

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。