

本公告乃根據房地產投資信託基金守則就有關收購觀塘一項商用物業及相關事宜之交易而刊發，而不得用作任何其他目的。

香港證券及期貨事務監察委員會、香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



泓富產業信託

(根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可之香港集體投資計劃)

(股份代號：808)



由泓富資產管理有限公司管理

- (1) 收購觀塘一項商用物業之重大收購
 - (2) 發行收購費用基金單位
 - (3) 持續關連人士交易
- 及
- (4) 特別大會及暫停辦理基金單位持有人過戶登記手續

信託基金管理人之財務顧問



收購目標物業

於二零一六年九月十二日，Diamond Champ Enterprises Limited (作為買方，為受託人全資擁有之泓富產業信託之特殊目的公司) 與Ultra Champion Holdings Limited (作為賣方) 訂立股份購買協議，據此，賣方同意：(i) 向買方出售目標公司股份；及(ii) 向買方轉讓股東貸款之利益，連同於完成日期及自完成日期起目標公司股份及股東貸款所附帶之權利。於完成後，泓富產業信託將(透過買方、目標公司及目標附屬公司) 持有目標物業。

收購之購買代價為1,875,000,000港元(該數額乃經計及獨立物業估值師(即泓富產業信託之主要估值師) 對目標物業作出之估值，較二零一六年七月三十一日的評估價值(1,985,000,000港元) 折讓5.5%)，惟可參考於完成時目標集團經調整資產淨值而作出調整。

目標物業包括一幢位於香港九龍觀塘之樓高二十四層附帶地庫之商用樓宇。

收購之融資方法

代價將透過悉數提取新訂融資總額最多為1,950,000,000港元撥付。其他收購費用及開支將透過內部現金及提取新訂融資撥付。

房地產投資信託基金守則及信託契約涵義

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方、目標集團公司及彼等各自之最終實益擁有人、託管代理、賣方律師、羅兵咸永道會計師事務所、受託牽頭安排、擔保及彌償保證保險公司以及目標物業目前租約項下之租戶均為泓富產業信託之獨立第三方(及非關連人士)。

由於目標物業應佔純利(經扣除稅項及非經常項目以外之一切開支) 佔未計稅項前及與基金單位持有人之交易前之溢利約38.9%，故根據香港有關規則及規例，收購構成泓富產業信託之重大收購，並要求基金單位持有人根據房地產投資信託基金守則及信託契約透過普通決議案批准。

持續關連人士交易及修訂二零一六年延長豁免之原因

倘完成收購，目標附屬公司、信託基金管理人及物業管理人將於完成時訂立追認及加入契約，其規定物業管理人將根據物業管理協議之條款管理目標物業。由於物業管理人為泓富產業信託之關連人士，故追認及加入契約項下之安排將構成一項屬於二零一六年延長豁免範圍內的持續關連人士交易。儘管信託基金管理人認為餘下緩衝金額未來將會不足應用，物業管理交易之當前年度上限目前可容納追認及加入契約項下應付物業管理人之費用付款。信託基金管理人認為，如泓富產業信託須就每次產生的相關交易嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章的規定，將過於繁瑣，且並不符合泓富產業信託基金單位持有人的最佳利益。因此，信託基金管理人建議增加截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止各財政年度物業管理安排、第三方服務及其他業務交易之現有年度上限。

因此，信託基金管理人謹藉特別大會之機會由獨立基金單位持有人批准修訂二零一六年延長豁免，以設定新年度金額上限，以配合截至二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止財政年度之物業管理交易。

泓富產業信託通函當中載有(其中包括)：(1)致基金單位持有人之董事會函件，當中載有(其中包括)需取得批准之交易事宜之詳情；(2)就發行收購費用基金單位及豁免修訂致獨立基金單位持有人之獨立董事委員會函件；(3)獨立財務顧問函件，當中載有其就發行收購費用基金單位及豁免修對獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人之意見；及(4)特別大會通告，將於切實可行情況下盡快寄發予基金單位持有人。

本公告所用詞彙具有與本公告釋義一節所載之相同涵義。

由於收購未必一定會完成，泓富產業信託的基金單位持有人及有意投資者在買賣泓富產業信託的基金單位時務須審慎行事。

1. 收購

1.1 收購目標物業

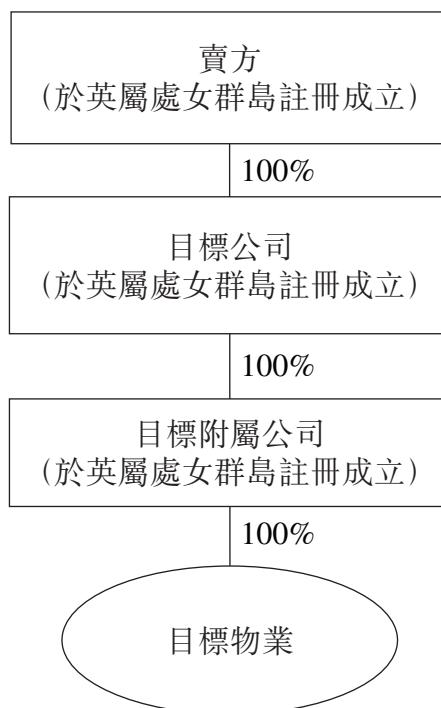
於二零一六年九月十二日，買方與賣方訂立股份購買協議，據此，賣方同意：(i)向買方出售目標公司股份；及(ii)向買方轉讓股東貸款之利益，連同於完成日期及自完成日期起目標公司股份及股東貸款所附帶之權利。於完成後，泓富產業信託將(透過買方、目標公司及目標附屬公司)持有目標物業。

收購之購買代價為1,875,000,000港元(該數額乃經計及獨立物業估值師(即泓富產業信託之主要估值師)對目標物業作出之估值，較二零一六年七月三十一日的評估價值(1,985,000,000港元)折讓5.5%)，惟可參考本公告第2.2節「代價」所進一步詳述之於完成時目標集團經調整資產淨值而作出調整。以供說明之用，根據會計師報告，於二零一六年六月三十日之目標集團經調整資產淨值約為11,488,000港元。

有關目標物業之進一步詳情載於泓富產業信託通函第5節「有關目標物業及目標集團之資料」。

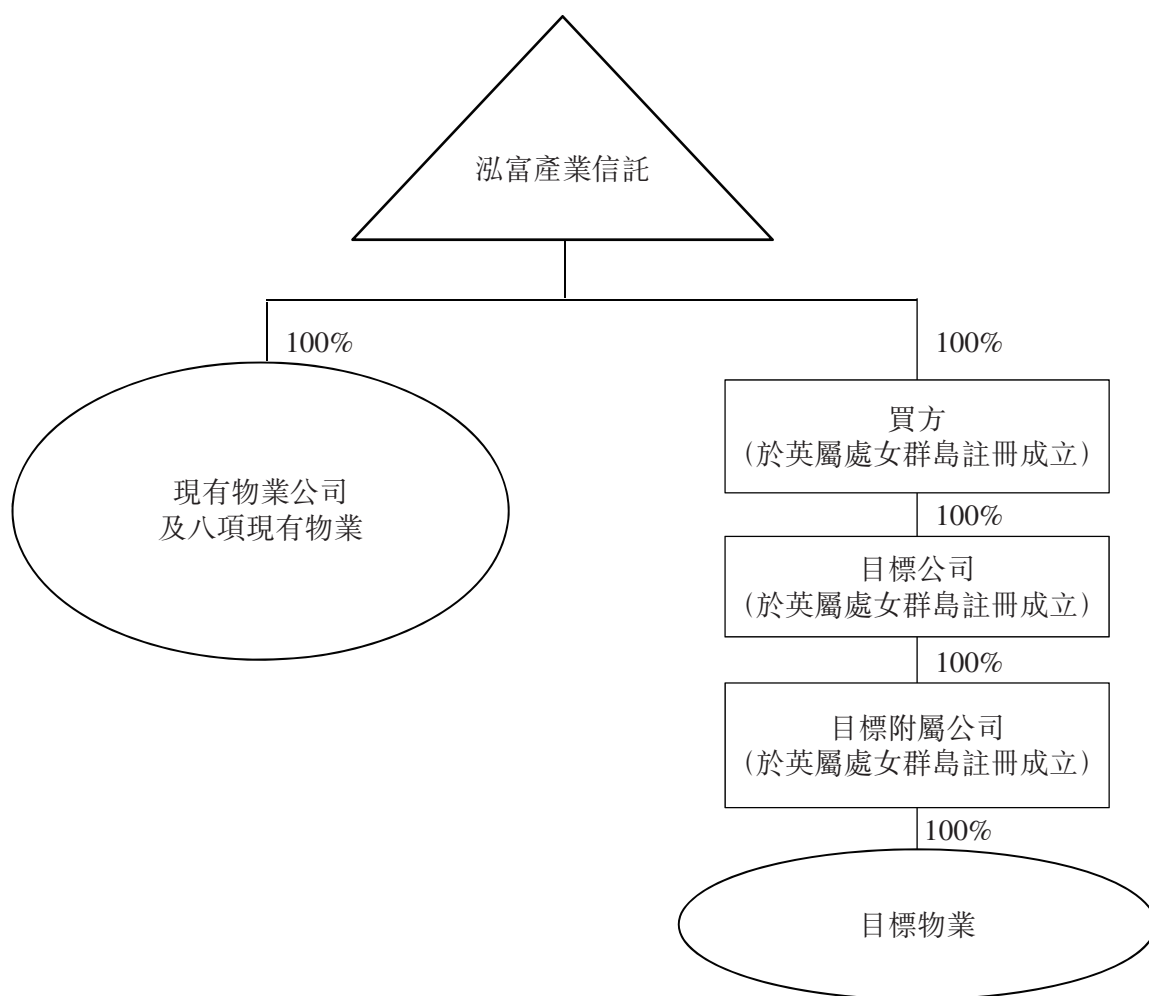
1.2 目前及預期持股架構

下圖列示目標物業於本公告日期之持股架構：



據信託基金管理人所知、所悉及所信，賣方為一間根據英屬處女群島法例註冊成立之英屬處女群島商業公司，且其主要業務為投資控股。目標公司於英屬處女群島註冊成立，全資擁有目標附屬公司，而後者則根據一項政府批地契約持有目標物業。於最後可行日期：(i)目標公司及目標附屬公司之主要業務活動為投資控股及於目標物業進行物業投資；(ii)目標公司及目標附屬公司均不持有任何其他物業投資或經營任何其他業務；及(iii)據信託基金管理人經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，且根據其盡職調查，目標公司及目標附屬公司並無任何僱員。

目標物業緊隨完成後之預期簡要持股架構如下：



1.3 有關目標物業的資料

目標物業包括一幢位於香港九龍觀塘之樓高二十四層附帶地庫之商用樓宇。目標物業之地庫樓層至二樓作零售用途；地下樓層及三樓至六樓（不設四樓樓層）設有車位；而餘下十八層樓層則指定為辦公室用途。

經獨立物業估值師（即泓富產業信託之主要估值師）於二零一六年七月三十一日作出之評估，目標物業之評估價值為1,985,000,000 港元。

除另有指明外，下表載列目標物業於二零一六年七月三十一日之若干主要資料。

地址	香港九龍觀塘觀塘道410號
落成年份及月份	二零零二年三月
政府租契到期日	二零四七年六月三十日
可出租總面積(不包括車位)	寫字樓：117,159平方呎 零售：27,621平方呎 總計：144,780平方呎
車位數目	37個私家車車位 5個電單車車位 5個貨車車位
租戶數目	27
已出租每平方呎月租(寫字樓及零售) (就二零一六年七月而言) ⁽¹⁾	37.44港元
車位月租(就二零一六年七月而言)	105,000港元
租用率 ⁽²⁾	寫字樓：85.9% 零售：100% 寫字樓及零售整體：88.6% 停車位：100%
截至二零一六年六月三十日 止六個月之物業收入淨額 ⁽³⁾	25,630,000港元
於二零一六年七月三十一日之 評估價值	1,985,000,000港元

附註：

- (1) 已出租每平方呎月租以截至二零一六年七月三十一日止月份之租金收入總額除以於二零一六年七月三十一日之已出租之可出租總面積計算。
- (2) 寫字樓及零售樓面的租用率乃根據於二零一六年七月三十一日之已出租之可出租總面積(不包括車位)計算。
- (3) 根據賣方提供之資料由收益總額中扣除物業營運開支計算所得。

2. 股份購買協議

2.1 一般事項

於二零一六年九月十二日，買方與賣方訂立股份購買協議，據此，賣方同意：(i)向買方出售目標公司股份；及(ii)向買方轉讓股東貸款之利益，連同於完成日期及自完成日期起目標公司股份及股東貸款所附帶之權利。於完成後，泓富產業信託將(透過買方、目標公司及目標附屬公司)持有目標物業。

2.2 代價

收購之購買代價為1,875,000,000港元(該數額乃經計及獨立物業估值師對目標物業作出之估值)，惟須受限於下述調整(「調整」)：(a)加上完成報表所載目標集團經調整資產淨值數額(倘為正數)；或(b)減去完成報表所載目標集團經調整資產淨值數額之絕對值(倘為負數)(該經調整數額即為「代價」)。目標集團經調整資產淨值為於完成時目標集團之綜合資產總額(不包括目標物業之價值及信託基金管理人認為不重大的目標集團若干未收回應收賬款)減去目標集團之綜合負債總額(不包括有關股東貸款及遞延稅項負債之負債)。

代價將按下列方式支付：

- (a) 於完成時，買方應以現金支付一筆相等於1,875,000,000港元加上／減去備考完成報表所載目標集團經調整資產淨值之款項（「**初步付款**」）；及
- (b) 於達成或確定完成報表後十五個營業日內（須由買方與賣方協定，如買方與賣方未能達成任何協定，則須由羅兵咸永道會計師事務所或經賣方及買方共同委任之其他核數師審核）：
 - (i) 倘目標集團經調整資產淨值（誠如完成報表所載）高於目標集團經調整資產淨值（誠如備考完成報表所載），則買方應向賣方支付有關差額；及
 - (ii) 倘目標集團經調整資產淨值（誠如完成報表所載）低於目標集團經調整資產淨值（誠如備考完成報表所載），則賣方應向買方退還有關差額（由買方或賣方作出之有關付款即為「**末期付款**」）。

代價、初步付款及末期付款之數額將由信託基金管理人於釐定後在切實可行情況下盡快公佈。

根據股份購買協議，買方應於完成時或於完成前以下列方式支付初步付款：

- (a) 於就收購簽署專屬信函後，買方已於二零一六年七月二十六日向賣方律師支付一筆總額為10,000,000港元之保證金；
- (b) 於簽立股份購買協議後，已向賣方律師支付一筆為數83,750,000港元之額外按金（該額外按金連同上述保證金合稱「**按金**」）；
- (c) 於完成時，買方應向託管代理支付一筆相等於20,000,000港元之款項（「**租賃支援金額**」），該筆款項將由託管代理根據本公告第2.7節「租賃支援」保留及發放；
- (d) 於完成時，買方應向託管代理支付一筆相等於18,750,000港元之款項（「**暫扣金額**」），該筆款項將由託管代理根據本公告第2.8節「暫扣金額發放」保留及發放；

(e) 一筆相等於初步付款經扣除上述第(a)、(b)、(c)及(d)項款項後結餘之款項(該筆結餘即為「**完成金額**」)將於完成時按下列方式支付：

- (A) 買方應向澳新銀行指定之銀行賬戶直接支付一筆相等於澳新銀行貸款欠付款項及為確保全面解除及免除抵押文件而應付之款項(包括澳新銀行就有關解除及免除抵押而產生之一切其他利息、預付款費用、違約融資費用以及成本及開支)之總額(如有)之款項；及
- (B) 買方應向賣方支付一筆相等於完成金額結餘(即完成金額經扣除上述第(A)項金額後之餘額)之款項。

倘股份購買協議因(a)任何條件於完成日期或之前未達成(或豁免)；或(b)賣方於完成日期未遵守其就完成之有關責任而終止，按金應退還予買方。按金應由賣方律師作為利益相關者持有，並將由賣方律師僅於以下情況(視情況而定)，連同所有累積利息(如有)：

- (a) 於完成時向賣方放款以支付部分代價；
- (b) 於賣方因買方未能履行其有關完成之責任而選擇終止股份購買協議時向賣方放款；或
- (c) 於條件未能達成及／或買方因賣方未能履行其有關完成之責任而選擇終止股份購買協議時向買方放款。

目標集團經調整資產淨值並未計及目標集團之若干負債，其中包括：(i)股東貸款（將於完成時轉讓予買方）；及(ii)遞延稅項負債。以供說明之用：(i)於二零一六年六月三十日，股東貸款約為453,500,000港元；及(ii)於二零一六年六月三十日，遞延稅項負債約為2,150,000港元，遞延稅項負債指目標公司先前就目標物業所申索之免稅額。由於目標物業將由泓富產業信託持作長期投資用途，故信託基金管理人認為有關遞延稅項負債未來將會實現之機會極微。因此，信託基金管理人認為遞延稅項負債為不重大及預期從調整中剔出有關遞延稅項負債不會對泓富產業信託產生重大影響。鑑於上文所述，根據彼等之商業磋商，賣方及買方亦已同意從調整中剔出有關遞延稅項負債。

代價乃經計及於二零一六年七月三十一日之評估價值（即1,985,000,000港元）按自願買方與自願賣方根據公平交易基準達致。代價（於調整前）較評估價值折讓5.5%。

有關評估價值之計算方法之進一步詳情，請參閱泓富產業信託通函第5.3節「物業估值」。

代價將全部透過提取新訂融資撥付。有關進一步詳情，請參閱本公告第4.2節「新訂融資」。

2.3 完成

完成須於二零一六年十月二十六日或賣方及買方可能以書面協定的完成作實的其他日期（「完成日期」）進行。

緊隨完成後，信託基金管理人將在切實可行情況下盡快刊發公告，通知基金單位持有人完成已作實。該公告將（其中包括）載有有關計算於完成時應付初步付款之進一步詳情。

2.4 先決條件

完成須待下列條件(「條件」)於完成前達成(或根據股份購買協議獲豁免)後，方可作實：

- (1) 獨立基金單位持有人通過信託基金管理人就以下事宜而提呈之普通決議案(有關決議案互為條件)：
 - (i) 收購和訂立及履行股份購買協議；及
 - (ii) 向信託基金管理人發行收購費用基金單位；
- (2) 於完成並非因該條件而作實日期，目標物業之任何重大部分(包括合共目標物業總建築樓面面積之50%或以上，及／或源自目標物業相關部份之租金佔根據目標物業之所有租約應付目標集團每月收入之30%或以上)概無因任何原因被政府宣稱為危樓、損壞、損毀、造成不通或根據適用法律面臨拆遷令或取締令；
- (3) 概無已違反任何有關目標公司股份、目標附屬公司股份、股東貸款或目標物業所有權之基本擔保(於本公告第2.5節「擔保及彌償保證」一節進一步概述)，在任何一種情況下均在完成不會因該條件而作實的日期發生，除非該已違反乃有關賦予買方權利提出一項或以上總額不超過93,750,000港元申索之建築令及／或押記令；
- (4) 於完成並非因該條件而作實日期，概無根據適用法律就收回或強制收購目標物業或任何當中重大部份而發出通知或命令；及

- (5) 任何政府機關並無頒佈或採取任何法規、規例或決策，禁止或重大延誤買賣目標公司股份及股東貸款，或禁止或重大限制目標集團或目標物業之運作。

買方應盡一切合理努力以促使上文第(1)段所載之條件於完成日期之前達成，並於該條件達成時知會賣方。

上文第(3)段所載之條件可由買方隨時以書面方式知會賣方有條件或無條件豁免。上文第(2)、(4)及(5)段所載之各項條件於買方及賣方經書面共同同意時方可有條件或無條件豁免。信託基金管理人僅會於其認為有關情況符合房地產投資信託基金守則及信託契約以及符合泓富產業信託及基金單位持有人之整體最佳利益時方會指示買方豁免(單獨或與賣方共同豁免)上述條件第(2)、(3)、(4)及(5)之任何一項。倘於完成日期或之前並無達成或豁免任何條件，則股份購買協議任何一方均可(在不損害其可能擁有之任何其他權利或補償之情況下)向另一方發出通知，以(a)將完成日期延遲至原定完成日期之後不超過十個營業日之日期；或(b)終止股份購買協議。

倘上文第(2)、(3)、(4)或(5)段所載之任何條件未能達成惟買方及賣方(或就第(3)段所載之條件而言，僅買方)選擇繼續完成，信託基金管理人應確保該完成須遵守房地產投資信託基金守則及取得證監會批准及／或豁免(倘必須)。

倘訂約雙方選擇繼續完成而第(2)或(4)段所載之條件未能達成，買方及賣方經計及目標物業因重大損壞或修復所引起的任何減值後，須同意就本公告第2.2節「代價」所述之代價作出調整。有關調整數額應由獨立物業估值師釐定。

2.5 擔保及彌償保證

股份購買協議載有賣方就目標集團及目標物業(包括目標公司股份)作出之若干慣常聲明及擔保。然而，由於買方及賣方已同意收購按「現時狀況」基準進行，故賣方並無就目標物業之狀態、狀況、用途及未來發展潛力作出若干擔保。

信託基金管理人認為，按「現時狀況」基準出售目標物業符合市場慣例。根據信託基金管理人作出之盡職調查(進一步詳情載於本公告第2.11節「盡職調查檢討」)：(i)信託基金管理人認為目標物業適合作為商用樓宇營運；(ii)信託基金管理人並不知悉存在會影響目標物業之良好及可銷售性質之任何違反政府批地契約或其他違規情況；(iii)根據法律意見，信託基金管理人認為，於緊隨完成後，泓富產業信託將在目標物業中持有良好之可銷售法定及實益所有權。此外，根據股份購買協議所載之聲明及擔保，及經計及股份購買協議之其他條文，信託基金管理人認為，儘管目標物業將按「現時狀況」基準出售，但股份購買協議之條款可充分保障泓富產業信託及基金單位持有人之整體利益。

股份購買協議載有對賣方有關違反任何擔保之責任限制。賣方就擔保項下之申索(基本擔保(即有關目標集團股份、股東貸款及目標物業所有權之若干擔保)項下之任何申索除外)及股份購買協議之其他條文(包括該等稅項條文)所承擔之最高責任總額不得超過500,000,000港元。賣方就基本擔保項下之申索所承擔之最高責任總額，連同股份購買協議項下之任何及所有其他申索一併計算，不得超過相等於代價之最高金額。

股份購買協議亦訂明，與基本擔保有關之所有申索之限制期為自完成日期起計三年。有關任何其他情況之所有申索(不包括有關稅務之申索，在該情況下，其限制期為自完成日期起計四年)之限制期為自完成日期起計兩年。信託基金管理人認

為，有關限制期乃由相關訂約方按一般商業條款（經計及當前交易為私募股權交易）經公平磋商後釐定，屬公平合理及符合泓富產業信託及基金單位持有人之整體利益。

儘管概無就賣方於股份購買協議項下之責任作出保證，信託基金管理人仍信納泓富產業信託及基金單位持有人整體有關潛在申索之權益，已因本公告第2.9節「擔保及彌償保證保險」最後一段所述之理由得到充分足夠保障（經考慮（其中包括）取得的擔保及彌償保證保險保單及以託管方式持有的暫扣金額）。

股份購買協議包含賣方提供之慣常稅項彌償保證，據此，賣方同意就若干稅項負債和任何及所有就任何成功申索產生之合理成本向買方作出彌償保證。

基於信託基金管理人所進行之盡職調查，就信託基金管理人所知，於最後可行日期，並無違反股份購買協議項下之擔保之情況或任何目標集團公司為被告人之任何訴訟。

2.6 終止

股份購買協議規定，倘發生下列事項，股份購買協議任何一方均有權透過向另一方發出書面通知而終止股份購買協議：

- (a) 於完成日期或之前有任何條件尚未達成（或豁免）；或
- (b) 於完成日期另一方並無遵守其就完成應承擔之相應責任。

倘出現有關終止，則股份購買協議將告終止（惟例如保密責任等若干條文仍對訂約雙方之間具有約束力）。

倘股份購買協議根據上文第(a)項予以終止，則訂約雙方不得向另一訂約方提出任何申索，在該情況下，賣方應按要求將按金退還予買方。倘股份購買協議根據上文第(b)項予以終止，則賣方應按要求：(i)將按金退還予買方；及(ii)向買方額外支付一筆相等於(A)按金；(B)應付擔保及彌償保證保險公司費用及應付保險經紀費用；及(C)買方就收購應付之所有法律及其他專業費用總額之款項(受若干上限所規限)，作為約定違約賠償金。倘股份購買協議根據上文第(b)項予以終止，則賣方將沒收按金且買方應向賣方額外支付一筆相等於(i)就收購應付之所有代理費用及(ii)賣方就收購應付之所有法律及其他專業費用總額之款項(受若干上限所規限)，作為約定違約賠償金。作為任何一方根據上文所述有權收取之約定違約賠償金之替代(而非累計補償)方式，任何一方均可選擇尋求特定的履行方式及對執行特定履行方式而言屬必要之其他補償。

2.7 租賃支援

待完成後，賣方已承諾根據以下各項於完成日期(包括該日)至完成日期第三週年(不包括該日)止租賃支援期間向買方提供租賃支援：

- (a) 租賃支援金額應由託管代理保留，不附帶產權負擔；
- (b) 倘相關租賃支援期間有關之租金收入低於有關租賃支援期間協定之租金收入，賣方及買方應於編製及交付相關租賃支援期間之租賃支援證書後十五個營業日內，共同向託管代理發出書面指示，從租賃支援金額向買方發放相等於有關差額之金額(「租賃支援付款」)；
- (c) 賣方於相關租賃支援期間有關租賃支援總額之責任在任何情況下不得超過租賃支援金額20,000,000港元，而倘及當租賃支援金額全數根據上文第(b)段發放時，賣方不再承擔有關租賃支援之任何其他責任；

- (d) 於各租賃支援期間後公歷年二月的最後一個營業日或之前，買方應促使買方之會計師編製及向賣方交付租賃支援證書，連同賣方可能合理要求之其他證明文件，以供賣方審閱；
- (e) 租賃支援證書應按照編製目標集團之經審核賬目所用之會計政策、原則、常規、評估規則、程序、方法及基準編製，並可作出買方與賣方協定之若干調整；
- (f) 倘有關任何租賃支援期間之租金收入（參考相關租賃支援證書釐定）等於或高於相關租賃支援期間之協定租金收入，賣方毋須就相關租賃支援期間向買方作出任何租賃支援付款，而買方毋須就任何相關盈餘向賣方作出申報；及
- (g) 倘於釐定完成日期第三週年結束之租賃支援期間之租賃支援證書及根據上文第(b)段就有關租賃支援期間發放租賃支援付款（如有）後，租賃支援金額仍有任何餘額，賣方及買方應於十個營業日內共同向託管代理發出書面指示，向賣方發放有關餘額。

以下各期間（每個為「**租賃支援期間**」）之協定租金收入如下：

- (a) 有關完成日期至二零一六年十二月三十一日止期間（包括首尾兩日），為一筆相等於63,000,000港元（經參考完成日期至二零一六年十二月三十一日（包括該日）止實際日數按比例計算）除以二零一六年一月一日至二零一六年十二月三十一日止（包括首尾兩日）總日數計算之金額；

- (b) 有關二零一七年一月一日至二零一七年十二月三十一日止期間(包括首尾兩日)，為以下各項之總和：
- (i) 一筆相等於63,000,000港元(經參考二零一七年一月一日至完成日期第一週年(不包括該日)止實際日數按比例計算)除以本租賃支援期間總日數計算之金額；加
 - (ii) 一筆相等於66,000,000港元(經參考完成日期第一週年(包括該日)至二零一七年十二月三十一日(包括該日)止實際日數按比例計算)除以本租賃支援期間總日數計算之金額；
- (c) 有關二零一八年一月一日至二零一八年十二月三十一日止期間(包括首尾兩日)，為以下各項之總和：
- (i) 一筆相等於66,000,000港元(經參考二零一八年一月一日至完成日期第二週年(不包括該日)止實際日數按比例計算)除以本租賃支援期間總日數計算之金額；加
 - (ii) 一筆相等於70,000,000港元(經參考完成日期第二週年(包括該日)至二零一八年十二月三十一日(包括該日)止實際日數按比例計算)除以本租賃支援期間總日數計算之金額；及
- (d) 有關二零一九年一月一日至完成日期第三週年止期間(包括首尾兩日)，為一筆相等於70,000,000港元(經參考二零一九年一月一日至完成日期第三週年(不包括該日)止實際日數按比例計算)除以二零一九年一月一日至二零一九年十二月三十一日止(包括首尾兩日)總日數計算之金額。

上述經協定租金收入金額乃賣方與買方經考慮以下各項後釐定：(a)於二零一六年開始之目標物業租賃之成交租金；(b)觀塘區類似租賃收取之市值租金；及(c)根據市場顧問報告對觀塘租賃市場之預測。

就任何個別租賃支援期間應付之租賃支援金額並未設有細分上限。

根據現行市況及目標物業之租約資料，預計租賃支援金額於最終租賃支援期間結束前將不會達致。

基金單位持有人務請注意，租賃支援金額20,000,000港元實際作為賣方有關租賃支援之負債上限，而一旦租賃支援金額已悉數作出，則賣方將就股份購買協議項下之租賃支援並無進一步責任。

租賃支援付款之詳情(包括有關付款數量)將由信託基金管理人於釐定有關付款後在切實可行情況下盡快公佈，並將於泓富產業信託之中期報告及年報內披露。

2.8 暫扣金額發放

於完成時，買方應根據託管協議條款向託管代理支付，或促使支付暫扣金額，貸入至以託管代理名義開設之銀行賬戶(「暫扣託管賬戶」)。

買方有權就所有針對賣方之申索從暫扣託管賬戶中得到賠償，惟須遵守股份購買協議所載之限制。

於完成日期第四週年當日(「暫扣金額發放日期」)，根據買方及賣方共同簽署之不可撤銷付款指示條款，賣方應有權從暫扣託管賬戶收取暫扣金額(扣除買方根據股份購買協議針對賣方提出之任何及所有申索總額(「未償付索償金額」))任何餘額付款：

- (a) 申索之責任及數量已由賣方與買方協定或最終另行釐定為賣方須負責，但於暫扣金額發放日期之前或當日尚未支付予買方所涉及之有關責任及數量；及
- (b) 買方尚未撤回且尚未由賣方與賣方協定或於暫扣金額發放日期之前或當日尚未最終釐定之申索。

倘買方於暫扣金額發放日期之前或當日針對賣方提出任何申索，一筆相等於各獨立申索之金額，或倘提出超過一項申索，則為有關申索之總額，應在暫扣託管賬戶保留（倘暫扣託管賬戶的資金到位），以有關申索由賣方與買方協定或最終釐定為準，惟於暫扣金額發放日期後任何時間暫扣金額之餘額超過當時未償付索償金額，超出部分應從該餘額中支付予賣方。

2.9 擔保及彌償保證保險

買方已於股份購買協議日期向一家獲得A級（標準普爾）、A2級（穆迪）及A級（貝氏）財務實力評級之聲譽良好之保險公司（「擔保及彌償保證保險公司」）購買擔保及彌償保證保險保單（「擔保及彌償保證保險保單」）（保單自該日起生效），以進一步使其本身得到保障，免受因有關情況所導致根據股份購買協議有關擔保及彌償保證之申索影響，惟擔保及彌償保證保險保單載明之若干例外情況除外。信託基金管理人認為：(i)有關例外情況符合市場慣例及並不重大；及(ii)擔保及彌償保證保險保單屬公平合理，經按公平原則磋商後按照一般商業條款（就相似規模及性質之保單而言）作出，且符合泓富產業信託及基金單位持有人之整體利益。

擔保及彌償保證保險公司於擔保及彌償保證保險保單項下之最高責任總額不得超過187,500,000港元（佔代價（於調整前）之10%）且最低申索下限不得低於100,000港元（即代價（於調整前）之0.0053%）。倘有關所有申索之可追討總金額超過18,750,000港元（即代價（於調整前）之1%），方可向擔保及彌償保證保險公司追討，而擔保及彌償保證保險公司將僅負責超出該上限之申索。在賣方根據股份購買協議之責任限制下，低於該上限之金額可向賣方申索。任何申索通知須於自完成起計七年內（業權、權力及稅務相關申索）或自完成起計兩年內（其他申索）向擔保及彌償保證保險公司發出。信託基金管理人認為，擔保及彌償保證保險保單之應付保費符合市價，且有關保費將由買方及賣方等額分攤。

經考慮：(1)賣方之上述擔保及彌償保證(包括賣方之限制上限、有關申索之門檻及期限以及目標物業將按「現時狀況」基準出售)，信託基金管理人認為該等擔保及彌償保證屬公平合理，且經按公平原則磋商後按照一般商業條款(就獨立私募股權賣方而言)及買方在有關情況下可獲得之最佳條款作出，且符合泓富產業信託及基金單位持有人之整體利益；(2)賣方為私募股權基金之附屬公司及並無就賣方於股份購買協議項下之責任作出保證；(3)擔保及彌償保證保險保單及其條款(經計及當中限制及例外情況)；(4)向暫扣託管賬戶支付之暫扣金額；及(5)信託基金管理人對目標物業及目標集團之盡職調查結果滿意，信託基金管理人確信，泓富產業信託及基金單位持有人有關潛在申索之整體利益得到充足充分保障。

2.10 公平條款

股份購買協議及擔保及彌償保證保險保單乃由或應由有關訂約方按照一般商業條款(包括與限制責任有關之條款)經公平磋商後訂立。

2.11 盡職調查檢討

信託基金管理人已對目標物業及目標集團進行盡職調查，並對調查結果感到滿意，且並無發現任何重大異常情況。該盡職調查已按房地產投資信託基金守則及信託基金管理人之遵例手冊之相關條文展開。緊隨完成後，泓富產業信託將對目標物業持有良好之可銷售法定及實益所有權。

2.12 費用及開支

泓富產業信託就收購而應付之估計費用及開支總額(即本公告第2.14節「就收購應付之其他成本」所述之收購費用及其他收購費用及開支)約為55,600,000港元。因此，收購之總成本(即代價加其他收購費用及開支)估計約為1,930,600,000港元，並須作出本公告第2.2節「代價」所述之調整。該項收購之總成本相當於二零一六年六月三十日泓富產業信託未經審核資產淨值7,398,300,000港元之約26.1%，及經收購擴大之該資產淨值7,493,300,000港元之25.8%。

2.13 泓富產業信託就收購應付予信託基金管理人之費用

於完成時，信託基金管理人將有權根據信託契約第14.2.1(i)條收取18,750,000港元之收購費用(相等於目標物業收購價之1.0%)(「收購費用」)。收購費用應基於調整前之應付代價(即1,875,000,000港元)，因此收購費用相等於18,750,000港元。

根據信託契約，信託基金管理人可選擇以現金形式，或(透過普通決議案取得基金單位持有人事先批准)全部以基金單位形式或部分以現金及部分以基金單位形式收取收購費用。倘以基金單位(「收購費用基金單位」)形式支付，則信託基金管理人將有權收取以收購費用相關金額計算可購買之該數目基金單位，發行價為相當於緊接以下最早發生事件前於香港聯交所10個交易日之基金單位之平均收市價(以最高者為準)：(a)訂立股份購買協議；(b)就收購作出之公告；及(c)收購完成。信託基金管理人已選擇收取全部以收購費用基金單位形式之收購費用，從而維持於收購後可供分派予所有基金單位持有人之可分派收入。於發行後，收購費用基金單位將在所有方面與當時現有基金單位享有同等權利，因此附帶權利獲得截至二零一六年十二月三十一日止六個月之分派(假設已於有關分派之記錄日期之前發行收購費用基金單位)。按照上述信託契約所指明之公式，收購費用基金單位發行價(以及相應之已發行收購費用基金單位數目)乃參考已計及分派影響之平均市價計算。

因此，信託基金管理人擬於特別大會上尋求基金單位持有人之批准，全部以基金單位形式收取收購費用。根據緊接最後可行日期前於香港聯交所10個交易日之基金單位之平均收市價(即3.512港元)，信託基金管理人將收取5,338,838個收購費用基金單位(供說明用途)。於發行收購費用基金單位後，信託基金管理人將在切實可行情況下盡快刊發公告，其中載列向信託基金管理人發行之收購費用基金單位之數目及有關發行日期。

2.14 就收購應付之其他成本

泓富產業信託就收購已產生或預期產生之與收購有關之其他估計費用及開支(包括顧問費用、專業費用、籌辦費用及開支、印花稅以及半數由買方承擔之擔保及彌償保證保險保單保費)約為37,800,000港元(「其他收購費用及開支」)。其他收購費用及開支屬非經常性質，為與收購有關之一次性交易開支。

2.15 於完成後就該等物業應付予信託基金管理人及受託人之持續費用及開支

於完成後：

- (a) 信託基金管理人將有權根據信託契約向存置財產收取該等物業應佔之管理費，包括：(i)該等物業價值(根據信託契約計算並作出調整)每年0.4%之基本費用；及(ii)最近期刊發之泓富產業信託年度財務報表所示該等物業應佔之物業收入淨額(未扣除其中之浮動費用)每年3.0%之浮動費用；及
- (b) 受託人將收取一筆受託人費用，目前每年不超過該等物業價值(根據信託契約計算並作出調整)之0.05%，每月最低金額為50,000港元。

只要目標物業日後仍然構成存置財產之一部分，則信託基金管理人及受託人即有權收取因應目標物業而產生之該等費用。除上文(b)段所述外，並無就收購向受託人支付任何其他費用。

3. 該收購的原因及裨益

信託基金管理人認為，收購之主要裨益為：

(1) 收購可提升收益率

有關收購預期可提高收益率、改善泓富產業信託之盈利及提升向現有基金單位持有人作出之每基金單位分派。根據本公告第5節「該收購的財務影響」所載備考財務資料，倘收購於二零一六年一月一日完成及根據第5節之其他假設，則泓富產業信託截至二零一六年六月三十日止六個月之備考每基金單位分派將由0.0906港元增加3.6%至0.0939港元，乃由於自目標物業產生穩定之收入所致。

(2) 位於策略性地段之優質資產

目標物業乃一幢位於香港九龍東觀塘區之商用樓宇。由於毗鄰東區海底隧道、可乘坐十八條公共巴士線路之車站，且距觀塘港鐵站步行僅一分鐘，其盡享交通之便利。目標物業一樓設有零售商舖，該樓層與行人天橋直接相連。該天橋連接觀塘道主街兩側。目標物業亦毗鄰該地區最大之購物商場。

根據市場顧問報告，觀塘區目前正經歷轉變成香港新商業中心之重大轉型。於二零一一年，香港行政長官已宣佈加快將觀塘區轉型為另一個充滿活力之核心商業區，以支持香港之長遠經濟發展。此外，預期觀塘區將提升其交通基礎設施，如沙田至中環線、中九龍幹線、東九龍線及環保連接系統。該等基礎設施升級預計將使九龍區之交通更為便利，同時帶來更大之交通流量。

此外，值得一提的是觀塘市中心重建項目，該項目為觀塘裕民坊零售及住宅區舊址之城市重建項目。這一大型重建項目由市區重建局承建，旨在發展一個集住宅、休閒及標誌性商業場所於一體之現代化社區。該項目正處於建設之中，長期而言，預計將增加該地區之人口及客流量，並將相應提升觀塘區之零售環境及支持該區零售物業租金之增長。此外，隨著啟德郵輪碼頭地區逐漸成熟以及啟德機場跑道舊址地區之交通連接不斷改善，預期海外遊客客流量將維持穩定。倘目標物業今後部份或全部轉型為零售用途，則上述因素可能會使泓富產業信託受益。根據其管理策略，信託基金管理人將探索上述機會，並於機會湧現時作出評估。

(3) 租金升值潛力巨大，前景樂觀

於過去五年，隨著觀塘區日漸成熟，高規格甲級寫字樓供應增加，跨國公司已擴大彼等在觀塘之據點。根據市場顧問報告，自二零一零年以來，觀塘區之寫字樓樓面被迅速吸納，截至二零一六年上半年，空置率錄得3.8%之低位。香港傳統核心商業區及其他商業區之供應水平仍然相對有限。由於觀塘正向第二核心商業區邁進，預期將產生磁鐵效應，吸引更多租戶前來觀塘。九龍東是公司物色高規格樓宇及交通便利之選擇之一。因此，長期而言，觀塘甲級寫字樓租金預計將錄得2%至4%之年增長率。

(4) 市場多元化

收購目標物業將令泓富產業信託於九龍東區物業組合之租戶基礎更多元化，而有關物業組合目前包括泓富廣場(商業用途)、創富中心(工商綜合用途)、創業街9號(寫字樓用途)，並將於完成時包括目標物業(零售及寫字樓用途)。經擴大之租戶基礎將鞏固泓富產業信託長遠之穩定收入來源。泓富產業信託亦可在快速發展之區域發揮零售優勢。

(5) 營運協同效應

泓富產業信託將可受惠於擴大後之物業組合規模，並將建立更強大之平台以便將固定之經營成本分散至更大型之物業組合，從而達致更佳之營運協同效應及營運規模經濟。透過經驗豐富之物業管理團隊為泓富產業信託於九龍東區之三項現有物業發揮租賃及樓宇管理職能，從而實現營運協同效應。

4. 該收購的融資方法

4.1 概覽

代價(即於調整前為1,875,000,000港元)將透過悉數提取新訂融資撥付。其他收購費用及開支將透過內部現金及提取新訂融資撥付。

收購費用將以收購費用基金單位形式支付予信託基金管理人，惟須就此於特別大會上經獨立基金單位持有人批准。

4.2 新訂融資

於二零一六年九月十二日，泓富產業信託之全資附屬公司Vital Vision Enterprises Limited(作為借款人)就提供總額最多為1,950,000,000港元之無抵押定期貸款融資(「新訂融資」)與受託牽頭安排行簽訂授權函件，以為收購撥付資金。新訂融資將按香港銀行同業拆息加0.905%年利率計息，且將於新訂融資提取當日起計四年到期及須予償還。

受託人將就新訂融資提供以貸款人為受益人之無條件及不可撤回擔保。新訂融資擬於完成時悉數提取，並將用作支付代價。

本公告所述新訂融資之條款及條件僅為指示性質，視乎落實新訂融資及簽訂相關貸款協議時之市況而可能會出現變動，並不代表整套實際條款及條件。新訂融資之實際條款及條件可能與本公告所述之指示性條款及條件有所不同，或可能包含更多或更少條款及條件。倘本公告所述指示性條款及條件有任何重大變動，信託基金管理人將發出公告以提供有關該等變動之詳情。

4.3 預期資產負債比率

根據泓富產業信託通函附錄三「經擴大集團之未經審核備考財務資料」所載之經擴大集團之備考綜合財務狀況表，信託基金管理人預期，收購及融資將致泓富產業信託之資產負債比率由26.5%（於二零一六年六月三十日）上升至約37.1%。該資產負債比率低於房地產投資信託基金守則允許之45%限額。

5. 該收購的財務影響

5.1 收購之備考財務影響

下文所呈列收購對每基金單位分派及資產淨值之備考財務影響乃僅供說明，並以下列基準編製：

- (a) 泓富產業信託截至二零一六年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表；
及
- (b) 泓富產業信託通函附錄二「目標集團之會計師報告」所載目標集團截至二零一六年六月三十日止六個月之經審核財務報表，

並假設：

- (i) 泓富產業信託已分別於二零一六年六月三十日（就經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表而言）及二零一六年一月一日（就經擴大集團之未經審核備考綜合損益及全面收益表而言）收購目標物業，且其已於收購時以代價入賬；

- (ii) 代價為1,875,000,000港元，並作出11,488,000港元調整；
- (iii) 代價以及其他收購費用及開支由新訂融資及內部現金撥付；
- (iv) 就經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表而言，5,896,226個收購費用基金單位按3.18港元(即於二零一六年六月三十日於香港聯交所之每基金單位之收市價)發行予信託基金管理人，以支付收購費用；及
- (v) 就經擴大集團之未經審核備考綜合損益及全面收益表而言，6,720,430個收購費用基金單位按2.79港元(即緊接二零一六年一月一日前於香港聯交所之每基金單位之收市價)發行予信託基金管理人，以支付收購費用。

信託基金管理人認為上述假設於本公告日期屬適當及合理。然而，基金單位持有人須考慮下文鑑於該等假設所概述之資料，並就泓富產業信託之未來表現作出彼等之評估。

根據本節所述收購之備考財務影響以及泓富產業信託通函附錄三「經擴大集團之未經審核備考財務資料」當中詳細說明收購之財務影響，信託基金管理人並未預見泓富產業信託之財務狀況將因收購而受到任何重大不利影響。

基金單位持有人務請注意，收購之財務影響為備考基準，並受泓富產業信託通函附錄三「經擴大集團之未經審核備考財務資料」所載假設之規限。因此，該等影響並不代表收購於未來將導致之泓富產業信託之實際財務狀況。

5.2 備考每基金單位分派

截至二零一六年六月三十日止六個月，收購對每基金單位分派之備考財務影響（猶如收購已於二零一六年一月一日完成，及泓富產業信託一直持有並經營目標物業直至二零一六年六月三十日）如下：

	收購前	收購後
可分派收入(千港元)	131,372 ⁽¹⁾	136,912 ⁽²⁾
已發行基金單位(千個)	1,449,734 ⁽³⁾	1,457,643 ⁽⁴⁾
每基金單位分派(港元)	0.0906 ⁽⁵⁾	0.0939 ⁽⁶⁾

附註：

- (1) 基於泓富產業信託截至二零一六年六月三十日止六個月之未經審核報表。
- (2) 經擴大集團之財務影響乃基於：(i)截至二零一六年六月三十日止六個月泓富產業信託之未經審核財務報表及目標集團之經審核財務報表；及(ii)假設於二零一六年一月一日已完成收購及已提取借貸1,875,000,000港元。
- (3) 於二零一六年六月三十日已發行之基金單位數目，另加於相關分派期後發行予信託基金管理人及之基金單位數目，作為其於二零一六年第二季提供服務之管理人費用。
- (4) 包括：(i)6,720,430個新收購費用基金單位，假設發行價為每基金單位2.79港元；及(ii)已發行之1,188,555個新基金單位，作為支付截至二零一六年六月三十日止六個月信託基金管理人就目標物業之部分管理費，假設發行價為每基金單位3.18港元。
- (5) 泓富產業信託二零一六年中期報告所述泓富產業信託截至二零一六年六月三十日止六個月之實際每基金單位分派。
- (6) 根據經擴大集團截至二零一六年六月三十日止六個月之可分派收入，除以經擴大集團於二零一六年六月三十日之已發行及可發行基金單位數目計算。

5.3 基金單位持有人應佔備考每基金單位資產淨值

於二零一六年六月三十日，收購對基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值之備考財務影響(猶如收購已於二零一六年六月三十日完成)如下：

	收購前	收購後
基金單位持有人應佔資產淨值(千港元)	7,398,285 ⁽¹⁾	7,493,294 ⁽²⁾
已發行基金單位(千個)	1,445,972 ⁽³⁾	1,451,868 ⁽⁴⁾
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值(港元)	5.12	5.16

附註：

- (1) 基於泓富產業信託於二零一六年六月三十日之未經審核中期綜合資產負債表。
- (2) 經擴大集團之財務影響乃基於：(i)於二零一六年六月三十日泓富產業信託之未經審核財務狀況及目標集團之經審核財務狀況；及(ii)假設於二零一六年六月三十日已完成收購及已提取借貸1,875,000,000港元。
- (3) 於二零一六年六月三十日已發行基金單位數目。
- (4) 包括：(i)5,896,226個新收購費用基金單位，假設發行價為每基金單位3.18港元。

5.4 備考資本額

下表載列泓富產業信託於二零一六年六月三十日之備考資本額，猶如於二零一六年六月三十日泓富產業信託已完成收購及已提取銀行借貸1,875,000,000港元。

	實際 (千港元)	收購後 (千港元)
短期債務：		
無抵押定期貸款	380,000	380,000
長期債務：		
有抵押定期貸款	2,474,000	2,474,000
無抵押定期貸款	—	1,875,000
長期債務總額	<u>2,474,000</u>	<u>4,349,000</u>
債務總額：	2,854,000	4,729,000
銀行融資籌辦費用	<u>(34,356)</u>	<u>(59,331)</u>
	2,819,644	4,669,669
基金單位持有人應佔資產淨值	<u>7,398,285</u>	<u>7,493,294</u>
資本總額	<u>10,217,929</u>	<u>12,162,963</u>

6. 現有持續關連人士交易

信託基金管理人已向證監會申請修訂二零一六年延長豁免，豁免就現有持續關連人士交易嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章項下披露及獨立基金單位持有人批准之規定。信託基金管理人正尋求獨立基金單位持有人批准豁免修訂，有關詳情載於以下本第6節。

6.1 泓富產業信託之關連人士

泓富產業信託集團已經與或將會與以下關連人士訂立持續交易(該等交易將構成持續關連人士交易(定義見房地產投資信託基金守則)):

6.1.1 長實地產關連人士集團

就房地產投資信託基金守則而言,長實地產為泓富產業信託之重大持有人(即10%或以上已發行基金單位之持有人),故根據房地產投資信託基金守則第8.1(d)段屬泓富產業信託之關連人士。

但凡與長實地產有關連(按房地產投資信託基金守則第8.1(e)、(f)或(g)段所述)之任何人士亦即為泓富產業信託之關連人士,而該等人士包括:(i)長實地產之任何董事、最高行政人員或主管人員;(ii)長實地產或長實地產之任何董事、最高行政人員或主管人員之任何聯繫人(定義見房地產投資信託基金守則);及(iii)長實地產之任何控權實體、控股公司、附屬公司或聯營公司(定義見房地產投資信託基金守則)(連同長實地產統稱「**長實地產關連人士集團**」)。長實地產關連人士集團之範圍與二零一六年延長豁免項下者相同。

6.1.2 管理人集團

根據房地產投資信託基金守則第8.1(a)段,信託基金管理人屬泓富產業信託之關連人士。

但凡與信託基金管理人有關連(按房地產投資信託基金守則第8.1(e)、(f)或(g)段所述)之任何人士亦即為泓富產業信託之關連人士,而該等人士包括:(i)信託基金管理人之任何董事、最高行政人員或主管人員;(ii)信託基金管理人或信託基金管理人之任何董事、最高行政人員或主管人員之任何聯繫人(定義見房地產投資信託基金守則);及(iii)信託基金管理人之任何控權實體、控股公司、附屬公司或聯營公司(定義見房地產投資信託基金守則)(連同信託基金管理人統稱「**管理人集團**」)。管理人集團之範圍與二零一六年延長豁免項下者相同。

6.2 根據房地產投資信託基金守則第8章之現有豁免

6.2.1 有關持續關連人士交易之現有豁免

誠如發售通函所披露，信託基金管理人申請初步豁免，而證監會於二零零五年十一月三十日授予毋須就泓富產業信託之若干關連人士交易嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章規定之初步豁免。誠如後續通函及公告所披露，該項豁免其後於二零零八年十一月十九日、二零一一年六月二十一日、二零一四年一月十五日及二零一五年六月三日經修訂及延長。

誠如二零一六年豁免延長通函所披露，信託基金管理人向證監會申請進一步延長，以便二零一六年延長豁免適用於截至二零一九年十二月三十一日止三個財政年度（「**新關連人士交易豁免期**」）。信託基金管理人亦建議新關連人士交易豁免期之現有年度上限。證監會已於二零一六年五月六日授出二零一六年延長豁免。有關二零一六年延長豁免所涵蓋之現有年度上限之進一步詳情，請參閱二零一六年豁免延長通函第2.4節。

6.2.2 與長實地產關連人士集團及／或管理人集團之持續交易

於二零一六年五月六日，信託基金管理人已申請及證監會已授出二零一六年延長豁免，在若干條款及條件之規限下，獲豁免就二零一六年豁免延長通函所述若干持續關連人士交易（「**現有持續關連人士交易**」）嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章項下披露及基金單位持有人批准之規定。該項二零一六年延長豁免將於二零一九年十二月三十一日屆滿。

二零一六年延長豁免涵蓋新關連人士交易豁免期、現有年度上限及下列類別之持續關連人士交易：

- (a) 泓富產業信託集團與長實地產關連人士集團成員訂立之租賃或許可使用交易（「**長實地產關連人士集團租賃／許可使用**」）；
- (b) 泓富產業信託集團與管理人集團成員訂立之租賃或許可使用交易（「**管理人集團租賃／許可使用**」，連同長實地產關連人士集團租賃／許可使用合稱「**長實地產／管理人集團租賃／許可使用**」）；及

- (c) 泓富產業信託集團與長實地產關連人士集團之成員所訂立有關泓富產業信託及其資產與業務之物業管理安排、第三方服務及其他運作交易（「物業管理交易」）。

6.3 修訂二零一六年延長豁免之原因

倘完成收購，則目標物業現有管理人之委聘將於完成時或完成前終止，費用由賣方承擔，並擬由物業管理人負責營運、保養、管理及推廣目標物業。所有該等物業均由物業管理人管理乃符合泓富產業信託之策略。為此，目標附屬公司、信託基金管理人及物業管理人將於完成時訂立追認及加入契約，其規定物業管理人將根據物業管理協議之條款管理目標物業。由於物業管理人為泓富產業信託之關連人士，故追認及加入契約項下之安排（更多詳情載於本公告第6.4.2節「開支交易」）將構成一項屬於二零一六年延長豁免範圍內的持續關連人士交易。儘管信託基金管理人認為餘下緩衝金額未來將會不足應用，物業管理交易之當前年度上限目前可容納追認及加入契約項下應付物業管理人之費用付款。信託基金管理人認為，如泓富產業信託須就每次產生的相關交易嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章的規定，將過於繁瑣，且並不符合泓富產業信託基金單位持有人的最佳利益。因此，信託基金管理人建議增加截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止財政年度物業管理安排、第三方服務及其他業務交易之現有年度上限。

除追認及加入契約所涉及者外，信託基金管理人目前無意於完成時或之後就目標物業訂立任何屬於二零一六年延長豁免之範圍之新交易。然而，倘於二零一九年十二月三十一日之前就目標物業訂立新長實地產／管理人集團租賃／許可使用，則此等將屬於二零一六年延長豁免之範圍，惟須受限於相關年度上限。

根據其條款，二零一六年延長豁免之條款及條件可經不時修訂，惟須遵守以下條件：

- (i) 須在基金單位持有人大會上透過普通決議案取得獨立基金單位持有人之批准；
- (ii) 信託基金管理人應透過刊發公告披露有關建議之延長及／或修訂(視乎情況而定)之詳情，及根據房地產投資信託基金守則第10章應向基金單位持有人發出通函及通告；及
- (iii) 二零一六年延長豁免期限之任何延長(於每次有關延長時)之屆滿期限最遲須為獲得以上第(i)段所述批准當日後泓富產業信託第三個完整財政年度之年結日。

因此，信託基金管理人謹藉特別大會之機會由獨立基金單位持有人批准修訂二零一六年延長豁免(「豁免修訂」，及由此產生之經修訂豁免為「經修訂關連人士交易豁免」)，以設定新年度金額上限，以配合截至二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止財政年度之物業管理交易(「建議上限」)，載於下文本公告第6.5節「建議上限」。

建議上限提升於二零一六年延長豁免中所設之物業管理交易之現有年度上限，因此，日後年度上限將足以容納額外物業管理交易。由於目標物業租戶目前均非關連人士，故信託基金管理人認為，截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止財政年度租賃／許可使用交易之二零一六年延長豁免項下現有年度上限仍屬充足，因而並不建議對該等現有年度上限作出任何修訂。

尋求之經修訂關連人士交易豁免涉及之現有持續關連人士交易類別(包括範圍及性質)與獲授之二零一六年延長豁免所涉及者相同。

建議豁免修訂須受完成及證監會批准所規限。倘有關豁免修訂之特別大會決議案並無獲獨立基金單位持有人批准，則二零一六年延長豁免將於其餘下期限繼續適用，而不會影響收購。

6.4 現有持續關連人士交易

現有持續關連人士交易為泓富產業信託集團(作為一方)已經與或將會與長實地產關連人士集團及／或管理人集團(視情況而定)(作為另一方)訂立之關連人士交易。現有持續關連人士交易之兩個類別如下：

6.4.1 收益交易

(1) 租賃／許可使用交易

作為泓富產業信託集團之一般及日常業務之一部分，每一物業公司作為一項物業之直接擁有人(包括於完成時之目標附屬公司)，均已經或可能不時就其物業訂立長實地產／管理人集團租賃／許可使用。

所有現有長實地產／管理人集團租賃／許可使用乃按一般商業條款公平訂立並符合市場水平。有關現有物業之現存長實地產／管理人集團租賃／許可使用之詳情載於泓富產業信託之最新中期報告。

6.4.2 開支交易

泓富產業信託及長實地產關連人士集團之成員已訂立有關物業管理交易之多項持續關連人士交易。這導致並可能於日後導致泓富產業信託須向長實地產關連人士集團支付開支，包括下列各項：

(1) 物業管理安排

根據物業管理協議，信託基金管理人已將有關泓富產業信託之房地產資產之物業與租賃管理及市場推廣職能委託予物業管理人(長實地產之間接全資附屬公司)。

物業管理協議訂約方擬擴大物業管理協議項下物業管理服務之範圍，以包括目標物業。因此，於完成時，目標附屬公司、信託基金管理人及物業管理人將訂立追認及加入契約。根據追認及加入契約，目標物業之營運、保養、管理及市場推廣亦將由物業管理人管理，惟須由信託基金管理人根據及按照物業管理協議之條款進行整體管理。

根據物業管理協議，物業管理人就提供物業與租賃管理服務每年收取物業收益總額（即收益總額減停車場收益以及代收費用（包括物業租戶及許可使用持有人應付之空調費、管理費、推廣費、政府差餉、政府地租、水電費、清潔及其他費用））3%之費用。此外，物業管理人亦有權收取以下各項之佣金：(a)獲取每項三年期或以上之租約收取一個月基本租金；(b)獲取每項三年期以下之租約收取半個月基本租金；(c)獲取每項續訂租約（不論續約期之長短）收取半個月基本租金；及(d)獲取每項為期不足十二個月之許用合約收取許用費總額10%。有關物業管理協議之進一步詳情，請參閱發售通函「與泓富產業信託有關之重大協議及其他文件－物業管理協議」一節。

(2) 第三方服務

根據物業管理協議，物業管理人作為相關物業公司之代理，已經就提供（其中包括）有關泓富產業信託持有物業之清潔、保養、保安、停車場管理及其他配套服務與第三方服務供應商訂立並將繼續訂立合約。若干此等第三方服務供應商目前為及可能是長實地產關連人士集團之成員。作為該等服務之代價，泓富產業信託將向該等承包商支付費用。該等費用之預期金額將構成現有持續關連人士交易之一部分。

訂約各方目前擬於完成後，物業管理人（作為目標附屬公司之代理）將就提供有關目標物業之物業管理相關服務與第三方服務供應商訂立合約，而第三方服務供應商可能包括長實地產關連人士集團之成員。該等第三方服務供應商可能包括已就目標物業提供該等服務之多間公司。

6.5 建議上限

於任何相關財政年度，現有持續關連人士交易之年度價值不得超過下表所示相關年度金額上限。下文載列截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止各財政年度及截至二零一六年七月三十一日止七個月關於長實地產關連人士集團租賃／許可使用之現有持續關連人士交易之歷史交易金額。

誠如上文所述，鑑於追認及加入契約將於完成時簽署，作出豁免修訂之原因是增加物業管理交易之現有年度上限。由於目標物業租戶目前均非關連人士，故信託基金管理人認為，截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止財政年度租賃／許可使用交易之二零一六年延長豁免項下現有年度上限仍屬充足，因而並不建議對該等現有年度上限作出任何修訂。

持續關連人士交易之類別	關連人士	歷史交易金額				建議上限		
		截至二零一三年十二月三十一日止財政年度 (港元)	截至二零一四年十二月三十一日止財政年度 (港元)	截至二零一五年十二月三十一日止財政年度 (港元)	截至二零一六年七月三十一日止七個月 (港元) ⁽¹⁾	截至二零一七年十二月三十一日止財政年度 (港元)	截至二零一八年十二月三十一日止財政年度 (港元)	截至二零一九年十二月三十一日止財政年度 (港元)
I. 收益								
租賃／許可使用交易	長實地產 關連人士集團	1,540,380	2,199,675	2,245,958	1,593,139	-	-	-
年度上限 ⁽²⁾		51,800,000	33,000,000	33,000,000	33,000,000	33,000,000	33,000,000	33,000,000
租賃／許可使用交易	管理人集團	0	0	0	0	-	-	-
年度上限 ⁽²⁾		5,100,000	5,100,000	5,100,000	5,100,000	5,100,000	5,100,000	5,100,000
II. 開支								
物業管理交易	長實地產 關連人士集團	18,942,517	22,962,416	24,826,055	14,838,891	-	-	-
年度上限		32,300,000	32,300,000	33,900,000	35,600,000	42,400,000	44,600,000	46,900,000

附註：

- (1) 於最後可行日期，僅可獲得截至二零一六年七月三十一日之數據。
- (2) 截至二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止財政年度長實地產／管理人集團租賃／許可使用之建議上限與現有年度上限相同。根據經修訂關連人士交易豁免，並不建議變動長實地產／管理人集團租賃／許可使用之該等年度上限。

截至二零一九年十二月三十一日止三個財政年度之物業管理交易之建議上限乃根據下列各項釐定：

- (a) 各類物業管理交易於泓富產業信託在香港上市當日(即二零零五年十二月十六日)至二零一五年十二月三十一日止財政年度就各項現有物業產生的最高年度交易金額總和為25,781,594港元；
- (b) 在上述最高年度交易金額總和基礎上增加38.1%的增額因數，主要以應對新關連人士交易豁免期內因現有物業所得總收益增加(包括因可能增加長實地產關連人士集團租賃／許可使用及可能管理人集團租賃／許可使用而產生的收益)，而導致物業管理交易費用預期增加；
- (c) 因收購而導致有關目標物業的物業管理交易費用預期增加；及
- (d) 採用5%的緩衝，以應對通貨膨脹及成本及工資增加之可能。

6.6 歷史交易金額

泓富產業信託集團(作為一方)與長實地產關連人士集團及／或管理人集團(視情況而定)(作為另一方)於過去三個財政年度訂立的現有持續關連人士交易的年度價值已於下列報告刊載：

- (i) 泓富產業信託截至二零一三年十二月三十一日止年度的現有持續關連人士交易的年度價值已於泓富產業信託截至二零一三年十二月三十一日止年度的年報中披露；
- (ii) 泓富產業信託截至二零一四年十二月三十一日止年度的現有持續關連人士交易的年度價值已於泓富產業信託截至二零一四年十二月三十一日止年度的年報中披露；及
- (iii) 泓富產業信託截至二零一五年十二月三十一日止年度的現有持續關連人士交易的年度價值已於泓富產業信託截至二零一五年十二月三十一日止年度的年報中披露。

6.7 豁免條件

信託基金管理人承諾，將繼續遵守二零一六年延長豁免之豁免條件，惟受限於上文所述年度金額上限之建議修訂。經修訂關連人士交易豁免之豁免條件如下：

6.7.1 獨立基金單位持有人之正式批准

獨立基金單位持有人授出正式批准，特別大會通告所載有關豁免修訂之特別大會決議案(並無作出重大修訂)獲採納。

6.7.2 修訂或延長

經修訂關連人士交易豁免可延長至新關連人士交易豁免期之後，及／或經修訂關連人士交易豁免之條款及條件可不時修訂，惟：

- (a) 獨立基金單位持有人批准－在基金單位持有人大會上透過普通決議案取得獨立基金單位持有人之正式批准；
- (b) 披露－信託基金管理人須透過刊發公告披露有關建議延長及／或修訂(視乎情況而定)之詳情，及根據房地產投資信託基金守則第10章向基金單位持有人發出通函及通告；及
- (c) 延長期－經修訂關連人士交易豁免期之任何延長(於每次有關延長時)之屆滿期限最遲須為上文(a)所述獲得批准當日後泓富產業信託第三個完整財政年度之年結日。

為免生疑問，於本公告(據此尋求及授出豁免)所載經修訂關連人士交易豁免所涵蓋交易之任何重大變動(包括但不限於交易範圍或性質)須由獨立基金單位持有人批准(誠如上文(a)所述)，且建議變更之詳情須按上文(b)所述方式予以披露。

6.7.3 年度上限

現有持續關連人士交易之年度價值不得超過本公告第6.5節「建議上限」所述有關年度金額上限。

就租賃／許可使用交易而言，各租賃／許可使用交易將進行獨立估值，惟按標準或已公佈費率進行者除外。

6.7.4 於中期及年度報告內作出披露

有關現有持續關連人士交易之詳情將按房地產投資信託基金守則第8.14段之規定於泓富產業信託之中期及年度報告內作出披露。

6.7.5 核數師審閱程序

就各相關財政年度而言，信託基金管理人將委聘泓富產業信託之核數師並與其協定就現有持續關連人士交易進行若干審閱程序。核數師屆時應根據已進行之工作向信託基金管理人匯報實際結果（並應向證監會提供該份報告副本），確認所有該等現有持續關連人士交易是否已：

- (a) 獲信託基金管理人董事會（包括獨立非執行董事）批准；
- (b) 按泓富產業信託之定價政策訂立；
- (c) 按規管該等交易之協議之條款訂立；及
- (d) 所涉及之總值並無超出上述有關年度金額上限（如適用）。

6.7.6 由信託基金管理人獨立非執行董事審閱

信託基金管理人獨立非執行董事須每年審閱相關現有持續關連人士交易，並在泓富產業信託相關財政年度之年報內確認該等交易已：

- (a) 在泓富產業信託之一般及日常業務過程中訂立；
- (b) 按一般商業條款(倘存在可資比較之交易)訂立，或倘並無足夠可資比較交易用以判斷條款是否按一般商業條款訂立，則按不遜於泓富產業信託向獨立第三方提供或取得(如適用)之條款訂立；及
- (c) 根據規管該等交易之相關協議及信託基金管理人之內部程序(如有)按公平合理且符合獨立基金單位持有人及基金單位持有人整體利益之條款訂立。

6.7.7 核數師之賬簿及記錄查閱權

信託基金管理人應允許及促使相關持續關連人士交易之對手方允許泓富產業信託之核數師充分查閱彼等之記錄，以便就該等交易作出匯報。

6.7.8 知會證監會

倘信託基金管理人知悉或有理由相信核數師及／或獨立非執行董事將無法確認本公告第6.7.5節「核數師審閱程序」及第6.7.6節「由信託基金管理人獨立非執行董事審閱」分別所列事項，則信託基金管理人須即時知會證監會並刊發公告。

6.7.9 經獨立基金單位持有人批准隨後調升年度上限

倘有必要，例如倘泓富產業信託進行其他資產收購，以致其業務之整體規模擴大，或倘市況或營運狀況有變，則信託基金管理人可於日後不時尋求調升上述一項或多項建議上限，惟：

- (a) 獨立基金單位持有人批准－在基金單位持有人大會上透過普通決議案取得獨立基金單位持有人之批准；
- (b) 披露－信託基金管理人須透過刊發公告披露建議調升相關建議上限之詳情，及根據房地產投資信託基金守則第10章向基金單位持有人發出通函及通告；及
- (c) 其他合規規定－除相關經調升年度上限金額適用外，上文所述所有豁免條款及條件均須繼續適用於相關交易。

6.8 房地產投資信託基金守則第8.14條

倘相關關連人士交易之條款出現任何重大變動，或倘房地產投資信託基金守則隨後有任何更改而就披露及／或基金單位持有人之批准而可能施加更為嚴格之規定，則信託基金管理人應遵守房地產投資信託基金守則第8.14條之所有規定。

根據房地產投資信託基金守則第8.14條，現有持續關連人士交易之詳情須於泓富產業信託相關財政年度之中期及年度報告中披露。獨立非執行董事須每年檢討現有持續關連人士交易，並確認有關交易是否在泓富產業信託之一般及日常業務過程中根據一般商業條款，以及是否根據規管該等交易之相關協議，並按公平合理且符合基金單位持有人利益之條款訂立。

6.9 董事會之意見

就房地產投資信託基金守則而言，董事會(包括所有獨立非執行董事)確認：

- (1) 按其意見，經修訂關連人士交易豁免、建議上限，及經修訂關連人士交易豁免及建議上限之基準對獨立基金單位持有人而言屬公平合理並符合泓富產業信託、獨立基金單位持有人及基金單位持有人之整體最佳利益；
- (2) 按其意見，於最後可行日期仍具效力之各項現有持續關連人士交易：(i)已於泓富產業信託之一般及日常業務過程中訂立及符合泓富產業信託之投資目標及策略；(ii)已按公平原則並按一般商業條款訂立；及(iii)對獨立基金單位持有人而言屬公平合理且符合泓富產業信託、獨立基金單位持有人及基金單位持有人之整體最佳利益；及
- (3) 按其意見，於最後可行日期後訂立之各項現有持續關連人士交易(包括簽署追認及加入契約產生之交易)：(i)將於泓富產業信託之一般及日常業務過程中訂立並將符合泓富產業信託之投資目標及策略；(ii)將按公平原則並按一般商業條款訂立；及(iii)對獨立基金單位持有人而言將屬公平合理且將符合泓富產業信託、獨立基金單位持有人及基金單位持有人之整體最佳利益。

6.10 專家及顧問之意見

6.10.1 獨立財務顧問之意見

有關獨立財務顧問之意見詳情，連同所考慮之主要因素以及達致該意見之假設及條件之詳情，乃載於泓富產業信託通函「獨立財務顧問函件」。

6.10.2 獨立董事委員會之意見

有關獨立董事委員會之意見詳情，請參閱泓富產業信託通函之「獨立董事委員會函件」。

6.10.3 主要估值師之意見

有關主要估值師之意見詳情，請參閱泓富產業信託通函第8.11節「主要估值師」一節。

6.10.4 受託人之意見

有關受託人之意見詳情，請參閱泓富產業信託通函第10.4節「受託人」一節。

7. 房地產投資信託基金守則及信託契約涵義

7.1 交易對手之獨立性

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方、目標集團公司及彼等各自之最終實益擁有人、託管代理、賣方律師、羅兵咸永道會計師事務所、受託牽頭安排行、擔保及彌償保證保險公司以及目標物業目前租約項下之租戶均為泓富產業信託之獨立第三方(及非關連人士)。

7.2 重大收購

由於目標物業應佔純利(經扣除稅項及非經常項目以外之一切開支)佔未計稅項前及與基金單位持有人之交易前之溢利約38.9%，故根據香港有關規則及規例，收購亦構成泓富產業信託之重大收購，並要求基金單位持有人根據房地產投資信託基金守則及信託契約透過普通決議案批准。

7.3 發行收購費用基金單位

根據信託契約，信託基金管理人可選擇以現金形式，或(透過普通決議案取得基金單位持有人事先批准)全部以基金單位形式或部分以現金及部分以基金單位形式收取收購費用。

為留存於收購後可供分派予所有基金單位持有人之可分派收入，信託基金管理人現正於特別大會上尋求獨立基金單位持有人之批准，全部以基金單位形式收取收購費用。

有關以基金單位形式支付收購費用之進一步詳情，請參閱本公告第2.13節「泓富產業信託就收購應付予信託基金管理人之費用」。

7.4 豁免修訂

董事會正建議尋求獨立基金單位持有人透過普通決議案批准豁免修訂，從而使截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止財政年度之物業管理交易現有年度上限增加。

有關豁免修訂之進一步詳情，請參閱本公告第6.4節「現有持續關連人士交易」。根據房地產投資信託基金守則第8.14段之規定，相關關連人士交易之詳情將於泓富產業信託之中期及全年報告內披露。

7.5 普通決議案

信託基金管理人認為，收購及發行收購費用基金單位乃互相關連，並為一項重大建議之一部分，因為發行收購費用基金單位將僅於收購完成後發生，且並非規定進行，而是為訂立收購之相關協議而進行，故有關上述之特別大會決議案將互為條件。

儘管豁免修訂將以收購為條件，惟收購將不會以豁免修訂為條件。

就需取得批准之交易事宜而提呈之特別大會決議案之詳情，請參閱特別大會通告。於特別大會後之切實可行情況下，信託基金管理人將盡快發出載有特別大會結果之公告，包括提呈之特別大會決議案是否已獲得通過。

7.6 投票限制

房地產投資信託基金守則第9.9(f)段訂明，倘有基金單位持有人於提呈以供批准之決議案中擁有重大權益，而該權益為有別於所有其他基金單位持有人之權益，則該基金單位持有人須放棄投票。

再者，根據信託契約附表1第3.2段，倘有基金單位持有人於提呈基金單位持有人大會以供批准之決議案中擁有重大權益，而該權益為有別於其他基金單位持有人之權益，則該基金單位持有人將不得就其基金單位投票或不得被計入大會之法定人數內。

7.6.1 有關收購之特別大會決議案

於最後可行日期，據信託基金管理人經作出合理查詢後所知、所悉及所信，信託基金管理人認為，概無基金單位持有人於批准收購之普通決議案中擁有有別於所有其他基金單位持有人之重大權益。因此，概無基金單位持有人須就有關收購之特別大會決議案放棄投票。誠如本公告第7.5節「普通決議案」所述，有關收購之特別大會決議案須待有關發行收購費用基金單位之特別大會決議案獲通過後方可作實。

7.6.2 有關發行收購費用基金單位之特別大會決議案

於最後可行日期，經計及發行收購費用基金單位之理據為留存於收購後可分派予所有基金單位持有人之可分派收入，據信託基金管理人經作出合理查詢後所知、所悉及所信，信託基金管理人認為，概無基金單位持有人（ARA、信託基金管理人及信託基金管理人之控權實體、控股公司、附屬公司或聯營公司（定義見房地產投資信託基金守則）除外）於批准發行收購費用基金單位之普通決議案中擁有有別於所有其他基金單位持有人之重大權益。因此，概無基金單位持有人（ARA、信託基金管理人及信託基金管理人之控權實體、控股公司、附屬公司或聯營公司（定義見房地產投資信託基金守則）除外）須就有關發行收購費用基金單位之特別大會決議案放棄投票。ARA已同意放棄及將促使信託基金管理人之任何控權實體、控股公司、附屬公司或聯營公司（定義見房地

產投資信託基金守則) 將就該項特別大會決議案放棄投票。信託基金管理人亦已同意就該項特別大會決議案放棄投票。

由於有關發行收購費用基金單位及收購之特別大會決議案互為條件，倘有關發行收購費用基金單位的特別大會決議案未獲通過，則收購將不會落實及因此，將無需支付任何收購費用(不論以現金或收購費用基金單位形式支付)。

7.6.3 有關豁免修訂之特別大會決議案

長實地產關連人士集團及管理人集團之成員為現有持續關連人士交易中一項或以上之訂約方，因此於有關豁免修訂之特別大會決議案中擁有有別於所有其他基金單位持有人之重大權益。因此，根據房地產投資信託基金守則及信託契約：

- (a) 信託基金管理人應確保長實地產將放棄及確保長實地產將促使長實地產關連人士集團之各成員就有關豁免修訂之特別大會決議案放棄投票，惟按照獨立基金單位持有人就投票意向所發出之特別指示投票之受委代表除外；及
- (b) ARA(即信託基金管理人之最終控股公司)已同意放棄及將促使管理人集團之各成員就有關豁免修訂之特別大會決議案放棄投票，惟按照獨立基金單位持有人就投票意向所發出之特別指示投票之受委代表除外。

於最後可行日期，據信託基金管理人經作出合理查詢後所知、所悉及所信，信託基金管理人認為除上文所披露者外，並無其他基金單位持有人須於特別大會上就有關豁免修訂之特別大會決議案放棄投票。

7.7 買方擁有酌情權

鑑於收購須待條件達成後方可作實，為免生疑問，基金單位持有人須注意，買方擁有酌情權，於徵詢信託基金管理人及採納信託基金管理人之指示後，倘任何條件於完成日期未達成，則可以不進行收購。

7.8 就現有持續關連人士交易向證監會申請豁免房地產投資信託基金守則第8章

信託基金管理人已向證監會申請修訂二零一六年延長豁免，以待完成生效後及在豁免之各項條件規限下，就現有持續關連人士交易獲豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章項下之披露及基金單位持有人批准之規定。有關豁免修訂之進一步詳情，請參閱本公告第6.3節「修訂二零一六年延長豁免之原因」。

7.9 就特殊目的公司之層級向證監會作出有關房地產投資信託基金守則第7.5(d)條之陳述

房地產投資信託基金守則第7.5(d)條規定，計劃應擁有不超過兩層之特殊目的公司。誠如房地產投資信託基金守則第7.5(d)條附註所指出，證監會可在理據充分之特別情況下，酌情允許計劃擁有額外一層或多層特殊目的公司。

誠如本公告第1.2節「目前及預期持股架構」所載，目標物業之目前持股架構涉及兩層特殊目的公司。為以過往一直被持有之方式收購目標物業以及促使集團日後重組及透過最終或中間控股公司出售物業權益以節省交易成本，泓富產業信託擬透過新近註冊成立之特殊目的公司(即買方)收購目標公司。以上述方式收購目標公司將於完成後導致泓富產業信託透過三層特殊目的公司持有目標物業。因此，信託基金管理人已就房產基金守則第7.5(d)段向證監會作出有關使用三層特殊目的公司持有目標物業之陳述，惟在未經證監會進一步批准之情況下，泓富產業信託就持有目標物業所用之三層特殊目的公司之最高數目將保持不變。

8. 基金單位權益披露

基金單位本金

於最後可行日期，已發行基金單位總數為1,449,733,936個。

重大持有人的持有量

於最後可行日期，以下各人士就房地產投資信託基金守則而言，被視為「重大持有人」，並因此為泓富產業信託的關連人士：

名稱	於最後可行日期		於二零一六年
	基金單位數目	基金單位持有量 所佔百分比 ⁽³⁾	六月三十日 基金單位數目
Total Win Group Limited ⁽¹⁾	176,328,129	12.16%	176,328,129
Wide Option Investments Limited ⁽¹⁾	98,883,559	6.82%	98,883,559
香港中央結算(代理人)有限公司 ⁽²⁾	1,054,361,113	72.73%	1,049,620,667

附註：

(1) 於最後可行日期，*Total Win Group Limited*（「**Total Win**」）為泓富產業信託的重大持有人，故其為泓富產業信託的關連人士。*Total Win*為長實地產之間接全資附屬公司，長實地產因而被視為於最後可行日期持有*Total Win*所持有的176,328,129個基金單位。

Wide Option Investments Limited（「**Wide Option**」）為長實地產之間接全資附屬公司，故其為泓富產業信託的關連人士，長實地產因而被視為於最後可行日期持有*Wide Option*所持有的98,883,559個基金單位。

因此，長實地產被視為於最後可行日期持有275,211,688個基金單位，其中176,328,129個基金單位由*Total Win*持有，而另外98,883,559個基金單位由*Wide Option*持有。

(2) 於最後可行日期，香港中央結算(代理人)有限公司為泓富產業信託的重大持有人，故其為泓富產業信託的關連人士。就信託基金管理人所知，香港中央結算(代理人)有限公司以代理人身份持有該等基金單位。

(3) 於最後可行日期之已發行基金單位總數為1,449,733,936個。

除上文所披露者外，於最後可行日期，信託基金管理人並不知悉任何其他重大持有人。

信託基金管理人、信託基金管理人之董事及最高行政人員之權益

於最後可行日期，信託基金管理人根據信託契約第30.3條所存置之權益登記冊內信託基金管理人、信託基金管理人之董事及最高行政人員於基金單位中擁有之權益如下：

名稱	基金單位數目		基金單位持有量
	直接權益	間接權益	所佔百分比 ⁽¹⁾
泓富資產管理有限公司	3,762,714	-	0.26%
藍鴻震	350,000	-	0.02%

附註：

(1) 於最後可行日期之已發行基金單位總數為1,449,733,936個。

除上文披露者外，於最後可行日期，概無信託基金管理人、信託基金管理人之董事及最高行政人員於基金單位中擁有權益(或被視為擁有權益)，或於基金單位中擁有任何淡倉。

就信託基金管理人的董事或最高行政人員所知，除本公告所披露者外，信託基金管理人的董事或最高行政人員概無於泓富產業信託基金單位或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)持有須根據證券及期貨條例第XV部第7、8及9分部向信託基金管理人及香港聯交所披露的任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的相關條文而被當作或視為擁有的權益及淡倉)，而信託契約視之為適用於信託基金管理人的董事及最高行政人員、信託基金管理人及各基金單位持有人以及透過或藉其提出申索的所有人士(若干例外情況除外)。

9. 備查文件

由泓富產業信託通函日期起至泓富產業信託通函日期後滿三個月之日(包括該日)為止的營業日上午九時正至下午五時正的日常辦公時間內，以下文件的副本可於信託基金管理人的辦事處免費查閱：

- (a) 股份購買協議(及其附件，以及本公告及泓富產業信託通函所述有關收購之所有重大合約)；
- (b) 泓富產業信託通函附錄二所載德勤•關黃陳方會計師行發出之目標集團之會計師報告；
- (c) 泓富產業信託通函附錄三所載德勤•關黃陳方會計師行發出之有關經擴大集團之未經審核備考財務資料之報告；
- (d) 獨立董事委員會函件；
- (e) 獨立財務顧問函件；
- (f) 泓富產業信託通函附錄四所載獨立物業估值師之物業估值報告；
- (g) 泓富產業信託通函附錄五所載市場顧問報告；
- (h) 發售通函；
- (i) 泓富產業信託通函附錄七「一般資料」一節第6節「專家及同意書」所述的書面同意書；
- (j) 本公告；

- (k) 泓富產業信託通函附錄一「泓富產業信託之財務資料」一節所述泓富產業信託截至二零一五年十二月三十一日止三個年度的年報及泓富產業信託截至二零一六年六月三十日止六個月的中期報告；及
- (l) 泓富產業信託通函附錄七「一般資料」一節第8節「重大合約」所披露的所有重大合約。

只要泓富產業信託繼續存在，則信託契約可於信託基金管理人之註冊辦事處免費查閱。

10. 一般資料

泓富產業信託通函當中載有(其中包括)：(1)致基金單位持有人之董事會函件，當中載有(其中包括)需取得批准之交易事宜之詳情；(2)就發行收購費用基金單位及豁免修訂致獨立基金單位持有人之獨立董事委員會函件；(3)獨立財務顧問函件，當中載有其就發行收購費用基金單位及豁免修對獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人之意見；及(4)特別大會通告，將於切實可行情況下盡快寄發予基金單位持有人。

自本公告刊發日期起一周內仍未收到泓富產業信託通函之基金單位持有人，可於泓富產業信託香港基金單位過戶登記處香港中央證券登記有限公司索取，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。

11. 暫停辦理基金單位過戶登記手續期間通知

就特別大會而言，基金單位持有人過戶登記冊將由二零一六年十月八日至二零一六年十月十二日(包括首尾兩日)暫停辦理基金單位過戶登記手續，期間概不辦理任何基金單位的過戶登記，以確定將符合資格出席特別大會並於會上投票之基金單位持有人。為符合資格出席特別大會並於會上投票，尚未於基金單位持有人登記冊上登記的基金單位持有人必須於二零一六年十月七日下午四時三十分前將所有有關基金單位證書連同填妥的基金單位轉讓文件，送達泓富產業信託基金單位過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

12. 指示性時間表

請參閱下文列示有關該收購相關事項主要日期的指示性時間表：

事項	日期及時間
為參與特別大會並於會上投票而提交基金單位過戶文件的最後日期及時間	二零一六年十月七日下午四時三十分
為確定基金單位持有人參與特別大會並於會上投票的資格而暫停辦理基金單位過戶登記手續的期間(包括首尾兩日)	二零一六年十月八日至二零一六年十月十二日
提交特別大會委任代表表格的最後日期及時間	二零一六年十月十日下午二時三十分*
特別大會記錄日期	二零一六年十月十二日
特別大會日期及時間	二零一六年十月十二日下午二時三十分

* 敬請留意，二零一六年十月十日為香港公眾假期，香港中央證券登記有限公司辦事處於當天將不會開放以處理委任代表表格之實物交付。所有代表委任須於截止時間前送達香港中央證券登記有限公司，方為有效。

倘就收購及發行收購費用基金單位獲得於特別大會上尋求的批准：

提取新訂融資及完成收購	二零一六年十月二十六日或賣方與買方可能以書面協定的完成作實的有關其他日期
-------------	--------------------------------------

信託基金管理人將就特別大會結果、提取新訂融資、完成及償付最終付款，於有關事項後在切實可行情況下盡快根據適用監管規定作出進一步公告。

完成收購受限於及取決於達成若干條件(載於本公告第2.4節「先決條件」)，包括於特別大會上獲得獨立基金單位持有人批准，故是次收購未必一定會完成。基金單位持有人及泓富產業信託的任何有意投資者，在買賣基金單位時務須審慎行事。

釋義

於本公告內，除非另有說明，否則下列釋義於全文適用。此外，倘詞彙僅於本文件一節內界定及使用，則該等經界定詞彙不會列入下表：

「二零一六年延長豁免」	指	證監會於二零一六年五月六日就泓富產業信託與若干關連人士之若干持續關連人士交易授出之豁免延長，進一步詳情載於二零一六年豁免延長通函
「二零一六年豁免延長通函」	指	泓富產業信託於二零一六年四月五日向基金單位持有人發出之通函，內容有關(其中包括)延長持續關連人士交易豁免及建議新年度上限
「會計師報告」	指	申報會計師就目標公司於二零一六年九月十三日發出之報告，其全文載於泓富產業信託通函附錄二「目標集團之會計師報告」一節
「收購」	指	買方建議根據股份購買協議向賣方收購目標公司股份，而賣方建議向買方轉讓股東貸款，以及訂立及履行股份購買協議

「收購費用」	指	信託基金管理人於收購完成後有權收取之收購費用，更多詳情概述於本公告第2.13節「泓富產業信託就收購應付信託基金管理人之費用」
「收購費用基金單位」	指	本公告第2.13節「泓富產業信託就收購應付信託基金管理人之費用」所定義者
「調整」	指	經參考目標集團於完成時之綜合資產淨值而計算之調整，進一步概述於本公告第2.2節「代價」
「澳新銀行」	指	澳新銀行集團有限公司
「澳新銀行貸款」	指	(a)由若干貸款人授予目標附屬公司(澳新銀行作為代理及擔保代理)高達776,500,000港元之定期貸款融資及(b)由若干貸款人授予目標公司(澳新銀行作為代理及擔保代理)高達232,950,000港元之定期貸款融資，並由各種擔保文件作擔保，其將於完成時或之前獲完全免除
「評估價值」	指	獨立物業估值師所評估目標物業於二零一六年七月三十一日的價值，即1,985,000,000港元
「ARA」	指	亞騰資產管理有限公司
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行通常開門辦理一般銀行業務的日子(星期六或星期日除外)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島

「長實地產」	指	長江實業地產有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於香港聯交所主板上市(股份代號：1113)
「長實地產關連人士集團」	指	本公告第6.1.1節「長實地產關連人士集團」所定義者
「長實地產關連人士集團租賃／許可使用」	指	本公告第6.2.2節「與長實地產關連人士集團及／或管理人集團的持續交易」所定義者
「長實地產／管理人集團租賃／許可使用」	指	本公告第6.2.2節「與長實地產關連人士集團及／或管理人集團的持續交易」所定義者
「完成」	指	根據股份購買協議完成收購
「完成金額」	指	本公告第2.2節「代價」所定義者
「完成日期」	指	本公告第2.3節「完成」所定義者
「完成報表」	指	目標集團於完成日期營業時間結束時之綜合財務狀況表，將由賣方草擬並經買方同意或由羅兵咸永道會計師事務所或經買賣雙方共同委任之其他核數師釐定
「條件」	指	完成的先決條件，更多詳情概述於本公告第2.4節「先決條件」，而「條件」指其中任何一項條件

「關連人士」	指	房地產投資信託基金守則所定義者
「代價」	指	買方(從存置財產撥資)根據股份購買協議就收購而應付的購買代價，協定為1,875,000,000港元(可予調整)
「追認及加入契約」	指	目標附屬公司、信託基金管理人與物業管理人於完成時將訂立的追認及加入契約，據此，目標物業的營運、保養、管理及市場推廣將由物業管理人管理，惟須由信託基金管理人根據及按照物業管理協議的條款進行整體管理
「存置財產」	指	泓富產業信託的全部資產，包括泓富產業信託的物業組合所持有的現有物業以及自完成起及其後的目標物業
「按金」	指	本公告第2.2節「代價」所定義者
「董事」	指	信託基金管理人的董事
「每基金單位分派」	指	每基金單位分派
「特別大會」	指	特別大會通告所召開及所述的基金單位持有人特別大會
「特別大會通告」	指	有關考慮及酌情批准特別大會決議案的特別大會之通告
「特別大會記錄日期」	指	二零一六年十月十二日，即將釐定基金單位持有人參加特別大會的資格所參照的日期
「特別大會決議案」	指	將於特別大會通過的普通決議案載於特別大會通告內及陳述於本公告，而「特別大會決議案」指其中任何一項決議案

「經擴大集團」	指	泓富產業信託及(於完成後)目標集團的統稱
「託管代理」	指	高露雲律師行，於香港設有辦事處之律師行，據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，為獨立第三方
「現有年度上限」	指	二零一六年豁免延長通函所載證監會根據二零一六年延長豁免授出的年度金額上限
「現有持續關連人士交易」	指	本公告第6.2.2節「與長實地產關連人士集團及／或管理人集團的持續交易」所定義者
「現有物業」	指	泓富產業信託截至二零一五年十二月三十一日止年度的年度報告所述泓富產業信託於最後可行日期現時持有的八項物業，而「現有物業」指其中任何一項物業
「現有物業公司」	指	作為現有物業直接或間接擁有人的各特殊目的公司
「最終付款」	指	本公告第2.2節「代價」所定義者
「財政年度」	指	自一月一日起至十二月三十一日止之十二個月期間
「資產負債比率」	指	泓富產業信託借款總額(根據信託契約計算)佔所有存置財產資產總值(根據信託契約計算)的百分比。根據信託契約並遵守房地產投資信託基金守則第7.9段，泓富產業信託的資產負債比率在任何時間均不得超過45%
「政府」	指	香港政府

「甲級寫字樓」	指	獲專業管理及保養、吸引優質租戶且租金屬較高檔次的寫字樓樓宇，其結構新穎或經進行現代化改建以與新落成樓宇媲美、裝修上乘、間隔具彈性、樓層面積廣闊、大堂及通道寬敞、中央空調系統完善及載客及載貨升降機性能良好，且通常附有停車設施
「建築樓面面積」	指	就一項物業而言，該物業的建築樓面面積為於樓宇外牆內於每一層(包括地面樓層以下任何一層)量度的面積，加上樓宇內各露台(須從露台的整體尺寸計算，包括其圍邊厚度)的面積及樓宇外牆的厚度，但不包括建造成為或擬用於只供停泊汽車、汽車裝卸貨物，或用作垃圾收集站、垃圾儲存及物料回收室、垃圾槽、垃圾斗室及為方便垃圾分類而提供的其他種類設施，或用作電訊及廣播服務的接收設施，或只供任何升降機、空氣調節或供暖系統或任何類似用途的機器或設備佔用的任何樓面面積
「可出租總面積」	指	就一項物業而言，物業管理人於任何指定時間將相關物業建築樓面面積釐定為可出租的部分
「租金收入總額」	指	包括自租約應收的租金收入，惟不包括營業額租金及車位租金

「收益總額」

指 於該財政年度或其部分因經營房地產物業之所有應計或產生之收入，包括但不限於源自其經營該房地產物業而應收租戶、許可使用人及特許權持有人的基本租金收入、營業額租金、許可使用費用、代收費用(包括物業租戶及許可使用人應付的空調費、管理費、推廣費、政府差餉、地租、水電費、清潔及其他費用)及其他款項(於扣除所有回扣、退款、信貸或折扣及免租期之回扣後)、業務干擾保險付款、停車場收入、中庭收入、利息收入、廣告及其他收入，惟不包括以下各項：

- (i) 自出售及／或處置房地產物業及／或經營設備得到或產生之所得款項或其任何部份；
- (ii) 自投購保險之所有所得款項(惟不包括將構成收益總額之業務干擾保險付款)；
- (iii) 所有租金按金及其他可退還保證按金；及
- (iv) 所有商品及服務或向房地產物業之租戶、許可使用人及用戶就出售或供應服務或商品而收取之增值稅(不論於目前或日後生效)，而有關稅項須由受託人或相關特殊目的公司(視情況而定)支付予稅務機關

「集團公司」

指 泓富產業信託及由泓富產業信託直接或間接持有或控制的多間公司或實體，而「集團公司」指其中任何一間公司或實體

「香港銀行同業拆息」	指	銀行於香港銀行同業市場就介乎隔夜至一年的特定期間提供的港元貸款利率
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「暫扣金額」	指	本公告第2.2節「代價」所定義者
「暫扣金額發放日期」	指	本公告第2.8節「暫扣金額發放」所定義者
「暫扣託管賬戶」	指	本公告第2.8節「暫扣金額發放」所定義者
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「獨立董事委員會」	指	就發行收購費用基金單位及豁免修訂向獨立基金單位持有人提供意見而成立的獨立董事委員會，成員包括藍鴻震博士、孫潘秀美女士及黃桂林先生(即信託基金管理人的全部三名獨立非執行董事)
「獨立財務顧問」	指	上銀國際有限公司，為可進行第1類(證券交易)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動(定義見證券及期貨條例)的持牌法團(以房地產投資信託基金守則第10.10(p)段所指獨立財務顧問的身份)
「獨立物業估值師」	指	仲量聯行有限公司

「獨立物業估值師之物業估值報告」	指	由獨立物業估值師就目標物業於二零一六年九月十二日發出的估值報告，其全文載於泓富產業信託通函附錄四「獨立物業估值師之物業估值報告」
「獨立基金單位持有人」	指	於相關交易中擁有重大權益者(不同於所有其他基金單位持有人的權益)以外的基金單位持有人，即有權於特別大會投票的該等基金單位持有人
「初步付款」	指	本公告第2.2節「代價」所定義者
「初步豁免」	指	證監會於二零零五年十一月三十日就泓富產業信託的若干關連人士交易授出豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章的規定，更多詳情概述於發售通函
「最後可行日期」	指	二零一六年九月八日，即於泓富產業信託通函付印前就確定當中所載若干資料的最後可行日期
「管理人集團」	指	本公告第6.1.2節「管理人集團」所定義者
「管理人集團租賃／許可使用」	指	本公告第6.2.2節「與長實地產關連人士集團及／或管理人集團的持續交易」所定義者
「受託牽頭安排行」	指	星展銀行有限公司，即新訂融資的受託牽頭安排行
「市場顧問」	指	萊坊測計師行有限公司

「市場顧問報告」	指	由市場顧問發出日期為二零一六年九月十二日的函件，其內容載於泓富產業信託通函附錄五「市場顧問報告」一節
「經修訂關連人士交易豁免」	指	倘建議修訂二零一六年延長豁免於特別大會獲獨立基金單位持有人批准所產生的經修訂二零一六年延長豁免
「資產淨值」	指	資產淨值
「物業收入淨額」	指	收益總額減物業營運開支
「新關連人士交易豁免期」	指	有關二零一六年延長豁免的經延長豁免期，即截至二零一九年十二月三十一日止三個財政年度
「新訂融資」	指	將向泓富產業信託的全資附屬公司Vital Vision Enterprises Limited提供一項1,950,000,000港元無抵押定期貸款融資，更多詳情載於本公告第4.2節「新訂融資」
「發售通函」	指	泓富產業信託日期為二零零五年十二月五日的發售通函，內容有關於香港聯交所配售及公開發售基金單位
「普通決議案」	指	於根據信託契約條文正式召開的基金單位持有人大會上提呈並獲簡單大多數通過的決議案，而於大會上須以投票方式進行表決
「其他收購費用及開支」	指	本公告第2.14節「就收購應付之其他成本」所定義者
「備考完成報表」	指	目標集團於完成日期營業時間結束時之備考綜合財務狀況表，將於完成日期(但不包括該日)前至少三個營業日協定

「該等物業」	指	現有物業及目標物業，而「物業」指其中任何一項物業
「物業公司」	指	現有物業公司及目標附屬公司，而「物業公司」指其中任何一間公司
「物業管理協議」	指	信託基金管理人與物業管理人於二零零五年十一月二十九日訂立的物業管理協議(經日期為二零一零年十一月八日的補充物業管理協議以及日期為二零一零年十二月一日及二零一五年十二月一日的物業管理續期函件修訂)
「物業管理交易」	指	本公告第6.2.2節「與長實地產關連人士集團及／或管理人集團的持續交易」所定義者
「物業管理人」	指	Goodwell-Prosperity Property Services Limited，長實地產的間接全資附屬公司，為泓富產業信託的關連人士
「建議上限」	指	本公告第6.5節「建議上限」所列明之年度金額上限
「泓富產業信託」	指	泓富產業信託，一個以單位信託基金形式組成之集體投資計劃，已根據證券及期貨條例第104條獲認可，惟須不時受適用之條件限制
「泓富產業信託通函」	指	信託基金管理人就(其中包括)需取得批准之交易事宜將予刊發的通函
「泓富產業信託集團」	指	泓富產業信託及其所持有或控制的公司或實體

「買方」	指	Diamond Champ Enterprises Limited，一間根據英屬處女群島法例註冊成立之英屬處女群島商業公司並為受託人全資擁有之泓富產業信託之特殊目的公司，而其於完成時將直接持有目標公司股份及股東貸款
「房地產投資信託基金」	指	房地產投資信託基金
「房地產投資信託基金守則」	指	證監會公佈的房地產投資信託基金守則，以不時修訂、補充或以其他方式修改者為準
「信託基金管理人」	指	泓富資產管理有限公司，為ARA的全資附屬公司，其身份為泓富產業信託管理人
「租金收入」	指	於各租賃支援期間，目標物業租賃或許可使用之所有租金、許可費及其他收入總額（不包括政府地租、差餉、管理費及空調費），反映為租賃支援證書之「租金收入」
「租賃支援金額」	指	本公告第2.2節「代價」所定義者
「租賃支援證書」	指	買方會計師就最近期租賃支援期間編製及交付予賣方之載有租金收入之證書
「租賃支援付款」	指	本公告第2.7節「租賃支援」所定義者
「租賃支援期間」	指	本公告第2.7節「租賃支援」所定義者
「申報會計師」	指	德勤•關黃陳方會計師行
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會

「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份購買協議」	指	賣方與買方就買賣目標公司股本中的全部已發行股份所訂立日期為二零一六年九月十二日的協議，據此，賣方同意：(i)向買方出售目標公司股份；及(ii)向買方轉讓股東貸款之利益，連同於完成日期及自完成日期起有關貸款所附帶的權利
「股東貸款」	指	目標公司於完成時結欠賣方之所有貸款及其他款項（不論本金、利息或其他），有關利益擬由買方於完成時獲得
「重大持有人」	指	房地產投資信託基金守則賦予該詞的涵義
「特殊目的公司」	指	特殊目的公司
「平方呎」	指	平方呎
「目標公司」	指	Ultimate Joy International Limited，一間根據英屬處女群島法例註冊成立之英屬處女群島商業公司並為目標附屬公司之直接擁有人，而目標附屬公司擁有目標物業
「目標公司股份」	指	一股目標公司已發行股份，為目標公司已發行股本的全部金額
「目標集團」	指	(1)目標公司；及(2)目標附屬公司的統稱，而「目標集團公司」指其中任何一間公司

「目標集團經調整 資產淨值」	指	於完成時，根據股份購買協議計算，目標集團之綜合資產總額(不包括目標物業之價值及目標集團若干未收回應收賬款)減去目標集團之綜合負債總額(不包括有關股東貸款及遞延稅項負債之負債)
「目標物業」	指	概述為位於九龍觀塘並於土地註冊處登記為觀塘內地段第16號之整幅土地連同上建現位於香港九龍觀塘道410號之宅院與樓宇的物業
「目標附屬公司」	指	Loyal Surplus Holdings Limited，一間根據英屬處女群島法例註冊成立之公司並為目標公司之全資附屬公司，而目標公司擁有目標物業
「目標附屬公司股份」	指	一股目標附屬公司已發行股份，為目標附屬公司已發行股本之全部金額
「需取得批准之交易事宜」	指	(1)收購；(2)發行收購費用基金單位；及(3)豁免修訂的統稱
「信託契約」	指	受託人與信託基金管理人於二零零五年十一月二十九日訂立構成泓富產業信託的信託契約(經不時修訂、更改及補充)
「受託人」	指	滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司，一間於香港註冊成立的公司，其身份為泓富產業信託受託人。本公告對受託人的一切提述指(如文義適用)代表泓富產業信託並按信託基金管理人的指示行事的受託人
「基金單位」	指	泓富產業信託的一個不可分割基金單位

「基金單位過戶登記處」	指	香港中央證券登記有限公司，其身份為泓富產業信託基金單位過戶登記處
「基金單位持有人」	指	登記為持有基金單位的任何人士及透過香港中央結算有限公司所設立及運作的中央結算及交收系統持有基金單位的任何人士
「未償付索償金額」	指	本公告第2.8節「暫扣金額發放」所定義者
「賣方」	指	Ultra Champion Holdings Limited，一間根據英屬處女群島法例註冊成立之英屬處女群島商業公司，據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，為獨立第三方
「賣方律師」	指	孖士打律師行，於香港設有辦事處之律師行，據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，為獨立第三方
「豁免修訂」	指	修訂二零一六年延長豁免，以就截至二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止財政年度之物業管理交易設定新年度金額上限
「擔保及彌償保證保險保單」	指	擔保及彌償保證保險公司於股份購買協議日取得及發出予買方擔保及彌償保證保險保單，更多詳情概述於本公告第2.9節「擔保及彌償保證保險」

「擔保及彌償保證
保險公司」 指 本公告第2.9節「擔保及彌償保證保險」所定義者

「%」 指 百分比

承董事會命
泓富資產管理有限公司
(作為泓富產業信託之管理人)
執行董事兼行政總裁
黃麗虹

香港，二零一六年九月十二日

於本公告日期，信託基金管理人董事包括非執行董事趙國雄博士(主席)、林惠璋先生及馬勵志先生；執行董事黃麗虹女士；以及獨立非執行董事藍鴻震博士、孫潘秀美女士及黃桂林先生。