

不供在美國分派或分派至美國

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、香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）及香港中央結算有限公司（「香港結算」）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，並明確表示概不就本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購任何證券的要約或致使任何人士作出要約的邀請。潛在投資者在決定是否投資於提呈發售的基金單位前，應細閱順豐房地產投資信託基金（「順豐房託基金」）（根據香港法例按照日期為2021年4月29日（星期四）的信託契約組成）於2021年5月5日（星期三）刊發的發售通函（「發售通函」）所載有關順豐房託基金以及全球發售的詳細資料。

本公告不會直接或間接於或向美國（包括其領土及屬地、美國任何州以及哥倫比亞特區）或法律禁止有關分派的任何其他司法管轄區發佈、刊發、派發。本公告並不構成或組成在香港、美國或其他地方出售證券的要約或購買或認購證券的招攬的一部分。本公告所提述的證券從未及將不會根據1933年美國證券法（經修訂）（「美國證券法」）或美國任何州的證券法例登記，證券亦不得在美國提呈發售或出售。發售基金單位可依據美國證券法S規例及發生提呈發售及出售的各司法管轄區適用法律以離岸交易方式在美國境外提呈發售及出售。順豐房託基金的證券不會於美國境內進行公開發售。

就全球發售而言，瑞士信貸（香港）有限公司（作為穩定價格經辦人）（「穩定價格經辦人」）（或代其行事的任何人士）可代表承銷商於上市日期後一段有限期間內，進行超額分配或任何其他交易，以穩定或維持基金單位的市價在高於並無作出上述行動下的股價水平。然而，穩定價格經辦人（或代其行事的任何人士）並無義務進行任何此類穩定價格行動。有關穩定價格行動（如進行）：(a)將由穩定價格經辦人（或代其行事的任何人士）全權酌情進行以及穩定價格經辦人合理認為符合順豐房託基金最佳利益的方式進行；(b)可隨時終止及(c)須於2021年6月9日（星期三）（即根據香港公開發售遞交申請的截止日期後第30日）結束。有關交易可在容許進行交易的所有司法管轄權區進行，而於各情況下，將會遵照所有適用的法律及監管規定進行，包括香港法例第571章證券及期貨條例項下的香港法例第571W章證券及期貨（穩定價格）規則（經修訂）。於香港，穩定價格行動不得以高於發售價的價格進行。擬進行的穩定價格行動及其受證券及期貨條例的證券及期貨（穩定價格）規則規管的詳情載於發售通函「全球發售的架構」一節。

潛在投資者應注意，支持基金單位價格的穩定價格行動不得超過穩定價格期，而穩定價格期將於上市日期開始，並預計將於2021年6月9日（星期三）（即根據香港公開發售遞交申請的截止日期後第30日）屆滿。於該日後，不得採取進一步穩定價格行動，基金單位需求以及基金單位價格因此可能會下跌。

除本公告另有界定外，本公告所用的詞彙與發售通函所界定者具有相同涵義。



SF Real Estate Investment Trust

順豐房地產投資信託基金

(根據證券及期貨條例(香港法例第571章)第104條獲認可之香港集體投資計劃)

由

順豐房託資產管理有限公司管理

全球發售

全球發售基金單位數目 : 520,000,000 (視乎超額配售權行使與否而定)

香港公開發售基金單位數目 : 52,000,000 (可予重新分配)

國際發售基金單位數目 : 468,000,000 (可予重新分配及視乎超額配售權行使與否而定)

最高發售價 : 每個發售基金單位5.16港元, 另加
1.0% 經紀佣金、0.005% 香港聯交所
交易費及0.0027% 證監會交易徵費
(須於申請時以港元繳足, 多收款項
將予退還)

股份代號 : 2191

獨家上市代理人



聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人



J.P.Morgan

致投資者的重要通知：
全電子化申請程序

我們已就香港公開發售實行全電子化申請程序。我們不會就香港公開發售向公眾人士提供本發售通函的印刷本或任何申請表格的印刷本。

本發售通函已於香港聯交所網站 www.hkexnews.hk 「披露易 > 新上市 > 新上市資料」部分及我們的網站 www.SF-REIT.com 刊發。閣下如需要本發售通函印刷本，可從上述網址下載並打印。

閣下可通過以下方法申請認購香港公開發售基金單位：

- (1) 在網上通過 **IPO App** (可於 App Store 或 Google Play 中搜索「**IPO App**」下載或在網站 www.hkeipo.hk/IPOApp 或 www.tricorglobal.com/IPOApp 下載) 的網上白表服務或於 www.hkeipo.hk 提出申請；或
- (2) 通過中央結算系統 **EIPO** 服務以電子化方式安排香港結算代理人代表閣下申請，包括通過：
 - (i) 指示閣下的經紀或託管商 (須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者) 通過中央結算系統終端機發出**電子認購指示**，代表閣下申請香港公開發售基金單位；或
 - (ii) (若閣下為現有中央結算系統投資者戶口持有人) 通過中央結算系統互聯網系統 (<https://ip.ccass.com>) 或通過「結算通」電話系統致電 +852 2979 7888 (根據香港結算不時生效的「《投資者戶口操作簡介》」所載程序) 發出**電子認購指示**。香港結算亦可以通過香港結算客戶服務中心 (地址為香港中環康樂廣場8號交易廣場一座及二座1樓) 填寫輸入請求表格，為中央結算系統投資者戶口持有人輸入**電子認購指示**。

閣下如對通過網上白表服務在線申請香港公開發售基金單位有任何疑問，可於下列日期致電香港基金單位登記處卓佳證券登記有限公司的電話查詢熱線 +852 3907 7333：

2021年5月5日(星期三)	-	上午九時正至下午九時正
2021年5月6日(星期四)	-	上午九時正至下午九時正
2021年5月7日(星期五)	-	上午九時正至下午九時正
2021年5月8日(星期六)	-	上午九時正至下午六時正
2021年5月9日(星期日)	-	上午九時正至下午六時正
2021年5月10日(星期一)	-	上午九時正至中午十二時正

我們不會提供任何實體渠道以接收公眾人士的香港公開發售基金單位認購申請。

若閣下為中介公司、經紀或代理，務請提示顧客、客戶或主事人 (如適用) 注意，本發售通函於上述網址可供網上閱覽。

有關閣下可通過電子方式申請認購香港公開發售基金單位的程序的進一步詳情，請參閱本發售通函「如何申請香港公開發售基金單位」一節。

閣下通過網上白表服務或中央結算系統EIPO服務申請認購的股數須至少為1,000個香港公開發售基金單位，並為下表所列的其中一個數目。閣下應按照閣下所選擇的數目旁載明的金額付款。

申請認購的 香港發售 股份數目	申請時 應繳款項 港元	申請認購的 香港發售 股份數目	申請時 應繳款項 港元	申請認購的 香港發售 股份數目	申請時 應繳款項 港元	申請認購的 香港發售 股份數目	申請時 應繳款項 港元
1,000	5,212.00	40,000	208,479.89	700,000	3,648,398.12	10,000,000	52,119,973.20
2,000	10,424.00	50,000	260,599.87	800,000	4,169,597.86	15,000,000	78,179,959.80
3,000	15,635.99	60,000	312,719.84	900,000	4,690,797.59	20,000,000	104,239,946.40
4,000	20,847.99	70,000	364,839.81	1,000,000	5,211,997.32	25,000,000	130,299,933.00
5,000	26,059.99	80,000	416,959.79	2,000,000	10,423,994.64	26,000,000*	135,511,930.32
6,000	31,271.99	90,000	469,079.76	3,000,000	15,635,991.96		
7,000	36,483.99	100,000	521,199.73	4,000,000	20,847,989.28		
8,000	41,695.97	200,000	1,042,399.46	5,000,000	26,059,986.60		
9,000	46,907.97	300,000	1,563,599.20	6,000,000	31,271,983.92		
10,000	52,119.97	400,000	2,084,798.93	7,000,000	36,483,981.24		
20,000	104,239.95	500,000	2,605,998.66	8,000,000	41,695,978.56		
30,000	156,359.92	600,000	3,127,198.39	9,000,000	46,907,975.88		

* 閣下可申請的香港公開發售基金單位最高數目。

申請認購任何其他數目的香港公開發售基金單位將不予考慮，且任何有關申請將不獲受理。

申請於香港聯交所上市

香港聯交所已初步批准已發行及根據全球發售將予發行的所有基金單位上市及買賣。

全球發售的架構

全球發售下初步提呈可供認購共520,000,000個基金單位包括在香港公開發售的52,000,000個基金單位(可予重新分配)及合共468,000,000個國際發售基金單位(可予重新分配及視乎超額配售權行使與否而定)，分別相當於全球發售初步可供認購發售基金單位總數的10%及90%。根據香港公開發售及國際發售將予提呈之基金單位數目，可按發售通函「全球發售的架構－香港公開發售」一節所述予以重新分配。根據聯交所發出的指引信HKEX-GL91-18，若有關分配並非根據發售通函「全球發售的架構－香港公開發售－重新分配」一節所述的回補機制進行，則香港公開發售項下可供認購的最大發售基金單位數目應自52,000,000個發售基金單位增加至104,000,000個發售基金單位(即不超過香港公開發售項下初步可供認購的香港公開發售基金單位的兩倍)，且最終發售價應設定為本發售通函所述發售價範圍的下限(即每個發售基金單位4.68港元)。

就全球發售而言，預期順豐豐泰向國際承銷商授出超額配售權，可由聯席全球協調人(代表國際承銷商)行使。根據超額配售權，國際承銷商將有權(可由聯席全球協調人(代表國際承銷商)於國際承銷協議日期起至遞交香港公開發售申請截止日期起計30日期間內隨時行使)要求順豐豐泰根據國際發售按發售價出售最多合共26,000,000個基金單位(相當於全球發售項下初步可供認購的發售基金單位總數不超過5%)，以補足國際發售中的超額分配(如有)。

定價

除非另行公佈，否則發售價將不會高於5.16港元，且現時預期不會低於4.68港元。香港公開發售基金單位的申請人於申請時須繳付最高發售價每個香港公開發售基金單位5.16港元，另加1.0%經紀佣金、0.005%香港聯交所交易費及0.0027%證監會交易徵費，即每手買賣單位1,000個基金單位合共為5,212.00港元。

預期時間表

香港公開發售開始..... 2021年5月5日(星期三)
上午九時正

透過以下方法之一根據網上白表服務

完成電子申請之最後限期：..... 2021年5月10日(星期一)
上午十一時三十分

(1) IPO App，可通過於App Store或Google Play Store
搜索「**IPO App**」下載或於**www.hkeipo.hk/IPOApp**
或**www.tricorglobal.com/IPOApp**下載

(2) 指定網站**www.hkeipo.hk**

開始辦理申請登記..... 2021年5月10日(星期一)
上午十一時四十五分

以下事項之最後限期：(a)透過網上銀行轉賬或
繳費靈付款轉賬完成網上白表申請付款及

(b)向香港結算發出**電子認購指示**..... 2021年5月10日(星期一)
中午十二時正

倘若閣下指示作為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者的經紀或託管商代表閣下通過中央結算系統終端機發出申請香港公開發售基金單位的**電子認購指示**，建議閣下聯繫閣下的經紀或託管商以了解發出上述指示的最晚時間，該最晚時間可能與上文所述時間不同。

截止辦理申請登記..... 2021年5月10日(星期一)
中午十二時正

預期定價日..... 2021年5月10日(星期一)

(1) 在順豐房託基金網站**www.SF-REIT.com**及
香港聯交所網站**www.hkexnews.hk**公佈
發售價、國際發售踴躍程度、香港公開發售之認購申請
結果、香港公開發售基金單位配發基準及
香港公開發售基金單位最終數目..... 2021年5月14日
(星期五)或之前

- (2) 通過多種渠道 (參見本發售通函內「如何申請香港公開發售基金單位 – D. 公佈結果」一節) 發佈香港公開發售之配發結果 2021年5月14日 (星期五) 起
- (3) 可於 **IPO App** 透過「配發結果」功能或於 www.tricor.com.hk/ipo/result 或 www.hkeipo.hk/IPOResult 透過「按身份證號碼 / 商業登記號碼搜索」功能查詢香港公開發售的分配結果 2021年5月14日 (星期五) 起
- 發送基金單位證書或將基金單位證書存入中央結算系統及網上白表電子自動退款指示或退款支票 2021年5月14日 (星期五) 或之前
- 預計基金單位開始在香港聯交所買賣 2021年5月17日 (星期一) 上午九時正

附註：

除另有指示外，所有日期及時間均指香港本地日期及時間。

交收

待基金單位獲批准於香港聯交所上市及買賣，且房託管理人符合香港結算的證券收納規定後，基金單位將獲香港結算接納為合資格證券，自基金單位於香港聯交所開始買賣之日或香港結算選定的任何其他日期起，可於中央結算系統寄存、結算及交收。香港聯交所參與者之間的交易交收須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統內進行。所有在中央結算系統的活動均須根據不時有效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。為使基金單位獲納入中央結算系統，一切必需安排均已辦妥。

電子申請渠道

網上白表服務

透過網上白表服務提出申請的申請人可於2021年5月5日 (星期三) 上午九時正至2021年5月10日 (星期一) 上午十一時三十分，於 **IPO App** 內或在指定網站 www.hkeipo.hk (每日二十四小時任何時間，截止申請當日除外) 透過網上白表服務遞交閣下的申請，而就有關申請完成全數繳付申請款項的截止時間將為截止申請日2021年5月10日 (星期一) 中午十二時正或發售通函「C. 惡劣天氣及 / 或極端情況對開始及截止辦理申請登記的影響」分節所述的較後時間。

中央結算系統EIPO

中央結算系統結算／託管商參與者可在下列日期及時間⁽¹⁾輸入電子認購指示：

2021年5月5日(星期三)	-	上午九時正至下午八時三十分
2021年5月6日(星期四)	-	上午八時正至下午八時三十分
2021年5月7日(星期五)	-	上午八時正至下午八時三十分
2021年5月10日(星期一)	-	上午八時正至中午十二時正

附註：

- (1) 香港結算可事先知會中央結算系統結算／託管商參與者及／或中央結算系統投資者戶口持有人而不時決定更改該等時間。

中央結算系統投資者戶口持有人可於2021年5月5日(星期三)上午九時正至2021年5月10日(星期一)中午十二時正(每日二十四小時，惟2021年5月10日(星期一)截止申請當日除外)輸入電子認購指示。

輸入電子認購指示的截止時間為2021年5月10日(星期一)(即截止申請當日)中午十二時正或發售通函「C.惡劣天氣及／或極端情況對開始及截止辦理申請登記的影響」分節所述的較後時間。

有關香港公開發售的條件及程序的詳情，請參閱發售通函「全球發售的架構」及「如何申請香港公開發售基金單位」兩節。

公佈結果

房託管理人預期將於2021年5月14日(星期五)在順豐房託基金網站 www.SF-REIT.com 及香港聯交所網站 www.hkexnews.hk 刊登最終發售價、國際發售的踴躍程度、香港公開發售的認購申請結果及香港公開發售基金單位的分配基準。

香港公開發售的分配結果及成功申請人的香港身份證／護照／香港商業登記號碼將由2021年5月14日(星期五)起如發售通函「如何申請香港公開發售基金單位－D.公佈結果」一節所述透過多種渠道公佈。

倘申請遭拒絕、不獲接納或僅部分獲接納，或倘最終釐定的發售價低於申請時支付的每個發售基金單位的最高發售價5.16港元（不包括有關的應付經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費），或倘發售通函「全球發售的架構－全球發售的條件」一節所載的全球發售的條件未獲達成，或倘任何申請遭撤回，則申請款項或其適當部分連同相關經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費將不計利息退還或有關支票或銀行本票將不會過戶。閣下的任何申請款項退款將根據發售通函「如何申請香港公開發售基金單位－G. 寄發／領取基金單位證書／電子自動退款指示／退款支票」一節所述的各種安排於2021年5月14日（星期五）或之前作出。

在全球發售在所有方面已成為無條件及發售通函「承銷－承銷安排及費用－香港公開發售－香港承銷商的終止理由」一節所述終止權利並無獲行使的前提下，預期基金單位將於2021年5月17日（星期一）上午九時正開始在香港聯交所買賣。基金單位的每手買賣單位為1,000個基金單位。房託管理人不會就申請時繳付的款項發出任何收據或任何臨時所有權文件。只有在(a)全球發售在所有方面已成為無條件；及(b)發售通函「承銷－承銷安排及費用－香港公開發售－香港承銷商的終止理由」一節所述終止權利並無獲行使的前提下，基金單位證書方會在2021年5月17日（星期一）上午八時正生效。

假設香港公開發售於香港時間2021年5月17日（星期一）上午八時正或之前成為無條件，預期基金單位將於2021年5月17日（星期一）上午九時正開始買賣。基金單位的買賣單位將為每手1,000個基金單位。基金單位的股份代號為2191。

承董事會命
順豐房託資產管理有限公司
(作為順豐房地產投資信託基金的管理人)
房託管理人主席
王衛先生

香港，2021年5月5日（星期三）

於本公告日期，房託管理人的董事會由主席兼非執行董事王衛先生、執行董事翟迪強先生、非執行董事伍瑋婷女士、楊濤先生及梁翔先生以及獨立非執行董事陳懷林先生、何立基先生，榮譽勳章，太平紳士、陳明德先生及郭淳浩先生組成。