

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"> • 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; • 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; • 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;

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"> • 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； • 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 • 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。
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"> • 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 • 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。
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"> • 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 • 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。

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"> • 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 • 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
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"> • 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 • 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。
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"> • 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； • 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； • 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

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"> 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。
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"> 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 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。
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"> 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； 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 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。

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"> (a) 地下、閣樓、1樓及2樓的特定商業單位； (b) 閣樓43個商用泊車位；及 (c) 6層高(包括地下、閣樓、1樓、2樓、3樓及5樓)平台的外牆； 	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"> • 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； • 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 • 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。
	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"> • 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 • 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。

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"> 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 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。
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。

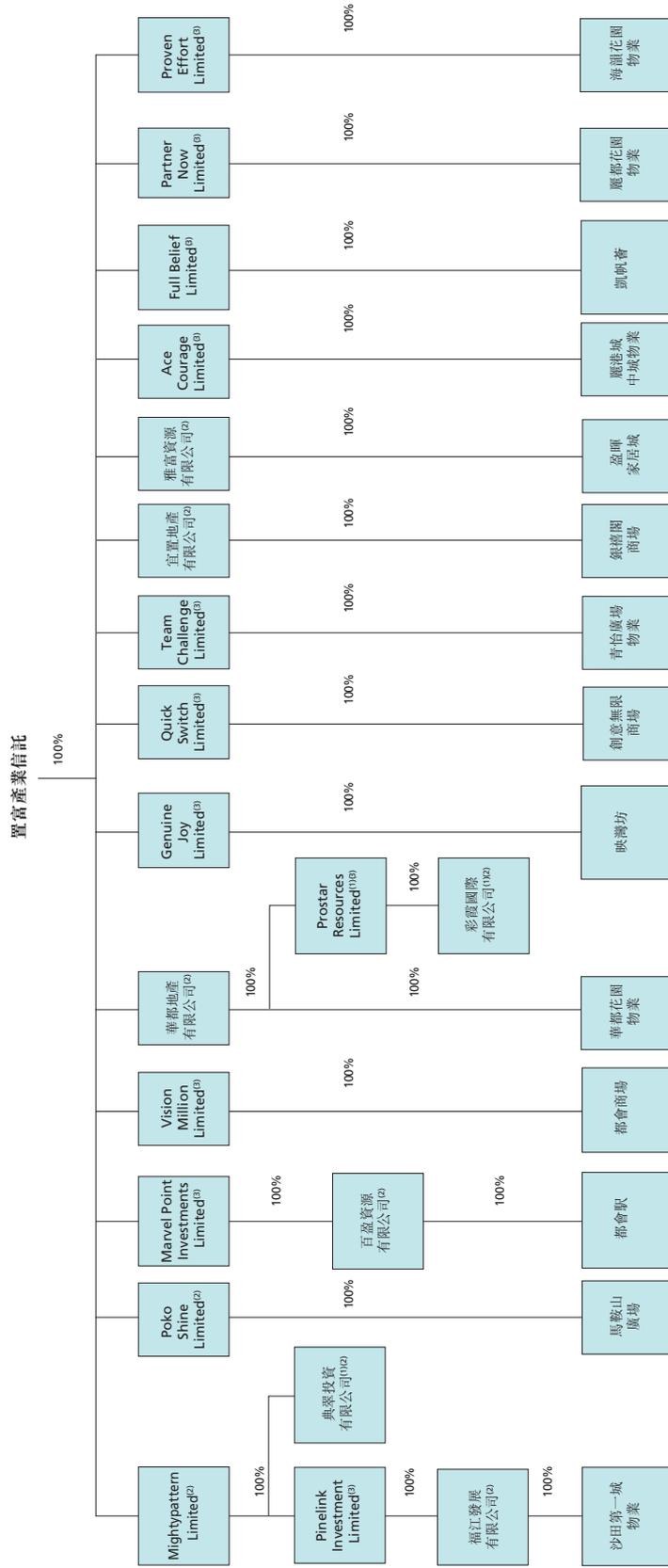
儘管於創意無限商場構成的發展項目中，置富產業信託佔少於50%權益，管理人根據最後可行日期，以及其所知和所信的一切資料，管理人擁有發展項目近乎50%權益，於該發展項目是單一最大擁有者。而且，置富產業信託能行使全面的營運控制，及自擁有該等物業時已獨立營運管理創意無限商場。尤其是置富產業信託擁有2樓整層及地庫停車位，對創意無限商場日常的管理及營運是與構成發展項目的其他部分是完全分割的，而不經其他擁有人的同意或干預。置富產業信託能對創意無限商場獨立進行資產提升工作；及行使如創意無限商場擁有人的所有權利，例如出讓、按揭、佔有及租出物業的基金單位或停車車位，而不經其他擁有人的同意或干預。基於上文所述，管理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)凱帆薈不同的停車空地，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。