

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 ⁽¹⁾ | 估值 ⁽²⁾ (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 ⁽³⁾ | 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 ⁽³⁾ | 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 ⁽³⁾ | 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 |
| 總數／平均數⁽⁴⁾ | | 1,988,352 | | 11,500 | 494.7 | 96.4 |

附註：

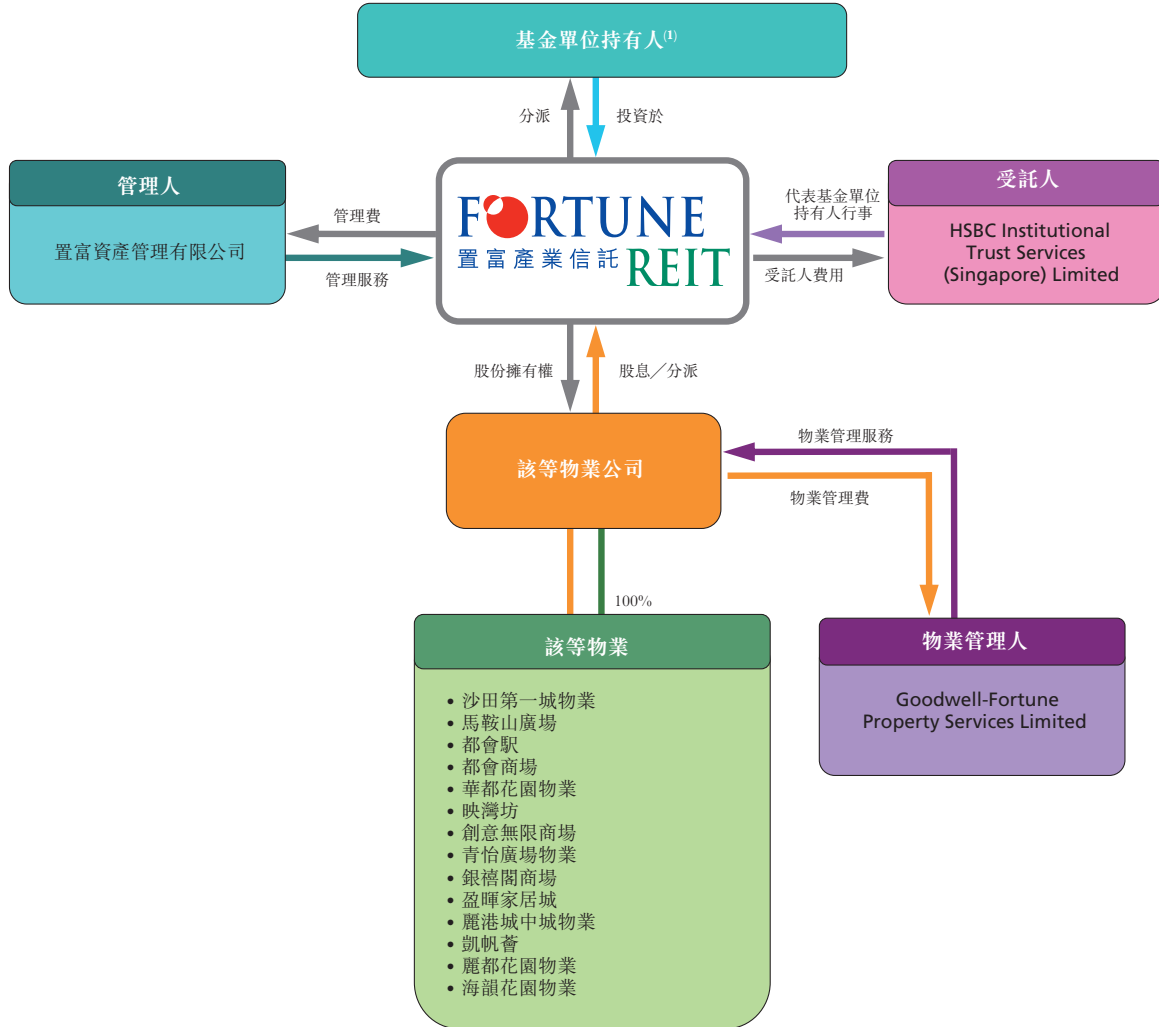
- (1) 落成年份指物業構成其中一部分的發展項目／樓宇獲發入伙紙的年度。
- (2) 估值額為獨立物業估值師釐定每項該等物業於 2009 年 12 月 31 日之市值。
- (3) 都會駅、映灣坊及凱帆薈乃於 2009 年 10 月 15 日購入。因此，其物業收入淨額只就 2009 年 10 月 16 日至 2009 年 12 月 31 日止的期間計算。
- (4) 計算加權平均出租率時，乃將每項該等物業的已出租面積總和除以所有該等物業的可出租總面積。

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">• 酬金 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• 實際支出 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。 <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">• 管理人基本費用 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• 管理人表現費用 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%。 <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">• 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；• 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；• 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• 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。 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 |
| 收益 | 614,757 | 637,038 | 701,354 |
| 物業經營開支 | (164,702) | (173,894) | (206,694) |
| 物業收入淨額 | 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 | (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) |
| 除稅前溢利(虧損) | 763,516 | (801,036) | 1,179,389 |
| 所得稅開支 | (59,814) | (53,839) | (66,201) |
| 年度溢利(虧損) | 703,702 | (854,875) | 1,113,188 |
| 其他全面(開支)收入： | | | |
| 在現金流對沖下衍生金融工具公平值變動 | (12,893) | (30,900) | 37,407 |
| 年度全面收入(開支)總額 | 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 |
| 每基金單位之分派總額(港仙)⁽¹⁾ | 35.12 | 37.02 | 30.20 |

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 |
| 資產及負債 | | | |
| 非流動資產 | | | |
| 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> |
| 流動資產 | | | |
| 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> |
| 資產總值 | <u>9,992,021</u> | <u>8,882,392</u> | <u>12,063,004</u> |
| 非流動負債 | | | |
| 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> |
| 流動負債 | | | |
| 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> |
| 負債總額 | <u>2,685,772</u> | <u>2,726,028</u> | <u>3,230,342</u> |
| 基金單位持有人應佔資產淨值 | <u>7,306,249</u> | <u>6,156,364</u> | <u>8,832,662</u> |
| 每基金單位資產淨值 (港元)⁽¹⁾ | <u>8.99</u> | <u>7.50</u> | <u>5.32</u> |

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

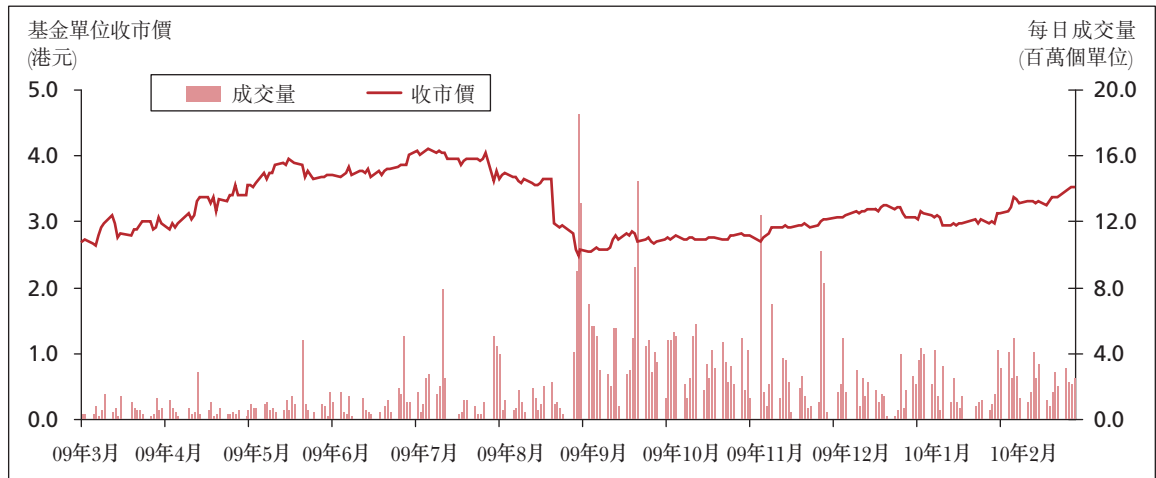
有關介紹形式上市方面，過渡期受託經紀已獲委任為過渡期受託經紀並屬意執行過渡安排，詳情見本文件第19.7節（「上市、登記、買賣及交收－過渡安排」）。過渡安排是為了緊接於介紹形式上市後，便於基金單位轉移至香港基金單位登記冊，讓基金單位得以在香港建立公開市場。

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。