

## 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)按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份)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份)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)。