

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的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對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的任何損失承擔任何責任。

# FORTUNE

## 置富產業信託 REIT

### 置富產業信託

(根據日期為2003年7月4日之信託契約(經修訂)於新加坡共和國成立，並根據新加坡法律第289章證券及期貨法第286條獲認可為集體投資計劃)

(根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可的集體投資計劃)

(股份代號：新加坡：F25U 及 香港：778)



由置富資產管理有限公司管理

## 須予披露的交易 出售物業

於2017年12月19日，置富產業信託(透過其特別目的投資工具)與買方訂立關於出售(透過出售該目標公司之銷售股份)和富薈之所有權益的協議。和富薈為「和富中心」整個住宅及商業發展項目的購物中心(除停車場、車道及附帶區域以及其公用地方及設施外)及下層地庫。

買方應付及將促成之應付代價為經調整資產價值，即收購價值2,000,000,000港元加上或減去載列於最終成交賬目中目標公司於成交時之淨流動資產/負債(視乎情況而定)。該收購價值較評估價值之溢價約88.5%。

管理人信納出售事項根據房地產投資信託基金守則毋須取得基金單位持有人之批准。根據及單獨依靠董事會之意見及本公告所載資料，連同管理人向受託人提供之資料及保證，受託人亦信納就出售事項毋須取得基金單位持有人之批准。

由於出售事項非必然落實成交，置富產業信託之基金單位持有人及潛在投資者於買賣基金單位時務請審慎行事。

## A. 該協議

於2017年12月19日，賣方(置富產業信託直接全資擁有之特別目的投資工具)與買方訂立協議，據此，賣方同意出售銷售股份予買方，而買方同意收購該銷售股份。該銷售股份為持有該物業之目標公司之全部已發行股份。

該協議的主要條款載列如下：

- 日期** : 2017年12月19日
- 訂約方** : (a) Elveden Enterprises Limited，置富產信託直接全資擁有之特別目的投資工具（作為賣方）；及  
(b) Farsight Investment Limited，獨立於置富產業信託的第三方（作為買方）
- 將予出售的資產** : 和富薈 (詳情載於下文第B節)
- 代價** : 買方應付及將促成之應付代價為經調整資產價值，即收購價值2,000,000,000港元加上或減去載列於最終成交賬目中目標公司於成交時之淨流動資產/負債(視乎情況而定)。
- 代價由自願買方與自願賣方根據公平交易基準達致，並已計及於2017年11月30日的評估價值（即1,061,000,000港元）。該收購價值較評估價值之溢價約88.5%。
- 支付條款** : (i) 買方在簽訂該協議時已支付按金200,000,000港元（相當於收購價值的10%）為部分代價(即「按金」)予賣方律師作為保管人；及  
(ii) 受限於成交後調整，於成交時，買方應按備考成交資產負債表支付及確定相等於代價之結餘款項(當中包括償還目標公司所欠的集團內部貸款)。

倘若在成交日期或之前未能達成任何一項條件(或，如適用，買方豁免於下列第(ii)段「先決條件」所載中的條件)或賣方未能履行其成交的責任，而買方選擇終止該協議，上述按金將在終止該協議後七個營業日內(不帶利息或成本)退還予買方。

- 成交後調整** : 根據該協議，於協定或確定最終成交賬目後五個營業日內，
- (i) 倘最終成交賬目所載的經調整資產價值高於備考成交資產負債表所載的經調整資產價值，則買方應向賣方以現金支付有關差額；及
  - (ii) 倘最終成交賬目所載的經調整資產價值低於備考成交資產負債表所載的經調整資產價值，則賣方應向買方以現金退還有關差額。
- 成交** : 根據該協議之條款，成交預期將於**2018年2月28日**(或訂約方以書面協定之其他日期)發生。
- 先決條件** : 成交須待下列條件於成交日期或之前達成或於適用獲買方豁免後，方可作實：
- (a) 於簽署該協議及成交期間，概無香港政府、香港證券及期貨事務監察委員會、香港聯合交易所有限公司或新加坡證券交易所有限公司變更現有法規、守則、規則、規例、決定或公開政策或頒佈或公佈任何新法規、守則、規則、規例、決定或公開政策，禁止該協議頂下擬進行之交易或其他交易文件（包括買賣銷售股份、擁有或經營該物業或該目標公司）；及
  - (b) 基本保證在所有方面仍為真實準確，且在任何方面概無誤導成分。
- 保證及陳述** : 該協議載有若干於性質及規模相若的交易下的慣常陳述，條款及保證。

## **B. 該物業**

該目標公司為物業法定及實益擁有人，「和富薈」為一個稱為「和富中心」的住宅及商業發展項目的購物中心，座落香港北角和富道**21-53**號。於**1984**年落成，物業包括和富中心的地庫、地下、地下高層的購物中心（除停車場、車道及附帶區域以及其公用地方及設施外）及下層地庫。該物業可出租面積總面積約**180,238**平方呎。該物業於**2017年6月30日**及**2016年12月31日**之出租率分別為**94%**及**84.6%**。截止**2017年6月30日**止**6**個月（「**2017**上半年」）及**2016年12月31日**止**12**個月（「**2016**財政年度」），該物業的物業收入淨額分別為**18,440,000**港元及**23,025,000**港元。於**2017**上半年，該物業估置富產業信託總物業收入淨額貢獻的**2.5%**。

置富產業信託於2012年2月收購該物業，買入價為650,000,000港元。獨立物業估值師評定該物業於2017年11月30日的評估價值為1,061,000,000港元。

目標公司的除稅前溢利(虧損)，除稅後溢利(虧損)及資產淨值於2016財政年度分別為(11,319,000)港元，(12,313,000)港元及280,949,000港元；而截至2015年12月31日止12個月分別為57,351,000港元，54,203,000港元及295,997,000港元。

### **C. 出售費用**

根據信託契約，管理人有權以現金收取收購價值0.5%作為出售費用。出售費用須於成交後在切實可行情況下盡快支付。

概無就出售事項向受託人支付任何費用。

### **D. 出售事項的原因及裨益**

該收購價值較評估價值之溢價約88.5%，因此，出售事項可提升置富產業信託的資產淨值。此外，出售事項符合管理人提升置富產業信託營運效率及組合表現的策略，且讓資金得以循環投資從而為基金單位持有人創造價值。

於成交時，出售事項預期將為置富產業信託帶來約921,000,000港元之收益。

待落實成交，根據置富產業信託於2017年6月30日的綜合財務狀況表（如置富產業信託最新刊發之2017年6月30日的中期財務報表所披露，假設成交已於2017年6月30日發生，並計及成交時償還現有銀行貸款1,100,000,000港元，置富產業信託資產之備考負債比率及總槓桿比率將由28.4%降至25.6%。

然而，出售事項亦會導致置富產業信託自成交日期起的物業收入淨額及分派稍為減少。

### **E. 所得款項用途**

管理人目前擬將出售事項的所得款項用作一般企業用途及營運資金，當中包括於成交時償還現有銀行貸款1,100,000,000港元。

### **F. 房地產投資信託基金守則涵義**

據管理人經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人並非關連人士，且為獨立於置富產業信託之第三方。因此，出售事項並不構成房地產投資信託基金守則項下置富產業信託的關連人士交易。

收購價值約相當於(a) 置富產業信託總市值10.99%（根據緊接該協議日期前五個交易日置富產業信託於香港聯交所的平均收市價計算）；(b) 2017年6月30日置富產業信託總資產（如置富產業信託最新刊發之2017年6月30日的中期財務報表所披露，減去自2017年1月1日至2017年6月30日期間之應付分派）的5.31%，並未超出置富產業信託於2017年6月30日總資產價值之15%。因此，出售事項只構成置富產業信託的須予披露的交易，而管理人信納根據房地產投資信託基金守則及信託契約毋須取得基金單位持有人之批准。

### **G. 董事會的意見**

董事會（包括獨立非執行董事）信納出售事項及該協議之條款及條件乃按一般商業條款經公平磋商後釐定，屬公平合理並符合置富產業信託及基金單位持有人整體利益。此外，董事會信納出售事項毋須取得基金單位持有人之批准。

### **H. 受託人的意見**

根據及單獨依靠董事會的意見及於本公告所載資料，連同管理人向受託人提供之資料及保證，於考慮其於信託契約及房地產投資信託基金守則之職責後，受託人信納：(i) 出售事項遵守房地產投資信託基金守則及信託契約；及(ii) 出售事項根據房地產投資信託基金守則毋須取得基金單位持有人批准。

### **I. 進一步公告**

管理人將於成交時及於成交後根據最終成交賬目釐定最終代價時分別作出進一步公告。

### **J. 一般事項**

本公告乃遵照房地產投資信託基金守則第10.3段作出。

就管理人所知，買方乃一家於英屬處女群島註冊成立之公司及主要從事物業投資，及為由兩家物業投資基金操控之特別目的投資工具。

## K. 釋義

於本公告內，除非另有說明，否則下列釋義全文適用。

「收購價值」	2,000,000,000港元，即賣方與買方之間協定的該物業的價值。
「經調整資產價值」	2,000,000,000港元之收購價值加上/減去目標公司於成交時之淨流動資產/負債（視乎情況而定）。
「該協議」	賣方及買方於2017年12月19日就買賣(透過買賣銷售股份)該物業所有權益訂立的買賣協議。
「評估價值」	1,061,000,000港元，即由獨立物業估值師評估該物業於2017年11月30日的價值。
「董事會」	董事會。
「成交」	根據該協議之條款成交出售事項。
「成交日期」	2018年2月28日（或訂約方以書面協定之其他日期）。
「條件」	成交的先決條件。詳情載於本公告標題「A. 該協議 - 先決條件」章節下。
「關連人士」	具有房地產投資信託基金守則賦予該詞彙的涵義。
「代價」	買方收購銷售股份(即如最終成交賬目所列的經調整資產價值，受限於成交後調整)所應支付的代價金額,包括須促成償還目標公司所欠的集團內部貸款的責任。
「按金」	具有詳情載於本公告標題「A. 該協議 - 支付條款」章節下賦予該詞彙的涵義。
「董事」	管理人的董事。
「出售事項」	根據該協議的條款及條件出售銷售股份。

「最終成交賬目」	最終成交賬目為賣方編制目標公司於成交日期的財務狀況及須經買方同意，如買方不同意，則需按協議由專業人士確定。
「置富產業信託」	置富產業信託，一間根據新加坡法律基於信託契約成立的房地產投資信託基金，其基金單位於香港聯交所作第一上市及在新加坡證券交易所作第二上市。
「港元」	香港法定貨幣港元。
「香港」	中華人民共和國香港特別行政區。
「香港聯交所」	香港聯合交易所有限公司。
「獨立物業估值師」	萊坊測計師行有限公司，置富產業信託現任主要估值師（具有房地產投資信託基金守則所賦予的涵義），為房地產投資信託基金守則第 6 章所界定之獨立物業估值師。
「管理人」	置富資產管理有限公司，作為置富產業信託的管理人。
「成交後調整」	具有詳情載於本公告標題「A. 該協議 – 成交後調整」章節下賦予該詞彙的涵義。
「備考成交資產負債表」	賣方編制目標公司於成交日期之備考資產負債表。
「該物業」	和富薈，當中包括稱為「和富中心」的住宅及商業發展項目的購物中心（不包括其泊車位、車道及配套區域、公用地方及設施）及下層地庫，位於香港北角和富道21-53號。
「買方」	Farsight Investment Limited。
「房地產投資信託基金守則」	證券及期貨事務監察委員會公佈的房地產投資信託基金守則（經不時修訂、補充或以其他方式修改）。
「銷售股份」	一股目標公司已發行股份，為目標公司全部已發行股本。

「目標公司」	Maulden Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司。於協議日期為置富產業信託之間接全資擁有之特別目的投資工具子公司。
「信託契約」	受託人及管理人於2003年 7月4日訂立並構成置富產業信託的信託契約（經不時修訂、變更及補充）。
「受託人」	HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited，作為置富產業信託的受託人。
「基金單位」	置富產業信託的基金單位。
「基金單位持有人」	任何基金單位的登記持有人。
「賣方」	Elveden Enterprises Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司。為置富產業信託之直接全資擁有特別目的投資工具。
「%」	百分比。

承董事會命  
**置富資產管理有限公司**  
（作為置富產業信託之管理人）  
行政總裁  
**趙宇**

香港，2017年12月19日

於本公告日期，管理人董事包括主席兼獨立非執行董事徐勝來先生；非執行董事趙國雄博士、林惠璋先生、楊逸芝小姐及馬勵志先生；執行董事趙宇女士；獨立非執行董事鄭愛萍女士、楊美安女士及高寶華女士。