按工具期內利用適用的回報曲線貼現未來現金流決定。

衍生金融負債的公平值屬於公平值等級的第2級，乃按直接或間接可觀察的輸入資料（報價除外）計算。

## 20. 遞延稅項負債

遞延稅項負債及資產的計算反映於報告期末 貴集團預期將會出現的稅務後果以收回或結算其資產或負債的賬面值。

以下為相關期間所確認的遞延稅項負債（資產）的主要部分及其變動：

	加速稅項折舊			稅務虧損			總額		
	於12月31日			於12月31日			於12月31日		
	2007年	2008年	2009年	2007年	2008年	2009年	2007年	2008年	2009年
	千港元								
<b>貴集團</b>									
年初 . . . . .	102,167	114,717	120,046	(6,621)	(5,291)	(5,269)	95,546	109,426	114,777
收購附屬公司 （附註14(a） . . . . .	—	—	2,663	—	—	—	—	—	2,663
稅率變動 . . . . .	—	(6,555)	—	—	302	—	—	(6,253)	—
計入損益賬 . . . . .	12,550	11,884	15,551	1,330	(280)	—	13,880	11,604	15,551
年末 . . . . .	<u>114,717</u>	<u>120,046</u>	<u>138,260</u>	<u>(5,291)</u>	<u>(5,269)</u>	<u>(5,269)</u>	<u>109,426</u>	<u>114,777</u>	<u>132,991</u>

管理人預期通過出售收回投資物業的賬面值。因此，遞延稅項乃經參考物業出售後對稅務的影響而決定。

## 21. 貿易及其他應付款項

	於12月31日		
	2007年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元
<b>貴集團</b>			
貿易應付款項			
租戶按金			
—外方	133,836	142,938	178,610
—關連人士(附註28)	377	749	7,875
預收租金			
—外方	5,598	4,775	10,158
	<u>139,811</u>	<u>148,462</u>	<u>196,643</u>
其他應付款項			
受託人費用	1,256	491	564
管理人費用	514	624	—
其他開支			
—外方	27,162	24,755	42,466
—關連人士(附註28)	18,851	15,963	19,255
應付利息	990	783	2,176
其他			
—外方	3,382	3,382	12,223
—關連人士(附註28)	—	—	3,147
	<u>52,155</u>	<u>45,998</u>	<u>79,831</u>
總額	<u>191,966</u>	<u>194,460</u>	<u>276,474</u>
<b>置富產業信託</b>			
其他應付款項			
受託人費用	1,256	491	564
管理人費用	514	624	—
其他開支	1,296	1,174	1,768
其他			
—外方	3,382	3,382	11,467
—關連人士(附註28)	—	—	3,147
	<u>6,448</u>	<u>5,671</u>	<u>16,946</u>

貿易應付款項及其他應付款項包括於取消經營租賃安排時向租戶退回的按金及持續成本的剩餘金額。租戶按金在終止租賃協議後30日內退回給租戶。

於2007年、2008年及2009年12月31日，租戶按金七千四百八十萬港元、八千八百二十萬港元及一億一千一百六十萬港元按租約及於報告期起計12個月後結算。

以各集團實體功能貨幣以外的貨幣計值的貿易及其他應付款項如下：

	於12月31日		
	2007年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元
<b>貴集團及置富產業信託</b>			
以下述貨幣計值：			
新加坡元	550	1,505	547

## 22. 股本

	於12月31日					
	2007年		2008年		2009年	
	基金單位 數目	千港元	基金單位 數目	千港元	基金單位 數目	千港元
年初	806,218	4,314,163	812,266	4,342,232	820,819	4,370,531
供股(附註 a)	—	—	—	—	824,879	1,888,973
年內發行新基金單位：						
作為支付管理人基本費用	4,636	20,724	5,477	21,794	6,695	19,750
作為支付管理人收購費用(附註 b)	—	—	—	—	6,372	20,390
年末已發行基金單位結餘	810,854	4,334,887	817,743	4,364,026	1,658,765	6,299,644
將發行新基金單位：						
作為支付管理人由10月1日至12月31日 的基本費用(附註 c)	1,412	7,345	3,076	6,505	2,830	8,696
年末結餘	812,266	4,342,232	820,819	4,370,531	1,661,595	6,308,340

附註：

- (a) 於2009年10月15日，置富產業信託通過供股發行824,879,427個基金單位，發行價每基金單位2.29港元。
- (b) 於2009年10月16日，置富產業信託向管理人發行6,371,875個基金單位，發行價每基金單位3.20港元，作為支付附註14(a)披露的收購事項的收購費。
- (c) 於2008年1月15日、2009年1月9日及2010年1月7日，置富產業信託分別發行1,412,396個基金單位、3,075,716個基金單位及2,830,232個基金單位予管理人，每基金單位價格5.2006港元、2.1148港元及3.0725港元，分別作為2007年10月1日至2007年12月31日、2008年10月1日至2008年12月31日及2009年10月1日至2009年12月31日的基本費用。

置富產業信託每基金單位代表一份於置富產業信託不可分割的權益。基金單位持有人的權利及權益已載於信託契約，且包括以下權利：

- 收取收入及其他歸屬所持有基金單位的分派；
- 收取置富產業信託經審核財務報表及年報；及
- 按彼等於置富產業信託的權益比例，藉收取一股價值包含所有來自計算置富產業信託的資產變現減任何負債的淨現金收益，參與置富產業信託的終止。然而，基金單位持有人無權要求獲轉讓置富產業信託任何資產。

雖然基金單位持有人有權根據附註12提及的分派政策收取分派，但是置富產業信託並無合約責任支付或宣派分派。支付或宣派分派的責任是由管理人根據信託契約酌情批准的。因此，已發行的基金單位乃根據國際會計準則第32號「金融工具——披露與呈列」分類為股本。

此外，基金單位持有人不得向受託人或管理人發出任何指示（不論是在基金單位持有人大會上或其他情況下），致使受託人或管理人作出或不作出任何事項而引致以下後果：

- 置富產業信託終止遵守適用法律及規則；或
- 信託契約明顯地授予受託人或管理人的任何酌情權，或在信託契約下，需要受託人及管理人單方面或雙方面協議而決定的任何事情。

基金單位持有人的負債僅限於就置富產業信託任何基金單位的已付或應付款項。信託契約的條款訂明概無基金單位持有人須在置富產業信託的負債超過其資產時，個人向受託人或任何受託人的債權人作出彌償。

### 23. 基金單位發行成本

截至2009年12月31日止年度的基金單位發行成本包括供股開支及以現金及基金單位支付之管理人的收購費用。

### 24. 每基金單位資產淨值及已調整每基金單位資產淨值

每基金單位的資產淨值乃根據於2007年、2008年及2009年12月31日基金單位持有人資金分別為七十三億六百二十萬港元、六十一億五千六百四十萬港元及八十八億三千二百七十萬港元除以於各報告日期已發行及將發行的基金單位數目計算。

已調整每基金單位資產淨值乃根據基金單位持有人資金(除對沖儲備外)除以於各報告日期已發行及將發行的基金單位數目計算。這包括：

- i) 於2007年12月31日、2008年12月31日及2009年12月31日分別已發行的基金單位810,853,651個、817,743,259個及1,658,765,035個；及
- ii) 於2008年1月15日、2009年1月9日及2010年1月7日應付予管理人的基金單位1,412,396個、3,075,716個及2,830,232個，作為2007年10月1日至2007年12月31日、2008年10月1日至2008年12月31日及2009年10月1日至2009年12月31日的基本費用。

### 25. 資本風險管理政策及目標

貴集團管理其資本以確保 貴集團的實體可以持續經營方式運作，同時通過優化債務及基金單位持有人資金以加大基金單位持有人回報，以及確保已遵守所有外在環境施加的資金要求。

貴集團的資本架構包括債務(包括借貸)、現金及現金等值物及基金單位持有人資本(包括已發行股本、儲備及保留溢利)。置富產業信託及 貴集團需要維持一定水平的總借貸，在任何時候均不得超過 貴集團總資產價值的35%，以遵守新加坡金融管理局頒佈的集體投資計劃守則。

於相關期間內，管理層的策略維持不變。截至2007年、2008年及2009年12月31日止三個年度，置富產業信託已遵守外在環境施加的資本要求。

## 26. 金融工具

## a. 金融工具類別

	於12月31日		
	2007年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元
<b>貴集團</b>			
<b>金融資產</b>			
貸款及應收款項			
貿易及其他應收款項 .....	34,053	35,364	46,124
銀行結餘及現金 .....	242,118	243,361	515,341
	<u>276,171</u>	<u>278,725</u>	<u>561,465</u>
<b>金融負債</b>			
攤銷成本			
其他應付款項 .....	52,155	45,998	79,831
借貸 .....	2,338,638	2,342,663	2,786,286
	<u>2,390,793</u>	<u>2,388,661</u>	<u>2,866,117</u>
公平值			
衍生金融工具 .....	39,748	64,919	27,512
	<u>2,430,541</u>	<u>2,453,580</u>	<u>2,893,629</u>
<b>置富產業信託</b>			
<b>金融資產</b>			
貸款及應收款項			
貿易及其他應收款項 .....	132,795	156,082	7,307
銀行結餘及現金 .....	119,229	105,675	473,233
	<u>252,024</u>	<u>261,757</u>	<u>480,540</u>
<b>金融負債</b>			
攤銷成本			
其他應付款項 .....	6,448	5,671	16,946
公平值			
衍生金融工具 .....	5,729	—	—
	<u>12,177</u>	<u>5,671</u>	<u>16,946</u>

## b. 財務風險管理目標及政策

有關置富產業信託及貴集團的金融工具詳情已披露於各附註。與該等金融工具相關的風險包括利率風險、信貸風險、外幣風險及流通性風險。

以下載列減低該等風險的政策。管理人管理及監管該等風險以確保能適時有效地執行相應措施。

**利率風險**

置富產業信託及貴集團面對的利率變動風險主要來自賺取利息的金融資產及附帶利息的金融負債。管理人持續管理利率風險以減低利率開支淨額受利率變動帶來的不利影響。

在需要時，貴集團採納適當的對沖政策以減低利率風險。這可能包括通過金融衍生工具或其他合適的金融產品將應付利率相關的債務責任的若干部分固定。

**利率敏感度分析**

以下的敏感度分析乃根據貴集團於每個報告期末衍生工具的利率風險而決定，而就附帶浮動利率的金融工具而言，已制定的變動於每個財政年度開始時生效並於財政期內維持不變。在內部向主要管理人員報告利率風險時，會

使用增加或減少 25-75 基點，代表管理層從利率的可能變動評估影響。

倘利率提升或降低而所有其他可變動因素維持不變，則 貴集團下一年度的溢利將隨之減少或增加。這主要因為 貴集團的浮息借貸所面對的利率風險並未作對沖。以下分析顯示 貴集團對利率風險的敏感度。

倘以下利率基點提升：

	貴集團業績下降		
	截至 12 月 31 日止年度		
	2007 年	2008 年	2009 年
	千港元	千港元	千港元
25 基點 . . . . .	1,262	1,317	253
50 基點 . . . . .	2,526	2,634	506
75 基點 . . . . .	3,789	3,951	759

相反地，倘利率下降， 貴集團所受影響則為業績按以上金額增加。

並未呈列有關置富產業信託的衍生工具的利率敏感度分析，因為管理人認為衍生工具所面對的利率風險甚微。

並未呈列有關 貴集團及置富產業信託附息金融資產的利率敏感度分析，因為管理人認為附息金融資產所面對的利率風險甚微。

#### 信貸風險

信貸風險是租戶或對手方在對該等物業公司的合約責任到期時未能解除其財務或合約責任而產生的潛在金融虧損。 貴集團已採納收取按金的政策以減低違約產生的金融虧損風險。

貿易應收款項包括來自租戶或對手方的應收租金收入。管理人持續管理它們的結餘。物業管理人在與租戶訂立租賃協議前代表管理人進行信貸評估。

置富產業信託承受倚賴應收股息的集中性的信貸風險，而 貴集團並沒有對單一對手方或一組有相似特質的對手方持有重大信貸風險。

流動資金的信貸風險有限，因為現金及定期存款已存於國際信貸評級機構給予高信貸評級且信譽良好的銀行。衍生金融工具的信貸風險有限，因為對手方為由國際信貸評級機構給予高信貸評級的銀行。

於 2007 年、2008 年及 2009 年 12 月 31 日，置富產業信託及 貴集團的最高信貸風險分別為記錄於其財務狀況表及綜合財務狀況報表的金融資產的賬面值。

#### 外幣風險

置富產業信託及其附屬公司的功能貨幣是港元（「港元」）。

以 貴集團功能貨幣以外貨幣作為面值的金融資產的賬面值來自於 2007 年、2008 年及 2009 年 12 月 31 日以新加坡元（「新加坡元」）作為面值的銀行結餘及存款達三百三十六萬七千新加坡元、十二萬六千新加坡元及五十六萬九千新加坡元。管理人持續管理外幣風險以及降低以新加坡元計算的銀行結餘。

倘港元兌新加坡元升值5%、10%及15%，貴集團的稅後溢利（虧損）將減少／增加以及置富產業信託的溢利將下降至以下幅度：

	置富產業信託及貴集團業績下降		
	截至12月31日止年度		
	2007年	2008年	2009年
	千港元	千港元	千港元
5% .....	913	34	157
10% .....	1,826	68	314
15% .....	2,738	102	471

相反來說，倘港元兌新加坡元貶值，年內置富產業信託及貴集團的溢利（虧損）將受到相等但相反的影響。

### 流通性風險

管理人監察及維持其認為合適水平的現金及現金等值物以支持置富產業信託及貴集團的經營。此外，管理人亦就新加坡金融管理局頒佈的集體投資計劃守則監察及遵守總借貸的限制。

於2009年12月31日，貴集團的流動負債淨額達二十五億三千四百萬港元。管理人認為，貴集團有能力應付到期的財務責任，原因是貴集團已於2009年10月15日訂立三十一億港元的新融資，詳情披露於附註18(ii)。

#### 流通性風險分析

貴集團的衍生金融工具為於2007年、2008年及2009年12月31日賬面總值達十八億四千三百五十萬港元、二十三億四千八百七十萬港元及二十三億四千八百七十萬港元的利率掉期，以及已訂合約將於生效期起計4年內到期的流動現金淨額。

於2007年12月31日，置富產業信託及貴集團賬面值為六億一千四百五十萬港元的結構掉期以及已訂合約於生效期起計4年內到期的流動現金總額已於2008年平倉，於2008年及2009年12月31日概沒有持有結構掉期。

下表呈列置富產業信託及貴集團根據同意的償還條款就其金融負債的餘下合約到期日。就非衍生金融負債而言，下表乃根據置富產業信託及貴集團可能被要求的最早還款日的金融負債未貼現現金流編列。就以淨額基準結算的衍生工具，已呈列未貼現淨現金（流入）流出。當應付款項並非固定時，所披露金額乃參考報告日期的回報曲線所呈現的預期利率決定。衍生金融工具的流通性分析乃按照合約到期日編製，因為管理層認為合約到期日對了解衍生工具的現金流時間性十分重要。

## 貴集團

	加權 平均利率 %	按要求 及少於 3個月 千港元	3個月 至1年 千港元	1年 至2年 千港元	超過 2年 千港元	未貼現 現金流 總額 千港元	於2007年 12月31日 之賬面值 千港元
<b>2007年</b>							
<b>非衍生金融負債</b>							
其他應付款項.....	—	52,155	—	—	—	52,155	52,155
租戶按金.....	—	15,628	43,744	46,990	27,851	134,213	134,213
銀行借貸 — 浮動利率.....	3.86	22,346	68,280	90,626	2,393,144	2,574,396	2,338,638
現金流出.....		90,129	112,024	137,616	2,420,995	2,760,764	2,525,006
<b>衍生金融工具—結算淨額</b>							
衍生金融工具							
現金流出							
— 利率掉期.....		4,332	12,997	13,857	4,639	35,825	34,019
— 結構性利率掉期.....		573	1,719	2,292	1,145	5,729	5,279
總數.....		4,905	14,716	16,149	5,784	41,554	39,748
<b>2008年</b>							
<b>非衍生金融負債</b>							
其他應付款項.....	—	45,998	—	—	—	45,998	45,998
租戶按金.....	—	12,699	42,822	46,431	41,735	143,687	143,687
銀行借貸 — 浮動利率.....	1.36	7,868	24,041	2,364,348	—	2,396,257	2,342,663
現金流出.....		66,565	66,863	2,410,779	41,735	2,585,942	2,532,348
<b>衍生金融工具 — 結算淨額</b>							
衍生金融工具							
現金流出(流入).....		12,413	37,239	39,686	(5,932)	83,406	64,919

## 貴集團

	加權 平均利率	按要求 及少於 3個月	3個月 至1年	1年 至2年	超過 2年	未貼現 現金流 總額	於2009年 12月31日 之賬面值
	%	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>2009年</b>							
<b>非衍生金融負債</b>							
其他應付款項.....	—	79,831	—	—	—	79,831	79,831
租戶按金.....	—	27,135	47,712	67,437	44,201	186,485	186,485
銀行借貸 — 浮動利率.....	0.81	41,706	2,834,328	—	—	2,876,034	2,786,286
現金流出.....		148,672	2,882,040	67,437	44,201	3,142,350	3,052,602
<b>衍生金融工具 — 結算淨額</b>							
衍生金融工具							
現金流出(流入).....		17,526	24,630	6,309	(12,241)	36,224	27,512
<b>置富產業信託</b>							
		按要求 及少於 3個月	3個月 至1年	1年 至2年	超過 2年	未貼現 現金流 總額	於 12月31日 之賬面值
		千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>2007年</b>							
<b>非衍生金融負債</b>							
其他應付款項.....		6,448	—	—	—	6,448	6,448
<b>衍生金融工具 — 結算淨額</b>							
衍生金融工具							
現金流出.....		573	1,719	2,292	1,145	5,729	5,729
<b>2008年</b>							
<b>非衍生金融負債</b>							
其他應付款項.....		5,671	—	—	—	5,671	5,671
<b>2009年</b>							
<b>非衍生金融負債</b>							
其他應付款項.....		16,946	—	—	—	16,946	16,946

## c. 公平值

現金及現金等值物、貿易及其他應收款項及其他應付款項由於屬較短時間到期，該等金融工具的賬面值與其公平值相約。長期貸款為按市場利率計算的浮動利率貸款，因此它們的賬面值與公平值相約。

金融資產及金融負債(不包括衍生工具)之公平值，乃按照一般公認之定價模式，採用現時觀察可得市場交易之價格進行之貼現現金流量分析及以類似工具的交易商報價釐定。

## 27. 經營租賃承擔

	截至12月31日止年度		
	2007年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元
<b>貴集團</b>			
計入收益的經營租賃下之最低租金收入.....	576,624	576,624	632,466

在各報告期末，貴集團就以下未來最低租賃付款與租戶訂立合約：

	於12月31日		
	2007年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元
1年內.....	351,539	429,230	481,760
第2年至第5年.....	266,601	410,518	376,791
超過5年.....	15,886	21,081	19,391
總額.....	634,026	860,829	877,942

貴集團以經營租賃方式出租其於香港的投資物業。經營租賃收入代表貴集團就其投資物業的應收租金。租約期為1至3年，除若干租約的或然租金乃按照銷售百分比4%至15%計算外，租約每月附帶固定租金。

## 28. 關連人士交易

在相關期間內，貴集團與關連人士進行以下交易：

	附註	截至12月31日止年度		
		2007年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元
<b>來自租金及與租金相關收入</b>				
尚乘策略資本有限公司.....	(a)	—	—	1,289
A.S. Watson Group (HK) Limited.....	(b)	59,593	63,316	68,049
Bermington Investment Limited.....	(a)	430	—	—
Big Sky Resources Limited.....	(a)	—	—	10
長江實業地產發展有限公司.....	(a)	675	4,469	15,626
港基物業管理有限公司.....	(a)	919	943	1,539
Diamond Jubilee Investment Limited.....	(a)	5,265	273	—
Flying Snow Limited.....	(a)	205	—	—
和記電話有限公司.....	(b)	3,849	4,365	4,547
Perfect Idea Limited.....	(a)	—	—	1,489
Towerich Limited.....	(a)	27	61	67
Union Food Investments Limited.....	(a)	10,399	—	—
<b>就經營 貴集團停車場的停車場租賃代理費用</b>				
E-Park Parking Management Limited.....	(a)	2,415	1,745	1,665
<b>物業管理費用</b>				
Goodwell-Fortune Property Services Limited.....	(a)	12,987	13,664	15,145
<b>租賃佣金</b>				
Goodwell-Fortune Property Services Limited.....	(a)	10,620	13,735	9,922
<b>受託人費用</b>				
HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited		2,783	2,893	2,812

	附註	截至12月31日止年度		
		2007年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元
<b>管理人基本費用</b>				
置富資產管理有限公司 (前稱為ARA Asset Management (Singapore) Limited)		28,069	28,299	28,446
<b>管理人表現費用</b>				
置富資產管理有限公司 (前稱為ARA Asset Management (Singapore) Limited)		13,911	14,324	15,299
<b>後勤支援服務費用</b>				
長江實業(集團)有限公司	(c)	396	396	419
港基物業管理有限公司	(a)	5,907	5,912	8,536
E-Park Parking Management Limited	(a)	763	260	331
Goodwell-Fortune Property Services Limited	(a)	5,908	4,461	4,910
高衛物業管理有限公司	(a)	6,273	5,330	5,478
		18,851	15,963	19,255
Mcbride International Limited	(a)	—	—	3,147
		18,851	15,963	22,402
<b>置富產業信託</b>				
Mcbride International Limited	(a)	—	—	3,147
<b>租賃 貴集團物業而繳付予 貴集團的按金</b>				
尚乘策略資本有限公司	(a)	—	—	1,639
A.S. Watson Group (HK) Limited	(b)	78	202	3,280
Big Sky Resources Limited	(a)	—	—	8
港基物業管理有限公司	(a)	—	—	839
和記電話有限公司	(b)	299	507	920
Perfect Idea Limited	(a)	—	—	1,155
Towerich Limited	(a)	—	40	34
		377	749	7,875

附註：

- (a) 該等公司為置富產業信託的一名基金單位持有人長實的附屬公司。
- (b) 該等公司為長實的關連人士及置富產業信託的一名基金單位持有人和記黃埔有限公司的附屬公司。
- (c) 該公司為置富產業信託的一名基金單位持有人。

除附註14(a)所述外，已向管理人支付價值二千零四十萬港元的6,371,875個基金單位作為於2009年10月15日收購三間新物業的收購價。

管理人聲明，上述交易乃在 貴集團的日常業務過程中進行。

(II) 結算日後財務報表

貴集團概無編製2009年12月31日之後任何期間的組成 貴集團各公司的經審核財務報表。

此 致

置富資產管理有限公司  
HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited  
星展亞洲融資有限公司  
J.P. Morgan Securities (Asia Pacific) Limited  
董事會 台照

**德勤 • 關黃陳方會計師行**  
執業會計師  
香港

2010年3月31日



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  
地產代理牌照號碼：C-023750  
電話：(852) 2842 4400  
savills.com

敬啟者：

- 關於：
- (1) 香港新界沙田銀城街1號第一城中心、銀城街2號銀城商場、樂城街6號第一城街市以及沙田第一城住宅大廈多間地舖（「沙田第一城物業」）
  - (2) 香港新界沙田馬鞍山西沙路608號海柏花園馬鞍山廣場（「馬鞍山廣場」）
  - (3) 香港新界將軍澳景嶺路8號都會駅購物中心（「都會駅」）
  - (4) 香港九龍都會道6-10號國際都會都會商場（「都會商場」）
  - (5) 香港新界屯門屯利街1號華都花園第3層商舖及多個停車位（「華都花園物業」）

- (6) 香港新界大嶼山東涌健東路1號映灣園映灣坊(「映灣坊」)
  - (7) 香港新界荃灣荃華街16號東亞花園創意無限商場多個部分(「創意無限商場」)
  - (8) 香港新界青衣青綠街7-19號青怡花園青怡廣場多個部分(「青怡廣場物業」)
  - (9) 香港新界沙田樂景街2-18號銀禧花園銀禧閣商場(「銀禧閣商場」)
  - (10) 香港新界葵涌景荔徑8號盈暉臺盈暉家居城(「盈暉家居城」)
  - (11) 香港九龍觀塘茶果嶺道93號麗港城中城、茶果嶺道99號地下的幼稚園(「麗港城中城物業」)
  - (12) 香港九龍大角咀海帆路11號凱帆軒凱帆蒼(「凱帆蒼」)
  - (13) 香港新界荃灣深井青山公路41-63號麗都花園地舖(「麗都花園物業」)
  - (14) 香港新界荃灣深井青山公路38號海韻花園地舖(「海韻花園物業」)
- (統稱「該等物業」)

我們謹遵照閣下的指示，對該等物業進行估值。我們確認曾進行視察、作出有關查詢及查冊，並蒐集我們認為必要的其他資料，以便向閣下提供我們對該等物業於2009年12月31日(「以下稱為估值日」)的市場價值的意見，供公開上市文件轉載之用。

### 估值基準

我們就每項物業的估值為我們對物業市場價值的意見。所謂市場價值，就我們所下定義而言，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物業交易款額」。

市場價值乃賣方於市場上合理地獲得的最高售價及買方於市場上合理地取得的最優惠價格。此估算價值尤其不會考慮因如非典型融資、售後租回安排、由任何與該銷售有關人士所授與的特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素等特殊條款或情況而有所增減的估價。評估物業的市場價值時並無考慮買賣成本，亦無扣減任何有關稅項。

我們的估值乃按照《房地產投資信託基金守則》第6.8章及香港測量師學會頒布的香港測量師學會物業估值準則進行。

### 估值方法

我們在對該等物業進行估值時，已參考可於市場上取得的銷售憑證，並在適當情況下以我們所獲的附表中所列的收入淨額資本化為基準。我們已考慮有關支銷，並於適當時就可復歸收入潛力作出撥備。

在達致我們的估值意見時，我們已考慮相關一般及經濟因素，並特別就近期類似物業的銷售及租賃交易進行研究。在我們進行估值分析的過程中，我們主要採用收益資本化法，並以直接比較法進行複查。就是次估值而言，鑒於該等物業具收入帶動性質，我們認為收益資本化法乃評估有關物業市場價值的最恰當估值方法。

#### 收益資本化

收益資本化法為一項估值方法，據此將每項物業內所有可出租單位的現有租金收入淨額（即租金減除差餉、政府地租及管理費後的淨額），於租約尚餘年期內予以資本化，空置單位則假設按估值日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當日的市值租金出租，並根據該物業的政府租契的尚餘年期予以資本化。就政府租契於屆滿後是否可予重續之預測已作出審慎考慮。每項物業的市場價值將由該等租期內的出租部分的收入的資本化價值、作適當遞延的復歸收入資本化價值（即市值租金）及空置部分的資本化價值計算。

每項物業所有可出租單位的市值租金乃參考有關物業其他出租單位的租金及鄰近類似物業的租務情況釐訂。所採用的資本化比率乃參考分析市場交易所得的收益率及我們就物業投資者對市場預測的認識而釐定。此預期回報間接反映投資項目的質素、日後的預期租金增長潛力，以及資本增值、經營成本、風險因素及類似因素。

#### 直接比較

作為協助進行估值的方法，我們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的估值。此方法透過收集約於估值日的可比較銷售交易，並對每平方呎的價格進行分析。接著將收集所得的可比較銷售交易作出調整以計及該等物業與可比較項目的差異，包括時間、地點、交通方便程度、樓齡、樓宇質素及狀況、設施及類似因素。

### 業權調查

我們並無獲提供有關該等物業業權文件的摘要，但我們已向土地註冊處查冊。然而，我們並無查閱文件正本以核實有關業權，或查核是否有任何未載於我們所獲提供副本的修訂。我們不會就我們對該等資料的任何詮釋承擔任何責任，因我們認為這屬閣下的法律顧問的責任範圍。

### 估值考慮

我們在頗大程度上依賴指示方所提供的資料，並已接納就有關規劃批准或法定通告、地役權、土地年期、租務情況、樓面面積等事項及所有其他相關事項所給予我們的意見。我們並無理由懷疑指示方提供予我們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。

我們並無進行詳細實地測量以核實有關該等物業的樓面面積的準確性，且我們假設送交我們的文件所示的樓面面積準確無誤。估值證書所載的量度、測量及面積乃按指示方提供予我們的文件內所載資料計算，因此僅為約數。

我們曾視察該等物業的外貌，以及在可能情況下視察各項物業的內部。然而，我們並無進行結構測量。惟在我們的視察過程中，我們並無發現任何嚴重損壞，但我們無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或在任何其他結構上出現損壞。我們亦無對任何樓宇設備進行測試。

我們的報告並無考慮該等物業所欠負的任何抵押、按揭或款項或進行銷售時可能所生的任何費用或稅項。除另有訂明外，我們假設該等物業概無附帶可影響其價值的繁重負擔、限制及支銷。

於估值日我們對每項物業市值的意見概述如下：

物業	概約 總面積 (平方呎)	車位數目	於2009年 12月31日的市值
1 沙田第一城物業	414,469	658	3,548,000,000 港元
2 馬鞍山廣場	310,084	290	1,974,000,000 港元
3 都會駅	180,822	74	1,544,000,000 港元
4 都會商場	332,168	179	1,413,000,000 港元
5 華都花園物業	80,842	73	810,000,000 港元
6 映灣坊	63,018	117	449,000,000 港元
7 創意無限商場	123,544	67	376,000,000 港元
8 青怡廣場物業	78,836	27	314,000,000 港元
9 銀禧閣商場	170,616	97	304,000,000 港元
10 盈暉家居城	91,779	43	274,000,000 港元
11 麗港城中城物業	43,000	不適用	166,000,000 港元
12 凱帆薈	74,734	35	164,000,000 港元
13 麗都花園物業	9,836	不適用	100,000,000 港元
14 海韻花園物業	14,604	不適用	64,000,000 港元
<b>總計</b>	<b>1,988,352</b>	<b>1,660</b>	<b>11,500,000,000 港元</b>

進行估值過程中，我們已注意到置富產業信託日期為2010年3月31日的上市文件中附錄五(政府租契、公契及物業公司架構概要)所載列有關該等物業的法律爭議。

本報告的分析、意見及結論受我們估值證書所載的假設及規限條件所限制，並為我們無偏見的個人專業分析、意見及結論。我們於該等物業並無現有或潛在權益，且並非有關連機構或與受託人、管理人及包銷商或置富產業信託已與的訂約的其他人士有任何關係。估值師的報酬並非與所呈報的價值或是否偏向對賣方有利的估值、估值的金額、預計的結果有否實現，或其後是否有發生特定事件掛鈎。

我們茲僅此證明，我們負責進行本次估值的估值師，乃認可執業估值師，具備就同類物業進行估值所需的專業知識及經驗。

隨函附奉估值證書及市場概覽。

此 致

HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited  
(置富產業信託受託人)  
21 Collyer Quay  
#14-01 HSBC Building  
Singapore 049320

置富資產管理有限公司  
(置富產業信託管理人)  
新加坡(郵區038986)  
淡馬錫林蔭道6號  
新達第四大廈#16-02

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

2010年3月31日

附註：陳超國先生MSc, FRICS, FHKIS, MCI Arb, RPS(GP)為特許產業測量師，自1987年起為合資格估值師，在香港的物業估值方面已累積約25年經驗。

## 估值證書

物業	概況及年期	估用情況	於2009年 12月31日 現況下的市值	估計 淨物業 收益率
1 香港新界沙田 銀城街1號 第一城中心、 銀城街2號 銀城商場、 樂城街6號 第一城街市 以及沙田第一城 住宅大廈多間地舖  沙田市地段第1號 B、C、L段及A段的 餘段的部分。	<p>沙田第一城是一個於1981-1989年間分階段建成的綜合型住宅屋苑。</p> <p>該物業主要包括沙田第一城內多個商業部分。上述商業部分概述如下：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— 位於地下、4樓及天台名為銀城商場的獨立商場平台(商場A座)；</li> <li>— 位於地下、1樓及部分天台、天台花園、中央花園及其涼亭名為第一城中心的獨立商場平台(商場B座)；</li> <li>— 位於住宅大廈第34至36座地下的街市及幼稚園；及</li> <li>— 散布於12幢單幢式大廈地下範圍的多個商舖及非住宅單位。</li> </ul> <p>該物業總面積約38,505.11平方米(414,469平方呎)。</p> <p>該物業亦包括該發展項目內的658個車位。</p> <p>沙田市地段第1號乃根據新批租約第ST11064號從政府持有，年期於1997年6月27日屆滿，已予續期至2047年6月30日。</p>	<p>該物業的商舖部分及多個空間根據多項不同年期的租約及許可使用權出租，總月租收入約16,800,000港元，大部分不包括差餉及地租、管理費及公用事業開支。</p> <p>該物業於2009年12月31日的出租率(包括業主自用面積但不包括車位)約98.2%。</p> <p>該物業的車位按月租/時租基準出租，2009年1月至2009年12月的平均每月淨收入約438,000港元。</p>	3,548,000,000 港元	5.8%

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為福江發展有限公司。
- (2) 該物業受限於一項按揭及一項修訂及恢復協議(兩者均以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人)。
- (3) 根據沙田分區計劃大綱圖，該物業被劃入「住宅(甲類)」地帶。
- (4) 根據物業擁有人租約的標準條款及條件，租戶須負責該物業的內部維修。
- (5) 所呈報的租金為約定租金，並無考慮免租期(如有)。
- (6) 估計淨物業收益率乃按2009年12月商舖部分及各類空間的淨月租收入及許可使用權收入，以及2009年1月至2009年12月期間車位的平均每月淨收入計算。
- (7) 根據所提供的租務資料，我們對現有租務組合(不包括來自各類空間、車位及3,232平方呎的業主自用空間的收入)的分析如下：

#### 租約開始的分析

年份	估總面積 的百分比	估總月租 的百分比
2006年	2.5	0.6
2007年	16.7	14.9
2008年	37.7	39.1
2009年	43.1	45.4
<b>總計</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

#### 租約屆滿的分析

年份	估總面積 的百分比	估總月租 的百分比
月租	0.2	0.1
2010年	39.8	42.9
2011年	36.3	35.9
2012年	19.8	19.5
2015年	3.9	1.6
<b>總計</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

#### 租約年期的分析

租約年期	估總面積 的百分比	估總月租 的百分比
月租	0.2	0.1
兩年或以下	35.6	44.1
兩年以上，及至三年	57.8	53.6
三年以上	6.4	2.2
<b>總計</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

## 估值證書

物業	概況及年期	估用情況	於2009年 12月31日 現況下的市值	估計 淨物業 收益率
2 香港新界沙田 馬鞍山西沙路608號 海柏花園馬鞍山廣 場  沙田市地段第382號 的部分。	馬鞍山廣場是一個於1994年建 成，名為海柏花園的私人住宅發 展項目的商場部分。  該物業包括位於該發展項目一個 五層高平台(連地庫、地下及1 層)第2及3層的整個商場。  該物業總面積約28,807.51平方米 (310,084平方呎)。  該物業亦包括位於商場平台地庫 的290個車位。  沙田市地段第382號乃根據新批 租約第12378號從政府持有，年 期由1991年12月6日起計至2047 年6月30日。	該物業的商舖部分及 多個空間根據多項不 同年期的租約及許可 使用權出租，總月租 收入約10,200,000港 元，大部分不包括差 餉及地租、管理費及 公用事業開支。  該物業於2009年12月 31日的出租率(不包括 車位)為100.0%。  該物業的車位按月 租/時租基準出租， 2009年1月至2009年12 月的平均每月淨收入 約341,000港元。	1,974,000,000 港元	6.4%

## 附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為 Poko Shine Limited。
- (2) 該物業受限於一項按揭及一項修訂及恢復協議(兩者均以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人)。
- (3) 根據沙田分區計劃大綱圖，該物業被劃入「住宅(甲類)」地帶。
- (4) 根據物業擁有人租約的標準條款及條件，業主須負責該物業的結構性及外牆維修，而租戶則須負責該物業的內部維修。
- (5) 所呈報的租金為約定租金，並無考慮免租期(如有)。
- (6) 估計淨物業收益率乃按2009年12月商舖部分及各類空間的淨月租收入及許可使用權收入，以及2009年1月至2009年12月期間車位的平均每月淨收入計算。

(7) 根據所提供的租務資料，我們對現有租務組合（不包括來自各類空間及車位的收入）的分析如下：

#### 租約開始的分析

年份	估總面積 的百分比	估總月租 的百分比
2006年.....	1.3	0.5
2007年.....	33.1	22.1
2008年.....	42.4	50.2
2009年.....	23.2	27.2
<b>總計</b> .....	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

#### 租約屆滿的分析

年份	估總面積 的百分比	估總月租 的百分比
2010年.....	38.2	33.3
2011年.....	48.0	53.2
2012年.....	13.8	13.5
<b>總計</b> .....	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

#### 租約年期的分析

租約年期	估總面積 的百分比	估總月租 的百分比
兩年或以下.....	13.0	22.9
兩年以上，及至三年.....	84.7	74.5
三年以上.....	2.3	2.6
<b>總計</b> .....	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

## 估值證書

物業	概況及年期	估用情況	於2009年 12月31日 現況下的市值	估計 淨物業 收益率
3 香港新界將軍澳 景嶺路8號 都會駅  將軍澳市地段第73 號的部分。	<p>都會駅是一個於2006年建成的綜合型私人住宅發展物業。</p> <p>該物業包括位於該發展項目一個四層高商場平台地下、第1層、第2層、第3層及第5層的整個商場及有蓋行人天橋。</p> <p>該物業總面積約16,798.77平方米(180,822平方呎)。</p> <p>該物業亦包括位於該發展項目商場平台第2層的74個車位。</p> <p>將軍澳市地段第73號乃根據新批租約第SK9700號從政府持有，年期由2003年2月11日起計至2053年2月10日。</p>	<p>該物業的商舖部分及多個空間根據多項不同年期的租約及許可使用權出租，總月租收入約6,300,000港元，大部分不包括差餉及地租、管理費及公用事業開支。</p> <p>該物業於2009年12月31日的出租率(不包括車位)為100.0%。</p> <p>該物業的車位按月租/時租基準出租，2009年1月至2009年12月的平均每月淨收入約115,000港元。</p>	1,544,000,000 港元	5.0%

## 附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為百盈資源有限公司。
- (2) 該物業受限於一項以渣打銀行(香港)有限公司為受益人的按揭。
- (3) 根據將軍澳分區計劃大綱圖，該物業被劃入「其他指定用途(商業/住宅發展暨公共交通匯處)」地帶。
- (4) 根據物業擁有人租約的標準條款及條件，業主須負責該物業的結構性及外牆維修，而租戶則須負責該物業的內部維修。
- (5) 所呈報的租金為約定租金，並無考慮免租期(如有)。
- (6) 估計淨物業收益率乃按2009年12月商舖部分及各類空間的淨月租收入及許可使用權收入，以及2009年1月至2009年12月期間車位的平均每月淨收入計算。

(7) 根據所提供的租務資料，我們對現有租務組合（不包括來自各類空間及車位的收入）的分析如下：

#### 租約開始的分析

年份	估總面積 的百分比	估總月租 的百分比
2007年.....	65.1	61.7
2008年.....	9.9	11.2
2009年.....	25.0	27.1
<b>總計</b> .....	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

#### 租約屆滿的分析

年份	估總面積 的百分比	估總月租 的百分比
2010年.....	49.0	53.8
2011年.....	18.8	23.1
2012年.....	5.0	5.2
2013年.....	22.6	16.7
2014年.....	4.6	1.2
<b>總計</b> .....	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

#### 租約年期的分析

租約年期	估總面積 的百分比	估總月租 的百分比
兩年或以下.....	17.8	24.1
兩年以上，及至三年.....	54.9	58.0
三年以上.....	27.3	17.9
<b>總計</b> .....	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

## 估值證書

物業	概況及年期	估用情況	於2009年 12月31日 現況下的市值	估計 淨物業 收益率
4 香港九龍 都會道6-10號 國際都會都會商場	都會商場是一個於2001建成，名為國際都會的綜合發展項目的商場部分。	該物業的商舖部分及多個空間根據多項不同年期的租約及許可使用權出租，總月租收入約5,500,000港元，大部分不包括差餉及地租、管理費及公用事業開支。	1,413,000,000 港元	4.9%
九龍內地段第11077號的部分。	該物業包括位於該發展項目一個多層平台L7、L8及L9層的商場。  該物業總面積約30,859.16平方米(332,168平方呎)。  該物業亦包括位於該發展項目商場平台L5層的179個車位。  九龍內地段第11077號乃根據批地規約第12444號從政府持有，年期由1997年2月14日起計至2047年6月30日。	該物業於2009年12月31日的出租率(包括業主自用面積但不包括車位)約93.0%。  該物業的車位按月租/時租基準出租，2009年1月至2009年12月的平均每月淨收入約311,000港元。		

## 附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為 Vision Million Limited。
- (2) 該物業受限於一項按揭及一項修訂及恢復協議(兩者均以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人)。
- (3) 根據紅磡分區計劃大綱圖，該物業被劃入「其他指定用途(商業發展及貨運場)」地帶。
- (4) 根據物業擁有人租約的標準條款及條件，業主須負責該物業的結構性及外牆維修，而租戶則須負責該物業的內部維修。
- (5) 所呈報的租金為約定租金，並無考慮免租期(如有)。
- (6) 估計淨物業收益率乃按2009年12月商舖部分及各類空間的淨月租收入及許可使用權收入，以及2009年1月至2009年12月期間車位的平均每月淨收入計算。

- (7) 根據所提供的租務資料，我們對現有租務組合(不包括來自各類空間、車位及2,226平方呎的業主自用空間的收入)的分析如下：

#### 租約開始的分析

年份	估總面積 的百分比	估總月租 的百分比
2007年.....	11.5	12.2
2008年.....	51.7	55.1
2009年.....	36.8	32.7
<b>總計</b> .....	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

#### 租約屆滿的分析

年份	估總面積 的百分比	估總月租 的百分比
2010年.....	43.4	44.2
2011年.....	44.4	44.8
2012年.....	12.2	11.0
<b>總計</b> .....	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

#### 租約年期的分析

租約年期	估總面積 的百分比	估總月租 的百分比
兩年或以下.....	38.9	37.9
兩年以上，及至三年.....	60.6	61.5
三年以上.....	0.5	0.6
<b>總計</b> .....	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

## 估值證書

物業	概況及年期	估用情況	於2009年 12月31日 現況下的市值	估計 淨物業 收益率
5 香港新界屯門 屯利街1號 華都花園 第3層商舖 及多個停車位  屯門市地段第194號 的部分。	華都花園是一個於1982年建成的 私人住宅發展項目。  該物業包括位於該發展項目一個 四層高商場／停車場／康樂設 施平台第3層的商舖樓層。  該物業總面積約7,510.41平方米 (80,842平方呎)。  該物業亦包括該商場平台第1層 及第2層的73個車位。  屯門市地段第194號乃根據新批 租約第2344號從政府持有，年期 於1997年6月27日屆滿，已予續 期至2047年6月30日。	該物業的商舖部分及 多個空間根據多項不 同年期的租約及許可 使用權出租，總月租 收入約4,100,000港 元，大部分不包括差 餉及地租、管理費及 公用事業開支。  該物業於2009年12月 31日的出租率(不包括 車位)為100.0%。  該物業的車位按月 租／時租基準出租， 2009年1月至2009年12 月的平均每月淨收入 約144,000港元。	810,000,000 港元	6.3%

## 附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為華都地產有限公司。
- (2) 根據屯門分區計劃大綱圖，該物業被劃入「商業／住宅」地帶。
- (3) 根據物業擁有人租約的標準條款及條件，業主須負責該物業的結構性及外牆維修，而租戶則須負責該物業的內部維修。
- (4) 所呈報的租金為約定租金，並無考慮免租期(如有)。
- (5) 估計淨物業收益率乃按2009年12月商舖部分及各類空間的淨月租收入及許可使用權收入，以及2009年1月至2009年12月期間車位的平均每月淨收入計算。
- (6) 根據所提供的租務資料，我們對現有租務組合(不包括來自各類空間及車位的收入)的分析如下：

## 租約開始的分析

年份	估總面積 的百分比	估總月租 的百分比
2007年.....	22.5	26.9
2008年.....	46.1	48.5
2009年.....	31.4	24.6
<b>總計</b> .....	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

## 租約屆滿的分析

年份	估總面積 的百分比	估總月租 的百分比
2010年.....	18.5	33.8
2011年.....	22.7	21.7
2012年.....	8.6	7.9
2013年.....	27.7	16.8
2014年.....	22.5	19.8
<b>總計</b> .....	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

## 租約年期的分析

租約年期	估總面積 的百分比	估總月租 的百分比
兩年或以下.....	13.6	23.1
兩年以上，及至三年.....	34.1	37.2
三年以上.....	52.3	39.7
<b>總計</b> .....	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用情況	於2009年 12月31日 現況下的市值	估計 淨物業 收益率
6 香港新界大嶼山 東涌健東路1號 映灣園 映灣坊  東涌市地段第5號的 部分。	<p>映灣坊是一個於2003年建成，名為映灣園的私人住宅發展項目的商場部分。</p> <p>該物業包括位於該發展項目一個三層高商場平台(連兩層地庫)1樓的整個商場、幼稚園及街市。</p> <p>該物業總面積約5,854.52平方米(63,018平方呎)。</p> <p>該物業亦包括位於該發展項目商場平台1樓的117個車位。</p> <p>東涌市地段第5號乃根據新批租約第IS8102號從政府持有，年期由1997年6月26日起計至2047年6月30日屆滿。</p>	<p>該物業的商舖部分及多個空間根據多項不同年期的租約及許可使用權出租，總月租收入約2,100,000港元，大部分不包括差餉及地租、管理費及公用事業開支。</p> <p>該物業於2009年12月31日的出租率(不包括車位)為100.0%。</p> <p>該物業的車位按月租/時租基準出租，2009年1月至2009年12月的平均每月淨收入約60,000港元。</p>	449,000,000 港元	5.8%

## 附註：

- 該物業的登記擁有人為 Genuine Joy Limited。
- 該物業受限於一項以渣打銀行(香港)有限公司為受益人的按揭。
- 根據東涌市中心分區計劃大綱圖，該物業被劃入「綜合發展區」地帶。
- 根據物業擁有人租約的標準條款及條件，業主須負責該物業的結構性及外牆維修，而租戶則須負責該物業的內部維修。
- 所呈報的租金為約定租金，並無考慮免租期(如有)。
- 估計淨物業收益率乃按2009年12月商舖部分及各類空間的淨月租收入及許可使用權收入，以及2009年1月至2009年12月期間車位的平均每月淨收入計算。
- 根據所提供的租務資料，我們對現有租務組合(不包括來自各類空間及車位的收入)的分析如下：

## 租約開始的分析

年份	佔總面積 的百分比	佔總月租 的百分比
2006年.....	19.8	14.6
2007年.....	2.3	2.6
2008年.....	48.3	53.0
2009年.....	29.6	29.8
<b>總計</b> .....	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

## 租約屆滿的分析

<u>年份</u>	<u>估總面積 的百分比</u>	<u>估總月租 的百分比</u>
2010年.....	25.7	38.6
2011年.....	38.7	33.3
2012年.....	35.6	28.1
<b>總計</b> .....	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

## 租約年期的分析

<u>租約年期</u>	<u>估總面積 的百分比</u>	<u>估總月租 的百分比</u>
兩年或以下.....	31.1	46.4
兩年以上，及至三年.....	37.5	32.3
三年以上.....	31.4	21.3
<b>總計</b> .....	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

## 估值證書

物業	概況及年期	估用情況	於2009年 12月31日 現況下的市值	估計 淨物業 收益率
7 香港新界荃灣 荃華街16號 東亞花園 創意無限商場 多個部分  荃灣市地段第247號 的部分。	<p>創意無限商場是一個於1981年建成，名為東亞花園的私人住宅發展項目的商場部分。</p> <p>該物業包括位於該發展項目一個四層高平台(連地庫)地下及1樓多個商舖部分、2樓全層、3樓的保留平台屋頂、外牆的部分(不包括地下A101的部分)。</p> <p>該物業總面積約11,477.52平方米(123,544平方呎)。</p> <p>該物業亦包括該發展項目商場平台地庫的67個車位。</p> <p>荃灣市地段第247號乃根據新批租約第5591號從政府持有，年期於1997年6月27日屆滿，已予續期至2047年6月30日。</p>	<p>該物業的商舖部分及多個空間根據多項不同年期的租約及許可使用權出租，總月租收入約1,630,000港元，大部分不包括差餉及地租、管理費及公用事業開支。</p> <p>該物業於2009年12月31日的出租率(不包括車位)約94.4%。</p> <p>該物業的車位按月租/時租基準出租，2009年1月至2009年12月的平均每月淨收入約89,000港元。</p>	376,000,000 港元	5.5%

## 附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為 Quick Switch Limited.
- (2) 該物業受限於一項按揭及一項修訂及恢復協議(兩者均以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人)。
- (3) 根據荃灣分區計劃大綱圖，該物業被劃入「住宅(甲類)」地帶。
- (4) 根據物業擁有人租約的標準條款及條件，業主須負責該物業的結構性及外牆維修，而租戶則須負責該物業的內部維修。
- (5) 所呈報的租金為約定租金，並無考慮免租期(如有)。
- (6) 估計淨物業收益率乃按2009年12月商舖部分及各類空間的淨月租收入及許可使用權收入，以及2009年1月至2009年12月期間車位的平均每月淨收入計算。

(7) 根據所提供的租務資料，我們對現有租務組合（不包括來自各類空間及車位的收入）的分析如下：

#### 租約開始的分析

年份	估總面積 的百分比	估總月租 的百分比
2007年.....	4.9	5.8
2008年.....	55.7	40.7
2009年.....	39.4	53.5
<b>總計</b> .....	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

#### 租約屆滿的分析

年份	估總面積 的百分比	估總月租 的百分比
2010年.....	12.1	15.9
2011年.....	40.5	38.8
2012年.....	12.6	24.3
2013年.....	6.3	2.3
2015年.....	16.2	10.6
2017年.....	12.3	8.1
<b>總計</b> .....	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

#### 租約年期的分析

租約年期	估總面積 的百分比	估總月租 的百分比
兩年或以下.....	12.7	22.0
兩年以上，及至三年.....	52.1	56.7
三年以上.....	35.2	21.3
<b>總計</b> .....	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

## 估值證書

物業	概況及年期	估用情況	於2009年 12月31日 現況下的市值	估計 淨物業 收益率
8 香港新界青衣 青綠街7-19號 青怡花園 青怡廣場多個部分  青衣市地段第101號 的部分。	<p>青怡廣場是一個於1986年建成，名為青怡花園的住宅發展項目的商場。</p> <p>該物業包括位於該發展項目商場地下及1樓的多個商舖。</p> <p>該物業總面積約7,324.04平方米(78,836平方呎)。</p> <p>該物業亦包括該發展項目內的27個車位。</p> <p>青衣市地段第101號乃根據新批租約第6229號從政府持有，年期於1997年6月27日屆滿，已予續期至2047年6月30日。</p>	<p>該物業的商舖部分根據多項不同年期的租約及許可使用權出租，總月租收入約1,660,000港元，大部分不包括差餉及地租、管理費及公用事業開支。</p> <p>該物業於2009年12月31日的出租率(不包括車位)為100.0%。</p> <p>該物業的車位按月租/時租基準出租，2009年1月至2009年12月的平均每月淨收入約20,000港元。</p>	314,000,000 港元	6.4%

## 附註：

- 該物業的登記擁有人為 Team Challenge Limited。
- 該物業受限於一項按揭及一項修訂及恢復協議(兩者均以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人)。
- 根據青衣分區計劃大綱圖，該物業被劃入「住宅(甲類)」地帶。
- 根據物業擁有人租約的標準條款及條件，業主須負責支付資本開支，而租戶則須負責該物業的內部維修。
- 所呈報的租金為約定租金，並無考慮免租期(如有)。
- 估計淨物業收益率乃按2009年12月商舖部分的淨月租收入及許可使用權收入，以及2009年1月至2009年12月期間車位的平均每月淨收入計算。
- 根據所提供的租務資料，我們對現有租務組合(不包括車位)的分析如下：

## 租約開始的分析

年份	估總面積 的百分比	估總月租 的百分比
2007年	24.6	21.7
2008年	42.3	42.3
2009年	33.1	36.0
<b>總計</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

## 租約屆滿的分析

<u>年份</u>	<u>估總面積 的百分比</u>	<u>估總月租 的百分比</u>
2010年.....	41.2	46.3
2011年.....	41.3	38.9
2012年.....	17.5	14.8
<b>總計</b> .....	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

## 租約年期的分析

<u>租約年期</u>	<u>估總面積 的百分比</u>	<u>估總月租 的百分比</u>
兩年或以下.....	24.3	35.6
兩年以上，及至三年.....	68.6	54.6
三年以上.....	7.1	9.8
<b>總計</b> .....	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

## 估值證書

物業	概況及年期	估用情況	於2009年 12月31日 現況下的市值	估計 淨物業 收益率
9 香港新界沙田 樂景街2-18號 銀禧花園 銀禧閣商場  沙田市地段第87號 的部分。	<p>銀禧閣商場是一個於1986年建成，名為銀禧花園的私人住宅發展項目的商場部分。</p> <p>該物業主要包括一個七層高獨立商場以及位於銀禧花園平台1樓的街市。</p> <p>該物業總面積約15,850.61平方米(170,616平方呎)。</p> <p>該物業亦包括該發展項目內的97個車位。</p> <p>沙田市地段第87號乃根據新批租約第ST11326號從政府持有，年期於1997年6月27日屆滿，已予續期至2047年6月30日。</p>	<p>該物業的商舖部分及多個空間根據多項不同年期的租約及許可使用權出租，總月租收入約1,220,000港元，大部分不包括差餉及地租、管理費及公用事業開支。</p> <p>該物業於2009年12月31日的出租率(包括業主自用面積但不包括車位)約81.5%。</p> <p>該物業的車位按月租/時租基準出租，2009年1月至2009年12月的平均每月淨收入約202,000港元。</p>	304,000,000 港元	5.6%

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為宜賓地產有限公司。
- (2) 根據沙田分區計劃大綱圖，該物業被劃入「其他指定用途(鐵路車廠綜合發展區)」地帶。
- (3) 根據物業擁有人租約的標準條款及條件，業主須負責該物業的結構性及外牆維修，而租戶則須負責該物業的內部維修。
- (4) 所呈報的租金為約定租金，並無考慮免租期(如有)。
- (5) 估計淨物業收益率乃按2009年12月商舖部分及各類空間的淨月租收入及許可使用權收入，以及2009年1月至2009年12月期間車位的平均每月淨收入計算。
- (6) 根據所提供的租務資料，我們對現有租務組合(不包括來自各類空間、車位及7,163平方呎的業主自用空間的收入)的分析如下：

## 租約開始的分析

年份	估總面積 的百分比	估總月租 的百分比
2007年	5.8	8.0
2008年	22.9	26.9
2009年	71.3	65.1
<b>總計</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

## 租約屆滿的分析

年份	估總面積 的百分比	估總月租 的百分比
2010年.....	25.4	34.2
2011年.....	16.1	19.1
2012年.....	48.5	36.8
2013年.....	3.8	1.4
2014年.....	6.2	8.5
<b>總計</b> .....	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

## 租約年期的分析

租約年期	估總面積 的百分比	估總月租 的百分比
兩年或以下.....	23.4	34.9
兩年以上，及至三年.....	66.6	55.2
三年以上.....	10.0	9.9
<b>總計</b> .....	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

## 估值證書

物業	概況及年期	估用情況	於2009年 12月31日 現況下的市值	估計 淨物業 收益率
10 香港新界葵涌 景荔徑8號 盈暉臺 盈暉家居城  葵涌市地段第474號 的部分。	<p>盈暉家居城是一個於2002年建成，名為盈暉臺的私人住宅發展項目的商場部分。</p> <p>該物業包括位於該發展項目一個四層高平台地下、1樓及2樓的三層商場。</p> <p>該物業總面積約8,526.48平方米(91,779平方呎)。</p> <p>該物業亦包括位於該發展項目商場平台閣樓的43個車位。</p> <p>葵涌市地段第474號乃根據新批租約第7071號從政府持有，年期由1998年7月17日起計至2048年7月16日。</p>	<p>該物業的商舖部分及多個空間根據多項不同年期的租約及許可使用權出租，總月租收入約1,430,000港元，大部分不包括差餉及地租、管理費及公用事業開支。</p> <p>該物業於2009年12月31日的出租率(不包括車位)約97.0%。</p> <p>該物業的車位按月租/時租基準出租，2009年1月至2009年12月的平均每月淨收入約48,000港元。</p>	274,000,000 港元	5.6%

## 附註：

- 該物業的登記擁有人為雅富資源有限公司。
- 該物業受限於一項按揭及一項修訂及恢復協議(兩者均以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人)。
- 根據葵涌分區計劃大綱圖，該物業被劃入「住宅(甲類)1」地帶。
- 根據物業擁有人租約的標準條款及條件，業主須負責該物業的結構性及外牆維修，而租戶則須負責該物業的內部維修。
- 所呈報的租金為約定租金，並無考慮免租期(如有)。
- 估計淨物業收益率乃按2009年12月商舖部分及各類空間的淨月租收入及許可使用權收入，以及2009年1月至2009年12月期間車位的平均每月淨收入計算。
- 根據所提供的租務資料，我們對現有租務組合(不包括來自各類空間及車位的收入)的分析如下：

## 租約開始的分析

年份	估總面積 的百分比	估總月租 的百分比
2007年.....	5.4	9.1
2008年.....	50.8	53.9
2009年.....	43.8	37.0
<b>總計</b> .....	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

## 租約屆滿的分析

<u>年份</u>	<u>估總面積 的百分比</u>	<u>估總月租 的百分比</u>
2010年.....	31.5	32.1
2011年.....	31.8	39.2
2012年.....	36.7	28.7
<b>總計</b> .....	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

## 租約年期的分析

<u>租約年期</u>	<u>估總面積 的百分比</u>	<u>估總月租 的百分比</u>
兩年或以下.....	29.1	26.3
兩年以上，及至三年.....	70.4	73.4
三年以上.....	0.5	0.3
<b>總計</b> .....	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

## 估值證書

物業	概況及年期	估用情況	於2009年 12月31日 現況下的市值	估計 淨物業 收益率
11 香港九龍觀塘 茶果嶺道93號 麗港城中城、 茶果嶺道99號 地下的幼稚園  九龍內地段第6100 號的部分。	麗港城中城是一個於1992年建成，名為麗港城的綜合型私人住宅發展項目的商場部分。  該物業包括位於該發展項目第32至38座商場地下的商用面積以及該發展項目第32至38座的幼稚園。  該物業總面積約3,994.80平方米(43,000平方呎)。  九龍內地段第6100號乃根據換地條件第12071號從政府持有，年期由1989年10月31日起計至2047年6月30日。	該物業的商舖部分及多個空間根據多項不同年期的租約及許可使用權出租，總月租收入約800,000港元，大部分不包括差餉及地租、管理費及公用事業開支。  該物業於2009年12月31日的出租率為100.0%。	166,000,000 港元	5.8%

## 附註：

- 該物業的登記擁有人為 Ace Courage Limited。
- 該物業受限於一項按揭及一項修訂及恢復協議(兩者均以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人)。
- 根據茶果嶺、油塘及鯉魚門分區計劃大綱圖，該物業被劃入「住宅(甲類)2」地帶。
- 根據物業擁有人租約的標準條款及條件，業主須負責該物業的結構性及外牆維修，而租戶則須負責該物業的內部維修。
- 所呈報的租金為約定租金，並無考慮免租期(如有)。
- 估計淨物業收益率乃按2009年12月商舖部分及各類空間的淨月租收入及許可使用權收入計算。
- 根據所提供的租務資料，我們對現有租務組合(不包括來自各類空間的收入)的分析如下：

## 租約開始的分析

年份	估總面積 的百分比	估總月租 的百分比
2007年	29.2	27.3
2008年	7.2	11.8
2009年	63.6	60.9
<b>總計</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

## 租約屆滿的分析

<u>年份</u>	<u>估總面積 的百分比</u>	<u>估總月租 的百分比</u>
2010年.....	42.2	35.7
2011年.....	48.5	45.8
2012年.....	9.3	18.5
<b>總計</b> .....	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

## 租約年期的分析

<u>租約年期</u>	<u>估總面積 的百分比</u>	<u>估總月租 的百分比</u>
兩年或以下.....	56.5	46.8
兩年以上，及至三年.....	43.5	53.2
<b>總計</b> .....	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

## 估值證書

物業	概況及年期	估用情況	於2009年 12月31日 現況下的市值	估計 淨物業 收益率
12 香港九龍大角咀 海帆路11號 凱帆軒凱帆薈	凱帆薈是一個於2003年建成，名為凱帆軒的私人住宅發展項目的商場部分。	該物業的商舖部分及多個空間根據多項不同年期的租約及許可使用權出租，總月租收入約740,000港元，大部分不包括差餉及地租、管理費及公用事業開支。	164,000,000 港元	5.8%
九龍內地段第11107號的部分。	該物業包括位於該發展項目商場平台5樓及6樓的全層商場。  該物業總面積約6,942.96平方米(74,734平方呎)。  該物業亦包括位於該發展項目商場平台1樓的35個車位。  九龍內地段第11107號乃根據賣地條件第12554號從政府持有，年期由1999年12月13日起計至2049年12月12日。	該物業於2009年12月31日的出租率(不包括車位)為100.0%。  該物業的車位按月租/時租基準出租，2009年1月至2009年12月的平均每月淨收入約59,000港元。		

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為 Full Belief Limited。
- (2) 該物業受限於一項以渣打銀行(香港)有限公司為受益人的按揭。
- (3) 根據西南九龍分區計劃大綱圖，該物業被劃入「住宅(甲類)1」地帶。
- (4) 根據物業擁有人租約的標準條款及條件，租戶須負責該物業的內部維修。
- (5) 所呈報的租金為約定租金，並無考慮免租期(如有)。
- (6) 估計淨物業收益率乃按2009年12月商舖部分及各類空間的淨月租收入及許可使用權收入，以及2009年1月至2009年12月期間車位的平均每月淨收入計算。
- (7) 根據所提供的租務資料，我們對現有租務組合(不包括來自各類空間及車位的收入)的分析如下：

## 租約開始的分析

年份	估總面積 的百分比	估總月租 的百分比
2006年	25.2	25.6
2007年	74.8	74.4
<b>總計</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

## 租約屆滿的分析

<u>年份</u>	<u>估總面積 的百分比</u>	<u>估總月租 的百分比</u>
2010年.....	74.8	74.4
2012年.....	25.2	25.6
<b>總計</b> .....	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

## 租約年期的分析

<u>租約年期</u>	<u>估總面積 的百分比</u>	<u>估總月租 的百分比</u>
兩年以上，及至三年.....	74.8	74.4
三年以上.....	25.2	25.6
<b>總計</b> .....	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

## 估值證書

物業	概況及年期	估用情況	於2009年 12月31日 現況下的市值	估計 淨物業 收益率
13 香港新界荃灣深井 青山公路41-63號 麗都花園地舖  荃灣海傍地段第4號 的部分。	麗都花園是一個於1989年建成的 私人住宅發展項目。  該物業包括位於該發展項目地下 的多個商舖。  該物業總面積約913.79平方米 (9,836平方呎)。  荃灣海傍地段第4號乃根據賣地 條件第2309號從政府持有，年期 於1997年6月27日屆滿，已予續 期至2047年6月30日。	該物業根據多項不同 年期的租約及許可使用 權出租，總月租收 入約470,000港元，大 部分不包括差餉及地 租、管理費及公用事 業開支。  該物業於2009年12 月31日的出租率為 100.0%。	100,000,000 港元	5.6%

## 附註：

- 該物業的登記擁有人為 Partner Now Limited。
- 該物業受限於一項按揭及一項修訂及恢復協議(兩者均以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人)。
- 根據荃灣西分區計劃大綱圖，該物業被劃入「住宅(甲類)」地帶。
- 根據物業擁有人租約的標準條款及條件，業主須負責該物業的結構性及外牆維修，而租戶則須負責該物業的內部維修。
- 所呈報的租金為約定租金，並無考慮免租期(如有)。
- 估計淨物業收益率乃按2009年12月商舖部分的淨月租收入及許可使用權收入計算。
- 根據所提供的租務資料，我們對現有租務組合的分析如下：

## 租約開始的分析

年份	估總面積 的百分比	估總月租 的百分比
2007年.....	4.1	4.9
2008年.....	51.7	56.4
2009年.....	44.2	38.7
<b>總計</b> .....	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

## 租約屆滿的分析

年份	估總面積 的百分比	估總月租 的百分比
2010年.....	68.1	74.1
2011年.....	12.9	10.1
2012年.....	19.0	15.8
<b>總計</b> .....	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

## 租約年期的分析

<u>租約年期</u>	<u>估總面積 的百分比</u>	<u>估總月租 的百分比</u>
兩年或以下.....	64.2	71.7
兩年以上，及至三年.....	35.8	28.3
<b>總計</b> .....	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

## 估值證書

物業	概況及年期	估用情況	於2009年 12月31日 現況下的市值	估計 淨物業 收益率
14 香港新界荃灣深井 青山公路38號 海韻花園地舖  丈量約份第390號地 段第261號的部分。	海韻花園是一個於1992年建成的 私人住宅發展項目。  該物業包括位於該發展項目地下 的多個商舖。  該物業總面積約1,356.74平方米 (14,604平方呎)。  丈量約份第390號地段第261號乃 根據新批租約第TW6771號從政 府持有，年期由1990年9月1日 起計至2047年6月30日。	該物業根據多項不同 年期的租約及許可使用 權出租，總月租收 入約340,000港元，大 部分不包括差餉及地 租、管理費及公用事 業開支。  該物業於2009年12 月31日的出租率為 100.0%。	64,000,000 港元	6.4%

## 附註：

- 該物業的登記擁有人為 Proven Effort Limited。
- 該物業受限於一項按揭及一項修訂及恢復協議(兩者均以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人)。
- 根據荃灣西分區計劃大綱圖，該物業被劃入「住宅(甲類)1」地帶。
- 根據物業擁有人租約的標準條款及條件，業主須負責該物業的結構性及外牆維修，而租戶則須負責該物業的內部維修。
- 所呈報的租金為約定租金，並無考慮免租期(如有)。
- 估計淨物業收益率乃按2009年12月商舖部分的淨月租收入及許可使用權收入計算。
- 根據所提供的租務資料，我們對現有租務組合的分析如下：

## 租約開始的分析

年份	估總面積 的百分比	估總月租 的百分比
2008年.....	97.6	87.0
2009年.....	2.4	13.0
<b>總計</b> .....	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

## 租約屆滿的分析

年份	估總面積 的百分比	估總月租 的百分比
2010年.....	1.5	8.3
2011年.....	98.5	91.7
<b>總計</b> .....	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

## 租約年期的分析

<u>租約年期</u>	<u>估總面積 的百分比</u>	<u>估總月租 的百分比</u>
兩年或以下.....	4.0	21.3
兩年以上，及至三年.....	96.0	78.7
<b>總計</b> .....	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

## 市場概覽

2008年底私人商業物業的總數量為114,000,000平方呎，其中逾42%位於九龍，而香港島及新界分別約佔餘下物業數量約29%。

2008年零售單位佔用率下降，原因在於全球金融危機導致需求收縮，加上香港有多家連鎖零售店結業，包括於2008年底結業的泰林電器及佑威國際等。結果2008年空置率上升至8.7%。

2009年至2013年間香港大型商場的供應量預計將下降至每年平均一百萬平方呎(建築面積計)，其中以位於九龍的新商場佔最高比例，為總量的66%。2009年底尖沙咀有三個大型零售發展項目落成，包括K11、iSQUARE國際廣場及1881 Heritage，而華人置業集在尖沙咀的項目The One(前東英大廈重建項目)則預計於2010年落成。香港島至2011年並無新商場預定推出市場，而屆時興利中心重建項目將會完工。

2003年至2008年間本港經濟強力反彈，加上自由行計劃實施，刺激零售市場蓬勃復甦，私人零售租金升幅約達35%。2008年底香港優質商場平均租金高見每平方呎259港元(建築面積計)<sup>1</sup>，超越了1997年的最高水平。

2009年初開始經濟轉弱，零售銷售減少，導致2009年零售租金下跌。2009年1月至4月零售租金連續四個月錄得跌幅，惟自2009年5月起計六個月期間則保持相對穩定。內地訪港遊客回升，加上本港消費信心復甦，帶動2009年4月至11月整體私人零售租金反彈8.2%。

香港私人零售單位價格趨勢與租金大致相同。價格自1984年起與租金同步上升，惟自90年代初起，在實質利率為負數的情況下，升勢加速。1984年至1994年間錄得總升幅達650%，相當於每年平均增長21%。1995年價格稍跌，惟至1996年及1997年卻再度上升。金融危機後資產普遍縮水，至2002年價格跌幅達52%。隨2003年至2008年上升超過125%後，回報壓縮令大多數投資者再難尋得可產生回報的物業。

2008年底以來零售業投資活動有限，致使2009年1月香港私人零售物業價格錄得4.5%跌幅。然而，備用資金成本相對下降，加上股市上升帶動投資氣氛復甦，市場對零售物業恢復興趣，2009年1月至11月期間價格反彈接近31.1%。

鑑於市區土地供應越來越稀少，過去十年新落成的零售物業漸多移向九龍及新界邊緣地帶的較偏遠地區，形成市郊零售市場。市郊零售商場的主要特色在於其通常以新建住宅發展項目大型商場平台的形式出現，集各種設施功能於一身，提供日常生活一切必需品，基本市面貨品一應俱全，

<sup>1</sup> 資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

並設有大量食肆。市郊零售物業落成對零售物業落成總數量的比率由1980年至1998年間的18.0%激增至1999年至2008年間的33.0%，反映過去十年建成的商場有接近三分之一為市郊商場，其中大部分均位於新界。

由於大多數市郊商場均位於新界，我們已採用新界的私人零售租金作為衡量市郊商場表現的代表。事實證明，新界的私人零售租金較香港島及九龍的租金相對更為穩定，特別是在市場不景氣的時期。以1997年至1999年亞洲金融危機時期為例，新界私人零售租金在該段期間下跌17.0%，香港島及九龍於同一期間卻分別下跌30.0%及33.2%，跌幅遠較新界區嚴重。



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  
地產代理牌照號碼：C-023750  
電話：(852) 2842 4400  
savills.com

敬啓者：

### 香港零售市場概況及地區分析

吾等乃應要求而為置富產業信託(作為置富產業信託基金的管理人)編製零售市場總覽，該報告載有有關香港零售市場的總覽。此外，吾等並以地區分析的方式，就置富產業信託基金零售物業所在八個地區的零售市場狀況作出評估。

## 1.0 香港的零售市場

### 1.1 經濟概覽

#### 1.1.1 在國際社會的地位

香港享有優越的地利優勢，時區處於亞洲及歐洲中間，更是通往中國內地（「中國」或「內地」）的門戶，故因而受惠成為全球其中一個最開放及最具活力的經濟體系。香港是主要的國際金融、貿易、商務及通訊中心，地位舉足輕重。以2009年底的市值計算，香港聯交所在世界各主要證券交易所<sup>1</sup>之中排名第七，在亞洲排名第三，僅次於東京證券交易所及上海證券交易所。以2009年首次公開招股的集資額計算，香港超越紐約證券交易所、倫敦證券交易所及上海證券交易所，進佔全球第一位<sup>2</sup>。以2008年的商品貿易量計算，香港是全球第13大貿易體系<sup>3</sup>。

#### 1.1.2 與中國內地更緊密融合

自內地於1978年推行門戶開放政策以來，香港與中國內地的聯繫日益密切，而此乃香港日後經濟增長的其中一項要素。為表支持，香港政府與中央人民政府於2009年5月9日達成協議，進一步放寬規管內地與香港關於建立更緊密經貿關係的安排（「CEPA」）的措施。根據CEPA，香港公司獲得優先權，可以盡享先機；有關政策並鼓勵兩地同步進行跨境金融活動、生產及分銷貨品、提供服務及確認專業資格。

根據作為CEPA其中一項便利措施而於2003年7月首次推出的個人遊計劃（「個人遊計劃」），若干國內城市的居民可自行到香港遊覽。按照旅遊事務署於2010年1月18日發表的資料，個人遊計劃的覆蓋範圍於過去4年不斷擴大，現已適用於內地49個城市，可作個人遊的人士共約二億七千萬人。於2009年，中國內地居民根據個人遊計劃訪港次數超過一千零五十萬人次，較2008年增長10%。該等遊客佔訪港內地遊客總數的59.0%，或香港遊客總數的35.8%<sup>4</sup>。另外，尚有兩項可望進一步提高原已十分理想的內地訪港遊客數字的新政策：首先，由2009年4月1日開始，合資格（亦即是永久）深圳居民可申請全年多次進出香港的簽證；第二，另一項政策亦於2009年12月15日生效，容許合資格的非廣東籍深圳居民直接在深圳申請個人遊計劃的簽證，而毋須返回原居省份作出申請。

<sup>1</sup> 資料來源：國際證券交易所聯會

<sup>2</sup> 資料來源：國際證券交易所聯會

<sup>3</sup> 資料來源：世界貿易組織

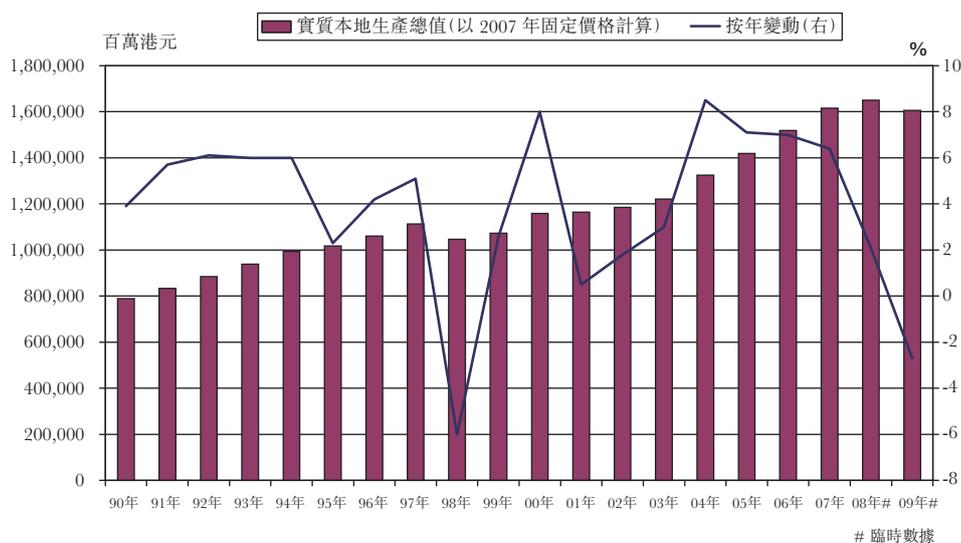
<sup>4</sup> 資料來源：香港旅遊發展局（「香港旅發局」）

## 1.2 主要的經濟及人口統計指標

### 1.2.1 本地生產總值

由2003年開始，香港經濟持續顯著增長，加上與中國內地更緊密融合及金融與貿易市場興盛，於2003年至2007年期間，實質本地生產總值的平均增長年率為6.4%。不過，2008年次級按揭危機導致全球經濟放緩，對本港經濟造成重大打擊，實質本地生產總值的增長於2008年大幅下降至2.1%，更於2009年首季倒退7.5%，是1998年亞洲金融風暴以來最大的季度本地生產總值按年跌幅。鑑於本港經濟體系隨著全球經濟於第二及第三季迅速回穩，本地生產總值於該兩季的按年跌幅較為溫和，分別為3.7%及2.2%。實質本地生產總值於2009年第4季回復正數，錄得2.6%的按年增長，反映經濟正在復甦。

香港實質本地生產總值及按年增長(1990年至2009年)



資料來源：政府統計處及第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

### 1.2.2 失業率

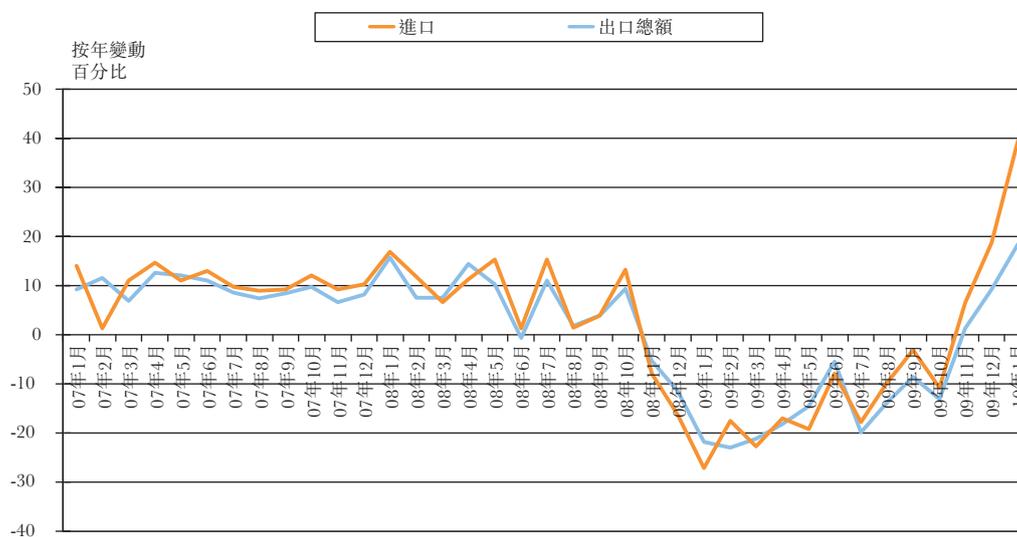
季度經調整失業率由截至2008年8月止3個月的10年低位3.2%升至截至2009年8月止3個月的5.4%，反映2009年首8個月的就業情況隨著全球經濟轉壞而急劇惡化。

失業率自8月已見好轉，並於2010年2月稍降至4.6%。展望經濟活動水平將會好轉，勞工需求進一步上升，可相應於短期內舒緩失業率上升的壓力。

## 1.2.3 貿易表現

貿易行業自2001年開始連續7年錄得持續增長，目前仍被視作本港經濟的主要動力。不過，2008年年末出現金融風暴，貿易行業受嚴重打擊。於2008年12月至2009年10月期間，進口及出口總額均出現雙位數字的按年跌幅。進口及出口總額的按年跌幅由2009年1月的27.1%及21.8%放緩至2009年10月的10.7%及13.1%。於2009年11月，進口及出口總額自2008年10月以來首次錄得正數的按年增長，比率分別為6.5%及1.3%。其後於2009年12月錄得18.7%及9.2%的強勁反彈，於2010年1月的按年升幅更分別進一步上升至39.5%及18.4%。

進口及出口總額變動百分比(2007年1月至2010年1月)



資料來源：政府統計處及第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

### 1.2.4 通脹

由於經濟狀況好轉、消費者需求強勁及進口價格上升，香港的持續通縮期終於在2004年中結束，除了2005年1月曾錄得短暫下跌外，通脹率一直維持於正數。綜合消費物價指數（「物價指數」）於2007年及2008年分別錄得的2.0%及4.3%的升幅。而於2009年，通脹率放緩至0.5%，主要原因是經濟下調及政府實行若干一次過的寬減措施，舒緩價格上升的壓力，當中包括於2008年9月至2009年2月期間，政府提供1,800港元的電費津貼。於2010年1月，綜合消費物價指數比去年同月上升1.0%。

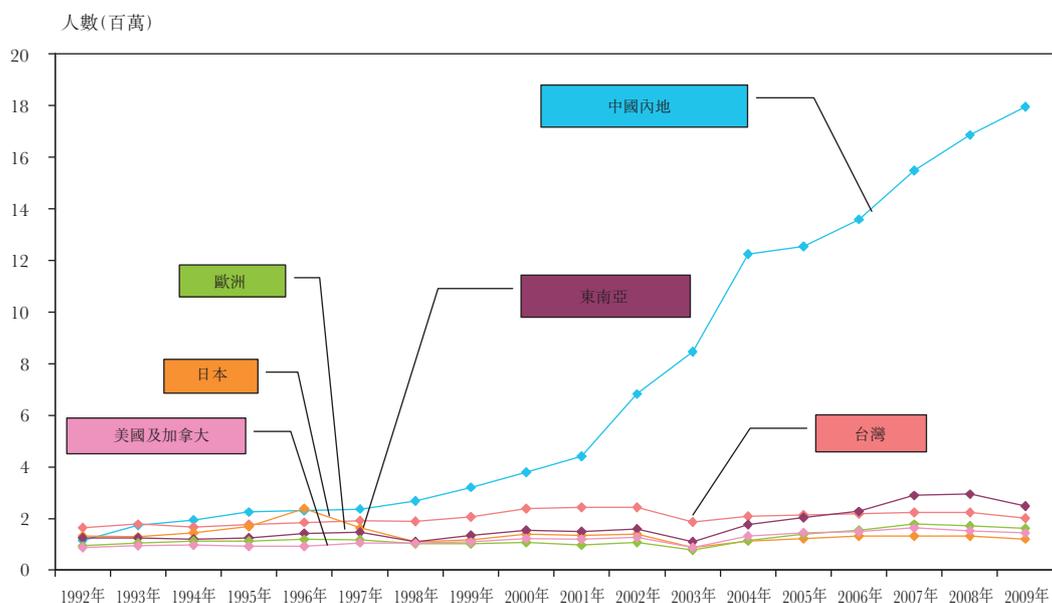
### 1.2.5 遊客訪港

就旅遊業的競爭力而言，根據世界經濟論壇在2009年計算的觀光旅遊競爭力指數（覆蓋全球133個國家），香港在亞洲排行第2（僅次於新加坡）及在全球排名第12。

自從2004年推出自由行，訪港遊客的人數，特別是來自大陸的遊客大幅上升。在2004年訪港遊客上升40%，在2005年、2006年及2007年則分別錄得較溫和的7%、8%及12%增長。在2008年下半年的金融風暴對旅遊業打擊很大，特別是來自美國及歐洲的遊客。來自該兩個地區的遊客在2008年分別錄得7%及4%的下滑，至2009年則進一步下跌7%及6%。2008年，整體的訪港遊客增長率下降至5%，但於2009年維持穩定，主要原因是內地遊客數字於2009年上升7%，抵銷了其他國家遊客的減幅。

因為自由行令中國遊客強勁增長使他們成為香港最重要的遊客來源。在2009年，他們的總數目達一千八百萬人次，相當於當年總訪港人次的60.7%。

1992年至2009年按主要訪港國家計算的旅客人次



資料來源：香港旅發局及第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

於接近2009年年底時，全球經濟復甦，再次刺激外遊需求，訪港的長途及短途遊客數字由2009年11月起已逐步回升。於2010年1月差不多所有國家／地區的遊客人次均錄得增長。

2010年1月按國家／地區計算的遊客人次

國家／地區	訪港遊客	按年變動
	(千)	
北美及南美	133.8	+16.9
歐洲、非洲及中東	172.8	+21.5
澳洲、紐西蘭及南太平洋	73.3	+15.5
日本	114.8	+22.0
南韓	82.1	+40.5
南亞及東南亞	238.9	+26.1
台灣	182.1	+0.2
澳門	54.6	-8.7
中國大陸	1,907.8	+0.8
總數／加權平均	2,960.3	+5.9

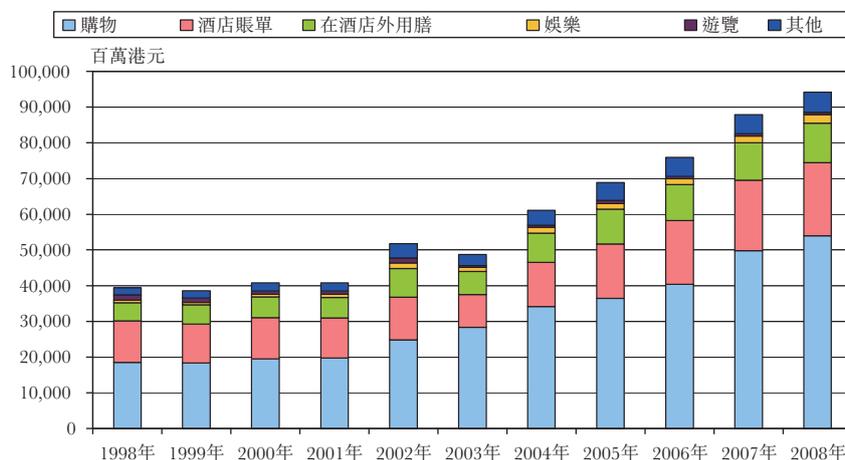
資料來源：香港旅發局及第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

根據世界旅遊組織的統計，2009年，全球遊客人次下降4%；同期，亞太區的遊客人次下降2%，降幅比較溫和。在2009年，香港的旅遊業得到中國遊客的支持，表現比較突出，旅客人次錄得0.3%的升幅。

### 1.2.6 遊客消費

遊客消費自2003年起一直穩定增長，自此內地遊客支出的所佔比重也不斷上升。購物消費(作為遊客總支出的其中一個分類)越見重要，比率由1998年的46.9%升至2008年的57.3%，購物消費達五百四十億港元。

過夜遊客消費模式(1998年至2008年)



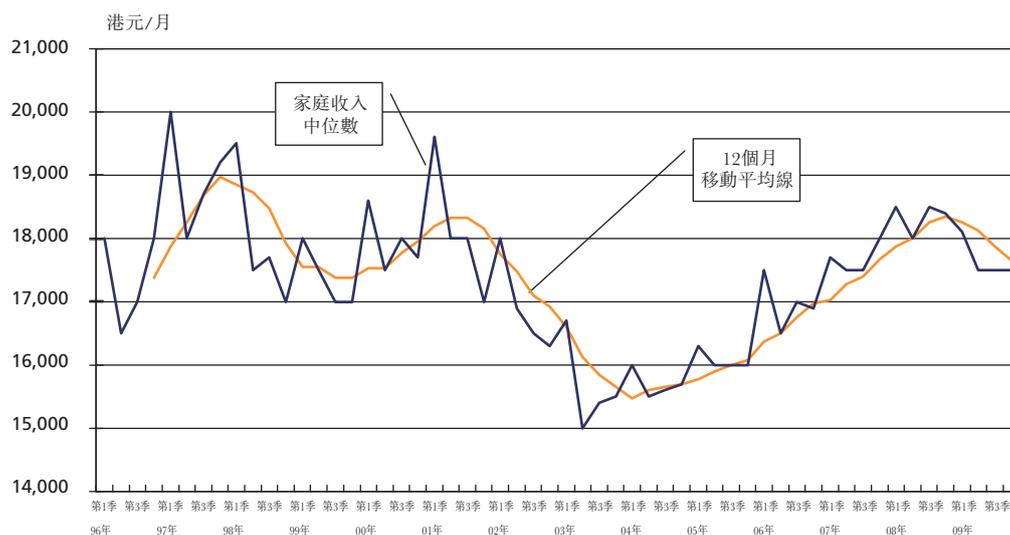
資料來源：香港旅發局及第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

過去數年，海外遊客的購物消費越趨重要，是零售市場的主要支柱。遊客的購物消費在零售銷售總額所佔的比重由1998年的9.5%升至2008年的19.7%。

### 1.2.7 人口及家庭收入

於2009年終，香港人口共達七百零三萬人<sup>5</sup>。人口增長率輕微反彈，但仍維持於低水平。於2005年至2009年的5年期間，平均增長年率為0.7%，而於2000年至2004年期間及於1995年至1999年期間，平均增長年率分別為0.5%及1.6%。

每月家庭收入中位數(1996年第1季至2009年第4季)



資料來源：政府統計處及第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

每月家庭收入中位數是香港人收入的主要計算指標。收入水平於1997年達每月20,000港元，是近年的高位，但因亞洲金融風暴而於隨後一年下跌5%。於科網股熱潮期間，收入曾短暫反彈3%，但於其後繼續下跌，直至2003年下半年為止，隨着經濟復甦，失業率下降，每月家庭收入中位數因而重拾升軌。最近發生的金融風暴也對收入水平構成影響，家庭收入中位數於2009年第1季及第2季連續下跌，比率分別為1.6%及3.3%，後來於2009年第3季及2009年第4季回穩至每月17,500港元的水平。

### 1.3 香港的基礎建設

香港正進行及規劃數項交通及旅遊基建項目，有助增強香港與南中國的融合，以及增加香港對海外遊客的吸引力。主要的交通基建項目包括港珠澳大橋以及廣深港高速鐵路，而主要的旅遊基建項目包括在啟德興建國際郵輪碼頭、擴建海洋公園及擴建迪士尼樂園。

<sup>5</sup> 資料來源：政府統計處

## 主要交通及旅遊基建

項目	類型	狀態	預期完工日期
港珠澳大橋	大橋	興建中	2015年/2016年
廣深港高速鐵路	鐵路	設計中	2015年
九龍南綫	鐵路	營運中	2009年8月
將軍澳支綫	鐵路	營運中	2009年7月
西港島綫	鐵路	興建中	2014年
南港島綫(東段)	鐵路	設計中	2015年
沙田至中環綫	鐵路	規劃中	2015年(沙田至紅磡) 2019年(紅磡至金鐘)
中九龍幹綫	道路	規劃中	2016年
屯門西繞道及屯門至赤鱸角 連接路	道路	規劃中	2016年
位於香園圍及蓮塘的新邊境 管制站	邊境控制站	規劃中	2018年
香港國際機場—第3條跑道	機場	規劃中	覆檢中
新郵輪碼頭	旅遊基建	興建中	第1個泊位於2013年 營運
擴建海洋公園	旅遊基建	興建中	2009年(第1階段) 2012年/2013年 (第2階段)
擴充迪士尼樂園	旅遊基建	規劃中	2014年

資料來源：香港特別行政區政府及第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

## 1.4 零售市場概覽

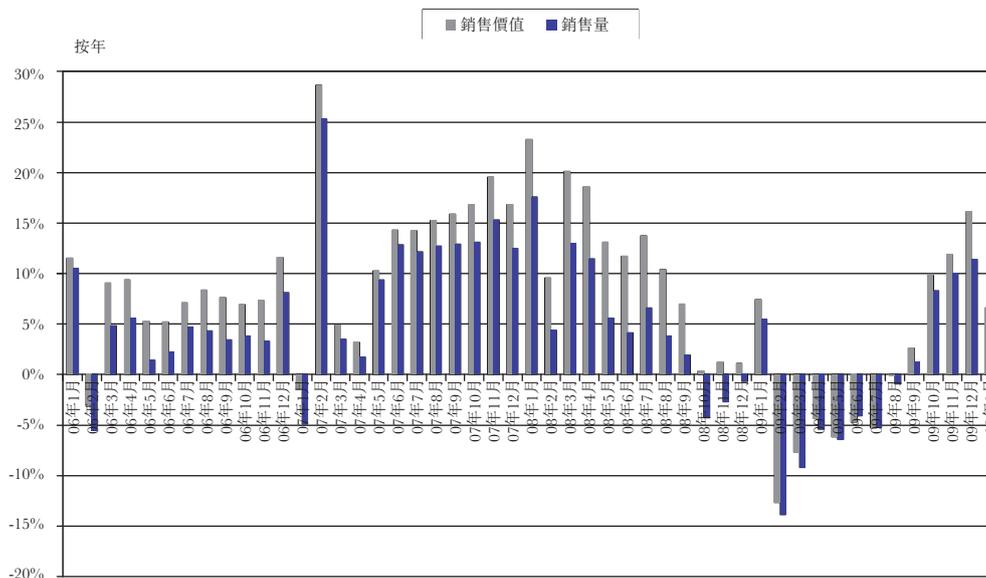
### 1.4.1 零售銷售表現

零售銷售一直是衡量零售市場表現的指標，原因是通過有關數據，可得知零售商於有關年度的表現及他們支付租金的能力。因此，於過去30年，零售銷售表現與零售物業租金變動的關係異常密切，相關系數為0.96。

零售銷售於過去數年維持強勁增長，而於2008年下半年結束，原因是全球經濟開始放緩，並對本港經濟及就業市場構成壓力，削弱了本港的消費信心。除2009年1月外，香港的零售市道由2009年2月開始連續收縮7個月。受惠於本港經濟逐步改善及就業市場轉趨穩定，本港的消費開支於第3季末出現復甦跡象。再者，訪港遊客人數增加，零售銷售價值於2009年11月及12月顯著反

彈，按年增長分別為11.7%及16.1%。於2009年，整體的零售銷售價值錄得0.6%的按年增長，而零售銷售量則錄得0.8%的按年跌幅。於2010年1月，零售銷售價值及零售銷售量持續升勢，分別錄得6.6%及3.2%的按年升幅。

零售銷售價值與零售銷售量按年變動指標(2006年1月至2010年1月)



資料來源：政府統計處及第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

### 按行業分類劃分的零售銷售額

按行業分類，於經濟放緩期間，表現最好的類別為與必需品有關的行業。食品、酒類及煙草與超級市場的銷售於2009年1月至12月期間更錄得增長，按年升幅分別為3.6%及3.3%。汽車及零件零售商所受的打擊最為嚴重，同期的銷售價值大幅下跌18.8%。於過去數年，珠寶、鐘錶及名貴禮品類別受惠於內地遊客強勁的消費能力，銷售價值於2009年12月錄得47.6%的顯著增長，而於2009年1月至12月期間，按年增長率為5.0%。受年初樂觀銷售情緒帶動，耐用消費品及珠寶、鐘錶及名貴禮品類別均於2010年1月錄得強勁銷售增長，比率分別為23.0%及26.6%。

## 分類零售銷售變動百分比(2009年1月至12月相對於2008年1月至12月)

行業分類	2009年1月至12月 相對於2008年1月至12月
食品、酒類及煙草	+3.6%
超級市場	+3.3%
燃料	-9.7%
衣服、鞋履及相關產品	-0.8%
耐用消費品	-5.8%
—汽車及零件	-18.8%
—電子產品及攝影器材	-0.2%
—傢俬及固定裝置	-1.8%
—其他未作分類的耐用消費品	-2.3%
百貨公司	+1.2%
珠寶、鐘錶及名貴禮品	+5.0%
其他消費品	+1.2%

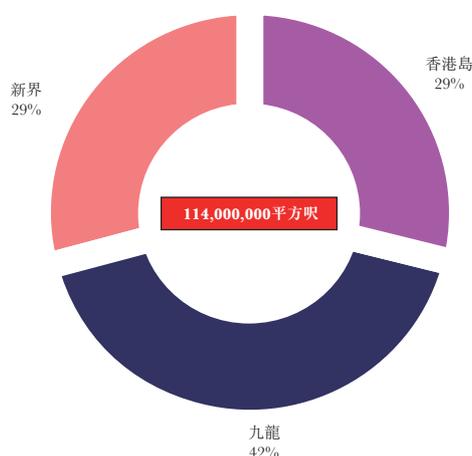
資料來源：政府統計處及第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

## 1.4.2 存量、使用／空置及供應

## 現有存量

在香港，私人商業物業存量總額<sup>6</sup>於1980年至2009年間倍增。於2009年年底，存量總額為一億一千五百萬平方呎<sup>7</sup>。於2008年，42%以上的私人商業物業存量位於九龍，而香港島及新界則各佔其餘存量的29%左右。

## 分區私人商業物業存量總額(2008年)



資料來源：差餉物業估價署及第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

<sup>6</sup> 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。停車位不包括在內。

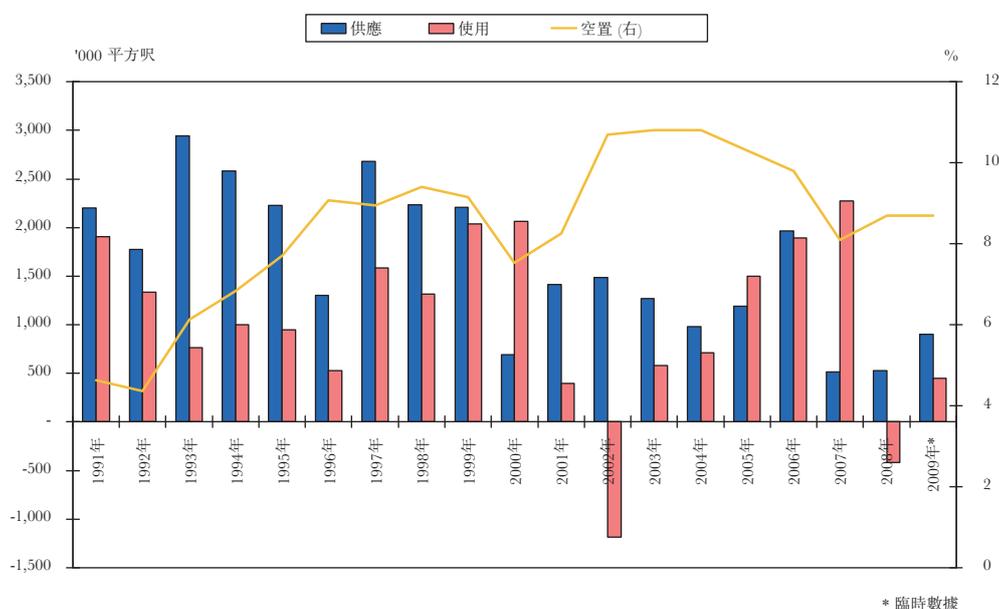
<sup>7</sup> 根據差餉物業估價署，由2006年開始，私人商業物業存量的數字包括領匯房地產投資信託基金名下的物業，於2006年的內部樓面面積為一千零三十萬平方呎。內部樓面面積指差餉物業估價署所界定的內部樓面面積，量度範圍是有關單位牆壁(或與毗連單位的共用牆)向內的一面所圍繞的全部面積。

## 使用及空置

於1980年至1989年期間、1990年至1999年期間及2000年至2009年期間，平均使用面積分別約為二百三十萬平方呎、一百四十萬平方呎及八十萬平方呎。除了因為市場已趨成熟外，使用面積下降的原因是供應減少。使用面積由2004年的七十萬平方呎反彈至2007年的二百三十萬平方呎。

使用零售面積於2008年出現負數的原因為全球金融危機導致需求下降，以及香港多間連鎖零售店倒閉，例如泰林及U-Right均於2008年年末結業。空置率因而於2008年升至8.7%。使用面積於2009年上升至五十萬平方呎，主要由於接近年底時零售市道強勁，空置率因而於2009年企穩於8.7%。

私人商業物業供應、使用及空置率(1991年至2009年)



\* 臨時數據

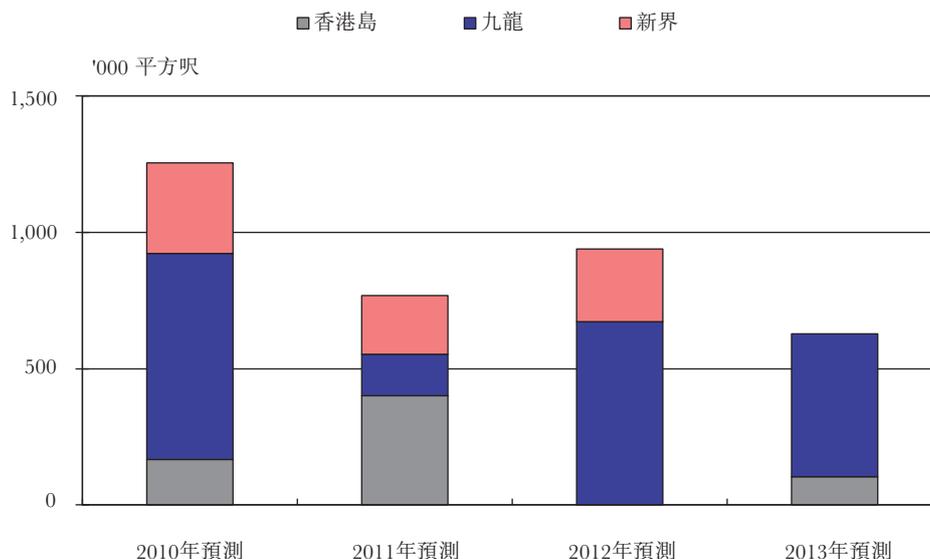
資料來源：差餉物業估價署及第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

## 新供應

於1980年至2009年期間，私人商業物業供應平均每年約二百一十萬平方呎。不過，過去10年的供應相對於1980年至2000年的供應大幅下降。購物中心的供應於2006年達致近年的高峰，當年落成的供應約為二百萬平方呎，其中包括部分大型商場，例如九龍尖沙咀的圓方及九龍灣的MegaBox。

按目前計劃將會落成的新零售物業供應大部分建於核心地區以外的邊緣區份，原因是香港傳統的核心零售區<sup>8</sup>不斷老化，在擴建及適應顧客不斷轉變的需求方面漸受限制。多個預計於2013年之後落成的新購物中心均位於新填海區或香港的新市鎮<sup>9</sup>。

大型購物中心<sup>10</sup>供應預測(2010年至2013年)



資料來源：屋宇署及第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

於2010年至2013年期間，香港大型購物中心的供應預計會降至每年平均不足九十萬平方呎<sup>11</sup>，而供應以位於九龍的新購物中心所佔的比率最高，為總數的59%。於2009年末，尖沙咀有三個大型零售發展項目落成，包括K11、iSQUARE國際廣場及1881 Heritage，而華人置業在尖沙咀的項目The One(原東英大廈的重建項目)可望於2010年完成。在香港島方面，除了興利中心重建項目將於2011年完成之外，於該年以前將無大型購物中心的新供應。

<sup>8</sup> 中環、銅鑼灣、尖沙咀及旺角。

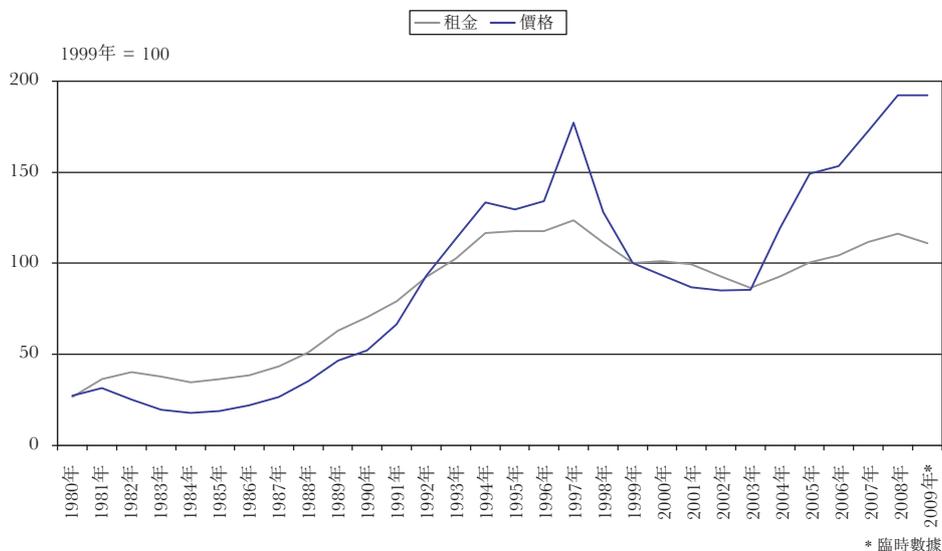
<sup>9</sup> 發展新市鎮的基本概念是使社區在基建及社區設施方面盡可能達到均衡及自給自足。自新市鎮發展計劃於1973年推出以來，香港已經發展了9個新市鎮，包括荃灣、沙田、屯門、大埔、粉嶺／上水、元朗、將軍澳、天水圍及東涌，將人口從過度稠密的市區分流，以應付人口增長及改善居住環境。資料來源：土木工程拓展署。

<sup>10</sup> 超過50,000平方呎。

<sup>11</sup> 建築樓面面積意指量度樓宇外牆內每一層(包括任何一層地庫)的面積，但不包括屋宇署信納興建或計劃用途只是作為停泊汽車、汽車裝卸、或只為安放升降機、空氣調節或供暖系統或任何類似服務的機器或設備的任何樓面面積。

## 1.4.3 零售租金及價格

私人零售物業租金及價格指數(1980年至2009年)



資料來源：差餉物業估價署及第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

本港經濟強勁反彈，加上實施個人遊計劃，零售市場因而顯著復甦，私人零售物業租金於2003年至2008年期間上升約35%。於2008年年底，香港一級購物中心的平均租金穩企於每平方呎259元<sup>12</sup>，超過了1997年的紀錄高位。

香港私人零售物業的價格大致跟隨租金的走勢。由1984年開始，價格與租金的升勢亦步亦趨，但自90年代初起，由負利率所帶動，升勢更加凌厲。於1984年至1994年期間，升幅共達650%，年平均增長率為20%。於1995年，價格曾出現輕微下跌，但旋即於1996年及1997年重拾升軌。金融風暴發生後，資產出現長期通縮，及至2002年，價格下跌52%。於2003年至2008年期間，價格上升超過125%，由於大部分投資者都希望能物色有可觀收益的物業，故收益率下跌令投資者却步。

<sup>12</sup> 資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

## 私人零售物業租金及價格指數增長率(月比)(2009年1月至2010年1月)

	租金	價格
2009年1月	-2.6%	-4.5%
2009年2月	-0.6%	+0.2%
2009年3月	-0.1%	+3.1%
2009年4月	-1.1%	+2.4%
2009年5月	+1.8%	+7.0%
2009年6月	+0.6%	+3.1%
2009年7月	+1.4%	+3.9%
2009年8月*	+0.6%	+4.6%
2009年9月*	+1.1%	+3.1%
2009年10月*	+1.2%	+1.4%
2009年11月*	+1.6%	+0.1%
2009年12月*	+2.7%	+3.2%
2010年1月*	+0.3%	+2.1%

\* 臨時數據

資料來源：差餉物業估價署

自2009年年初，經濟出現疲弱跡象，加上零售銷售開始下跌，導致零售物業租金於2009年下調。零售物業租金由2009年1月至4月期間連續4個月下跌，但於2009年5月開始的6個月期間相對穩定，並於2009年年底及2010年年初強勁反彈。整體的私人零售物業租金於2009年4月至2010年1月期間回升11.7%，原因是訪港內地遊客數字再次上升以及本港消費信心回穩。

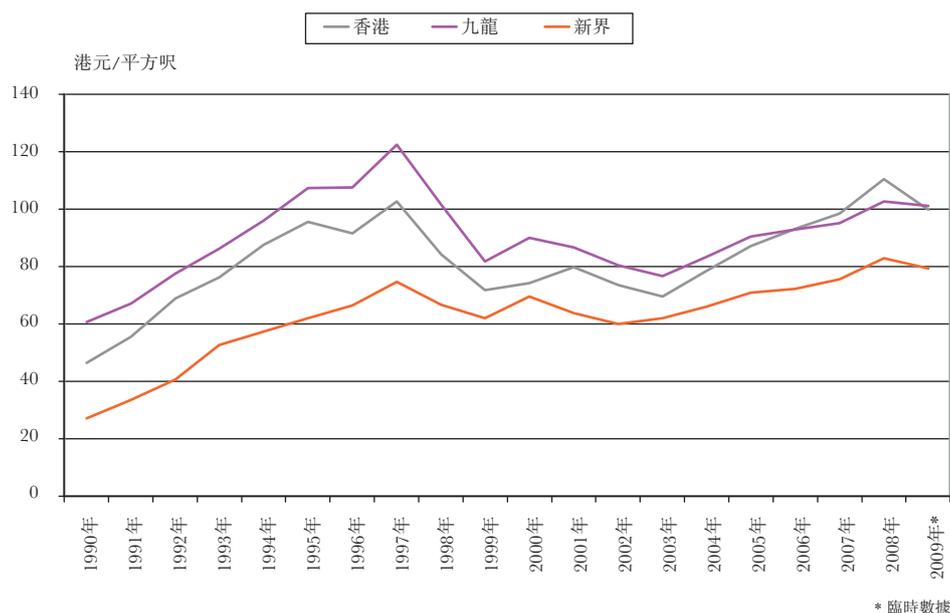
自2008年末以來，零售物業的投資活動已見減退。因此，香港私人零售物業的價格於2009年1月錄得4.5%的跌幅。不過，由於資金成本低廉，加上股市反彈令投資氣氛暢旺，市場重拾對零售物業的興趣，價格於2009年1月至2010年1月期間上升39.6%。

### 1.4.4 城郊零售市場

傳統上，零售商舖及購物中心均位於市區的黃金地段，例如中環、銅鑼灣及尖沙咀，主要向富裕的本地人士出售奢侈品及提供高級美食，及至最近，服務對象更包括通過由2003年開始實施的個人遊計劃而不斷增加的訪港高消費內地遊客。

由於市區的土地供應缺乏，於過去10年，新落成的零售物業均位於九龍的邊緣地區或新界，形成城郊的零售市場。城郊大型零售購物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。落成的城郊零售物業在落成的全部零售物業中所佔的比重，由1980年至1998年期間的18%大幅增至1999年至2009年期間的32%，顯示於過去10年落成的購物中心其中大約三分之一均位於城郊區，而大部分更位於新界。

分區私人零售物業租金(1990年至2009年)



資料來源：差餉物業估價署及第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

由於大部分城郊購物中心均位於新界，我們採納新界的私人零售物業租金作為此類物業表現的代表。相對於香港島及九龍，新界私人零售物業租金較為穩定，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，新界私人零售物業的租金於期內下跌17.0%，而香港島及九龍的跌幅則更大，分別下跌30.0%及33.2%。

## 2.0 區域概況

### 2.1 沙田區概況

#### 馬鞍山廣場

馬鞍山廣場位於新界馬鞍山。包括1,102單位的海柏花園於1994年落成。2層高的購物中心的總出租面積是310,084平方呎，並提供290個車位。

購物中心地面有多項公共交通設施，包括巴士總站、小巴總站及的士站。物業設有大橋連接馬鞍山港鐵站，通過馬鐵進一步連繫香港主要商業地區。

#### 銀禧閣商場

銀禧閣商場位於新界火炭。它包括建於1985年至1986年間8幢共2,260單位的樓宇的銀禧花園。購物商場的總出租面積是170,616平方呎，並提供97個車位。商場位處開揚，外面敞大的廣告招牌位置，容易引人注目。

商場位置交通便利，距離火炭港鐵站僅需2分鐘步行時間。

#### 沙田第一城物業

沙田第一城物業位於新界沙田，是1981年至1989年興建包括10,642個住宅單位的沙田第一城住宅發展的商業組成部分。沙田第一城物業位於城門河的南方。沙田第一城物業的總出租面積是414,469平方呎，並設有986個車位，可提供沙田第一城居民以及附近發展居民的日常需要。

沙田第一城物業可輕易藉私人及公共交通到達。此外，它亦接近前往九龍的大老山隧道。另外它連接烏溪沙及大圍的馬鐵的第一城港鐵站。

#### 區域概況

沙田是香港九個新市鎮中的第二大，自1973年開始便開始發展。在1979年，政府批准發展馬鞍山作為沙田新市鎮的延伸。在2008年中，沙田區議會統計的沙田區人口達608,300人，而根據規劃署，規劃馬鞍山的人口將達223,200人，而沙田及馬鞍山合計人口約737,200人。

沙田是一個主要包括住宅區域的發展良好的新市鎮。根據統計署，在2008年，該區的居民約608,300人。此外，周邊有四個工業區支援沙田的輕工業發展，包括大圍、火炭、小瀝源及石門。

區內共有17個公共屋邨(當中5個是租者置其屋計劃屋邨)、8個居者有其屋計劃及7個私人機構參建居屋計劃。

沙田的主要私型屋宇發展包括於1981至1989年間完工的沙田第一城(10,642個單位)、於1995年完工的駿景園(2,504個單位)、於1993年及1994年間完工的新港城(4,760個單位)及於2009年完工的銀湖天峰(2,169個單位)。

沙田的主要購物商場包括新城市廣場第1期及第3期。它們位於沙田市中心沙田港鐵站上蓋。新城市廣場第1期共10層，總面積一百三十萬平方呎；第3期共3層，總面積350,000平方呎。在新城市廣場周圍亦在其他與商場接連的零售設施，包括沙田中心(100,000總平方呎)、沙田廣場(115,000總平方呎)及連城廣場(零售面積50,000平方呎)。

除有多間中小學可供選擇外，沙田亦有數間高等院校，包括香港中文大學、香港職業訓練局(沙田)、恒生商學院及香港體育學院。

沙田亦有一些娛樂設施，例如馬場、沙田公園、馬鞍山公園及彭福公園。

沙田及九龍之間有獅子山隧道、大老山隧道及大埔道連接。連接沙田及荃灣的城門隧道亦使進出新界西北的情況得到改善。近期完工連接沙田及長沙灣以及昂船洲大橋及青衣的第8號幹綫進一步連接青馬大橋至香港國際機場及汀九橋至屯門或元朗。

位於紅磡及羅湖／落馬洲之間有港鐵東鐵綫，以及大圍及烏溪沙之間有馬鞍山鐵路。兩者都有助使沙田區更便捷。

現在正計劃興建沙田至中環綫，初步設計圖則已於2008年3月由行政會議通過，而預計將於今年開始動工。大圍至紅磡段預期可於2015年落成，而紅磡至金鐘段可於2019年落成。

另一項將要來臨的基建項目沙田T4主幹道第2階段將包括沿現有的獅子山隧道公路興建高架道路及連接建議的高架公路及T3主幹道城門隧道公路的約1.7公里單程及雙程滑道。該計劃正進行審核。

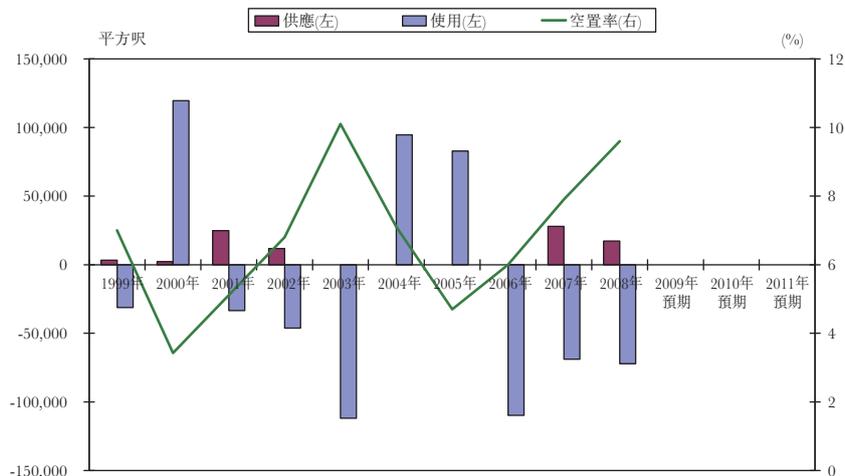
### **私人商業物業供應、使用及空置率<sup>13</sup>**

根據差餉物業估價署，過去10年，沙田的總私人商業物業供應僅為87,000平方呎。然而，在2006年，差餉物業估價署在物業及空置數據中計入領匯物業，空置率增加110,000平方呎，因此該

<sup>13</sup> 所有本節所引述的樓面面積為差餉物業估價署定義下的內部樓面面積

年的差餉上升至6%。1999年至2008年間的平均供應及使用分別達每年8,700平方呎至17,700平方呎，將空置率帶至2008年末9.6%。直至2011年止，沙田沒有主要零售項目完工。

1999年至預期2011年的沙田私人商業物業的使用及供應



資料來源：差餉物業估價署及第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

在2008年末，沙田的總私人商業物業達四百七十八萬平方呎。根據統計署資料，沙田在2008年的總人口達608,300人，即每人佔的私人商業空間的零售密度是7.9平方呎。直至2011年，沙田的人口將增長至638,100人<sup>14</sup>，而物業供應預期會維持不變，便2011年末的人均物業面積輕微下降至7.5平方呎。我們預期2009年至2011年的零售面積的供求大致保持平衡。

### 未來發展

沙田未來的住宅發展項目包括港鐵大圍維修中心(2010年至2011年間將落成4,276個單位)、馬鞍山77區(於2010年落成1,143個單位)及車公廟港鐵站(於2012年落成1,240個單位)。

長遠而言，沙田將會有幾個大型發展，包括大圍港鐵站(包括2,900個單位及667,000平方呎的零售面積)、馬鞍山落禾沙(分六期發展，提供約3,000個單位)。另一項主要發展是水泉澳公共屋邨項目，興建約10,000個單位及若干零售設施。由於所有這些項目仍在計劃中，並不能提供確實完工日期。

位於石門安平街及安麗街的沙田市地段347號的項目已補地價，該地段計劃興建38層高的酒店，發展總樓面面積達350,000平方呎。

<sup>14</sup> 資料來源：規劃署

**競爭分析****馬鞍山廣場**

新港城中心(總面積533,000平方呎)有兩條行人天橋連接馬鞍山廣場，是馬鞍山廣場的直接競爭對手。然而，新港城中心與馬鞍山廣場擁有不同的商戶組合。新港城中心主要集中在服飾、百貨公司、飲食、家電及首飾／鐘表。馬鞍山廣場更多集中在日常需要如飲食、超級市場等等。因此，我們尚未見到該鄰近中心帶來任何重大競爭。

馬鞍山中心是另一個鄰近的購物中心。由於它比馬鞍山廣場小型很多(82,000平方呎)，它未有對馬鞍山廣場帶來重大威脅。

馬鞍山數個私人及公屋型屋邨均附有購物中心，例如恒安邨的恒安商場，但基於這些商場的大小及性質，我們不會視它們為競爭對手。

發展項目	分區	總樓面面積 (平方呎)	完工日期
<b>直接競爭商場</b>			
新港城中心 . . . . .	馬鞍山	533,000	1993年及 1994年
新港城廣場 . . . . .	馬鞍山	80,000	1992年
馬鞍山中心 . . . . .	馬鞍山	82,000	1994年
<b>其他競爭商場</b>			
恒安商場 . . . . .	馬鞍山	246,000	1987年

\*附註： 我們僅將總樓面面積超過200,000平方呎的商場列入「其他競爭商場」。

資料來源： 第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

**銀禧閣商場**

鄰近銀禧閣商場的購物中心是駿景廣場，僅需5分鐘路程。該購物中心於1997年落成，組成包括10幢提供2,504個單位的駿景園的一部分。駿景廣場較銀禧閣商場小，總樓面面積約100,000平方呎，主要提供駿景園的居民需要。因此，銀禧花園的居民主要仍在銀禧閣商場購物。

銀禧閣商場附近概沒有其他大型購物中心。

發展項目	分區	總樓面面積 (平方呎)	完工日期
<b>直接競爭商場</b>			
駿景廣場 . . . . .	火炭	100,000	1995年
<b>其他競爭商場</b>			
無 . . . . .			

資料來源： 第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

**沙田第一城物業**

沙田第一城物業並無直接競爭購物商場。在步行範圍內，共有兩個本地零售設施供應各屋邨居民的需要。愉翠商場的總面積為157,000平方呎，提供1,180個車位，主要服務愉翠苑居民，屋苑於2001年建成，提供4,176個居者有其屋的單位。另一個零售設施是富豪花園商場，它的總零售面積是96,000平方呎，分別於1985年及1988年落成，富豪花園提供1,944個單位。兩個中心均比沙田第一城小型很多，並未有構成直接威脅。

發展項目	分區	總樓面面積 (平方呎)	完工日期
<b>直接競爭商場</b>			
無			
<b>其他競爭商場</b>			
愉翠商場	沙田	157,000	2001年
富豪花園商場	沙田	96,000	1985年及 1988年

資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

**2.2 觀塘區概況****麗港城中城物業**

麗港城中城物業位於東九龍觀塘區。觀塘是一個發展良好的市區，有很多大型屋宇發展、工業區及商業匯集點。

麗港城中城物業是位於茶果嶺道及觀塘茜發道交界麗港城項目第3期的商業平台。整個麗港城發展包括38幢住宅大廈提供共8,072個單位。另一個主要的住宅項目匯景花園包括4,112個住宅單位，距離麗港城中城物業僅5至10分鐘步行距離。

麗港城中城物業的設計是服務區內居民的購物需要，總出租面積是43,000平方呎，於1992年完成。物業交通便利包括巴士、小巴及的士等公共或私人交通工具到達，亦可步行至藍田港鐵站。

**區域概況**

觀塘位於九龍半島東部，是香港其中一個最早期發展的市區之一。該區住宅人口在2008年達577,300人，計劃該區的人口可在2018年上升至645,900人。

觀塘是香港其中一個主要工業區，共有三千五百九十萬平方呎的私人工廠面積，相當於九龍區工業物業的約50%。很多工業大廈均位於九龍灣及觀塘，然而，近年，很多工業大廈已重新發展成高質素辦公室大樓，以配合香港工業活動的息微。除創紀之城外，在過去3年，觀塘區建成約四百萬平方呎實用面積的高質素一辦公大樓，例如觀塘的Landmark East (890,000平方呎實用面積)

及宏利金融中心(840,620平方呎實用面積)；及九龍灣的 Manhattan Place (530,920平方呎實用面積)及國際交易中心(457,050實用平方呎)。這些新的辦公室大樓吸引很多跨國公司從港島東及銅鑼灣的地方搬遷過來。在2010年至2013年，將進一步興建一百四十萬平方呎實用面積的辦公大樓。

觀塘亦是一個設備良好的住宅區，有私型及公型住宅屋邨。區內的公共屋邨包括啟田邨、牛頭角上邨，而淘大花園、德福花園、匯景花園及麗港城是主要的大型私人屋苑。

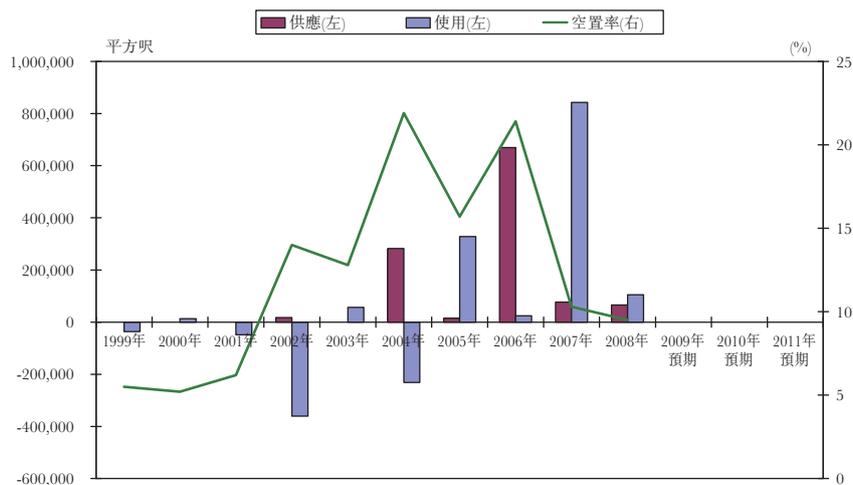
由於觀塘區發展較早，相對部分住宅物業較舊，區內將進行一系列重建工程，包括市區重建局重建觀塘市中心，政府重建牛頭角下邨。另外一個觸目的大型發展項目為啓德發展項目將會是九龍城區的地標項目。

觀塘區的交通網絡完善。觀塘港鐵綫與其他九龍的主要區域連接，包括黃大仙、九龍塘、旺角及油麻地。觀塘道及觀塘繞道與其他九龍東區域如新蒲崗、彩虹、九龍灣及牛頭角連接起來。建議的觀塘綫延綫將進一步擴充服務至何文田及黃埔。長達3公里的延綫可更易到達觀塘，預計可於2015年使用。

建議的中九龍幹綫及T2主幹路將為東九龍道路網及油麻地與西九龍高速公路交匯點提供連接路。將軍澳—藍田隧道預計將於2016年前完工，屆時來往將軍澳更為方便。

### 私人商業物業供應、使用及空置<sup>15</sup>

#### 1999年至2011年預期觀塘私人商業物業供應、使用及空置率



資料來源：差餉物業估價署及第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

<sup>15</sup> 所有本節所引述的樓面面積為差餉物業估價署定義下的內部樓面面積

在過去10年，觀塘的主要私人商業物業供應集中在2004年及2006年，因為創紀之城(APM)及Megabox分別在2004年及2006年落成，因此，空置率在2006年急速上升至21.4%。2004年至2008年的平均供應及使用分別達每年227,740平方呎及213,980平方呎，2008年末的空置率上升至9.5%。

截至2011年，區內概無主要零售供應完工，而觀塘市中心重建項目的零售面積並沒有準確完工日期。

在2008年末，觀塘的總私人商業物業達六百九十萬平方呎。根據統計署的調查，2008年觀塘區的總人口維持在577,300人，即每人的私人商業物業空間的零售密度是12.0平方呎。觀塘的人口將於2011年上升至620,900人<sup>16</sup>，令2011年每人的私人商業物業空間的零售密度維持在相近水平的11.1平方呎。我們預期2009年至2011年的零售面積供求會大致保持平衡的情況。

### 未來發展

由於觀塘正進行重建計劃，區內有很多發展及新基建完成或正在計劃中。計劃於2010年至2013年完成共一百四十萬平方呎實用面積的辦公室空間，例如，位於九龍灣的寶興中心重建項目(261,600平方呎實用面積)、位於觀塘觀塘道414號(236,000平方呎實用面積)和成業街7號興建270,000平方呎實用面積的項目，及位於觀塘海濱道133號的廣場工業大廈重建項目(323,400平方呎實用面積)。周邊輔助設施，例如酒店發展，亦在觀塘創業街38號及鴻圖道84號興建中。

區內的主要發展項目是觀塘市中心重建，包括四百三十萬平方呎的樓面面積，當中約二百二十六萬平方呎是商業用地。整個項目完成時可提供共2,000個住宅單位<sup>17</sup>。

建議於2016年前興建的6號幹綫可令觀塘更易到達。6號幹綫包括3段，即中九龍幹綫、T2主幹路及將軍澳—藍田隧道。中九龍幹綫及主幹路可為東九龍道路網及油麻地與西九龍高速公路交匯點提供直綫路段。建議的將軍澳—藍田隧道可進一步使將軍澳更易抵達。

觀塘港鐵綫的延綫將連接何文田及黃埔。該3公里的延綫可使觀塘更易抵達，預期將於2015年完工。

<sup>16</sup> 資料來源： 規劃署

<sup>17</sup> 資料來源： 市區重建局

### 競爭分析

除麗港城中城物業外，藍田區尚有兩個零售中心，即麗港城商場及匯景廣場，它們都是麗港城中城物業的最直接競爭商場。

麗港城商場位於麗港城中城物業旁邊，其物業租客可與麗港城中城物業租客比較。麗港城商場的角色是為附近地區的居民提供服務，因此，該兩個商場提供的貿易類型相似。

匯景廣場是匯景花園的零售基座，它直接連接藍田港鐵站，因此，麗港城的居民可能在乘搭港鐵抵達藍田站時在匯景廣場購物。

其他的競爭商場距離麗港城中城物業較遠，對麗港城的日常惠顧並沒有構成直接威脅。啓田商場是一個例子，它為啓田或安田邨的本地居民提供服務，而位於觀塘市中心的APM以它年輕及時尚的形式吸引年輕的購物人士。

發展項目	分區	總樓面面積 (平方呎)	完工日期
<b>直接競爭商場</b>			
麗港城商場 . . . . .	藍田	168,123	1992年
匯景廣場 . . . . .	藍田	217,000	1991年
<b>其他競爭商場</b>			
啓田購物中心 . . . . .	藍田	170,286 (內部樓 面面積)	1999年/ 2003年
APM . . . . .	觀塘	598,000	2004年

\*附註： 我們僅將總樓面面積超過200,000平方呎的商場列入「其他競爭商場」。

資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

## 2.3 油尖旺區域概況

### 都會商場

都會商場於2001年落成，位於南九龍紅磡的住宅及商業交匯點。它是國際都會的零售部分，為一個一百四十萬平方呎包括零售商場、辦公室大樓、酒店及服務會所的綜合設施。該商場的總出租面積是332,168平方呎，共有3層及可提供179個車位。它直接連繫紅磡港鐵站，並鄰近尖東站。此外，都會商場有巴士站及的士站，而海底隧道的九龍入口只是數分鐘路程。

該物業為不同的購物人士服務，包括附近住宅的居民，例如都會軒、海濱南岸、半島豪庭、黃埔花園、黃埔新邨及紅磡灣中心。購物人士包括居住在附近香港都會海逸酒店690間房間的遊客及外籍人士；紅磡體育館的演唱會觀眾、香港理工大學的學生、在都會大廈工作的人士及通過紅磡港鐵站抵達本港的中國遊客。

### 凱帆薈

凱帆薈是凱帆軒，一個於2003年建成的880個單位住宅發展項目的2層高零售基座。該綜合設施位於西九龍西北海濱，鄰近港鐵奧運站，距離奧海城第1期，一個160,000平方呎的購物中心，以及提供2,314個單位的維港灣僅5分鐘路程。

該商場包括兩個在5樓的店鋪單位及兩個在6樓的店鋪單位，以及35個在凱帆軒1樓的車位。它的總出租面積是74,734平方呎。主商場的入口在1樓海帆道旁邊，顧客可乘搭客運升降機及使用內部樓梯到第5及第6層。

大部分附近的項目是新建成的私人發展項目，包括提供1,829個單位的浪澄灣及提供700個單位的一號銀海，兩者均距離凱帆薈只有5分鐘步行路程。浪澄灣包括200,000平方呎的商業及零售面積，是一個3層高的綜合設施，而一號銀海包括100,000平方呎的商業面積，部分面積將待政府批准轉為一間小型酒店。項目的北面主要是學校及政府設施。

### 區域概況

#### 都會商場

都會商場地處香港重要的交通匯點之一。紅磡港鐵站位於尖沙咀東北方，是三個入境到中國的邊境之一，在香港的東鐵綫是一個中轉站。它亦是各城市之間火車服務的終點站，可到達其他主要城市如北京、上海、廣州以及廣東的肇慶、佛山及東莞。此外，由於紅磡的位置接近海底隧道，它亦是往來香港島的乘客的重要交匯點。

除作為重要的交通匯點外，香港理工大學及香港體育館亦作出教育及娛樂的功能。位於都會商場對面的康莊道，以有蓋天橋與都會商場接連的，是香港理工大學；而具有12,500個座位，鄰近都會商場的香港體育館是演唱會及表演藝術的常用場地。它在2008/09年吸引超過629,000個觀眾。香港科學館及香港歷史博物館均只在10分鐘路程之內。其他社區服務包括國際郵件中心及香港消防處總部。

在沙中綫及觀塘綫延綫擴建後，該區將會受惠。沙中綫的計劃及初步構思已於2008年3月由行政會議批准，其興建工程將於本年度開始。大圍至紅磡段(11公里長)是馬鞍山綫的伸延，通過九龍東南連接至九龍南綫及西鐵綫，預期可於2015年前完成。紅磡至金鐘段(6公里長)是跨過維多利亞港連接香港島的東鐵綫的延伸，預期可於2019年完工。

建議的觀塘綫延綫約3公里長的鐵路延伸，連接現有觀塘綫的油麻地站以及兩個新的鐵路站何文田及黃埔。乘客可於建議興建的何文田站轉乘沙中綫。擴充可為何文田、紅磡及黃埔的居民提供更便捷的鐵路服務。該兩個項目可改善紅磡站與其他區域的鐵路服務。

### 凱帆薈

西九龍是最新建於填海地段上的住宅及商業區，它橫跨三個港鐵站(九龍站、奧運站及南昌站)。該區在過往數年發展非常急速，有若干中檔至高檔住宅發展項目，以及商業及零售設施。

由於西九龍區面積大，具有不同的住宅及工作環境，我們將集中在奧運站以便更好地了解凱帆薈的鄰近地區。

除附近的住宅發展項目外，兩個辦公室的發展項目，即滙豐中心(在1998年完成，約990,000平方呎)及中銀中心(在2000年完成，約330,000平方呎)亦是位於凱帆薈的鄰近地帶。

港鐵奧運站的東南方匯聚一連串私人及公型發展項目，包括柏景灣及帝柏海灣(兩者均在2001年落成，分別有1,624及1,312個單位)、公共屋邨海富苑(於1999年落成，有2,800個單位)及海寧閣(於2000年落成，有629個單位)及居者有其屋項目富榮花園(於1998年落成，有3,908個單位)。該區亦有佔地500,000平方呎的奧海城2期，是柏景灣及帝柏海灣的零售基座。

奧運站地區主要通過港鐵東涌綫與其他市區地區連繫，當中港鐵奧運站佔一個交通樞紐的角色。此外，奧運站1期及滙豐中心地面的巴士站為該區額外提供一種路面交通方法。

主要的新交通基建包括組成第6幹綫部分及伸延至啓德重建區域及東接將軍澳的中九龍幹綫。預計該幹綫將於2016年落成。

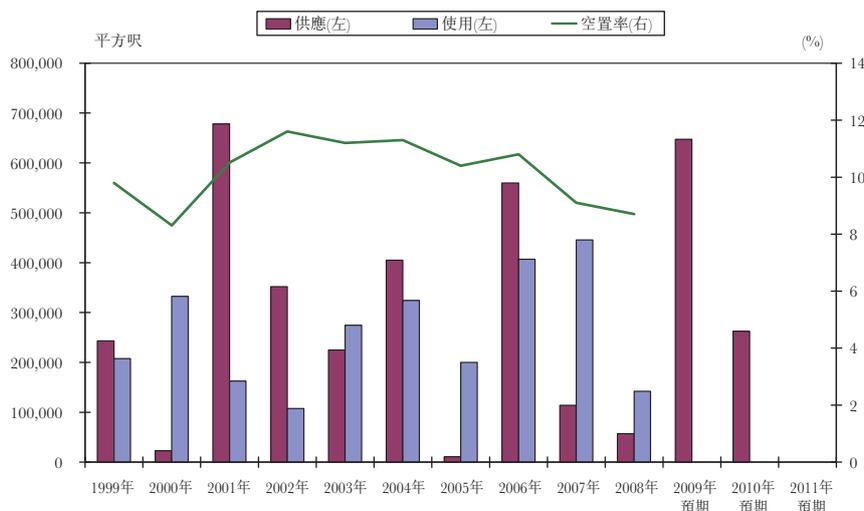
### 私人商業物業供應、使用及空置率<sup>18</sup>

根據差餉物業估價署的地區定義，紅磡及西九龍(自2002年起)均納入油尖旺區。作為香港主要的購物及零售中心，多年以來，油尖旺區繼續經歷急速的發展。在過去10年，在2001年及2006年，油尖旺區是主要的私人商業物業供應區域，特別是當678,000平方呎(都會商場及奧海城)

<sup>18</sup> 所有本節所引述的樓面面積為差餉物業估價署定義下的內部樓面面積

560,000平方呎(圓方)的零售面積相繼落成，因此，在2001年至2006年空置率維持在雙位數字的水平。1999年至2008年間的平均供應及使用分別達每年266,729平方呎及260,379平方呎，令2008年末的空置率上升至8.7%。

1999年至2011年預期油尖旺區的私人商業物業供應、使用及空置率



資料來源：差餉物業估價署及第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

區內共有四個新的商業項目，包括1881 Heritage、iSQUARE國際廣場及K11，它們在2009年才剛剛開始營業，The One（前身為東英大廈）是目前唯一的主要項目，預計於2010年落成。2009年及2011年間的平均供應量將上升至每年455,000平方呎。

在2008年末，油尖旺的總私人商業物業達二千一百六十六萬平方呎。根據統計署的資料，在2008年，油尖旺區的總人口維持293,900人，令每人的私人商業空間的零售密度計算為73.7平方呎。直至2011年，總私人商業物業預期可增加至二千二百五十七萬平方呎，而油尖旺的人口將增加至318,900人<sup>19</sup>，於2011年末，人均零售物業將減少至70.8平方呎。我們預期2009年至2011年的零售面積供求會保持平衡的情況。

### 未來發展

未來五年，都會商場附近並沒有任何新的住宅或商業發展項目，都會商場附近只有一個酒店發展計劃：尖東科學館道17號正興建一個提供264間房間的酒店，預期可於2010年下半年完工。

凱帆薈附近將會興建一個住宅項目：浪澄灣及一號銀海之間的海帆道將興建一個提供663個單位的項目，預期可於2012年完工。

<sup>19</sup> 資料來源：規劃署

在奧運站周圍的空曠地方將會興建兩個大型的住宅項目。海泓道及海庭道將發展提供852個單位的大廈，預計將於2010年完工，而南昌站上面提供超過3,000個單位的住宅物業仍在規劃中。

附近將會發展兩項大型項目，信和集團的KIL11073項目將為6座共設442單位的住宅項目，預計於2011年落成。會德豐與新世界發展投得柯士甸站發展項目的C地盤及D地盤，將可發展成1,280,000平方呎的住宅項目，預計於2013年落成。

就潛在競爭者而言，除現有的奧海城1期及2期及浪澄灣商業及零售空間外，兩個連接將來的住宅項目的新零售基座將於未來五年內落成，它們分別是146,000平方呎位於海泓道及海庭道的發展項目的零售基座（預計於2010年落成），以及95,000平方呎的海輝道發展項目的零售基座（預計於2012年落成）。其他可能的完工包括南昌站的零售基座，總樓面面積約300,000平方呎，估計將於2013年完工。而柯士甸站發展項目的C地盤及D地盤的最新發展資料顯示，並沒有零售項目。KIL11073項目則將設86,700平方呎的商用平台，但由於與凱帆薈相對位處較遠位置，故所帶來的影響不大。

### 競爭分析

#### 都會商場

都會商場附近並無競爭商場，因此，我們可以預期都會商場可向大部分消費者及主要優質的消費者提供服務。然而，紅磡有一個大型的商場黃埔新天地，距離都會商場僅10分鐘路程，可視為周邊地區的主要競爭者。

黃埔新天地的零售設施發展在88幢住宅大廈下面。黃埔花園的總零售面積約一百四十萬平方呎，但在平台的購物及服務設施分散在十二個不同的位置，而地面及地庫主要是零售空間。由於不能直達港鐵站，黃埔花園的零售設施應該不會影響都會商場對鄰近居民、辦公室員工及學生的吸引力。

發展項目	總樓面面積 (平方呎)	完工日期
黃埔花園 . . . . .	一百四十萬	1995年

資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

#### 凱帆薈

浪澄灣的商業及零售空間是唯一在凱帆薈主要地區完工的項目，在次要地區尚有一個競爭商場，就是140,000平方呎的奧海城1期。

浪澄灣於2004年完工，鄰近凱帆薈，因此在地理上與凱帆薈直接競爭。然而，其商業及零售空間已出租予兩大用戶，即使用整個一樓作為商業用途的Bossini集團以及使用整個二樓作為其市區校院的香港教育學院。商業及零售空間概沒有其他零售貿易。由於貿易類型非常不同（凱帆薈有一間幼稚園及兩個服務中心作租客），我們並不認為浪澄灣的商業及零售空間是凱帆薈的直接威脅。

作為維港灣的零售基座，奧海城1期在2000年完工，成為奧運站的主要購物商場，直接連接港鐵奧運站、維港灣、中銀大廈及君匯港。較凱帆薈大兩倍，該購物商場有不同的貿易，並集中在化粧品及健康護理及教育及娛樂零售，以及一定程度的飲食及服務業。

奧海城1期作為凱帆薈核心商圈及次商圈的唯一商場，並提供多元化的商戶組合，為凱帆薈帶來一定的威脅，吸引凱帆薈的核心和次商圈的居民，特別是一號銀海。然而，凱帆薈與奧海城1期商戶組合不同，凱帆薈的訪客商圈特定到該商場而不受奧海城1期的影響。

發展項目	總樓面面積 (平方呎)	完工日期
浪澄灣 . . . . .	217,000	2004年
奧海城1期 . . . . .	200,000	2000年

資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

## 2.4 葵青區域概況

### 盈暉家居城

盈暉家居城位於新界葵涌區的已發展市區。該家居城組成於2002年落成的696個單位的盈暉臺住宅發展項目的一部分。

盈暉家居城包括3層高的購物中心，總出租面積是91,799平方呎，並提供共43個車位。

該家居城為附近的私人及公型住宅發展的居民提供日常需要，包括盈暉臺的居民、有13,110個住宅單位的美孚新邨、以及荔欣苑、華荔邨、荔景邨、海峰花園、華景山莊及清麗苑。盈暉臺住宅下面有一個巴士站，亦可步行至港鐵美孚站及西鐵美孚站，因此購物人士可輕易地乘搭公共交通、的士及專營巴士抵達。

### 青怡廣場物業

青怡廣場物業位於香港島西北青衣島。它是於1986年完工，在商業綜合設施以上提供1,520個住宅單位的青怡花園的商業組成部分。

青怡廣場物業包括地面48間店鋪、1樓29間店鋪，總出租面積是78,836平方呎，在青怡花園地庫更有27個車位。

青怡廣場物業位於青衣市區服務綜合大樓對面，該大樓包括一個濕貨市場及乾貨市場、一個圖書館、一個體育中心及一個政府辦公室。它亦鄰近很多其他公共設施如青衣遊泳池、青衣體育場及青衣診所。青怡廣場物業可步行至青衣港鐵站，居民可輕易抵達香港島、九龍及香港國際機場。它亦可以巴士、公共小巴及的士輕易抵達。

### 區域概況

葵青的地理位置，使它成為港口貨物的吞吐港，該區亦是香港九個貨櫃碼頭的所在地。葵青區在2008年共有511,300個居民，並預計該數字將於2018年中下降至474,700人<sup>20</sup>。葵青區可進一步分為葵涌區及青衣區，各區均有一間目標項目。

#### 盈暉家居城

作為已發展的市區，葵涌在四個港鐵站(荔景、葵芳、葵興及大窩口)均有公共及住宅屋邨及商業及工業大廈。區內共有16個公共出租屋邨，當中11個有本身的零售設施。由於該區已密集地發展，很多新的私人住宅項目均建於重建區域而且分開數地，而就規模而言，不能跟其他公共屋邨相比。區內較大型的發展項目包括華景山莊(1,502個單位)、新葵芳花園(1,264個單位)及雍雅軒(924個單位)。

葵涌的非住宅發展大部分均為舊式工業大廈，但仍有少數較新的較高質素的辦公室及工業樓宇，它們是新都會廣場(兩幢辦公大樓，總樓面面積約一百一十萬平方呎<sup>21</sup>)、九龍貿易中心第1期(一幢辦公大樓，總樓面面積約563,000平方呎)及永得利廣場(兩幢工貿大樓，總樓面面積約一百一十萬平方呎)。新都會廣場兩幢辦公大樓下面是一個600,000平方呎的購物商場，亦是區內最大的購物商場。

除港鐵外，葵涌亦可通過完善的道路網與香港其他部分連接起來。青山道及葵涌道是通過該區的兩條主要幹綫，而青葵高速公路則在南面將該區與九龍及香港島連接起來，在西面與青衣／香港國際機場連接起來。

<sup>20</sup> 資料來源：統計署

<sup>21</sup> 第1期面積資料來自該公司的公司報告，而第2期的面積資料來自屋宇署的資料，並經Savills估計。

## 青怡廣場物業

青衣島是一個已發展地區，它大部分的住宅發展，不論是公共還是私人物業，均位於東北方，而9號貨棧碼頭則位於東南，其他相關的工業及船務設施位於西南及西北。島上共有9個公共出租屋邨，當中8個有自己的零售設施。

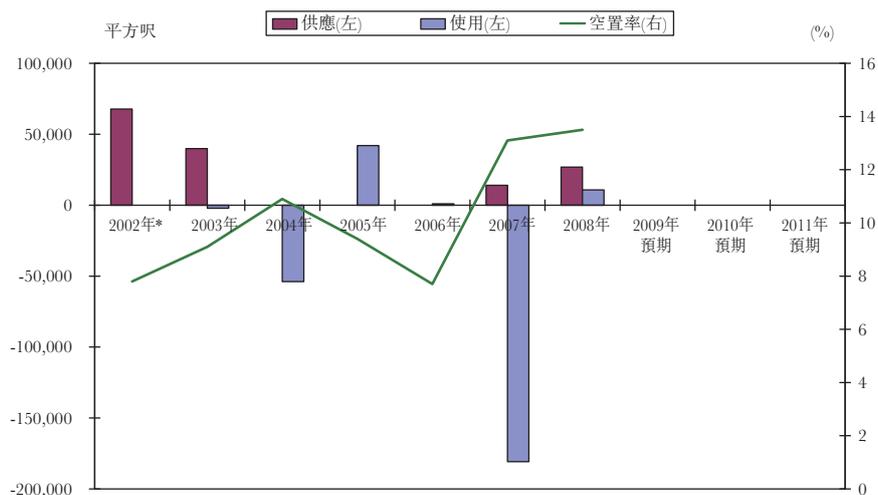
青衣島的主要私人住宅項目包括位於500,000平方呎青衣最大型的購物商場青衣城上蓋的盈翠半島(3,500個單位)、翠怡花園(3,216個單位)、灝景灣(2,896個單位)及於2003年落成，島上最近期的住宅項目藍澄灣(1,585個單位)。

除港鐵及機場快綫外，青衣以多條大橋、隧道及道路網與香港其他部分連接起來。葵青路及荃青路分別將青衣島與葵涌及荃灣連接起來，而長青隧道則連接青衣與青葵高速公路，向南可往九龍及香港島；該路段又橫過青衣島連接青馬大橋及汀九橋，可分別前往機場及新界西北。最近完工的8號幹綫亦藉昂船洲大橋將青衣島及沙田連接起來。

私人商業物業供應、使用及空置率<sup>22</sup>

根據差餉物業估價署資料，葵青區的供應、使用及空置率數據只有2002年或之後的數據<sup>23</sup>。過往六年，葵青並沒有主要的私人商業物業供應落成，因為最新的主要購物商場青衣城已在1998年建成。2003年至2008年間的平均供應及使用分別達每年13,500平方呎至30,500平方呎，使空置率上升至2008年末13.5%。2009年至2011年，葵青區概無新的零售項目落成。

## 2002年至2011年預期葵青的私人商業物業供應、使用及空置率



資料來源：差餉物業估價署及第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

\* 並未提供使用數據

<sup>22</sup> 所有本節所引述的樓面面積為差餉物業估價署定義下的內部樓面面積

<sup>23</sup> 使用數據只有2003年或之後的數據

在2008年末，葵青的總私人商業物業達三百五十九萬平方呎。根據統計署資料，在2008年葵青的總人口是511,300人，即每人的私人商業空間的零售密度是7.0平方呎。直至2011年，總私人商業物業預計維持不變，而葵青的人口將輕微下跌至506,500人<sup>24</sup>，令2011年末的人均零售物業達到與2008年相約的每人7.1平方呎。因此，我們預期2009年至2011年間零售面積的供求會保持平衡。

### 未來發展

葵青區是一個已發展區域，因此，可作為發展新項目的用地非常少。因此，未來沒有私人住宅或零售發展項目在區內落成。然而，將會有兩個商業項目在區內落成。它們是青衣的領達中心，一個由嘉民集團發展的高級貨倉，總樓面面積一百五十萬平方呎<sup>25</sup>，預計於2012年落成；及在葵涌的九龍貿易中心第2期。根據發展商的資料，九龍貿易中心第2期的總樓面面積是520,000平方呎，預計可於2012/2013年或之後落成。

較長期的發展項目將是葵涌葵義道的前警察宿舍（在新葵芳花園對面）重建成有1,000個單位計劃可住2,800人的公型出租屋邨。該項目仍在公眾諮詢階段，因此並無確實的完工日期。

### 競爭分析

#### 盈暉家居城

盈暉家居城附近有三個零售設施，均可步行到達。它們是荔灣花園的零售基座、清麗商場及美孚新邨的購物商場。前兩者的大小（荔灣花園的28間零售店鋪及清麗商場可出租的5,400平方呎）代表它們在規模及商戶多元化方面均不能與盈暉家居城比較。

美孚新邨是於1968年及1978年間建成的舊私人住宅屋邨，它的店鋪都是在低層。它可能在規模上可與盈暉家居城比較。美孚新邨的零售店鋪非常本地化，有濕貨市場、超級市場、便利店及家品店。大部分的零售商均由該區的經營者管理，及作為聚集一點的店鋪，它們為該屋邨的居民提供日常服務。

大部分的店鋪均以分開擁有的形式持有，因此，店鋪並沒有互相協調的商戶組合形式或集中的宣傳及推廣政策。在這方面，美孚新邨對盈暉家居城的威脅很小。

區內港鐵荔景站附近尚有其他競爭商場，包括麗瑤商場（可出租面積28,000平方呎）及賢麗苑購物中心（內部面積11,000平方呎）以及在華景山莊31,000平方呎的零售設施。這些商場的規模較小，

<sup>24</sup> 資料來源： 規劃署

<sup>25</sup> 來自屋宇署的樓宇總樓面面積

即它們為盈暉家居城帶來的威脅較小。葵芳、葵興及大窩口港鐵站周圍較大型的購物中心距離盈暉家居城太遠，因此並不認為會帶來競爭。

發展項目	總樓面面積 (平方呎)	完工日期
<b>直接競爭商場</b>		
美孚新邨購物中心 . . . . .	不適用	1968年— 1978年
荔灣花園零售基座 . . . . .	28間店鋪	1977年
清麗商場 . . . . .	5,382 (可出租)	1981年
<b>其他競爭商場</b>		
麗瑤商場 . . . . .	27,986 (可出租)	1977年
賢麗苑購物中心 . . . . .	10,559 (內部樓面面積)	1991年
華景山莊 . . . . .	31,280	1987年

資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

### 青怡廣場物業

最接近的競爭商場是青衣商場 (內部樓面面積 32,000 平方呎) 及偉景花園的零售基座 (多間零售店鋪)，兩者均可由青怡廣場物業步行到達。兩個競爭商場的規模都比較小，即是說青怡廣場物業在大小及商戶類型上可能有優勢，而且由於所有設施均為本地居民而設，我們可預期不同屋邨的居民在各屋邨的零售設施購物。

青衣區周圍亦有數個購物中心，但大部分不是太大 (例如青衣城)，就是太小 (例如在長安邨的 4,300 平方呎零售空間)，不能與青怡廣場物業比較。樓面面積在 10,000 及 100,000 平方呎之間的唯一兩個商場，即長青商場及長宏購物中心均距離服務本地居民的青怡廣場物業較遠的位置，未能造成任何威脅。

發展項目	總樓面面積 (平方呎)	完工日期
<b>直接競爭商場</b>		
青衣商場 . . . . .	32,249 (內部樓面面積)	1986年
偉景花園 . . . . .	店鋪	1991年
<b>其他競爭商場</b>		
長青商場 . . . . .	37,674 (可出租)	1977年
長宏購物中心 . . . . .	11,485 (內部樓面面積)	2001年

\*附註：我們僅將總樓面面積介乎 10,000 及 100,000 平方呎的商場列入「其他競爭商場」。

資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

## 2.5 荃灣區域概況

### **創意無限商場**

創意無限商場位於新界荃灣悅來酒店旁邊。它包括一部分於1981年完工，提供336個住宅單位的東亞花園。該商場亦鄰近大窩口港鐵站，可往來九龍其他主要區域。

創意無限商場的總可出租面積123,544平方呎，它在1981年完成並設有67個車位。

創意無限商場位於住宅發展項目聚集的區域，那些住宅項目包括富雅花園、荃灣花園及名逸居，而它旁邊的悅來酒店可提供1,026間房間。創意無限商場亦鄰近工業區好像布業大廈及榮亞工業大廈。

由於創意無限商場地理位置優越，它可吸引不同層面的購物人士，包括居民、員工及遊客。

### **麗都花園物業**

麗都花園物業位於荃灣新市鎮西面的深井住宅區內。它沿着青馬大橋及汀九橋的海濱建成。麗都花園物業包括麗都花園的零售地鋪，當中，住宅部分於1989年完工，提供1,392個單位。

麗都花園物業包括地面12間店鋪，總出租面積9,836平方呎。

麗都花園物業鄰近其他私人住宅項目，包括海韻花園(1,264個單位)、碧提半島(3,345個單位)、浪翠園(2,409個單位)及縉皇居(560個單位)。麗都花園可輕易以巴士、小巴及的士到達。

### **海韻花園物業**

海韻花園亦位於深井，鄰近麗都花園。海韻花園物業包括於1992年完工的商業及提供1,068個單位的住宅項目海韻花園平台一樓的零售店鋪。

海韻花園物業的總出租面積14,604平方呎，於1992年建成。

海韻花園物業對面是麗都花園物業，與麗都花園物業一樣，與鄰近的住宅項目有類似的連結性。海韻花園物業可輕易以公共交通如巴士、小巴及的士到達。

### 區域概況

荃灣是香港第一個發展的新市鎮。它佔地6,000公頃，在2008年的人口達294,400人，並預計可於2018年上升至304,300人<sup>26</sup>。

#### 創意無限商場

荃灣區是香港其中一個主要的工業區。該區在2008年末有二千三百八十萬平方呎的私人工廠空間，約佔新界的私人工廠物業25%。由於香港的工業活動息微，荃灣正進行重建，很多工業大廈已重建成新的私人住宅項目，例如爵悅庭、立坊及樂悠居。區內的地標項目亦吸引公眾的注目，如該混合酒店及商業項目如心廣場。

在新市鎮發展初期，荃灣北發展了一系列的公型出租屋邨，而主要的私人住宅項目均建於荃灣港鐵站附近，如綠楊新邨、荃豐中心及荃灣花園。

由於它位於機場走廊的優越位置，荃灣落成了很多酒店應付遊客的需要。悅來酒店(1,026間房間)、帝景酒店(688間房間)、香港遠東帝豪酒店(240間房間)及如心海景酒店暨會議中心(約1,589間房間)是數年內主要落成的酒店。

荃灣是新界西的其中一個主要交通樞紐，亦是大嶼山香港國際機場的一個入口。港鐵西鐵通車，令荃灣得以與其他新界主要地區，例如屯門及元朗，以及市區如西九龍及尖沙咀連接起來。與此同時，港鐵荃灣綫將該區與其他九龍及香港的主要地區如油尖旺、深水埗及中環連接起來。

荃灣完善的道路網絡亦將該區與多個地區連接起來。主要的公路幹綫包括青山道、沙咀道及荃灣路，而該區亦可藉青馬大橋通往機場，及通過汀九橋前往新界西北。

#### 麗都花園物業及海韻花園物業

荃灣的分區深井位於荃灣的西面。深井是一個純住宅地區，包括低層樓宇，而近年，很多現代化的住宅物業亦沿着青山路建成，例如海韻花園(1,264個單位)、碧提半島(3,345個單位)、浪翠園(2,409個單位)及縉皇居(560個單位)。

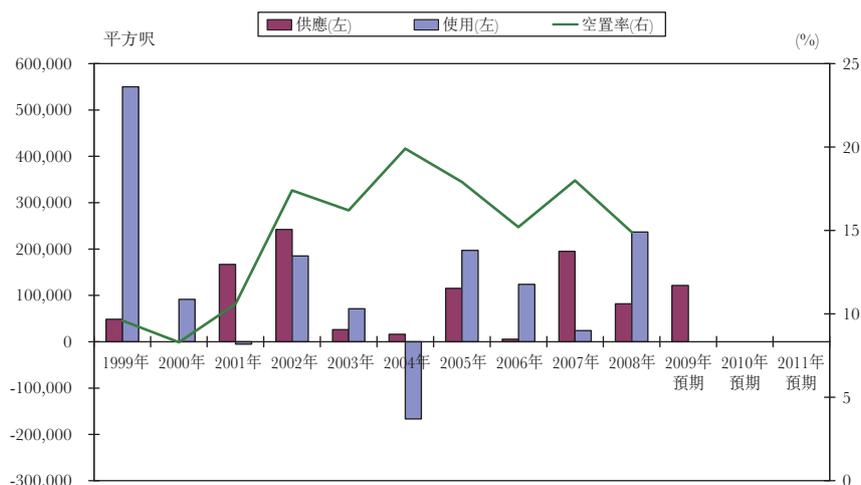
深井亦有很多著名的傳統中式酒樓，吸引本地人及外國遊客到該區。

<sup>26</sup> 資料來源：統計署

深井亦有完善的道路網絡，及可通過汀九橋到香港國際機場及青衣，及通過青馬大橋到大嶼山。深井另一條主要道路是青山道，令深井可進入新界其他主要區域如荃灣、葵涌及屯門。

### 私人商業物業供應、使用及空置率<sup>27</sup>

#### 私人商業物業供應、使用及空置率(1999年至2011年(預期))



資料來源：差餉物業估價署及第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

根據差餉物業估價署的區域定義，葵青在2002年前是納入荃灣區的一部分。1999年強勁的商業空間使用率反映青衣於1998年亞洲金融風暴時落成的青衣城延遲被使用。

在2004年166,840平方呎的負使用率主要由於嚴重急性呼吸道症候群隨之而來的影響，令空置率上升至17%。2005年至2008年間，當245,000平方呎的荃新天地落成時，每年平均供應達99,300平方呎。在該期間，荃新天地落成。在同一時段內，每年平均的使用達145,300平方呎，令空置率下降至15%。

荃新天地2期落成，令2009年該區的商業空間增加121,500平方呎，而在2010年及2011年，並沒有新供應。

建議發展的荃灣西站(荃灣西TW5)仍在規劃階段，但初步來自港鐵車站的發展資料顯示零售地面面積是455,000平方呎；然而，港鐵並沒有落實確實的完工日期。

<sup>27</sup> 所有本節所引述的樓面面積為差餉物業估價署定義下的內部樓面面積

在2008年末，荃灣的總私人商業物業達五百二十萬平方呎。根據統計署的資料，在2008年荃灣的總人口是294,400人，令人均的零售物業計算為17.8平方呎。直至2011年，總私人商業物業預計會上升至五百四十萬平方呎，而預計2011年的人口將輕微增加至295,900人，令人均零售物業輕微上升至每人18.2平方呎。我們預期2009年至2011年間零售面積的供求會保持平衡的情況。

### 未來發展

區內最大型的私人住宅項目是預計建於荃灣西站上蓋的住宅項目。整個荃灣西站的發展包括3期，即荃灣西TW5、荃灣西TW6及荃灣西TW7。荃灣西TW7已由長實於2008年9月投標獲得。該3期的發展將可提供共約5,778個住宅單位。

荃灣的基建發展相對規模比較小，大部分均為現有道路的改善工程。荃灣路改善工程及屯門公路改善工程為區內兩項改善工程。其他基建發展包括建議於荃灣區內沿大河道及青山道興建荃灣行人天橋系統。

### 競爭分析

#### 創意無限商場

悅來坊商場是位於悅來酒店二樓、地下及三層地庫的購物商場，是創意無限商場的直接競爭者。悅來坊是一個高級時尚的購物商場，總樓面面積超過221,000平方呎，位於創意無限商場的對面。

悅來坊商場是圍繞飲食、生活時尚及娛樂的主題而設計的，目標是中高檔富有家庭及酒店賓客，與創意無限商場略有不同。創意無限商場的目標傾向為本地人提供日常購物、飲食、服務及教育服務。

其他荃灣區的零售商場均為比較大型的商場，例如荃灣城市廣場、荃新天地及綠楊坊。它們均距離創意無限商場較遠的位置，因此我們不會視它們為競爭者。

發展項目	分區	總樓面面積 (平方呎)	完工日期
<b>直接競爭商場</b>			
悅來坊商場.....	荃灣	221,000	不適用
<b>其他競爭商場</b>			
無.....			

資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

#### 麗都花園物業及海韻花園物業

碧堤坊作為深井碧堤半島(3,345個住宅單位)的發展部分是麗都花園物業及海韻花園物業的直接競爭者。

碧堤坊位於青山道33號，總樓面面積接近35,000平方呎，在2007年正式開放。碧堤坊的規模比麗都花園物業及海韻花園物業大，而主要的租客亦為碧堤坊住戶提供日常所需。可以公平地說，雖然麗都花園物業及海韻花園物業由於碧堤坊的存在，難以吸引碧堤半島的住客，麗都花園及海韻花園居民的主要購物地點仍然是麗都花園物業及海韻花園物業。

麗都花園物業及海韻花園物業的周圍沿青山道聚集了飲食店鋪，很多傳統的中式酒樓均位於該處，吸引很多跨區前來的市民。因此，我們不認為在該處聚集的店鋪為麗都花園物業及海韻花園物業帶來直接威脅。

其他的購物商場包括麗城花園的購物商場、荃灣廣場、愉景新城及荃新天地。它們均位於深井以外地區，距離麗都花園及海韻花園一段距離。因此，我們並不認為這些商場對目標項目構成直接威脅。

發展項目	分區	總樓面面積 (平方呎)	完工日期
<b>直接競爭商場</b>			
碧堤坊 . . . . .	深井	35,000	2007年
<b>其他競爭商場</b>			
無 . . . . .			

\*附註： 我們僅將總樓面面積超過200,000平方呎的商場列入「其他競爭商場」。

資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

## 2.6 屯門區域分析

### 華都花園物業

華都花園物業位於屯門區中心地帶，組成華都花園住宅發展項目的一部分，包括5幢建築在商業平台上的住宅，於1982年建成，提供1,032個單位的住宅大廈。

華都花園物業包括一個四層的商業／泊車／休憩平台，總出租面積是80,842平方呎，共有73個車位。3樓的零售商店可通過有蓋天橋連接新界西北其中一個最大的購物商場屯門市廣場。

華都花園物業位於屯門高速公路旁邊，擁有龐大的巴士、小巴及的士網絡與新界、九龍及香港島不同地區連接。此外，屯門港鐵站亦為華都花園物業帶來更多跨區的購物人士。

### 區域概況

屯門是香港其中一個新市鎮，該區主要建築在3,259公頃的填海土地上。根據統計署的資料，屯門的人口在2008年達到495,700人，並預計將於全面發展後達到649,400人<sup>28</sup>。

作為一個新市鎮，屯門包括公共及住宅屋邨的混合，很多都附有購物商場。區內共有12個公共出租屋邨，當中10個有自己的零售設施。屯門亦有若干大型的住宅發展項目，例如大興花園(3,647個單位)、新屯門中心(約3,500個單位)、屯門市廣場(1,968個單位)及卓爾居(1,600個單位)。

香港內河碼頭建在新市鎮西南的填海土地上，是往來香港及珠江三角洲碼頭之間的貨櫃及大型貨櫃的中轉站。屯門的地理位置優越，加上鄰近深圳西面，令越來越多貨倉及物流設施落戶該區。私人的貨倉存量自1999年一百一十萬平方呎上升至2008年一百五十萬平方呎<sup>29</sup>，即是在過去10年間上升超過40%。

最近通車的西鐵的終點站是屯門，將該區與西九龍以及尖沙咀連接起來。輕鐵亦將屯門區內各分區以及鄰近的元朗及天水圍連結起來。屯門公路不但是區內的主要幹道，亦與各區連接，可直達荃灣。最近完工的西部通道亦將屯門與深圳蛇口連接起來，改善了區內的跨境交通。

政府計劃興建屯門—赤鱗角連接路將北面屯門南岸40區的屯門西走廊連接到南面香港國際機場以及東涌。興建工程將於2011年開始，並於2016年完工。

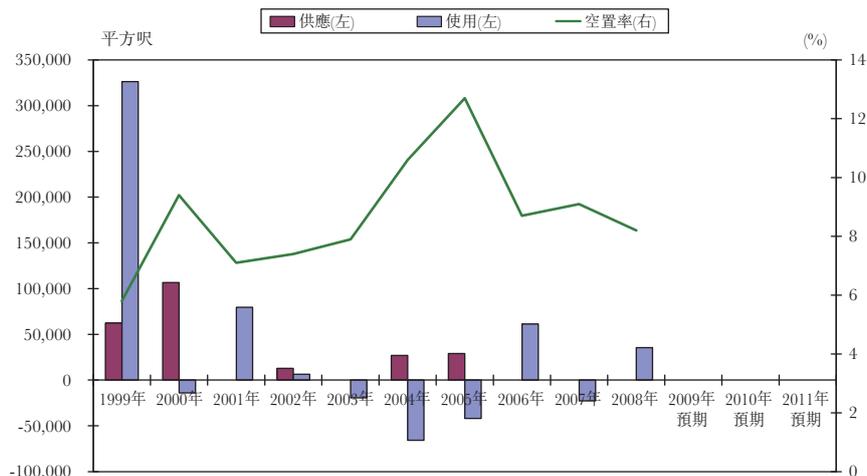
<sup>28</sup> 資料來源：土木工程拓展署

<sup>29</sup> 內部樓面面積，資料來源：差餉物業估價署

### 私人商業物業供應、使用及空置率<sup>30</sup>

屯門的主要私人商業供應主要在1999年及2000年出現，當時，三個住宅項目，即疊茵庭、南浪海灣及卓爾居完工，所有均附帶一定大小的零售基座。1999年至2008年間的平均供應及使用達每年24,000至35,000平方呎，令2008年末的空置率達到8.2%。屯門區在2009年至2011年概沒有新商業物業落成。

屯門的私人商業物業供應、使用及空置率(1999年至2011年預期)



資料來源：差餉物業估價署及第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

在2008年末，屯門的總私人商業物業樓面達到四百二十四萬平方呎。根據統計署的資料，在2008年，屯門的總人口是495,700人，令該區每人的零售密度達8.6平方呎。直至2011年，總私人商業物業樓面預期將維持不變，而屯門的人口將輕微增加至500,100人<sup>31</sup>，令每人的零售密度達8.5平方呎，與2008年相約。因此，我們預計2009年至2011年零售面積的供求維持平衡。

### 未來發展

屯門西鐵站物業發展項目將建成約一百六十七萬平方呎的總樓面面積，包括住宅用地一百二十九萬平方呎，零售用地269,000平方呎及永久公共交通交匯站的115,000平方呎。它將會興建約1,924個單位，項目將於2012/2013年落成。

土木工程拓展署及規劃署已研究屯門東青山公路14個地方，建議發展地積比率由0.4至2.5不等；此外，建築高度大部分均不超過20層。這些地區的發展仍在初步規劃階段，因此沒有落成時間表。

<sup>30</sup> 所有本節所引述的樓面面積為差餉物業估價署定義下的內部樓面面積

<sup>31</sup> 資料來源：規劃署

**競爭分析**

華都花園物業與總樓面面積超過850,000平方呎的屯門市廣場互相連接，而屯門市廣場亦連接着時代廣場（約200,000平方呎）及 K-Point（約40,000平方呎），四個商場匯聚成一個大小是其他屯門區商場不可比擬的大型零售設施群落。因此，我們認為其他三個商場不但不是競爭者，更加與華都花園融為一體，不但為華都花園，亦是為整個群落的居民提供日常需要及週末購物點。

鄰近的安定邨及友愛邨有兩個較小的零售商場，兩者的內部樓面面積均約為80,000平方呎。就大小及商戶組合而言，它們可能可與華都花園物業比較，但基於屯門市廣場群落的規模及多樣化，不會有太多居民被這兩個商場吸引，因此，它們對華都花園物業只帶來輕微威脅。其他在屯門的更大型商場離開華都花園物業太遠，因此不能被視為競爭對手。

發展項目	總樓面面積 (平方呎)	完工日期
<b>直接競爭商場</b>		
屯門市廣場 . . . . .	853,553	1987年— 1992年
時代廣場 . . . . .	195,280	1988年
K-Point . . . . .	39,723	1986年
<b>其他競爭商場</b>		
安定購物中心 . . . . .	88,103 (內部樓面面積)	1980年
友愛購物中心 . . . . .	81,333 (內部樓面面積)	1980年

資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

**2.7 西貢一將軍澳區域概況****都會駅**

都會駅位於將軍澳西南方港鐵調景嶺站上蓋，是由長實分兩期興建，分別於2006年及2007年完工，並提供3,772個單位的都會駅的零售基座。

該商場包括地面至第2層及第3層的整個購物商場，以及在四層平台中第2層的74個車位，總出租面積是180,822平方呎。

都會駅與鄰近的住宅物業連繫，它的第三層有直接的天橋通往提供5,728個單位的私人住宅項目維景灣畔，第二層亦可通往分別為公共屋邨及公共屋邨／居者有其屋計劃的健明邨及彩明苑，分別提供7,000及2,800<sup>32</sup>/1,920個住宅單位。購物商場的地面亦連接着巴士站，將調景嶺與將軍澳其他區域及市區連繫起來。

### 區域概況

將軍澳自1980年末起發展蓬勃。根據中期人口普查，該區在2006年人口達345,000人，預期在它全面發展後的人口將上升至450,000人<sup>33</sup>。

將軍澳是沿着港鐵將軍澳綫發展的，在現有的四個港鐵站附近均聚集了公型及私型的發展項目。因此，我們可大致將將軍澳分為四個分區，即寶琳、坑口、將軍澳(市中心)及調景嶺(即都會駅的所在地)。未來陸續落成的日出康城住宅及商業部分將令它成為未來的第五個分區。日出康城的東南方是將軍澳工業邨及將軍澳電視城。

除公共屋邨及社區設施外，每個分區均有最少一個大型項目，例如寶琳的新都城(6,768個住宅單位以及一百四十萬平方呎的購物商場)、坑口的東港城(2,184個住宅單位及415,000平方呎的購物商場)、將軍澳市中心的將軍澳中心(4,542個住宅單位以及350,000平方呎的購物商場)以及調景嶺的都會駅以及維景灣畔。

除港鐵外，將軍澳亦可通過完善的交通網絡與香港其他地區聯繫起來。將軍澳隧道將該區與觀塘及其他九龍及香港島地區連接，而坑口道則將該區與清水灣及西貢連接。

建議在2016年前建成的6號幹綫可進一步改善將軍澳與外界的連繫。6號幹綫包括四段，兩條位於將軍澳內，稱為將軍澳—藍田隧道及跨灣連接路。

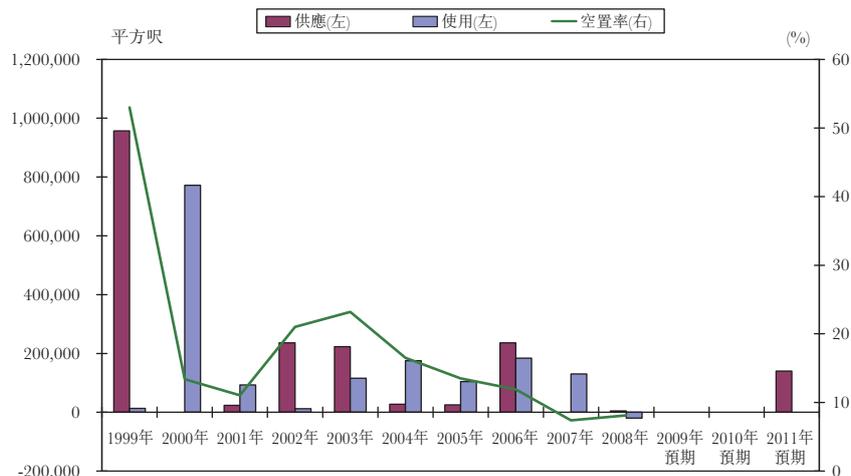
<sup>32</sup> 僅包括公共出租屋邨的單位

<sup>33</sup> 資料來源：土木工程拓展署

### 私人商業物業供應、使用及空置率<sup>34</sup>

根據差餉物業估價署的定義，將軍澳屬於西貢區。過去十年，西貢的主要私人商業物業供應集中在1999年，當時落成了957,000平方呎的零售地面面積（新都城2期及新都城3期），因此，當年的空置率急速上升至53%。1999年至2008年間的平均供應及使用分別達每年173,000平方呎及158,000平方呎，令2008年末的空置率達到8.1%。

#### 1999年至2011年預期西貢的私人商業物業供應、使用及空置率



資料來源：差餉物業估價署及第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

只有一項零售項目將於2011年或以前完成，即將軍澳56區的購物商場（140,000平方呎），預計於2011年落成。2009年至2011年間的平均供應下跌至每年47,000平方呎，是1999年至2008年平均數的27%。

在2008年末，西貢的總私人商業物業達二百九十八萬平方呎。根據統計署資料，西貢在2008年的人口是414,300人，即是說每人的零售密度是7.2平方呎。直至2011年，預期總私人商業物業會上升至三百一十萬平方呎，而西貢的人口將上升至441,500人<sup>35</sup>，令2011年末的每人零售密度維持在相約的水平7.1平方呎。我們預期2009年至2011年間零售面積的供求會維持平衡的情況。

### 未來發展

將軍澳是一個蓬勃發展的區域，有若干新發展及基建項目進行。將落成的最大型私人住宅項目是位於將軍澳東南的日出康城，在10年內建築超過20,000個單位。第1期由長實發展，提供2,096個單位的首都在2008年落成，而第2期（4,273個單位）及第3期（1,700個單位）分別計劃於2010年

<sup>34</sup> 所有本節所引述的樓面面積為差餉物業估價署定義下的內部樓面面積

<sup>35</sup> 資料來源：規劃署

至2012年間完成。其他項目仍在等待招標。在全面完成時，住宅項目的規模可媲美太古城，但其零售供應（預計總面積為430,000至540,000平方呎之間）僅為太古城區的購物商場太古城中心（超過一百一十萬平方呎）的一半。

其他將要落成的私人住宅項目包括位於將軍澳南近將軍澳港鐵站56區（將於2011年落成1,150個單位）及於2010年2月政府土地拍賣會上賣出的將軍澳68B區，該地段將提供最多880個單位及66,200平方呎商用面積（預計於2015年落成），以及將軍澳東南方將軍澳工業邨85區（將於2011年落成1,842個單位）的住宅項目。兩個公共屋邨，一個在都會駅西南73B區（將於2010/11年落成1,974個單位）及近將軍澳港鐵站65區（將於2014年落成1,850個單位）亦將會興建。所有這些發展均位於都會駅兩個港鐵站距離之內。

長遠來說，在2015年後，將軍澳的發展將集中在將軍澳市中心南部及調景嶺。政府計劃在區內發展高質素中等密度的商業／住宅項目，提供政府、機構或社區設施，公開廣場，增設公共空間，包括一個園景走廊及海濱長廊，規劃人口為25,000人。雖然該發展的零售部分尚未確定，預期未來住宅及工作人口增加將長遠來說為都會駅帶來更多人流。

### 競爭分析

除都會駅外，調景嶺區還有另外兩個零售中心，即彩明商場及維景灣畔零售基座，都是都會駅的最直接競爭對手。

彩明商場包括若干可媲美都會駅の租戶，但是該商場的大小、整體商戶組合類別、方便程度、陳設及購物體驗均比不上都會駅。

維景灣畔零售基座的規模較小，零售基座的抵達方便程度（只有一個在翠嶺路的入口，其他所有入口均連結着維景灣畔內的私人地方）影響邨外進內的人流。因此，我們並不認為該零售基座會對都會駅構成直接威脅。

其他在將軍澳內的競爭商場距離港鐵將軍澳站較遠（所有商場均與鐵路站沒有直接連繫），因此，它們並不構成威脅，以及不能帶走調景嶺區或都會駅日常購物的人流。

發展項目	分區	總樓面面積 (平方呎)	完工日期
<b>直接競爭商場</b>			
彩明商場 . . . . .	調景嶺	131,000	2001年及 2003年
維景灣畔零售基座 . . . . .	調景嶺	32,000	2001年— 2003年
<b>其他競爭商場</b>			
將軍澳中心 . . . . .	將軍澳市中心	350,000	2002年及 2003年
將軍澳廣場 . . . . .	將軍澳市中心	315,000	2003年
尚德商場 . . . . .	將軍澳市中心	266,000	1998年
東港城 . . . . .	坑口	415,000	1997年
厚德商場 . . . . .	坑口	318,000	1993年
新都城第2期 . . . . .	寶琳	967,000	1999年
新都城第3期 . . . . .	寶琳	267,000	1999年

\*附註： 我們僅將總樓面面積超過200,000平方呎的商場列入「其他競爭商場」。

資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

## 2.8 離島區域概況

### 映灣坊

映灣坊是映灣園，一個自2002年至2008年分期建成，提供5,336個住宅單位項目的零售基座。該綜合設施位於東涌市中心北東涌北岸，鄰近其他私人項目，如2002年至2007年分期建成，提供3,370個單位的藍天海岸。

該商場包括映灣園3層平台（包括地庫1層及地庫2層），第1層是零售物業，總出租面積是63,018平方呎。主體購物中心的主要入口位於第1層文東路，以及其他四個在旁邊的入口。主要入口通往行人大堂，該處有兩條電梯直接前往1樓。

映灣園的西面及西南面是東堤灣畔及海堤灣畔，提供4,374個單位，以及面積500,000平方呎的購物中心東薈城，它的其中一部分已改成名店倉。

### 區域概況

東涌是自1990年代起發展的新市鎮的最後一批，距離香港國際機場僅10分鐘巴士路程。根據中期人口普查，該區在2006年的人口有34,000人，並計劃於全面發展後將人口增加至71,000人。

東涌位於大嶼山的北岸，鄰近香港國際機場。該區亦非常接近其他在大嶼山的設施，如迪士尼樂園及昂坪360。與其他新市鎮差不多，區內以建築公共屋邨開始發展，如1997年的富東邨，其後分批落成其他私人及公共項目。

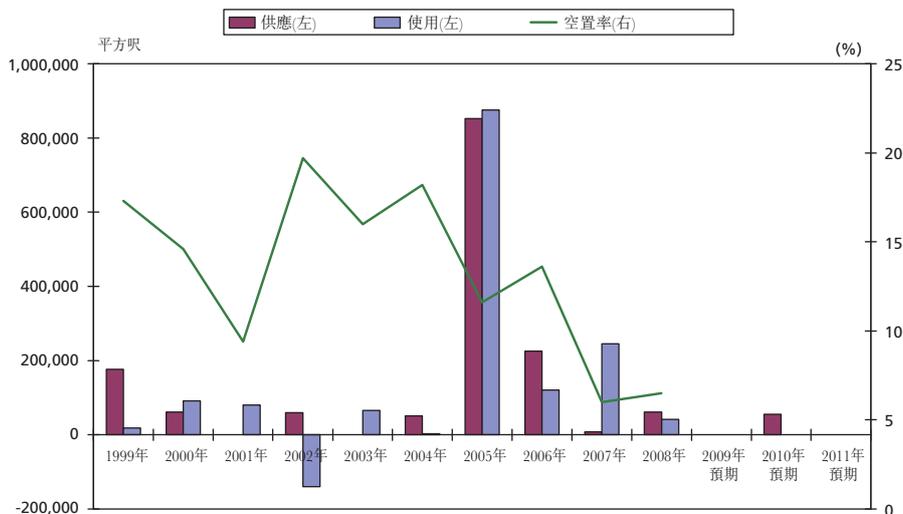
該區聚集了私人及公共建設，在港鐵東涌站旁邊是提供1,700個單位的富東邨及2,640個單位的居者有其屋計劃裕東苑，以及在西南面提供12,000個單位的逸東邨。映灣坊周圍散佈着多間學校及政府設施，而昂坪360纜車站亦位於港鐵東涌站附近。

東涌主要以港鐵東涌站與其他市區連繫，以及若干巴士路線將香港國際機場通過東涌與市區連繫。

### 私人商業物業供應、使用及空置率<sup>36</sup>

根據差餉物業估價署的定義，東涌屬於離島區。在過去十年，離島區的主要私人商業物業集中在香港國際機場。香港機場購物廊（於2004年擴建）及翔天廊的完工是1998年及2006年的主要供應，為離島區提供共超過807,300平方呎的零售面積。東薈城亦是過去十年內區內主要的項目。2005年提供大量的私人商業供應是亞洲國際博覽館，一個753,000平方呎（可出租面積）的國際級展覽及項目場地。1999年至2008年間的平均供應及使用分別達每年149,000平方呎及140,000平方呎，令2008年末的空置率達到6.5%。

### 1999年至2011年預期離島的私人商業物業供應、使用及空置率



資料來源：差餉物業估價署及第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

<sup>36</sup> 所有本節所引述的樓面面積為差餉物業估價署定義下的內部樓面面積

直至2011年，只有一項主要零售項目將會完成，就是愉景灣第14期的零售設施二白(54,860平方呎)，以供應鄰近地區的需要。該購物中心預期於2010年完工。2009年至2011年間的平均供應將下跌至每年18,290平方呎，僅為1999至2008年的平均供應的12%。

於2008年末，離島區的總私人商業物業達3,130,000平方呎。根據統計署的資料，在2008年，離島區的總人口是148,900人，令人均私人商業空間的零售密度達21.0平方呎。直至2011年，總私人商業物業預計上升至3,190,000平方呎，而離島區的人口將增至159,000人<sup>37</sup>，令2011年末人均零售物業輕微下降至20.0平方呎。我們並不預計2009年至2011年間的主要供求會出現嚴重不平衡的情況。

### 未來發展

未來五年東涌概沒有任何新的住宅項目，但有計劃在映灣園北的新填海土地興建業,600個公共單位。實際完工日期尚待公佈。

除住宅項目外，政府亦已在富東邨南方劃出4.9公頃土地發展公營醫院，為該區服務。醫院第1期(1.9公頃)預計於2012年末落成。

雖然內部連繫已十分完善，兩項新的交通基建計劃，即港珠澳大橋及屯門至赤鱸角連接路及屯門西繞道應該可改善東涌整體的交通。港珠澳大橋將香港與珠海及澳門以30公里長的大橋連接，預計可於2015/16年完工。香港區的連接點是機場島嶼的東北。屯門至赤鱸角連接路在2016年完成，可將屯門北與香港國際機場及南方的東涌以9公里長的循環雙線高速公路連接。

### 競爭分析

映灣坊範圍內概沒有競爭商場，因此我們可以預計映灣坊可吸大部分人流及本區內住戶的潛在購物能力。然而，映灣坊附近有兩個競爭商場，一個是500,000平方呎的東薈城，另一個是100,000平方呎(內部樓面面積)的富東邨。逸東邨亦有一個200,000平方呎(內部樓面面積)的購物中心，但由於它的位置與映灣坊有一段距離，應該不構成競爭。

<sup>37</sup> 資料來源： 規劃署

東薈城是東堤灣畔項目發展的500,000平方呎購物中心，在該商場大部分在2006年改建成名店倉後受本地居民及遊客歡迎。它大部分的租客是為中檔客戶服務。該商場亦成為零售集中點，在週末除迎合附近居民的需要外，亦吸引大量遊客。

富東商場屬於東薈城的輔助商場，因為它為本地居民提供基本的需要。由領匯管理，該商場的商戶已漸漸由純小型本地經營轉變為大型連鎖零售商，例如惠康、萬寧、大家樂及美心。該商場在2008年重新裝修。

位於港鐵東涌站附近，該商場與東薈城一起為該區的日常需要及週末人流提供服務，令映灣坊難以偶爾吸引該區的居民。然而，映灣坊7,000平方呎的百佳作為東涌區內唯一的超級廣場，應該可吸引次商圈的顧客。

發展項目	總樓面面積 (平方呎)	完工日期
東薈城 . . . . .	500,000	1999年/ 2000年
富東商場 . . . . .	100,000	1997年

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估值及專業顧問有限公司（「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，亦作為置富產業信託已發行的基金單位初步在香港聯交所主板以介紹形式雙重上市的上市文件之用。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呈列、保證或契約，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，顧問曾依賴外間本顧

問認為可靠之第三方之資料及統計模型，以便得出前瞻性陳述。僅請注意，吾等僅此表明，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。

顧問認為資料來源屬恰當，並已在編採資料時採取合理謹慎措施。顧問並無理由認為該等資料屬虛假或錯誤引導，或有遺漏任何部分，令該等資料屬虛假或錯誤引導。

此致

置富資產管理有限公司  
(置富產業信託管理人)  
新加坡(郵區038986)  
淡馬錫林蔭道6號  
新達第四大廈#16-02

HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited  
(置富產業信託受託人)  
21 Collyer Quay  
#14-01 HSBC Building  
Singapore 049320

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司  
盛世民  
副董事總經理  
研究及顧問諮詢部主管  
謹啟

2010年3月31日

## 有關新加坡房地產投資信託基金(「新加坡房地產投資信託基金」)的新加坡法例

下文概述了於本通函日期適用於新加坡房地產投資信託基金的基金單位持有人(「**基金單位持有人**」)的新加坡法例一些主要條文。

以下概要並非有關新加坡房地產投資信託基金的新加坡法例的全面或詳盡描述，僅供一般指引用途，並不構成法律意見，亦不得用於替代有關新加坡房地產投資信託基金的新加坡法例或作為對該等法例的具體法律意見。有意投資者及／或基金單位持有人應就其於有關法例的相關法律責任向彼等各自的法律顧問諮詢具體法律意見。

### 概覽

新加坡房地產投資信託基金本質上為一個由資產管理人(「**管理人**」)與受託人(「**受託人**」)簽立的信託契約(「**信託契約**」)所構成的基金單位信託計劃，主要受新加坡法例第289章證券及期貨法案(「**證券及期貨法案**」)及集體投資計劃守則(「**集體投資計劃守則**」)(包括附錄二有關集體投資計劃守則的物業基金指引)規管。

管理人有責任管理該計劃的資產及就新加坡房地產投資信託基金作出重要的管理決定，例如投資、撤資、融資及制定分派政策。

受託人以信託形式為基金單位持有人持有該計劃的所有資產，在一般情況下，於履行其權責時會審慎及警惕行事及保障基金單位持有人的權利及權益。基金單位持有人乃新加坡房地產投資信託基金的公共權益持有者，彼等為信託計劃提供股本，繼而獲發行新加坡房地產投資信託基金的基金單位(「**基金單位**」)，每個基金單位於信託計劃的實益權益中佔有不可分割的部分。

### 信託契約

信託契約的條款及條件對每名基金單位持有人(及通過有關基金單位持有人取得權益的所有人士)均具約束力，猶如有關基金單位持有人乃信託契約的訂約方，並猶如信託契約載有有關基金單位持有人作出的契諾，據此承諾遵守信託契約的條文並受其約束，且猶如每名基金單位持有人已授權管理人及／或受託人作出一切信託契約可能規定其須作出的事項。

### 基金單位及基金單位持有人

基金單位持有人的權利及權益均載於信託契約。根據信託契約，該等權利及權益由受託人提供保障。

每個基金單位於新加坡房地產投資信託基金均佔有一份不可分割權益。基金單位持有人於新加坡房地產投資信託基金相關資產中並無擁有衡平法上的權益或所有權權益，且無權將新加坡房地產投資信託基金的任何資產(或其任何部分)或任何房地產，或於新加坡房地產投資信託基金的任何資產及房地產相關資產(或其任何部分)的任何權益轉為己有。基金單位持有人的權利限於要求新加坡房地產投資信託基金按照信託契約的條文獲得妥善管理，包括(但不限於)向管理人或受託人提出起訴。

## 1. 基金單位持有人的申報責任

### 基金單位持有人就所持主要基金單位數量及主要基金單位數量變動知會受託人的責任

#### 證券及期貨法案第2(1)條

就集體投資計劃(在此指新加坡房地產投資信託基金)而言,「主要基金單位持有人」指於該計劃的基金單位中擁有權益的參與者,而其擁有的權益並不少於該計劃所有參與者的全部表決權的5%。

#### 新加坡法例第50章公司法案(「公司法案」)第82條,與證券及期貨法案第137B條一併閱讀

新加坡房地產投資信託基金的主要基金單位持有人須於成為主要基金單位持有人後兩個營業日內通知受託人其於新加坡房地產投資信託基金表決權的權益。

#### 公司法案第83及84條,與證券及期貨法案第137B條一併閱讀

主要基金單位持有人須於其得悉所持基金單位數量百分比水平出現變動或其不再為主要基金單位持有人後兩個營業日內通知受託人有關變動。

「百分比水平」的變動指主要基金單位持有人於新加坡房地產投資信託基金的權益出現任何變動,而導致其權益於該項變動後增加或減少至下一個1%的分界點。例如,於新加坡房地產投資信託基金的權益由5.1%增至5.9%時毋須作出通知,但由5.9%增至6.1%則須作出通知。

### 基金單位持有人就所持主要基金單位數量及主要基金單位數量變動知會新交所的責任

#### 證券及期貨法案第137A條

根據證券及期貨法案第137A(1)條,主要基金單位持有人亦須同時向新交所作出上述通知。任何人士未能遵守第137A(1)條即犯下證券及期貨法案第137A(2)條所訂罪行,一經定罪,可處以不超過25,000新加坡元的罰款,倘於定罪後繼續犯罪,則於繼續犯罪期間進一步處以每日2,500新加坡元的罰款。

#### 不合規的後果

#### 公司法案第89條,與證券及期貨法案第137B條一併閱讀

未能遵守申報責任的人士即屬犯罪,一經定罪,可處以不超過5,000新加坡元的罰款,倘於定罪後繼續犯罪,則於繼續犯罪期間進一步處以每日500新加坡元的罰款。

**公司法案第90條，與證券及期貨法案第137B條一併閱讀**

第90條規定，就未能遵守第82條、83條或84條而被檢控的被告人倘能證實其因未知悉有關事實或事件(其存在為構成犯罪的必要條件)及：

- (a) 彼於傳訊當日並未得悉上述情況；或
- (b) 彼於傳訊當日之前少於七日內方得悉上述情況，

則可對檢控進行抗辯。然而：

- (i) 倘該名人士於合理盡職地執行事務時應已得悉；或
- (ii) 該名人士的僱員或代理，即身為就其僱主或當事人於新加坡房地產投資信託基金的基金單位的權益履行責任或行事的僱員或代理已得悉，或於合理盡職地執行其僱主或當事人的事務時應已得悉，

則該名人士將會被確切地推定當時已經得悉該事實或事件。

**法院對違規主要基金單位持有人的權力****公司法案第91條，與證券及期貨法案第137B條一併閱讀**

倘主要基金單位持有人未能遵守第82條、83條或84條，則一經部長申請，無論違規現象是否繼續存在，法院均可作出下列其中一項或多於一項判令：

- (a) 禁止主要基金單位持有人出售其作為主要基金單位持有人的新加坡房地產投資信託基金的基金單位的任何權益的判令；
- (b) 禁止已登記或有權登記成為(本條文)(a)段所述基金單位持有人的人士出售於該等基金單位的任何權益的判令；
- (c) 禁止行使主要基金單位持有人擁有或已經擁有權益的新加坡房地產投資信託基金的任何基金單位所附帶的任何表決權或其他權利的判令；
- (d) 指示受託人不可支付或拖延支付其就主要基金單位持有人擁有或已經擁有權益的任何基金單位應收新加坡房地產投資信託基金的任何款項的判令；
- (e) 指示出售主要基金單位持有人擁有或已經擁有權益的新加坡房地產投資信託基金的全部或任何基金單位的判令；
- (f) 指示受託人不可登記轉讓或轉交特定基金單位的判令；
- (g) 毋須理會主要基金單位持有人擁有或已經擁有權益的新加坡房地產投資信託基金的特定基金單位所附帶的表決權或其他權利的任何行使的判令；

- (h) 為確保遵守本節的任何其他判令，指示受託人或任何其他人士作出或禁止作出一項具體事宜的判令。

本節作出的任何判令可能包括法院認為屬公正的附屬或相應條文。

倘法院信納以下情況，則法院不會作出禁止行使表決權以外的判令：

- (i) 主要基金單位持有人因疏忽或過失或未知悉有關事實或事件而未能遵守；及
- (ii) 在所有情況下，違規現象可予解釋時。

任何人士違反或未能遵守本節作出而適用於該人士的判令即屬犯罪，一經定罪，可處以不超過5,000新加坡元的罰款，倘於定罪後繼續犯罪，則於繼續犯罪期間進一步處以每日500新加坡元的罰款。

### **不得向證券交易所、期貨交易所、指定結算所及證券業理事會提供虛假陳述的責任**

#### **證券及期貨法案第330條**

任何人士於買賣證券或集體投資計劃時蓄意欺騙、作出或提供或在明知而故意的情況下授權或允許作出或提供任何虛假或誤導性陳述或報告予證券交易所、期貨交易所、指定結算所或其任何高級職員即屬犯罪，一經定罪，可處以不超過50,000新加坡元的罰款或監禁不超過兩年或兩者併罰。

此外，任何人士就證券業理事會根據證券及期貨法行使其職能時所規定的任何事項或事件蓄意欺騙、作出或提供或在明知而故意的情況下授權或允許作出或提供任何虛假或誤導性陳述或報告予證券業理事會或其任何高級職員即屬犯罪，一經定罪，可處以不超過50,000新加坡元的罰款或監禁不超過兩年或兩者併罰。

### **披露於新加坡房地產投資信託基金表決權的實益權益的責任**

#### **公司法案第92條，與證券及期貨法案第137B條一併閱讀**

根據公司法案，受託人可以書面通知要求任何基金單位持有人在該通知所訂明的合理時間內知會受託人：

- (a) 該基金單位持有人乃以實益擁有人或以受託人的身份持有任何基金單位，倘該基金單位持有人以受託人身份持有任何基金單位，則在其可盡量披露的情況下，其代為持有該基金單位的人士為何人(姓名或可辨別該人身份的其他詳細資料)以及有關權益的性質；及

- (b) 該基金單位持有人持有的任何基金單位所附帶的任何表決權是否某一協議或安排的主要內容而據該協議或安排另一人士有權控制該等權利的行使，如確屬此情況，則須提供該協議或安排的詳情以及其訂約方。

倘受託人根據該通知獲知會有任何其他人士於任何基金單位擁有權益，則受託人可以書面通知要求該其他人士在該通知所訂明的合理時間內知會受託人：

- (i) 該其他人士乃以實益擁有人或以受託人的身份持有該權益；及
- (ii) 倘該權益由受託人持有，則在其可盡量披露的情況下，其代為持有該權益的人士為何人（姓名或可辨別該人身份的其他詳細資料）以及有關權益的性質。

### 不合規的後果

#### **公司法第92(6)條及(7)條，與證券及期貨法案第137B條一併閱讀**

任何人士：

- (a) 未能遵守須作出資料披露的通知；或
- (b) 充作遵守作出有關通知而作出其明知在要項上屬虛假的任何陳述或罔顧後果地作出於要項上屬虛假的任何陳述，

即屬犯罪，一經定罪，可處以不超過10,000新加坡元的罰款或監禁不超過兩年。

然而，未能遵守須作出資料披露的通知的人士倘可證明受託人已擁有有關資料或提供資料的規定屬繁瑣或無理纏擾，則屬無罪。

## 2. 買賣新加坡房地產投資信託基金的基金單位時所禁止的行為

### 禁止虛假交易及操控市場

#### 證券及期貨法案第197條

第197(1)條禁止製造(i)任何基金單位於證券交易所交易活躍及(ii)該等基金單位的市場或價格的虛假或誤導性跡象。

第197(2)條禁止以下列方式影響基金單位的價格：

- (a) 進行並無涉及該等基金單位實益擁有權變動的買賣；及
- (b) 任何虛構交易或手段。

然而，就第197(2)條所訂罪行而言，倘一名人士能證明其買賣基金單位的目的並非或不包括製造基金單位市場或基金單位價格的虛假或誤導性跡象的目的，即可進行抗辯。

根據第197(3)條，倘一名人士：

- (i) 直接或間接落實、參與、牽涉或從事任何基金單位的任何買賣交易，而當中並無涉及基金單位實益擁有權的任何變動；
- (ii) 作出或促使作出按特定價格出售任何基金單位的要約，而彼已作出或促使作出或擬作出或擬促使作出或得悉與其有聯繫的人士已作出或促使作出或擬作出或擬促使作出按與上述價格幾乎相同的價格購買同等數目或幾乎同等數目的基金單位的要約；或
- (iii) 作出或促使作出按特定價格購買任何基金單位的要約，而彼已作出或促使作出或擬作出或擬促使作出或得悉與其有聯繫的人士已作出或促使作出或擬作出或擬促使作出按與上述價格幾乎相同的價格出售同等數目或幾乎同等數目的基金單位的要約，

即被視為製造基金單位於證券市場交易活躍的虛假或誤導性跡象，除非彼證明如此行事的目的並非或不包括製造基金單位於證券市場交易活躍的虛假或誤導性跡象的目的。

第197(5)條規定，倘有關人士在買賣前於基金單位中擁有權益，或與該等基金單位相關的上述人士有聯繫的人士於買賣後於基金單位中擁有權益，則買賣基金單位不涉及實益擁有權的變動。

**禁止作出陳述或散佈具誤導性的重大消息****證券及期貨法案第199條**

第199條禁止作出虛假或誤導性陳述。根據此條文，任何人士概不得作出於要項上屬虛假或具誤導性及可能：

- (a) 誘使他人認購基金單位；
- (b) 誘使他人買賣基金單位；或
- (c) 具有提高、降低、維持或穩定基金單位市價作用的陳述或散佈具有上述作用的消息，

而彼在作出陳述或散佈消息時：

- (i) 不在意陳述或消息的真假；或
- (ii) 知悉或理應知悉陳述或消息於要項上屬虛假或具誤導性。

**禁止以欺詐行為誘使他人買賣基金單位****證券及期貨法案第200條**

第200條禁止任何人士以下列方式誘使或企圖誘使他人買賣基金單位：

- (a) 作出或刊登彼知悉或理應知悉屬具誤導性、虛假或欺騙性的任何陳述、承諾或預測；
- (b) 對重要事實作任何不忠實的隱瞞；
- (c) 罔顧後果地作出或刊登具誤導性、虛假或欺騙性的任何陳述、承諾或預測；或
- (d) 在任何機器、電子或其他設備上記錄或儲存，或利用彼知悉於要項上屬虛假或具誤導性的資料。

第200(2)條規定，在任何法律程序上任何被控違反(本條文)(d)項的人士若可證明彼在如此記錄或存儲此等資料時並無合理理由預計任何其他人士將會獲得此等資料，即可進行抗辯。

**禁止利用操縱及欺騙手段****證券及期貨法案第201條**

第201條禁止任何人士就認購、購買或出售任何基金單位：

- (a) 利用任何手段、計劃或技巧進行欺詐；

- (b) 對任何人士作出任何屬欺詐或欺騙或可能屬於欺詐或欺騙的作為、行為或業務運作；
- (c) 對要項作出任何失實陳述；或
- (d) 遺漏令所作陳述在其作出的情況下不致誤導所必需的重大事實。

### 禁止內幕交易

#### 證券及期貨法案第218條及219條

倘一名與新加坡房地產投資信託基金有關連的人士擁有在一般情況下不可獲得有關新加坡房地產投資信託基金的消息，而一旦在一般情況下可獲得有關消息，合理人士將預期有關消息會對基金單位的價格或價值產生重大影響，而關連人士知悉或理應知悉：

- (a) 在一般情況下不可獲得有關消息；及
- (b) 一旦在一般情況下可獲得有關消息，有關消息會對基金單位的價格或價值產生重大影響，

則關連人士不得（不論以當事人或代理的身份）：

- (i) 認購、購買或出售或訂立協議認購、購買或出售任何基金單位；或
- (ii) 促使他人認購、購買或出售或訂立協議認購、購買或出售任何基金單位。

倘基金單位獲准在證券交易所（即新交所）的證券市場買賣，則關連人士不得直接或間接向他人傳達或促使傳達有關消息，而關連人士知悉或理想知悉該人士將會或可能會：

- (aa) 認購、購買或出售或訂立協議認購、購買或出售任何基金單位；或
- (bb) 促使第三者認購、購買或出售或訂立協議認購、購買或出售任何基金單位。

就本段而言，「關連人士」包括：

- (I) 管理人；
- (II) 其高級職員<sup>14</sup>及主要股東；
- (III) 管理人的關連公司及其高級職員；
- (IV) 關連公司的主要股東；及
- (V) 主要基金單位持有人或其職位在合理情況下預計可使其因任何專業關係或其本身(或管理人或管理人的主要股東或其身為高級職員所任職的法團)與新加坡房地產投資信託基金之間的業務關係或其作為主要基金單位持有人的高級職員或管理人的主要股東而可接觸到本段所述類別消息的人士。

第219條規定，擁有內幕消息而本身並非關連人士的人士將被視為「內幕人士」，因而亦須遵守上述禁令。

#### **證券及期貨法案第216條**

第216條規定，倘有關消息會或可能會影響一般投資基金單位人士決定是否認購、購買或出售上述基金單位，則該合理人士會被視為可預料消息對基金單位的價格或價值造成重大影響。

#### **不合規的後果**

#### **證券及期貨法案第232條**

每當新加坡金融管理局(「新加坡金管局」)認為任何人士違反證券及期貨法案第XII部有關「市場行為」的任何條文，則新加坡金管局可在取得公訴人的同意下，向法庭起訴該人士，徵求法庭頒令以就其違法情況予以民事處罰。

倘法庭於衡量相對的可能性後，信納該人士違反證券及期貨法案第XII部有關「市場行為」的條文會導致其賺取溢利或避免損失，則法庭可頒令其支付下述金額的民事罰款(以較高者為準)：

- (a) 不超過該人士因違法事項所賺取溢利或彼所避免損失金額的三倍；或
- (b) 倘該人士並非法團，則為50,000新加坡元，而倘該人士為法團，則為100,000新加坡元。

<sup>14</sup> 證券及期貨法案第218(6)條訂明「高級職員」的涵義，就法團而言，「高級職員」包括(a)該法團的董事、秘書或僱員；(b)該法團的接管人或該法團財產的接管人及管理人；(c)該法團的司法管理人；(d)該法團的清盤人；及(e)受託人或負責管理該法團與他人之間的妥協或安排的其他人士。

倘法庭於衡量相對的可能性後，信納該人士違反證券及期貨法案第XII部有關「市場行為」的條文並無導致該人士賺取溢利或避免損失，則法庭可頒令其繳納金額不少於50,000新加坡元而不多於二百萬新加坡元的民事罰款。

### **證券及期貨法案第204條及221條**

任何人士違反證券及期貨法案第197條、199條、200條、201條、218條或219條條即屬犯罪，一經定罪，須處以不超過250,000新加坡元的罰款或監禁不超過七年或兩者併罰。第204條及221條進一步規定，在法院根據第232條頒令其就違法事項支付民事罰款之後，或該人士根據第232(5)條與新加坡金管局達成協議支付民事罰款(不論其有否承認責任)，概不會就此項違法事項向其提出起訴。

## **3. 收購責任－與收購有關的犯罪及責任**

### **新加坡公司收購及合併守則(「收購守則」)下的責任以及不合規的後果**

#### **收購守則對新加坡房地產投資信託基金的適用性**

近期對證券及期貨法案的修訂已於2009年7月29日生效，致使收購守則的覆蓋範圍擴展至新加坡房地產投資信託基金<sup>15</sup>。進行涉及新加坡房地產投資信託基金的收購或合併交易的各方必須遵守收購守則，而收購守則的條文將據此詮釋。

#### **收購守則下的責任**

根據收購守則，倘任何人士個別收購或連同一致行動人士收購30.0%或以上基金單位(即新加坡房地產投資信託基金附帶表決權的基金單位)權益，則可能須要根據收購守則就餘下基金單位提出收購建議。倘任何人士個別持有或連同一致行動人士持有基金單位的30.0%至50.0%(包括首尾)而於任何六個月期間增購1.0%基金單位，亦須根據新加坡收購守則提出收購建議，惟已取得證券業理事會的同意者除外。管理人於收到收購人的強制收購建議通知後須向基金單位持有人作出公告。

<sup>15</sup> 請參閱已於2009年7月29日生效的《2009年證券及期貨(修訂)法案》第2(r)條，其修訂了證券及期貨法案第2(1)條對「收購建議」的定義。「收購建議」的定義已修訂至包括就獲第286條授權並構成基金單位信託的集體投資計劃(其主要投資於新加坡金管局在集體投資計劃守則所訂明的房地產及房地產相關資產，以及在證券交易所上市報價的所有或任何基金單位)而言：(A)該計劃向該計劃所有基金單位持有人提出收購的部分或全部基金單位或特定類別的部分或全部基金單位，或倘有關人士已持有該計劃的基金單位，則向該計劃所有其他基金單位持有人提出收購；或(B)因有關人士取得或鞏固對該計劃的有效控制(按收購守則的涵義)而向該計劃所有其他基金單位持有人提出收購該計劃餘下的全部基金單位。

「一致行動人士」包括個別人士或公司，彼等根據協議或諒解備忘錄（無論是否正式）透過彼等任何一方收購新加坡房地產投資信託基金的基金單位，合作取得或鞏固對新加坡房地產投資信託基金的有效控制。若干人士在收購守則下獲推定（除非推定被駁回）彼此為一致行動。該等人士如下：

- (a) 一間公司及其關連公司、該公司及其關連公司的任何聯營公司、其聯營公司包括任何該等公司的公司，以及就收購表決權而向上述任何公司提供財務資助的任何人士（不包括於日常業務過程中的往來銀行）；
- (b) 一間公司及其董事（包括彼等的近親、關連信託及任何董事、彼等的近親及關連信託所控制的公司）；
- (c) 一間公司及其退休金計劃及僱員股份計劃；
- (d) 與任何投資公司、基金單位信託或其他基金有關的人士，而該人士酌情管理其投資；
- (e) 財務或其他專業顧問及該顧問於其中持有基金單位的客戶及作為顧問控制、受控制或受共同控制的人士及該顧問酌情管理的所有基金，而顧問所擁有的基金單位數量及於該客戶任何基金總計達 10.0% 或以上的客戶權益股本；
- (f) 公司董事（包括彼等的近親、關連信託及任何該等董事、彼等的近親及關連信託所控制的公司），該公司須受要約規限或董事有理由相信對該公司而言發出真誠要約可能屬迫切；
- (g) 合夥人；及
- (h) 一名個人及其近親、關連信託、慣於根據其指示行事的任何人士及受該個人、其近親、其關連信託或慣於根據其指示行事的任何人士控制的公司及就收購表決權而向任何上述對象提供財務資助的任何人士（不包括於日常業務過程中的往來銀行）。

#### **收購人須作出的公告**

倘達致上述其中一項觸發點，則收購守則規定就新加坡房地產投資信託基金提出收購建議的人士或法團或其任何一致行動人士（「收購人」）必須刊發列明收購條款及其身份的公開收購公告、於收購公告日期起計最早 14 日及最遲 21 日內向新加坡房地產投資信託基金的所有基金單位持有人寄發收購文件（收購文件），以及向證券業理事會提交收購文件。收購文件必須載有（其中包括）收購建議條款的詳情，而收購必須於收購文件寄出日期後起計至少 28 日可供接納。

收購人可透過收購更多基金單位或延長收購可供接納期限更改收購。倘擬更改收購，則收購人須向新加坡房地產投資信託基金及其基金單位持有人發出書面通知，列明對收購文件所載事宜的修訂。經修訂收購必須於至少另外14日之內可供接納。倘更改代價，則在更改之前同意出售的基金單位持有人亦有權收取經提高的代價。

### **收購建議**

強制性收購建議必須以現金或連同現金替代物進行，其金額不得少於收購人或任何與彼一致行動的人士於收購建議期間或收購建議開始前六個月內就承購公司的表決權所支付的最高價格。根據收購守則第3條總則，收購人必須對所有基金單位持有人一視同仁。基本要求之一，是獲提呈收購建議的新加坡房地產投資信託基金的基金單位持有人須獲得充份資料、意見及時間以考慮該項收購建議及就此作決定。

### **不合規的後果**

由於收購守則並不具法律效力，故並不屬法令。因此，按證券及期貨法案第139(8)條規定，即使與收購建議或關連事宜相關的任何一方未能遵守收購守則的任何條文，該方亦不致於遭到刑事起訴。然而，在任何民事或刑事訴訟中，任何一方不合規的情況可能被訴訟的任何一方賴以作為有助於確立或否決在訴訟程序中懸而未決的任何責任的依據。

證券及期貨法案第139(10)條及139(11)條進一步規定，倘證券業理事會有理由相信，收購建議或關連事宜的任何一方或就收購建議或關連事宜提出意見的任何人士違反收購守則的條文，或因其他理由相信此等人士就有關收購建議或事宜作出不當行為，則證券業理事會有權追查涉嫌違法行為或不當行為。證券業理事會可能會傳召任何人士在宣誓或非宗教式宣誓後作出證供(謹此授權予監督人員)或出示就此等查詢而言屬必要的任何文件或物料。

## 1. 有關該等物業的批租業權資料

### 1.1 沙田第一城物業

沙田第一城物業乃在符合由百得置業有限公司與代表港督的副新界政務司，於1975年10月30日訂立的若干賣地協議及條件所載先決條件(該若干賣地協議及條件已向土地註冊處存放及註冊為新批租約第11064號，並經三份分別根據契約備忘錄第ST180771號、第ST184534號及ST334013號向土地註冊處註冊的修訂書，及一份根據契約備忘錄第ST400998號向土地註冊處註冊的不反對通知書更改及修改)，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)條發出的沙田市地段第1號政府租契持有，政府所批年期為1898年7月1日起計99年扣減最後三日的餘下年期(所述年期憑藉《1988年新界土地契約(續期)條例》第6條延長至2047年6月30日)。證明已符合該等先決條件的合格證明書於1990年7月31日發出，並根據契約備忘錄第ST571878號向土地註冊處註冊。

根據政府租契中特別條件第5(a)條，政府租契承批人百得置業有限公司(「百得」)以使此義務於整個批租期對其個人以及其繼任人及受讓人具約束力，須自行承擔合理費用及收費(包括根據建於沙田市地段第1號的發展項目的公契於批租期內可收回的費用及收費，儘管其已出讓、按揭、分租、放棄管有該地段或當中任何權益或將之出售)，以良好及充分管理、修理、維持、支持、維護、鋪設、潔淨、擦淨、清洗、空出、修補及保存該地段以及其上所建或將建所有建築物及構築物，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、山路、樹籬、溝渠、鐵路、照明燈、行人路、廁所、洗滌池、下水道、水渠、水道、道路、小路、花園、草坪及康樂及其他設施，一切所作的任何必要及必需修理、清洗及修補整體須令新界政務司滿意。

就沙田第一城第17座及第23座住宅大廈地下兩個非住宅單位(「該兩個單位」)，百得於1981年訂立一項買賣協議(「百得買賣協議」)，將(其中包括)該兩個單位售予King Hong Development Company Limited(「King Hong」)。在簽署百得買賣協議時，King Hong已全數向百得支付買價，惟雙方並無訂立該兩個單位的轉讓契。1990年，當百得將該兩個單位售予物業公司典翠投資有限公司(為另一間物業公司福江發展有限公司的先前的所有權持有人)時，King Hong並非出讓該兩個單位的其中一方，亦無確認該兩個單位的轉讓契。因此，福江發展有限公司作為King Hong的被動受託人代為持有該兩個單位的法定業權，而King Hong保留該兩個單位的實益業權。在法律而言，置富產業信託或會被該兩個單位的實益擁有人King Hong要求出讓該等單位的擁有權予King Hong，並向King Hong交待自置富產業信託收購該兩個單位以來該等單位所產生之一切收入。根據管理人現有資料，據知King Hong已於2005年11月解散。當置富產業信託於2005年收購沙田第一城物業

時，賣方已向典翠投資有限公司及福江發展有限公司作出彌償保證，彌償其就(其中包括)任何該等物業公司為或就或產生自百得買賣協議而直接或間接蒙受或招致的損失或負債。該兩個單位對置富產業信託所貢獻的價值並不重大。

就銀城商場(商場A座)(於本段稱為「該大廈」)天台(於本段稱為「該天台」)，在該大廈的分公契中並未表明該天台是否構成沙田第一城物業的一部分(如是，則置富產業信託擁有業權)，或構成該大廈的公用地方(如是，則置富產業信託不擁有業權)。該天台並無產生收入及無商業價值。

## 1.2 馬鞍山廣場

馬鞍山廣場乃在符合由Poko Shine Limited(作為承批人)與代表當時港督的沙田地政專員，於1991年12月6日訂立的若干批地協議及條件所載先決條件(該若干批地協議及條件已向土地註冊處存放及註冊為新批租約第12378號，並經三份分別根據契約備忘錄第ST731682號、第ST769520號及ST890100號向土地註冊處註冊的修訂書更改及修改)，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)條發出的沙田市地段第382號政府租契持有，政府所批年期為1991年12月6日至2047年6月30日的餘下年期。證明已符合該等先決條件的合格證明書於1996年10月10日發出，並根據契約備忘錄第ST904760號向土地註冊處註冊。

根據政府租契中特別條件第20條：(i) Poko Shine Limited(不包括其受讓人)負有個人義務管理及維護由Poko Shine Limited根據政府租契的條款而建設的兩座單層有蓋行人天橋(於本段稱為「該等有蓋行人天橋」)在所有方面保持狀況及性能良好，以令地政總署署長滿意；及(ii) Poko Shine Limited須向政府(其官員、代理、承辦商及工人或其他獲授權人士)彌償所有產生自(其中包括)修理及維護該等有蓋行人天橋的責任及訴訟、法律程序、成本、申索及開支、損失及損害賠償等。

政府租契中特別條件第33(viii)號進一步規定，Poko Shine Limited不得出讓或以其他方式出售或放棄管有(除非整體)分配予馬鞍山廣場所包括之商業發展項目2層及3層平台部分的不可分割業權份數(於本段稱為「商用面積」)，惟可分租商用面積或其中部分，每次租期不得超過10年且不可續期(或如原租期及續期年期總計不超過10年，則可續期)。

## 1.3 都會駅

都會駅乃在符合一項批地協議及條件所載所有先決條件(該批地協議及條件已向土地註冊處註冊為新批租約第SK9700號，並經一份根據契約備忘錄第SK626197號向土地註冊處註冊的修訂書更改及修改)，產生自一份被視為根據香港法例第219章《物業轉易及財產條例》發出的號政府租契持

有，政府所批年期為2003年2月11日至2053年2月10日間50年的餘下年期。證明已符合該等先決條件的合格證明書於2008年4月16日發出，並根據契約備忘錄第08042202080013號向土地註冊處註冊。

在都會駅所處地段旁及外面，有一座可由公眾使用的有蓋行人天橋（於本段稱為「該有蓋行人天橋」）。根據都會駅的政府租契，其中一項條件為承授人（即香港鐵路有限公司）須建造及維護由香港鐵路有限公司根據該政府租契而於都會駅所處地段以外位置所建造的該有蓋行人天橋，因此，該有蓋行人天橋並非都會駅的一部分，而香港鐵路有限公司只對都會駅擁有業權。然而，該有蓋行人天橋被包括入都會駅的公契中「商業發展項目」的定義內。當置富產業信託透過百盈資源有限公司向香港鐵路有限公司收購都會駅時，該有蓋行人天橋被出讓予百盈資源有限公司作為該商業發展項目的一部分。作為該商業發展項目的擁有人，置富產業信託有義務維護該有蓋行人天橋。根據該商業發展項目的相關轉讓契，百盈資源有限公司與香港鐵路有限公司訂立契諾以管理、修理及維護該有蓋行人天橋且該有蓋行人天橋的任何置換或替換均須保持狀況及性能良好，而如都會駅不再由一名單一擁有人持有，該有蓋行人天橋須成為或構成都會駅の公用地方一部分，且都會駅の每名共同擁有人屆時須分擔該有蓋行人天橋的管理、修理及維護開支。該有蓋行人天橋並無產生收入及無商業價值。

#### 1.4 都會商場

都會商場乃在符合由九廣鐵路公司與代表當時港督的九龍西地政專員，於1997年2月14日訂立的批地協議及條件所載先決條件（該批地協議及條件已向土地註冊處註冊為批地條件第12444號，並經一份根據契約備忘錄第UB8310766號向土地註冊處註冊的修訂書，及一份根據契約備忘錄第UB8393595號向土地註冊處註冊的不反對通知書，以及一份根據契約備忘錄第UB8909679號向土地註冊處註冊的修訂書更改及修改），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(4)條發出的九龍內地段第11077號政府租契持有，政府所批年期為1997年2月14日至2047年6月30日的餘下年期。證明已符合該等先決條件的合格證明書於2003年4月22日發出，並根據契約備忘錄第UB8919038號向土地註冊處註冊。

#### 1.5 華都花園物業

華都花園物業乃在符合由華都地產有限公司（作為承批人）與代表港督的副新界政務司，於1980年1月22日訂立的若干賣地協議及條件所載先決條件（該若干賣地協議及條件已向土地註冊處存放及註冊為新批租約第2344號），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)條發出的屯門市地段第194號政府租契持有，政府所批年期為1898年7月1日起計99年

扣減最後三日的餘下年期(所述年期憑藉《1988年新界土地契約(續期)條例》第6條延長至2047年6月30日)。證明已符合該等先決條件的合格證明書於1983年1月5日發出，並根據契約備忘錄第TM253542號向土地註冊處註冊。

- (a) 根據政府租契中特別條件第24(b)(v)條，華都地產有限公司不獲准出讓、按揭或分租(除下文(b)所規定者外)或以其他方式出售或放棄管有分配予3層的共用面積及整體零售商舖的不可分割業權份數(統稱為「該等零售商舖」)，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，華都地產有限公司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，包括由華都地產有限公司或建議受讓人提供一項以政府為受益人的銀行擔保，款額、發出銀行、形式及條款由註冊總署署長(地政專員)可批准或要求者，以保證華都地產有限公司履行其根據該政府租契中特別條件第25條的義務。然而，上述限制僅於華都地產有限公司出售該等零售商舖時適用。上述限制不會限制由置富產業信託出售華都地產有限公司本身，以及直接出售華都地產有限公司全部資產(包括該等零售商舖)。
- (b) 根據政府租契中特別條件第24(b)條，華都地產有限公司有權按全額租金而無溢價下分租該等零售商舖，年期不超過七年且沒有續租權，是項分租及分租約的形式須取得註冊總署署長(地政專員)的事先書面同意，而註冊總署署長(地政專員)可在任何該等同意上施加其認為合適的條件(包括支付某項費用)。
- (c) 根據政府租契中特別條件第25(a)條，華都地產有限公司或上述管理公司以使此義務於整個批租期對其個人以及其繼任人及受讓人具約束力，須根據建於屯門市地段第194號的發展項目的公契就費用及收費，於批租期內(儘管其已出讓、按揭、分租、放棄管有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、維持、支持、維護、鋪設、潔淨、擦淨、清洗、空出、修補、開墾及保存該地段以及其上所建或將建所有建築物及構築物，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、山路、樹籬、溝渠、鐵路、照明燈、行人路、廁所、洗滌池、下水道、管道、電線、電纜、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、處理及處理廠、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，一切所作的任何必要及必需修理、清洗、開墾及修補整體須令新界政務司滿意。

- (d) 根據日期為1983年3月23日，根據契約備忘錄第TM225172號向土地註冊處註冊的承諾，華都地產有限公司已承諾：
- (i) 不會於稱為華都花園的發展項目1層北面及南面露天商場或公用通道內建造或維護任何構建物或架設，而會在獲授年期以任何形式妨礙其上的公眾行人自由流通；及
  - (ii) 在對外已鋪路面的地方建設及維護一條不少於3米寬的行人鋪路，且期間任何時間均不受任何阻礙致令屯門地政專員滿意(否則，政府可代為履行有關義務而費用將由華都地產有限公司承擔)。

華都花園物業包括(其中包括)華都花園1層一個單車停車處(「該單車停車處」)。置富產業信託透過一家物業公司華都地產有限公司擁有該單車停車處。1983年，華都地產有限公司訂立一項日期為1983年6月7日的買賣協議(經一項日期為1987年7月1日的補充協議補充)(統稱「華都單車停車處買賣協議」)，以向Panhard Limited出售(其中包括)該單車停車處。Panhard Limited已全數向華都地產有限公司支付買價，惟雙方並無訂立該單車停車處的轉讓契。因此，該單車停車處受華都單車停車處買賣協議規限，而華都地產有限公司須應要求向Panhard Limited出讓該單車停車處。該單車停車處並無產生收入及無商業價值。

## 1.6 映灣坊

映灣坊乃產生自一份批地協議及條件(該批地協議及條件已向土地註冊處存放及註冊的批地條件第8102號，經三份分別根據契約備忘錄第IS275045號、第IS280575號及IS313213號向土地註冊處註冊的修訂書更改及修改)持有，政府所批年期為1997年6月26日起至2047年6月30日間50年零5日的所餘年期。

根據政府租契的條件，映灣坊為映灣園的商業發展項目，不得出讓或以其他方式出售(除非以整體者則另作別論)。因此，承授人香港鐵路有限公司被限制不得在未經政府地政總署署長同意下，就映灣坊所處地段任何部分訂立協議或將之出讓。有關117個商用停車位的出讓同意書已於2008年5月21日發出。有關商用發展項目、幼稚園及濕貨市場(組成映灣坊一部分)的出讓同意書已於2009年10月14日發出。

此外，根據契約備忘錄第06032901870139號向土地註冊處註冊的一封豁免書已獲地政總署授予香港鐵路有限公司，以容許濕貨市場(組成映灣坊一部分)以超級市場形式經營(「豁免書」)。是項豁免由2006年2月16日起至2009年2月15日止，為期三年，首三年須向政府支付年度豁免費及

存入作為保證豁免書的條款獲妥為履行及遵守的保證金，其後則須每季支付經修訂豁免費及支付經修訂按金。自2009年2月16日起，經修訂豁免費為每季49,500港元，但按金維持不變。豁免書可由其中一方向另一方發出不少於三個曆月的事先書面通知而終止。豁免書現時仍然存在。

濕貨市場現時租予A.S. Watson Group (HK) Limited經營超級市場，年期由2006年2月1日至2012年1月31日，租金為每月基本租金加經參考租戶每月銷售營業額某一固定百分比計算的按營業額訂定租金（「**濕貨市場租約**」）。濕貨市場租約規定其存在及存續須視乎豁免書的存在及存續而定。濕貨市場租約與毗連處所的租約相關（「**相關租約**」），即相關租約會於濕貨市場租約終止時自動終止。

據香港地政總署表示，在轉讓映灣坊擁有權時，豁免書將會終止，而一份新豁免書會在經政府批准後發給作為新擁有人的Genuine Joy Limited，新豁免書的開始日期與豁免書的終止時間配合。香港鐵路有限公司已在Genuine Joy Limited同意下送達終止通知以終止豁免書，自2010年2月15日起生效，而Genuine Joy Limited現正申請一份新豁免書。香港地政總署已發出兩份繳費通知書，款額為198,000港元者乃作為預先繳付款項，而款額為30,500港元者乃作為行政費，Genuine Joy Limited已於2010年1月19日付清款項。終止豁免書及重發新豁免書正在辦理中。新豁免書的年期、豁免費用及按金（相等於六個月的豁免費用）仍有待確定。雖然政府並無承諾一定會發出新豁免，但據管理人現時所得資料，其理解為濕貨市場在等候獲發新豁免的過渡期間，將可以超級市場形式經營，而倘及當新豁免獲發出，將自豁免書終止時起生效。

### 1.7 創意無限商場

創意無限商場乃在符合East Asia Textiles Limited與代表當時港督的Town Manager及民政事務專員，於1978年5月19日訂立的若干換地協議及條件所載先決條件（該若干換地協議及條件已向土地註冊處存放及註冊為新批租約第5591號，並經一份根據契約備忘錄第TW293049號向土地註冊處註冊的豁免書，及兩份分別根據契約備忘錄第TW369681號及第TW507909號向土地註冊處註冊的補充豁免書；另一份根據契約備忘錄第TW959559號向土地註冊處註冊的豁免書；一份根據契約備忘錄第TW1334047號向土地註冊處註冊的臨時豁免書更改及修改），根據被視為根據及憑藉香港法例第219章《物業轉易及財產條例》第14(3)條發出的荃灣市地段第247號政府租契持有，政府所批年期為1898年7月1日起計99年扣減最後三日的餘下年期（所述年期憑藉《1988年新界土地契約（續期）條例》第6條延長至2047年6月30日）。證明已符合該等先決條件的合格證明書於1987年2月16日發出，並根據契約備忘錄第TW1207119號向土地註冊處註冊。

### 1.8 青怡廣場物業

青怡廣場物業乃在符合 Tsing-Yi Realty Limited 與代表港督的荃灣地政主任，於 1984 年 5 月 18 日訂立的若干換地協議及條件所載先決條件（該若干換地協議及條件已向土地註冊處存放及註冊為新批租約第 6229 號，並經一份根據契約備忘錄第 TW376662 號向土地註冊處註冊的修訂書更改及修改），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) 條發出的青衣市地段第 101 號政府租契持有，政府所批年期為 1898 年 7 月 1 日起計 99 年扣減最後三日的餘下年期（所述年期憑藉《1988 年新界土地契約（續期）條例》第 6 條延長至 2047 年 6 月 30 日）。證明已符合該等先決條件的合格證明書於 1986 年 12 月 12 日發出，並根據契約備忘錄第 TW415958 號向土地註冊處註冊。

### 1.9 銀禧閣商場

銀禧閣商場乃在符合由宜賓地產有限公司（作為承批人）與代表港督的新界政務司，於 1979 年 8 月 29 日訂立的若干賣地協議及條件所載先決條件（該若干賣地協議及條件已向土地註冊處存放及註冊為新批租約第 11326 號，並經一份根據契約備忘錄第 ST283925 號向土地註冊處註冊的修訂書更改及修改），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) 條發出的沙田市地段第 87 號政府租契持有，政府所批年期為 1898 年 7 月 1 日起計 99 年扣減最後三日的餘下年期（所述年期憑藉《1988 年新界土地契約（續期）條例》第 6 條延長至 2047 年 6 月 30 日）。證明已符合該等先決條件的合格證明書於 1986 年 6 月 25 日發出，並根據契約備忘錄第 ST333663 號向土地註冊處註冊。

根據政府租契中特別條件第 15(a) 條，宜賓地產有限公司對根據建於沙田市地段第 87 號上稱為銀禧花園（銀禧閣商場組成其中一部分）的發展項目的公契的費用及收費負有個人義務，須修理、管理及維護建於沙田市地段第 87 號上的所有建築物及構建物（包括該發展項目現時所處的混凝土平台），儘管其已出讓、按揭、分租、放棄管有所述沙田市地段第 87 號或當中任何權益或將之出售。

該政府租契亦載有限制宜賓地產有限公司出售沙田市地段第 87 號的非住宅或非酒店部分及銀禧閣商場的保留部分的若干限制，保留部分包括：

- (i) 的士及／或出租車的停車位（根據該政府租契中特別條件第 19(b) 條所規定者）；

- (ii) 服務組成銀禧閣商場的濕貨市場、住宅發展項目(定義見該公契)及商業發展項目(定義見該公契)的貨車上落貨處(根據該政府租契中特別條件第20條所規定者)；
- (iii) 機械起重設備或自動梯(根據該政府租契中特別條件第24條所規定者)；
- (iv) 游泳池綜合大樓(根據該政府租契中特別條件第49條所規定者)；
- (v) 濕貨市場(根據該政府租契中特別條件第50條所規定者)；
- (vi) 社區服務、教育、康樂及美化市容設施(根據該政府租契中特別條件第51條所規定者)，包括但不限於網球場、兒童遊樂場、幼稚園、托兒所或兒童托管中心、青年中心、社區活動室及一間私家診所；
- (vii) 園景區(根據該政府租契中特別條件第52及53條所規定者)；
- (viii) 道路及小徑；
- (ix) 大堂、通道及升降機(除專門服務一座住宅大廈、複式住宅公寓或組成銀禧閣商場其中一部分的商業發展項目外)；
- (x) 所述發展項目的露天場地(除鐵路範圍(定義見公契))；及
- (xi) 根據政府租契中的特別條件第25條保留供公眾使用的範圍。

就沙田市地段第87號的非住宅或非酒店部分(於本段稱為「**相關部分**」)，宜賓地產有限公司須取得一項以政府為受益人的銀行擔保，以保證在任何出讓、按揭、分租(除按全額租金而無溢價外)或放棄管有相關部分的任何部分或全部前，宜賓地產有限公司會履行其根據該特別條件第15(a)條下所述義務。該銀行擔保的金額不得少於一千五百萬港元(或地政總署署長可提高的金額)，須由獲政府接納的銀行開出，形式按之前與地政總署署長所協定者。是項條件僅於宜賓地產有限公司出售相關部分時適用。是項條件不適用於置富產業信託出售宜賓地產有限公司本身，以及直接出售宜賓地產有限公司所有資產(包括相關部分)。

就保留部分：

- (a) 宜賓地產有限公司不得出讓（惟向另一間已獲地政總署署長批准主要業務為物業管理且由宜賓地產有限公司全資擁有及控制的附屬公司的主要業務為物業管理的法團公司則例外）、按揭或抵押、分租或以其他方式出售分配予保留部分的不可分割業權份數（下文(b)所規定者除外），以使相關部分的擁有權、管有及管理須維持由宜賓地產有限公司或上述經批准物業管理公司掌管。然而，上述限制限於宜賓地產有限公司出售保留部分時適用。上述限制不會限制由置富產業信託出售宜賓地產有限公司本身，以及直接出售宜賓地產有限公司所有資產（包括保留部分）。
- (b) 宜賓地產有限公司有權根據特別條件第14(d)(iii)及(iv)條授出牌照或分租保留部分中上文第(iv)、(v)及(vi)所述部分（即如為濕貨市場所包括的街市檔位時，牌照期每次不超過一年；如為保留部分的其他相關部分，牌照期不得超過五年且不得續期，如超過五年者，便須取得地政總署署長事先批准），及有權收取相關的牌照費或租金。特別條件第14(d)條亦規定，相關牌照或租賃協議的格式須為之前已獲地政總署署長批准者。若干於2007年前訂立的牌照及租賃（全部均已屆滿）並非完全符合該等規定。宜賓地產有限公司已向地政總署署長申請豁免而行政費亦已支付。地政總署署長現正處理有關申請。地政總署署長可向宜賓地產有限公司要求支付除其他費用及收費外的罰款，作為授出豁免的條件之一。

### 1.10 盈暉家居城

盈暉家居城乃在符合由Central More Limited與代表政府的總產業測量師（土地供應及重建組），於1998年7月17日訂立的若干換地協議及條件所載先決條件（該若干換地協議及條件已向土地註冊處註冊為新批租約第7071號），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)條發出的葵涌市地段第474號政府租契持有，政府所批年期為1998年7月17日至2048年7月16日間50年的所餘年期。證明已符合該等先決條件的合格證明書於2002年9月16日發出，並根據契約備忘錄第TW1480331號向土地註冊處註冊。

### 1.11 麗港城中城物業

麗港城中城物業乃在符合由Kin On Development Company Limited與代表港督的助理註冊總署署長，於1989年10月31日訂立的若干換地協議及條件所載先決條件（該若干換地協議及條件已向土地註冊處存放及註冊為換地條件第12071號），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)條發出的新九龍內地段第6100號政府租契持有，政府所批年期為1989年10月31日至2047年6月30日的所餘年期。證明已符合該等先決條件的合格證明書於1992年11月10日發出，並根據契約備忘錄第UB5497562號向土地註冊處註冊。

### 1.12 凱帆蒼

凱帆蒼乃在符合若干賣地協議及條件所載先決條件(該若干賣地協議及條件已向土地註冊處註冊為賣地條件第12554號，並經兩份分別根據契約備忘錄第UB8626559號及第UB8746937號向土地註冊處註冊的個別同意書修訂書更改及修改)，產生自被視為根據及憑藉香港法例第219章《物業轉易及財產條例》發出的政府租契持有，政府所批年期為1999年12月13日至2049年12月12日間50年的餘下年期。證明已符合該等先決條件的合格證明書於2003年11月22日發出，並根據契約備忘錄第UB9070908號向土地註冊處註冊。

### 1.13 麗都花園物業

麗都花園物業乃在由律敦治(Jehangir Hormusjee Ruttonjee)與代表港督的公務局局長，於1927年1月13日訂立的賣地協議及條件(該賣地協議及條件已向土地註冊處存放及註冊為賣地條件第2309號)，及憑藉由公務局局長於1930年1月21日經一份向律敦治(Jehangir Hormusjee Ruttonjee)發出的函件而授予續期而產生的原來75年期屆滿後，根據被視為根據及憑藉香港法例第152章《新界(可續期政府租契)條例》發出的荃灣海傍地段第4號政府租契持有，政府所批年期為1973年7月1日起計24年扣減最後三日的餘下年期(所述年期憑藉《1988年新界土地契約(續期)條例》第6條延長至2047年6月30日)。

### 1.14 海韻花園物業

海韻花園物業乃在符合由Penkilan Limited與代表港督的荃灣地政專員，於1990年9月1日訂立的若干換地協議及條件所載先決條件(該若干換地協議及條件已向土地註冊處存放及註冊為新批租約第6771號，並經一份根據契約備忘錄第TW787947號向土地註冊處註冊的修訂書更改及修改)，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)條發出的丈量約份390地段第261號政府租契持有，政府所批年期為1990年9月1日起至2047年6月30日的餘下年期。證明已符合該等先決條件的合格證明書於2000年2月29日發出，並根據契約備忘錄第TW1337513號向土地註冊處註冊。

## 2. 有關該等物業公契的資料

### 2.1 該等物業之契約詳情

**2.1.1** 各項該等物業均受下文表 1B 欄所述公契及其他文件(「公契」)的規限。涉及下文表 1A 欄所述物業(「物業」)的公契，乃就土地(「土地」)上所建發展項目(「發展項目」)(二者見下文表 1C 欄)以及發展項目的公用地方及設施的維護及管理訂定條文，並界定土地及發展項目的擁有人的權利、權益及義務並加以規範，以及訂定由擁有人所承擔相關開支的適當比例。

由於公契對土地及發展項目的不可分割業權份數全部擁有人均具約束力，下文表 1E 欄所述方(「擁有人」，為公契訂約方或物業擁有人)須受公契的約束。下文表 1D 欄所述管理人(「公契管理人」)為根據公契而委任的管理人，根據公契的條文對發展項目擁有一般管理權力。根據公契其責任範圍包括(其中包括)本文件第 14.1.2 節所述一般責任。

表 1

物業 (A 欄)	公契(B 欄)	發展項目 及土地 (C 欄)	管理人 (D 欄)	擁有人 (E 欄)
1. 沙田 第一城物業	日期為 1981 年 8 月 11 日的公契，由百得置業有限公司(登記擁有人)、Lai Shan Shan 及 Yun Ling Tai (買方)及百得物業管理有限公司(管理人)訂立，根據契約備忘錄第 ST204466 號向土地註冊處註冊。	「沙田第一城」 建於沙田市地段 第 1 號之上	百得物業管 理有限公司	福江發展有限 公司
2. 馬鞍山廣場	日期為 1995 年 5 月 18 日的公契，由 Poko Shine Limited (登記擁有人)、Cheng Sze Mui (第一買方)及海柏物業管理有限公司(管理人)訂立，根據契約備忘錄第 ST814744 號向土地註冊處註冊。	「海柏花園」 建於沙田市地段 第 382 號之上	海柏物業管 理有限公司	Poko Shine Limited

物業 (A欄)	公契(B欄)	發展項目 及土地 (C欄)	管理人 (D欄)	擁有人 (E欄)
3. 都會駅	日期為2006年11月24日的公契及管理協議，由香港鐵路有限公司(登記擁有人)、Hung Hing Sing及Hui Wai Yee Wendy(第一受讓人)及香港鐵路有限公司(管理人)訂立，根據契約備忘錄第061206007400號向土地註冊處註冊。	「都會駅」建於將軍澳市地段第73號之上	香港鐵路有限公司	百盈資源有限公司
4. 都會商場	日期為2002年6月20日的公契及管理協議，由九廣鐵路公司(第一擁有人)、Harbour Plaza Metropolis Limited(第一受讓人)及國際都會物業管理有限公司(管理人)訂立，根據契約備忘錄第UB8732820號向土地註冊處註冊及根據契約備忘錄第UB8873810再註冊。	「新都城」建於九龍內地段第11077號之上	國際都會物業管理有限公司	Vision Million Limited
5. 華都花園物業	日期為1983年4月2日的公契及管理協議，由華都地產有限公司(登記擁有人)、Fung Ching Yee(第一買方)、華都地產有限公司(管理人)及恒生銀行有限公司(承按人)訂立，根據契約備忘錄第TM224894號向土地註冊處註冊(經一份由華都地產有限公司作出，日期為1992年8月21日的補充契據補充及根據契約備忘錄第TM562348號向土地註冊處註冊，補充契據中載有分配予由華都地產有限公司擁有的「華都花園」3層商舖的不可分割業權份數)。	「華都花園」建於屯門地段第194號之上	華都地產有限公司	華都地產有限公司

物業 (A欄)	公契(B欄)	發展項目 及土地 (C欄)	管理人 (D欄)	擁有人 (E欄)
6. 映灣坊	日期為2003年4月7日的公契及管理協議，由香港鐵路有限公司(登記擁有人)、Cheung Yan Yiu及Lam Hoi Sze Cherry(買方)及香港鐵路有限公司(管理人)訂立，根據契約備忘錄第IS314912號向土地註冊處註冊。	「映灣園」建於東涌市地段第5號之上	香港鐵路有限公司	Genuine Joy Limited
7. 創意無限商場	日期為1981年9月5日的公契，由East Asia Textiles Limited(第一擁有人)、香港上海滙豐銀行有限公司(承按人)、Chui Cheung Kit(第二擁有人)及International Property Management Limited(管理人)訂立，根據契約備忘錄第TW232377號向土地註冊處註冊。	「東亞花園」建於荃灣市地段第247號之上	International Property Management Limited	Quick Switch Limited
8. 青怡廣場物業	日期均為1987年1月2日的公契及管理協議，均由Tsing-Yi Realty Limited(發展商)、Yip Leung Po Kum(單位擁有人)及港基物業管理有限公司(管理人)訂立，分別根據契約備忘錄第TW418061號及TW418062號第向土地註冊處註冊。	「青怡花園」建於青衣市地段第101號之上	港基物業管理有限公司	Team Challenge Limited
9. 銀禧閣商場	日期為1985年12月27日的公契，由宜賓地產有限公司(登記擁有人)、Woo Wai Fung(第一買方)及宜賓地產有限公司(管理人)訂立，根據契約備忘錄第ST314896號向土地註冊處註冊。	「銀禧花園」建於沙田市地段第87號之上	宜賓地產有限公司	宜賓地產有限公司

物業 (A欄)	公契(B欄)	發展項目 及土地 (C欄)	管理人 (D欄)	擁有人 (E欄)
10. 盈暉家居城	包含管理協議而日期為2002年7月23日的公契，由Central More Limited (登記擁有人)、財政司司長法團(第一受讓人)及港基物業管理有限公司(管理人)訂立，根據契約備忘錄第TW1473301號向土地註冊處註冊。	「盈暉臺」建於葵涌市地段第474號之上	港基物業管理有限公司	雅富資源有限公司
11. 麗港城中城物業	日期為1992年6月2日的公契，由Kin On Development Company Limited (登記擁有人)、Fu Jih及Man Chwan Ying (買方)與Laguna City Property Management Limited (管理人)訂立，根據契約備忘錄第UB5318582號向土地註冊處註冊。	「麗港城第32至38座」建於新九龍內地段第6100號之上	Laguna City Property Management Limited	Ace Courage Limited
12. 凱帆薈	包含管理協議而日期為2003年12月9日的公契，由Global Coin Limited (登記擁有人)、Chiu Kwai Foon及Yeung Chung Nam Chester (第一買方)及高衛物業管理有限公司(管理人)訂立，根據契約備忘錄第UB9088404號向土地註冊處註冊。	「凱帆軒」建於九龍內地段第11107號之上	高衛物業管理有限公司	Full Belief Limited

物業 (A欄)	公契(B欄)	發展項目 及土地 (C欄)	管理人 (D欄)	擁有人 (E欄)
13. 麗都花園物業	日期為1989年4月15日的公契，由李嘉誠基金會有限公司(登記擁有人)、Oriental Mountain Development Limited(衡平法上的擁有人)、Lau Yuet Ngor(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UB4067684號向土地註冊處註冊及根據契約備忘錄第UB4153041再註冊。日期為1992年12月30日的管理協議，由港基物業管理有限公司(管理人)與麗都花園業主立案法團(業主立案法團)訂立，根據契約備忘錄第UB5529576號向土地註冊處註冊。	「麗都花園」建於荃灣海傍地段第4號之上	港基物業管理有限公司	Partner Now Limited
14. 海韻花園物業	日期為1993年5月4日的公契及管理協議，由Penkilan Limited(登記擁有人)、Leung Lit Kui(第一買方)及高衛物業管理有限公司(管理人)訂立，根據契約備忘錄第TW888736號向土地註冊處註冊。	「海韻花園」建於丈量約份390地段第261號之上	高衛物業管理有限公司	Proven Effort Limited

**2.1.2** 沙田第一城物業多個部分受下文表2B欄所述分公契(「**分公契**」)所規限。涉及下文表2A欄所述沙田第一城物業部分(「**沙田第一城物業相關部分**」)的分公契，乃就沙田市地段第1號若干部分(「**沙田新一城土地相關部分**」)上所建稱為「沙田第一城」的發展項目部分(「**沙田新一城發展項目相關部分**」)(二者見下表2C欄)以及沙田新一城物業發展項目相關部分的公用地方及設施的維護及管理訂定條文，並界定沙田第一城土地相關部分及沙田新一城物業發展項目相關部分的擁有人的權利、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。

由於分公契對沙田第一城土地相關部分及沙田新一城物業發展項目相關部分的不可分割業權份數全部擁有人均具約束力，沙田第一城物業相關部分的擁有人福江發展有限公司須受該公契約束。百得物業管理有限公司（「**分公契管理人**」）為根據該分公契而委任的管理人。

除沙田第一城物業（即上文表1第1項）在公契下的責任，分公契管理人就商場A座、商場B座及沙田第一城第34、35及36座須負有（其中包括）根據該等商場A座、商場B座及沙田第一城第34、35及36座（即下文表2的第1、2及3項）分公契下的其他責任：

- (a) 操作及維護該等商場A座及商場B座商舖的空調系統；
- (b) 維護該等商場A座及商場B座的商舖及第34、35及36座若干非住宅單位的額外保安；及
- (c) 安排處理商舖廢物；及
- (d) 維護該等商場A座、商場B座及第34、35及36座停車場內車輛有秩序停泊。

**表2**

沙田第一城物業 相關部分 (A欄)	分公契(B欄)	沙田第一城 發展項目相關部分 及沙田第一城 土地相關部分 (C欄)
1. 商場A座部分	日期為1983年10月27日的分公契，由百得置業有限公司（登記擁有人）、Chan Wai Lun Jason及Chan Ping Lam（買方）及百得物業管理有限公司（管理人）訂立，根據契約備忘錄第ST242163號向土地註冊處註冊。	商場A座建於沙田市地段第1號A段餘段一部分之上

沙田第一城物業 相關部分 (A欄)	分公契(B欄)	沙田第一城 發展項目相關部分 及沙田第一城 土地相關部分 (C欄)
2. 商場B座部分	日期為2006年9月13日的分公契，由百得置業有限公司(第一擁有人)、福江發展有限公司(第二擁有人)及百得物業管理有限公司(管理人)訂立，根據契約備忘錄第06092201380155號向土地註冊處註冊。	商場B座建於沙田市地段第1號C段一部分之上
3. 第34、35及36座部分	日期為1988年1月15日的分公契，由百得置業有限公司(登記擁有人)、Shum Hon Wai及Shum Chiu Kam Yin(買方)及百得物業管理有限公司(管理人)訂立，根據契約備忘錄第ST415608號向土地註冊處註冊。	第34、35及36座建於沙田市地段第1號L段之上
4. 第1座地面A商舖及B商舖	日期為1981年9月15日的分公契，由百得置業有限公司(登記擁有人)、Tang Hung Fuk Stigwood及Yu Oi(買方)及百得物業管理有限公司(管理人)訂立，根據契約備忘錄第ST204711號向土地註冊處註冊。	第1座建於沙田市地段第1號A段餘段一部分之上
5. 第3座地面A商舖及B商舖以及托兒所	日期為1981年9月15日的分公契，由百得置業有限公司(登記擁有人)、Lam Kam Yin(買方)及百得物業管理有限公司(管理人)訂立，根據契約備忘錄第ST204715號向土地註冊處註冊。	第3座建於沙田市地段第1號A段餘段一部分之上

沙田第一城物業 相關部分 (A欄)	分公契(B欄)	沙田第一城 發展項目相關部分 及沙田第一城 土地相關部分 (C欄)
6. 第7座地面A商舖 及B商舖以及托兒所	日期為1981年10月5日的分公契， 由百得置業有限公司(登記擁有人)、 Cheung Yuen Kwan(買方)及百得物業管理 有限公司(管理人)訂立，根據契約備忘錄 第ST204602號向土地註冊處註冊。	第7座建於沙田市 地段第1號A段 餘段一部分之上
7. 第10座地面幼稚園	日期為1981年9月15日的分公契， 由百得置業有限公司(登記擁有人)、 Chen Yuan Yao(買方)及百得物業管理 有限公司(管理人)訂立，根據契約備忘錄 第ST204717號向土地註冊處註冊。	第10座建於沙田市 地段第1號A段 餘段一部分之上
8. 第11座地面A商舖及B 商舖	日期為1981年9月5日的分公契， 由百得置業有限公司(登記擁有人)、 Leung Moon Lam(買方)及百得物業管理 有限公司(管理人)訂立，根據契約備忘錄 第ST204719號向土地註冊處註冊。	第11座建於沙田市 地段第1號A段 餘段一部分之上
9. 第12座地面A商舖及B 商舖	日期為1981年11月6日的分公契， 由百得置業有限公司(登記擁有人)、 Chow Hou Sam及Chow Hui Wai Kee(買方)及 百得物業管理有限公司(管理人)訂立，根據契 約備忘錄第ST206090號向土地註冊處註冊。	第12座建於沙田市 地段第1號A段 餘段一部分之上

沙田第一城物業 相關部分 (A欄)	分公契(B欄)	沙田第一城 發展項目相關部分 及沙田第一城 土地相關部分 (C欄)
10. 第16座地面A商舖 及B商舖	日期為1982年6月16日的分公契， 由百得置業有限公司(登記擁有人)、 Chan Lau Mei(買方)及百得物業管理 有限公司(管理人)訂立，根據契約備忘錄 第ST214664號向土地註冊處註冊。	第16座建於沙田市 地段第1號B段 一部分之上
11. 第17座地面 非住宅單位	日期為1982年8月16日的分公契， 由百得置業有限公司(登記擁有人)、 Chan Kit Foon Janny(買方) 及百得物業管理有限公司(管理人)訂立， 根據契約備忘錄第ST216756號 向土地註冊處註冊。	第17座建於沙田市 地段第1號B段 一部分之上
12. 第18座地面A商舖 及B商舖	日期為1982年6月18日的分公契， 由百得置業有限公司(登記擁有人)、 Chee Yuk-Har(買方)及百得物業管理 有限公司(管理人)訂立，根據契約備忘錄 第ST214640號向土地註冊處註冊。	第18座建於沙田市 地段第1號B段 一部分之上
13. 第22座地面A商舖 及B商舖	日期為1982年6月30日的分公契， 由百得置業有限公司(登記擁有人)、Jeremy R.J. Esland及Diana Esland(買方)及百得物業 管理有限公司(管理人)訂立，根據契約備忘錄 第ST214828號向土地註冊處註冊及契約備忘 錄第ST463456號再註冊。	第22座建於沙田市 地段第1號B段 一部分之上

沙田第一城物業 相關部分 (A欄)	分公契(B欄)	沙田第一城 發展項目相關部分 及沙田第一城 土地相關部分 (C欄)
14. 第23座地面 非住宅單位	日期為1982年6月8日的分公契， 由百得置業有限公司(登記擁有人)、 Ho Wai-Ha(買方)及百得物業管理 有限公司(管理人)訂立，根據契約備忘錄 第ST289050號向土地註冊處註冊。	第23座建於沙田市 地段第1號B段 一部分之上
15. 第32座地面 非住宅單位	日期為1983年9月17日的分公契， 由百得置業有限公司(登記擁有人)、 Lau Chi Ming及To Kwan Ying(買方) 及百得物業管理有限公司(管理人)訂立， 根據契約備忘錄第ST240945號 向土地註冊處註冊。	第32座建於沙田市 地段第1號B段 一部分之上

**2.1.3** 映灣坊的停車場亦受日期為2008年9月30日的分公契及管理協議的規限，該分公契及管理協議由香港鐵路有限公司(登記持有人)、Yeung Kit Man(買方)及香港鐵路有限公司(管理人)訂立，根據契約備忘錄第08101301000024號向土地註冊處註冊。

該分公契及管理協議旨在就映灣園第四期(映灣坊的停車場組成一部分)及映灣園第四期的公用地方及設施的維護及管理訂定條文，並界定映灣園第四期的擁有人的權利、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。

由於分公契及管理協議對映灣園第四期的不可分割業權份數全部擁有人均具約束力，映灣園第四期若干停車位的擁有人Genuine Joy Limited須受該分公契及管理協議約束(儘管其並非訂約方之一)。

**2.1.4** 麗都花園物業亦受日期為1990年2月12日，由李嘉誠基金會有限公司(登記擁有人)與Oriental Mountain Development Limited(衡平法上的擁有人)訂立的平邊契據約束，該平邊契據根據契約備忘錄第UB4333575號向土地註冊處註冊。該平邊契據攤分「麗都花園」地面商舖(即麗都花園物業)以及將「麗都花園」的不可分割業權份數重新分配予該等商舖。

2.1.5 海韻花園物業一部分(即「海韻花園」地面H3商舖)亦受日期為1996年11月28日，由Penkilan Limited作出的平邊契據規限及享有其利益，該平邊契據根據契約備忘錄第TW1099015號向土地註冊處註冊，而日期為1997年1月27日，由Penkilan Limited(登記擁有人)、財政司司長法團(第一買方)及高衛物業管理有限公司(管理人)訂立就將「海韻花園」地面H商舖分為3個部分(即H1、H2及H3)的公契分平邊契據根據契約備忘錄第TW1114017號向土地註冊處註冊。

## 2.2 有關該等物業的不可分割業權份數擁有權及分配的詳細資料

2.2.1 有關該等物業的不可分割業權份數擁有權及分配的詳細資料於下表3詳列：

表3

物業 (A欄)	說明(B欄)	不可分割業權份數擁有權及分配(C欄)
1. 沙田第一城物業	<p>沙田第一城物業包括：</p> <p>(a) 銀城商場的以下部分(商場A座)：</p> <p>(i) 地下商舖及空地；</p> <p>(ii) 4樓商舖、寫字樓及空地；</p> <p>(iii) 天台；及</p> <p>(iv) 1樓的314個泊車位；</p> <p>(b) 第一城中心的以下部分(商場B座)：</p> <p>(i) 地下及1樓商舖及寫字樓；</p> <p>(ii) 於天台部分的酒樓、天台花園、中庭及涼亭；及</p> <p>(iii) 2及3樓的343個泊車位；</p> <p>(c) 第34-36座住宅大廈地下的街市及幼稚園、1樓的泊車位；及</p> <p>(d) 多個獨立商舖及非住宅單位分佈於12座獨立住宅大廈地下發展項目，</p>	<p>沙田第一城物業佔構成沙田第一城物業發展項目(包括超過50座商業/住宅大廈)1,500,000不可分割業權份數中的60,491份(約4.03%)。於1,500,000不可分割業權份數的60,491份中：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 於1,500,000不可分割業權份數中的16,200份分配予銀城商場地下商舖及空地、4樓的商舖、寫字樓及空地以及天台，有關詳情載於B欄，即根據相關分公契分配予銀城商場商業/零售部分，佔百分百不可分割業權份數；</li> <li>• 於1,500,000不可分割業權份數中的38,483份分配予第一城中心地下及1樓的商舖及寫字樓、天台部分的酒樓、天台花園、中庭及涼亭，有關詳情載於B欄，即根據相關分公契分配予第一城中心商業/零售部分，佔百分百不可分割業權份數；</li> <li>• 於1,500,000不可分割業權份數中的5,150份分配予第34-36座住宅大廈地下的街市及幼稚園及12座獨立住宅大廈地下的多個獨立商舖和非住宅單位，有關詳情載於B欄，即根據相關分公契分配予該等住宅大廈的商業/零售部分，佔百分百不可分割業權份數；</li> </ul>

物業 (A欄)	說明(B欄)	不可分割業權份數擁有權及分配(C欄)
	沙田第一城物業構成其中部分的所有發展項目。	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 於1,500,000不可分割業權份數中的1份分配予第34-36座住宅大廈1樓的泊車位，有關詳情載於B欄，即根據相關分公契分配予有關住宅大廈「泊車位」部分，約佔0.66%不可分割業權份數；</li> <li>• 於1,500,000不可分割業權份數中的314份分配予銀城商場1樓的泊車位，有關詳情載於B欄，即根據相關分公契分配予銀城商場泊車位部分，約佔30.88%不可分割業權份數；及</li> <li>• 於1,500,000不可分割業權份數中的343份分配予第一城中心2樓及3樓的泊車位，有關詳情載於B欄，即根據相關分公契分配予銀城商場泊車位部分，約佔51.12%不可分割業權份數。</li> </ul>
2. 馬鞍山廣場	<p>馬鞍山廣場包括：</p> <p>(a) 商業發展項目包括：</p> <p>(i) 平台2樓；</p> <p>(ii) 平台3樓；</p> <p>(iii) 平台2樓的中庭；</p> <p>(iv) 平台的外牆；及</p> <p>(v) 升降機、升降機井道、樓梯、空氣調節室、其他輔助空間及不包括地庫、地下、平台1、2及3樓，以及跨越式平台的商業發展項目的機器室；及</p> <p>(b) 地庫的290個泊車位，</p> <p>馬鞍山廣場構成其中部分的所有發展項目。</p>	<p>馬鞍山廣場佔構成馬鞍山廣場發展項目94,970不可分割業權份數中的41,899份(約44.12%)。於94,970不可分割業權份數的41,899份中：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 於94,970不可分割業權份數中的39,869份分配予商業發展項目，有關詳情載於B欄，根據相關公契分配予發展項目的「商業發展」，佔百分之百不可分割業權份數；及</li> <li>• 於94,970不可分割業權份數中的2,030份分配予泊車位，有關詳情載於B欄，根據相關公契分配予發展項目的「車庫」，約佔56.75%不可分割業權份數。</li> </ul>
3. 都會駅	<p>都會駅包括都會駅構成其中部分的發展項目地下、1樓、2樓、3樓及5樓的商業發展項目、一條有蓋行人天橋及位於2樓的整個商用停車場(有74個商用泊車位)。</p>	<p>都會駅佔構成都會駅發展項目543,502不可分割業權份數中的21,343份(約3.93%)。於543,502不可分割業權份數的21,343份中：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 於543,502不可分割業權份數中的20,377份分配予商業發展項目，有關詳情載於B欄，根據相關公契分配予發展項目的「商業發展」，佔百分之百不可分割業權份數；及</li> <li>• 於543,502不可分割業權份數中的966份分配予商用泊車位，有關詳情載於B欄，根據相關公契分配予發展項目的「商用停車場」，佔百分之百不可分割業權份數。</li> </ul>

物業 (A欄)	說明(B欄)	不可分割業權份數擁有權及分配(C欄)
4. 都會商場	<p>都會商場包括：</p> <p>(a) 商用住宅(不包括8樓的特定物業)作為建設發展為商舖或其他一般商業用途(寫字樓或酒店用途除外)，包括有關於外牆、樓宇管理單位、吊船及在外牆鋪設的軌道；及</p> <p>(b) 5樓141個泊車位及38個公共泊車位，</p> <p>都會商場構成其中部分的所有發展項目。</p>	<p>都會商場佔構成都會商場發展項目247,769不可分割業權份數中的35,191份(約14.20%)。於247,769不可分割業權份數的35,191份中：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>於247,769不可分割業權份數中的31,990份分配予商業發展項目，有關詳情載於B欄，根據相關分公契分配予發展項目的「商業發展」，約佔94.88%不可分割業權份數；及</li> <li>於247,769不可分割業權份數中的3,201份分配予泊車位，有關詳情載於B欄，根據相關公契分配予發展項目的「泊車位」，約佔48.74%不可分割業權份數</li> </ul>
5. 華都花園物業	<p>華都花園物業包括：</p> <p>(a) 3樓27個商舖；</p> <p>(b) 1樓2個泊車位及4個貨車泊車位；</p> <p>(c) 2樓67個泊車位；</p> <p>(d) 1樓的單車泊車位；及</p> <p>(e) 2樓的單車泊車位，</p> <p>華都花園物業構成其中部分的所有發展項目。</p>	<p>華都花園物業佔構成華都花園物業發展項目10,100不可分割業權份數中的1,122份(約11.11%)。於10,100不可分割業權份數的1,122份中：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>於10,100不可分割業權份數中的1,036份分配予商舖，有關詳情載於B欄，根據相關公契分配予發展項目的「商業發展」，約佔48.37%不可分割業權份數；及</li> <li>於10,100不可分割業權份數中的86份分配予泊車位，貨車泊車位及單車泊車位，有關詳情載於B欄，根據相關公契分配予發展項目的「停車場」，約佔39.27%不可分割業權份數。</li> </ul>
6. 映灣坊	<p>映灣坊包括：</p> <p>(a) 商業發展項目；</p> <p>(b) 一所幼稚園；</p> <p>(c) 一個街市；及</p> <p>(d) 第六期停車場的117個商用泊車位，</p> <p>映灣坊構成其中部分的所有發展項目。</p>	<p>映灣坊佔構成映灣坊發展項目428,830不可分割業權份數中的7,255份(約1.69%)。於428,830不可分割業權份數的7,255份中：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>於428,830不可分割業權份數中的4,668份分配予商業發展項目，有關詳情載於B欄，根據相關公契分配予發展項目的「商業發展」，佔百分之百不可分割業權份數；</li> <li>於428,830不可分割業權份數中的678份分配予幼稚園，有關詳情載於B欄，根據相關公契分配予發展項目的「幼稚園」，佔百分之百不可分割業權份數；</li> <li>於428,830不可分割業權份數中的508份分配予街市，有關詳情載於B欄，根據相關分公契分配予發展項目的「街市」，佔百分之百不可分割業權份數；及</li> </ul>

物業 (A欄)	說明(B欄)	不可分割業權份數擁有權及分配(C欄)
7. 創意無限商場	創意無限商場包括創意無限商場構成其中部分的發展項目地庫的平台部分(包括67個泊車位)、地下部分、1樓部分、2樓、專用平台天台及大部分外牆。	<ul style="list-style-type: none"> <li>於428,830不可分割業權份數中的1,401份分配予商用停車處，有關詳情載於B欄，根據相關公契分配予發展項目的「第四期泊車位」，約佔14.11%不可分割業權份數。</li> </ul>
8. 青怡廣場物業	<p>青怡廣場物業包括：</p> <p>(a) 地下的48個商舖；</p> <p>(b) 1樓29個商舖；及</p> <p>(c) 地庫27個泊車位；</p> <p>青怡廣場物業構成其中部分的所有發展項目。</p>	<p>青怡廣場物業佔構成青怡廣場發展項目219,420不可分割業權份數中的15,918份(約7.25%)。於219,420不可分割業權份數的15,918份中：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>於219,420不可分割業權份數中的15,378份分配予商舖，有關詳情載於B欄，根據相關公契分配予發展項目的商舖，約佔70.54%不可分割業權份數；及</li> <li>於219,420不可分割業權份數中的540份分配予泊車位，有關詳情載於B欄，根據相關公契分配予發展項目的泊車位，約佔7.65%不可分割業權份數。</li> </ul>
9. 銀禧閣商場	<p>銀禧閣商場包括：</p> <p>(a) 商業發展項目；</p> <p>(b) 「專用品業權份數」；</p> <p>(c) 專用部分包括：</p> <p>(i) 特定的士及／或出租車的泊車位；</p> <p>(ii) 服務組成的街市、住宅發展項目及商業發展項目的特定的貨車上落貨處；</p> <p>(iii) 特定的機械升降設備或自動電梯；</p> <p>(iv) 游泳池綜合大樓；</p> <p>(v) 街市；</p> <p>(vi) 特定的社區服務、教育、康樂及美化市容設施，包括但不限於網球場、兒童遊樂場、幼稚園、托兒所或兒童托管中心、青年中心、社區活動室及一間私家診所；</p>	<p>銀禧閣商場佔構成銀禧閣商場發展項目2,000,000不可分割業權份數中的658,784份(約32.94%)。於2,000,000不可分割業權份數的658,784份中：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>於2,000,000不可分割業權份數中的268,000份分配予商業發展項目，有關詳情載於B欄，根據相關公契分配予發展項目的「商業發展」，佔百分之百不可分割業權份數；</li> <li>於2,000,000不可分割業權份數中的166,584份，根據相關公契為發展項目的「專用品業權份數」，佔百分之百不可分割業權份數；及</li> <li>於2,000,000不可分割業權份數中的224,200份分配予專用部分，有關詳情載於B欄，根據相關公契分配予發展項目的「專用部分」，佔百分之百不可分割業權份數。</li> </ul>

物業 (A欄)	說明(B欄)	不可分割業權份數擁有權及分配(C欄)
	(vii) 特定的園景區； (viii) 特定的道路及小徑； (ix) 前廳、通道及升降機(除專門服務一座住宅大廈或商業發展項目者外)； (x) 特定的所述發展項目的露天場地；及 (xi) 根據政府租契保留供公眾使用的範圍；及	
	(d) 平台1樓97個泊車位， 銀禧閣商場構成其中部分的所有發展項目。	
10. 盈暉家居城	盈暉家居城包括： <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) 地下、閣樓、1樓及2樓的特定商業單位；</li> <li>(b) 閣樓43個商用泊車位；及</li> <li>(c) 6層高(包括地下、閣樓、1樓、2樓、3樓及5樓)平台的外牆；</li> </ul>	盈暉家居城佔構成盈暉家居城發展項目58,556不可分割業權份數中的9,915份(約16.93%)。於58,556不可分割業權份數的9,915份中： <ul style="list-style-type: none"> <li>• 於58,556不可分割業權份數中的9,346份分配予商業發展項目，有關詳情載於B欄，根據相關公契分配予發展項目的「商業發展」，佔百分之百不可分割業權份數；</li> <li>• 於58,556不可分割業權份數中的559份分配予商用泊車位，有關詳情載於B欄，根據相關公契分配予發展項目的「停車場」，約佔21.38%不可分割業權份數；及</li> <li>• 於58,556不可分割業權份數中的10份分配予外牆，有關詳情載於B欄，根據相關公契分配予發展項目的「外牆」，佔百分之百不可分割業權份數。</li> </ul>
	盈暉家居城構成其中部分的所有發展項目。	
11. 麗港城中城物業	麗港城中城物業包括名為「麗港城中城」的商業發展項目地下的商用面積及／或3間戲院，以及麗港城中城物業構成其中部分的發展項目第32至38座的幼稚園。	麗港城中城物業佔構成麗港城中城物業發展項目11,965不可分割業權份數中的335份(約2.80%)。於11,965不可分割業權份數的335份中： <ul style="list-style-type: none"> <li>• 於11,965不可分割業權份數中的225份分配予商業用地及／或3間戲院，有關詳情載於B欄，根據相關公契分配予發展項目的「商業發展」，約佔53.32%不可分割業權份數；及</li> <li>• 於11,965不可分割業權份數中的110份分配予幼稚園，有關詳情載於B欄，根據相關公契分配予發展項目的「幼稚園」，佔百分之百不可分割業權份數。</li> </ul>

物業 (A欄)	說明(B欄)	不可分割業權份數擁有權及分配(C欄)
12. 凱帆薈	凱帆薈包括凱帆薈構成其中部分的發展項目5樓及6樓的商業單位及1樓35個商用泊車位。	<p>凱帆薈佔構成凱帆薈發展項目65,503不可分割業權份數中的7,396份(約11.29%)。於65,503不可分割業權份數的7,396份中：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>於65,503不可分割業權份數中的6,941份分配予商業單位，有關詳情載於B欄，根據相關分公契分配予發展項目的「商業發展」，佔百分之百不可分割業權份數；及</li> <li>於65,503不可分割業權份數中的455份分配予商用泊車位，有關詳情載於B欄，根據相關公契分配予發展項目的「車庫」，約佔13.51%不可分割業權份數。</li> </ul>
13. 麗都花園物業	麗都花園物業包括麗都花園物業構成其中部分的發展項目地下的10個商舖。	麗都花園物業佔構成麗都花園物業發展項目81,042不可分割業權份數中的1,370份(約1.69%)。其中於81,042不可分割業權份數的1,370份分配予發展項目的「商業發展」，佔百分之百不可分割業權份數。
14. 海韻花園物業	<p>海韻花園物業包括：</p> <p>(a) 地下的酒樓及平台1樓的空氣調節機房；及</p> <p>(b) 地下的3間商舖，</p> <p>海韻花園物業構成其中部分的所有發展項目。</p>	海韻花園物業佔構成海韻花園物業發展項目185,000不可分割業權份數中的2,484份(約1.34%)。其中於185,000不可分割業權份數的2,484份根據相關公契分配予發展項目的「商業發展」，約佔28.72%不可分割業權份數。

### 2.2.2 華都花園物業

華都花園物業主要包括名為「華都花園」中不同的商舖及停車空地的發展項目，華都花園物業由置富產業信託全資擁有。如上表3顯示，就其下零售部分，根據有關公契，華都花園物業佔近乎50%，或約48.37%的不可分割業權份數分配予發展項目的「商業發展」；就其下停車場部分，根據有關公契，華都花園物業佔約39.27%的不可分割業權份數分配予「停車場」的發展項目。

儘管於構成華都花園物業(包括其下零售及停車場部分)的發展項目中，置富產業信託佔少於50%權益，透過政府租契中特別條件，置富產業信託(透過其有關該等物業公司為政府租契承批人)需要管理及維護所有發展項目的建築物，不管該等建築物其任何日後之權益，置富產業信託只須按擁有人的議決，故此對此等建築物之物業管理有着更大的控制。

管理人根據最後可行日期，以及其所知和所信的一切資料，構成華都花園物業(不包括停車場部分)，於發展項目的「商業發展」擁有近乎50%權益，而管理人於該「商業發展」是單一最大擁有者。而且，置富產業信託能：(a)行使全面的營運控制，自擁有該等物業時已獨立營運管理華都花園物業(包括其下零售及停車場部分)；(b)對華都花園物業(包括其下零售及停車場部分)獨立進行資

產提升工作；及(c)行使如華都花園物業擁有人的所有權利，例如出讓、按揭、佔有及租出物業的單位或泊車位，而不經其他擁有人的同意或干預。基於上文所述，管理人認為應可對華都花園物業的房產管理及策略性發展行使控制權。

### 2.2.3 創意無限商場

創意無限商場包括名為「東亞花園」發展項目其中部分，創意無限商場由置富產業信託全資擁有。如上表3顯示，創意無限商場佔近乎50%，或約49.06%不可分割業權份數的發展項目。

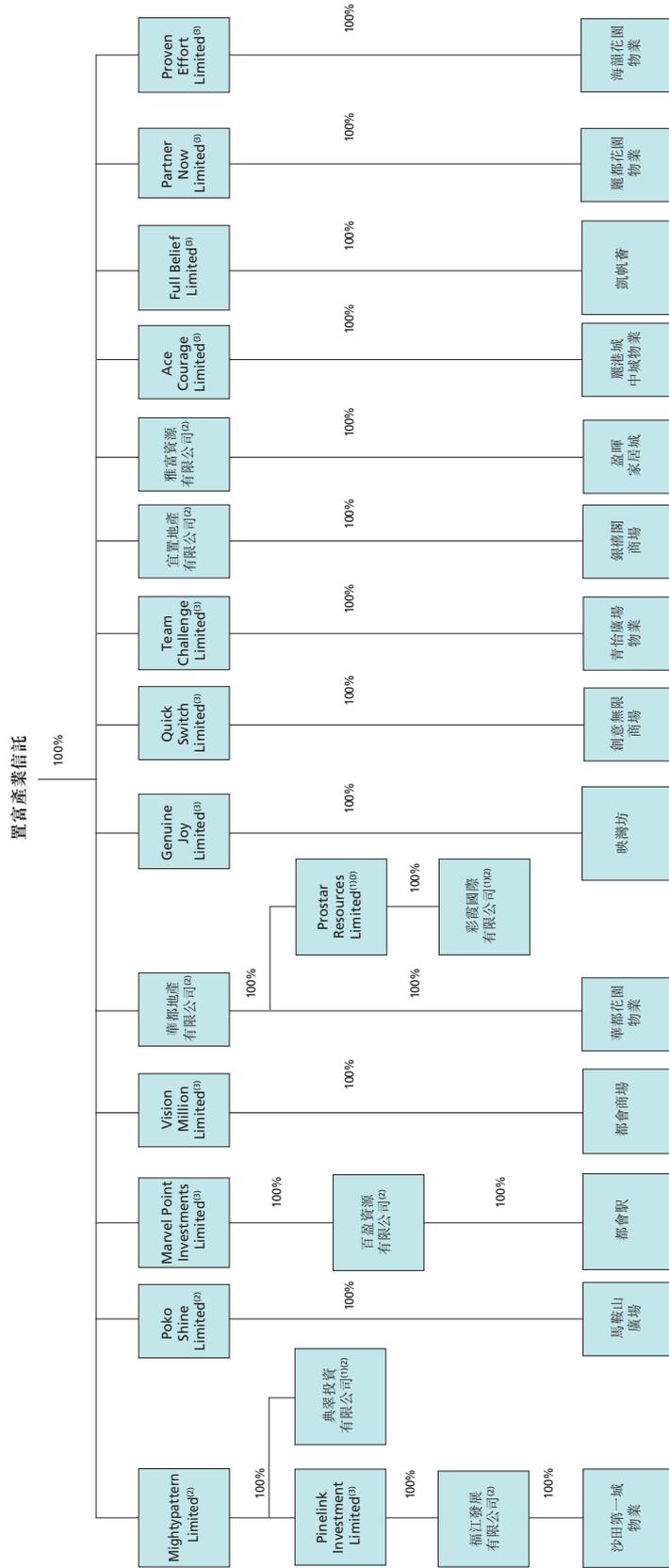
儘管於創意無限商場構成的發展項目中，置富產業信託佔少於50%權益，管理人根據最後可行日期，以及其所知和所信的一切資料，管理人擁有發展項目近乎50%權益，於該發展項目是單一最大擁有者。而且，置富產業信託能行使全面的營運控制，及自擁有該等物業時已獨立營運管理創意無限商場。尤其是置富產業信託擁有2樓整層及地庫停車位，對創意無限商場日常的管理及營運是與構成發展項目的其他部分是完全分割的，而不經其他擁有人的同意或干預。置富產業信託能對創意無限商場獨立進行資產提升工作；及行使如創意無限商場擁有人的所有權利，例如出讓、按揭、佔有及租出物業的基金單位或停車車位，而不經其他擁有人的同意或干預。基於上文所述，管理人認為應可對創意無限商場的房產管理及策略性發展行使控制權。

### 2.2.4 其他物業

除上文所披露外，如上表3顯示，置富產業信託於海韻花園物業的不同單位及於：(a)沙田第一城物業構成的「沙田第一城」的銀城商場(商場B座)及住宅大廈第34-36座；(b)都會商場；(c)映灣坊；(d)青怡廣場物業；(e)盈暉家居城；及(f)凱帆蒼不同的停車空地，持有少數不可分割業權份數所有權權益(於本2.2.4段統稱為「該等物業」)。

「該等物業」由置富產業信託全資擁有。儘管於「該等物業」構成的發展項目中，置富產業信託於相關發展項目，或發展項目的相關部分佔不多於50%權益，置富產業信託能：(a)行使全面的營運控制，自擁有該等物業時已獨立營運管理該等物業；(b)對該等物業獨立進行資產提升工作；及(c)行使如該等物業擁有人的所有權利，例如出讓、按揭、佔有及租出物業的基金單位或停車車位，而不經其他擁有人的同意或干預。於2009年12月31日，所有該等物業的應佔價值合共僅佔置富產業信託的該等物業組合總值的不多於2%，並未詳列有關資料。

3. 物業公司的架構



附註(1)：該等公司現正進行清盤。  
 附註(2)：在香港註冊成立。  
 附註(3)：在英屬處女群島註冊成立。

**A. 備查文件**

直至上市日期前的正常辦公時間內，以下文件的副本可於香港中環皇后大道中99號中環中心55樓5508-10室管理人在香港的註冊辦事處免費查閱：

- (a) 信託契約；
- (b) 物業管理協議；
- (c) 會計師報告，全文載於本文件附錄一（「會計師報告」）；
- (d) 有關該等物業的物業估值報告，全文載於本文件附錄二（「物業估值報告」）；
- (e) 香港零售市場概況及地區分析，全文載於本文件附錄三（「香港零售市場概況及地區分析」）；
- (f) 威格斯建築顧問有限公司就都會商場、馬鞍山廣場、盈暉家居城、創意無限商場及銀禧閣商場而發出日期為2003年7月7日的樓宇調查報告；
- (g) 威格斯建築顧問有限公司就沙田第一城物業、華都花園物業、青怡廣場物業、麗港城中城物業、麗都花園物業及海韻花園物業而發出日期為2005年5月10日的樓宇調查報告；
- (h) 威格斯建築顧問有限公司就都會駅、映灣坊及凱帆薈而發出日期為2009年8月17日的樓宇調查報告；
- (i) 本文件第21節（「專家」）所述的同意書；
- (j) 本文件第16.5節（「有關置富產業信託的重大及其他協議－利率掉期協議」）所述置富產業信託的利率掉期協議，或該等協議的書面備忘錄；
- (k) 本文件第16.4.4節（「有關置富產業信託的重大及其他協議－2009年貸款融資－違約事件」），所述的2009年信貸協議；
- (l) 本文件第16.6節（「有關置富產業信託的重大及其他協議－2009年買賣協議」）及第16.7節（「有關置富產業信託的重大及其他協議－2009年包銷協議」）所述的協議；及
- (m) 於2009年8月24日就（其中包括）收購都會駅、映灣坊及凱帆薈而向置富產業信託基金單位持有人刊發的通函。

於上述日期後，根據房地產投資信託基金守則第5.2(f)段，管理人將按規定確保有關文件在管理人的香港註冊辦事處可供查閱或複印（視情況而定）。

就有關的新加坡規則及規例而言：

- (a) 新交所的上市手冊可在 [www.sgx.com](http://www.sgx.com) 查閱；
- (b) 物業基金附錄、新加坡收購及合併守則及2005年企業管治守則可在 [www.mas.gov.sg](http://www.mas.gov.sg) 查閱；及
- (c) 相關的新加坡法規，包括新加坡法例第289章證券及期貨法案及新加坡法例第50章公司法案，可在 <http://statutes.agc.gov.sg> 查閱。

## B. 專家資歷

於本文件內提供意見的專家的資歷如下：

- (a) 星展亞洲融資有限公司  
根據證券及期貨條例獲發牌，可從事證券及期貨條例定義下的第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）及第6類（就機構融資提供意見）活動
- (b) J.P. Morgan Securities  
(Asia Pacific) Limited  
根據證券及期貨條例獲發牌，可從事證券及期貨條例定義下的第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）、第6類（就機構融資提供意見）及第7類（提供自動化交易服務）活動
- (c) 德勤 • 關黃陳方會計師行  
執業會計師
- (d) 第一太平戴維斯估值及  
專業顧問有限公司  
獨立物業估值師及獨立物業市場顧問

## C. 其他事項

除本文件所披露者外，於最後可行日期：

- (a) 概無董事或名列本附錄B段的任何人士於置富產業信託的發起，或於緊接最後可行日期前兩年內由置富產業信託所收購或出售或租賃的任何資產或建議由置富產業信託或其控制的任何公司所收購或出售或租賃的資產中擁有任何權益；
- (b) 概無董事或名列本附錄B段的任何人士於在最後可行日期仍然生效且對置富產業信託的業務而言屬重大的任何合約或安排中，擁有任何重大權益；

- (c) 名列本附錄B段的任何人士概無：
- (i) 於任何基金單位或置富產業信託所控制的任何公司的任何股份中擁有合法或實益權益；或
  - (ii) 擁有任何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)；
- (d) 除置富產業信託於2009年10月進行的配售所涉及者外，置富產業信託於最後可行日期前兩年內並無向置富產業信託的任何發起人支付或配發或給予任何款項或證券或利益或擬向其支付或配發或給予任何該等證券或款項或利益；
- (e) 概無董事或其各自的聯繫人於該等物業(整體而言)的五大租戶(按租金收入總額計)中擁有任何權益(為免生疑，因身為董事或行政人員而擁有者除外)；
- (f) 並無由置富產業信託或任何由其控制的公司向任何董事或為任何董事的利益授出或提供任何尚未償還的貸款或擔保；
- (g) 於緊接最後可行日期前兩年內，置富產業信託並無發行或同意發行任何已繳足或部分繳足的基金單位以換取現金或現金以外的代價；
- (h) 概無就置富產業信託的已發行基金單位設置選擇權或同意有條件或無條件增設選擇權；
- (i) 置富產業信託並無發行或同意發行任何發起人基金單位、管理層基金單位或遞延基金單位；
- (j) 除新交所，基金單位的資本概無在任何其他證券交易所上市或買賣，亦無正尋求或建議尋求任何該等上市或買賣的批准；
- (k) 置富產業信託並無已發行的可轉換債務證券；
- (l) 除：(i)置富產業信託就於2009年10月進行的配售而向若干人士支付的費用；及(ii)根據2005年貸款融資及2009年貸款融資支付的利息外，於緊接最後可行日期前兩年內，並無向任何董事、準董事、發起人、名列於本附錄B段的任何人士，或與發行或銷售任何基金單位或置富產業信託或其所控制的公司的借貸資本有關的任何其他人士，授出或支付任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特別項目；
- (m) 並無任何關於放棄或同意放棄日後股息的安排；

- (n) 於過去十二個月內，該等物業公司並無可能對或已對該等物業公司的整體財務狀況構成重大影響的業務中斷出現；
- (o) 概無董事或名列第12.6節（「管理人－行政人員」）的管理人的董事或行政人員與任何其他董事或執行人員有任何其他關係，惟在該節所披露者除外；
- (p) 概無董事或名列本文件第12.6節（「管理人－行政人員」）的管理人的董事或行政人員在任何其他於證券交易所上市的發行人出任其他董事職位；及
- (q) 於緊接本文件刊發當日之前兩年內，受託人或管理人概無訂立任何其他重大合約（置富產業信託在其日常業務中訂立的合約除外）。

#### D. 介紹形式上市涉及的費用

介紹形式上市的費用估計將約為三千萬港元。

#### E. 訴訟

於最後可行日期，管理人、置富產業信託及任何一間該等物業公司概無任何可能會對置富產業信託的財政狀況有重大影響的索償要求或訴訟，亦無受該等索償要求或訴訟的威脅。



**F**ORTUNE  
置富產業信託 **REIT**

置富產業信託  
由置富資產管理有限公司管理