

目錄

	<u>頁</u>
1. 概要	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
2. 風險因素	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
3. 有關本文件及介紹形式上市的資料	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
4. 董事、信託資料及參與介紹形式上市的其他各方	36
5. 香港的零售及商業物業市場	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>
6. 策略	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
7. 該等物業及業務	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
8. 摘錄財務資料	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
9. 基金單位擁有權	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>
10. 分派政策	103
10.1 一般情況	103
10.2 貨幣	103
10.3 影響分派的因素	104
11. 置富產業信託的架構及組織	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
12. 管理人	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
13. 物業管理人	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
14. 企業管治	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
15. 信託契約	137
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
16. 有關置富產業信託的重大及其他協議	150
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>
17. 持續關連方交易	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
18. 修訂、豁免及發牌條件	176
18.1 修訂及豁免	176
18.2 發牌條件	177
19. 上市、登記、買賣及交收	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
20. 稅項	191
20.1 香港稅項	191
20.2 新加坡稅項	192
21. 專家	195
22. 釋義	196
附錄一：會計師報告	I-1
附錄二：物業估值報告	II-1
附錄三：香港零售市場概況及地區分析	III-1
附錄四：新加坡信託法案概要	IV-1
附錄五：政府租契、公契及物業公司架構的概要	V-1
附錄六：一般資料	VI-1