

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布之內容概不負責，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布全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



## 領匯房地產投資信託基金

(根據香港法例第 571 章證券及期貨條例第 104 條獲認可之集體投資計劃)

(股份代號：823)

### 建議收購物業 恢復買賣

董事會欣然公布，於 2011 年 6 月 8 日，領匯物業有限公司（「買方」）訂立買賣協議，據此若干南豐集團公司（「賣方」）同意出售而買方同意收購將軍澳南豐廣場的商業部分，代價為 1,170,000,000 港元，連帶相關租約購入但不涉及產權負擔。買方在與賣方訂立買賣協議時已付按金 117,000,000 港元，且會於成交（預計為 2011 年 7 月 11 日或該日之前）支付餘額 1,053,000,000 港元。

本公布乃根據房地產投資信託基金守則第 10.3 及 10.4 段作出。收購相關的代價及應付開支總額約佔領匯總資產之 1.80%（按 2011 年末期業績公布所披露的資料計算），亦不超過領匯於 2011 年 3 月 31 日資產總值（按 2011 年末期業績公布所披露的資料計算）之 15%。管理人認為根據買賣協議進行之交易毋須徵求基金單位持有人批准。根據管理人給予的資料及確認以及其法律顧問的意見，受託人亦確認根據買賣協議進行之交易毋須徵求基金單位持有人批准。

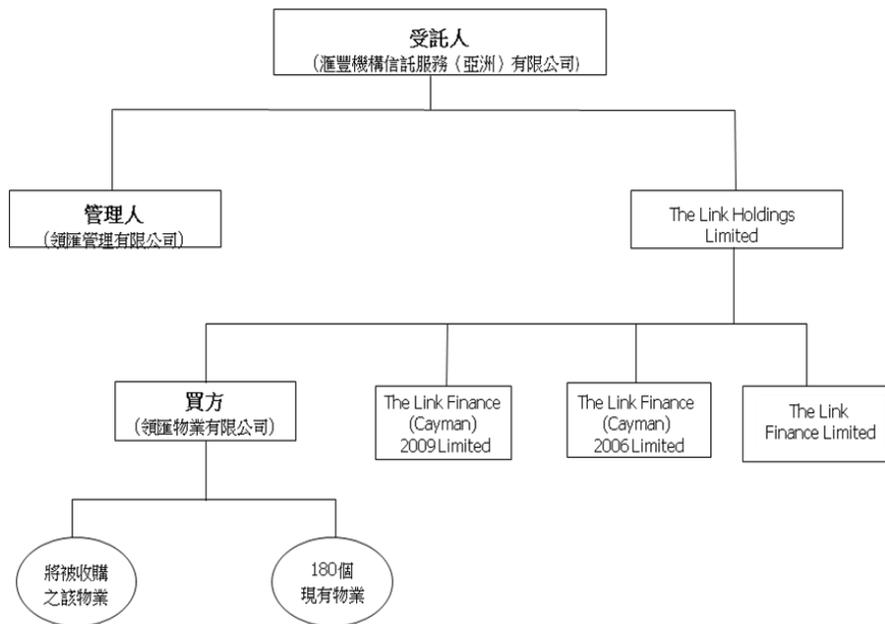
應管理人之要求，基金單位由 2011 年 6 月 9 日上午 9 時正起暫停買賣，以待刊發本公布。管理人已向聯交所申請由 2011 年 6 月 10 日上午 9 時正起恢復基金單位的買賣。

董事會欣然公布，領匯（通過買方）與賣方已就收購訂立買賣協議。

## 買賣協議主要條款

- 日期： 2011年6月8日
- 立約方
- (i) 賣方（物業的登記業主，而經一切合理查詢後就董事所知、所悉及所信，均為獨立第三方）；及
  - (ii) 買方。
- 收購目標： 物業，附帶相關租約購入但不涉及產權負擔。

下圖顯示緊接成交後物業的持有架構：



- 代價： 1,170,000,000 港元，乃經公平磋商釐定，及買方須按以下方式以現金支付予賣方：
- (i) 按金（即代價的 10%）已於 2011 年 6 月 8 日（即買賣協議日期）支付；及
  - (ii) 餘額（即代價的 90%）須於成交時支付。

在下述情況下買方將會獲退還按金：

- (i) 賣方未有按照買賣協議條款完成交易；或
- (ii) 賣方及／或買方按照買賣協議條款取消交易。

代價較估值溢價 3.5%，乃賣方經考慮物業的質素及參考估值以及獨立物業估值師的估值報告後，以商業方式公平磋商後釐定。

收購相關的代價及應付開支總額約佔領匯總資產之 1.80%（按 2011 年末期業績公布所披露的資料計算）。

成交： 2011 年 7 月 11 日或該日之前（或由買賣協議立約方協定的較後日期）。

其他條款： 買賣協議載有慣常用於性質及規模相若交易的彌償保證、聲明、擔保及承諾條款。

## 物業

物業整體概況： 物業屬於有關屋苑公契所界定的整個商業部分，包括屋苑地下及 1 樓平台的商業單位及一所幼稚園與屋苑 1 樓平台 R-1、R-2 及 R-3 號單位（均連同（倘相關）專屬於該等單位的配套、鄰近區域及機房）以及若干外牆廣告位。根據獨立物業估值師的估值報告，物業於 2011 年 6 月 1 日的總建築面積約為 176,075 平方呎。

租約： 據管理人所知，於本公布日期，物業約有 208 份租約及廣告位準用證，每月總租金收入約為 4,070,000 港元。如計入已同意續訂及新訂租約，於成交後估計月入租金總額約為每月 4,210,000 港元。

根據詳細調查所得結果及基於賣方提供的資料，管理人獲悉物業現時出租率為 98%。管理人亦獲悉，物業現時的租戶群廣泛且不同類型，包括服務、時裝及配飾、餐飲、個人護理品及奢侈品、超級市場及食品等各種零售業務。

- 屋苑概況： 屋苑（物業屬其一部分）面對港鐵坑口站，包括五棟住宅，已於 1999 年落成入伙。物業經行人天橋及通過圍繞物業的其他主要住宅項目的平台連接領匯的厚德商場。
- 政府租約、  
未分割部分： 物業所在地為政府第 8648 號新批土地，批出年期自 1995 年 11 月 21 日起至 2047 年 6 月 30 日止期滿。根據有關公契，屋苑包括商用部分（即物業）、若干住宅單位、泊車位及公共地區及設施。物業佔屋苑 154,634/1,485,995 全部未分割部分，此亦為物業佔屋苑全部未分割的商用部分。根據管理人提供的資料，預期於成交後，管理人對物業（即屋苑整個商場）的管理有全面的營運控制權。餘下 1,331,361/1,485,995 未分割部分由屋苑其他部分所佔。
- 物業估值： 於 2011 年 6 月 1 日，獨立物業估值師根據物業現有用途釐定其估值為 1,130,000,000 港元。
- 費用與支出： 就收購管理人及受託人均無應收取費用或應付還開支。於現階段，管理人並無計劃在成交後短期內就物業投入資本開支。

### 收購的財務影響及資金來源

代價加上收購物業的開支金額約為 65,000,000 港元，有關款項將從領匯本身的現金及現有債務融資撥付。

收購預期不會對領匯的財務狀況有任何重大影響。於成交後，按 2011 年末期業績公布所披露領匯的綜合財務狀況，並假設(i)自領匯現有信貸提用 1,235,000,000 港元；及(ii)猶如收購已於 2011 年 3 月 31 日進行而加入估值調整後領匯資產總額計算，預計領匯的備考經調整負債對資產總額比率將由約 15.1%增加至約 16.6%。

支付代價與開支不會影響 2011 年末期業績公布所宣派的末期分派金額。

## 進行收購的理由

收購符合領匯的投資政策及管理人對增加基金單位持有人回報的目標。透過添置優質創收物業作為增加收益的策略，是管理人在不斷強化現有組合資產以提升收入增長的同時所推行的另一策略。這策略善用領匯融資成本低於物業的年度總收益此優勢，從而提高領匯的分派率，亦可與領匯的厚德商場業務一併經營而產生協同價值。

董事認為收購屬一項投資良機，相信領匯將會受惠於物業價值的預計增長，同時擴充投資物業組合，並且從該等租約獲得穩定收入來源。

## 關連人士交易 - 委聘戴德梁行為收購的地產代理

戴德梁行已獲委聘代表管理人，就收購擔當買方的地產代理。戴德梁行將會因上述職務而於收購順利成交後獲支付代理費。鑑於管理人之獨立非執行董事韋達維先生在戴德梁行所擔當的角色，根據房地產投資信託基金守則，戴德梁行為領匯的關連人士，及委聘戴德梁行為地產代理構成領匯的關連人士交易（定義見房地產投資信託基金守則）。

委聘戴德梁行及代理費已經由董事會批准（韋達維先生已放棄對此投票及發表任何意見），並將會於領匯的下一中期報告及年度內披露。

## 董事會的意見

董事會（就有關交易放棄參與討論及投票之韋達維先生除外）認為，根據買賣協議條款及條件進行收購及其下擬進行之交易乃符合公平原則，依據一般商業條款，及屬公平合理且符合領匯及基金單位持有人整體之利益。此外，董事會（已放棄投票之韋達維先生除外）認為買賣協議進行之交易毋須基金單位持有人批准。

所有獨立非執行董事（已放棄投票之韋達維先生除外）同時認為，管理人委聘戴德梁行為收購買方的地產代理及代理費乃符合公平原則，依據一般商業條款，及屬公平合理且符合領匯及基金單位持有人整體之利益。

## 管理人的確認

管理人確認已根據房地產投資信託基金守則及管理人之規管手冊所載有關規則進行詳細調查。管理人認在緊隨成交後，領匯（透過買方）將持有物業有效及可於市場自由買賣的法定及實益業權。

## 受託人的意見

根據管理人給予的資料及確認以及其法律顧問的意見，受託人確認：

- (i) 收購符合領匯的投資政策及房地產投資信託基金守則以及信託契約的相關規定；
- (ii) 根據買賣協議進行之交易毋須徵求基金單位持有人批准；及
- (iii) 委聘戴德梁行就收購擔當買方的地產代理，乃符合公平原則，依據一般商業條款，及屬公平合理且符合領匯及基金單位持有人整體之利益。

## 有關的規管要求

本公布乃根據房地產投資信託基金守則第 10.3 及 10.4 段作出。收購相關的代價及應付開支總額約佔領匯總資產之 1.80%（按 2011 年末期業績公布所披露的資料計算），亦不超過領匯於 2011 年 3 月 31 日之資產總值（按 2011 年末期業績公布所披露計算）之 15%。

應付戴德梁行的代理費少於 2011 年末期業績公布內所披露之經審核資產淨值的 0.1%。因此，根據適用於領匯由證監會早於 2007 年 10 月 26 日發出的豁免（有關詳情已於領匯往年度的年報內披露），委聘戴德梁行就收購擔當買方的地產代理及支付代理費所產生的關連人士交易，毋須根據房地產投資信託基金守則第 8 章規定由基金單位持有人批准，亦毋須刊發公布。管理人將於領匯日後的中期報告及年度內披露相關的委聘資料。

董事作出一切合理查詢後確認，就彼等所知、所信及所悉，賣方及彼等各自的最終實益擁有人均為獨立第三方，因此，根據房地產投資信託基金守則，收購並未構成領匯的關連人士交易。

管理人會於成交後將另行作出公布。

## 一般資料

### 有關領匯及管理人

領匯為證監會認可的集體投資計劃，基金單位在聯交所主板上市（股份代號 823）。滙豐機構信託服務（亞州）有限公司為領匯的受託人。

領匯由管理人管理，目前的物業組合有 180 個物業，包括 149 個綜合商舖及泊車設施、兩個獨立商舖設施及 29 個獨立泊車設施。

### 有關賣方

賣方為南豐集團，其為主要在香港及中華人民共和國經營房地產的發展商及投資商。賣方主要於香港從事房地產開發及投資。賣方為該屋苑的發展商。

### 恢復買賣

應管理人要求，基金單位自 2011 年 6 月 9 日起上午 9 時正起已暫停買賣以待刊發本公布。管理人已向聯交所申請自 2011 年 6 月 10 日上午 9 時正起恢復基金單位買賣。

### 釋義

除非文義另有所指，本公布所用詞彙具有以下涵義：

「2011 年末期業績公布」	指	於 2011 年 6 月 1 日所刊登有關領匯截至 2011 年 3 月 31 日止財政年度之經審核綜合末期業績公布
「收購」	指	買方建議根據買賣協議的條款向賣方收購物業（包括一切配置及裝置），連帶租約購入但不涉及產權負擔
「代理費」	指	買方須於成交時或其後盡快向戴德梁行支付 11,700,000 港元（等於代價 1%）作為收購的代理佣金
「估值」	指	1,130,000,000 港元，即獨立物業估值師所估計物業於 2011 年 6 月 1 日的價值
「餘額」	指	1,053,000,000 港元，即買方於成交時須支付予賣方的代價餘額

「董事會」	指 管理人的董事會
「成交」	指 根據買賣協議的條款完成收購，預期為 2011 年 7 月 11 日或該日之前（或買賣協議立約方協定的較後日期），屆時須支付餘額，賣方則會將附帶租約但不涉及產權負擔的物業轉讓予買方
「關連人士」	指 房地產投資信託基金守則第 8 章所定義者
「代價」	指 1,170,000,000 港元，買方根據買賣協議條款須以現金向賣方支付的物業總購買價
「按金」	指 買方於 2011 年 6 月 8 日（買賣協議日期）支付予賣方 117,000,000 港元的按金，亦為收購的部分購買價付款
「董事」	指 管理人的董事
「戴德梁行」	指 戴德梁行有限公司，收購的買方地產代理，為領匯的關連人士
「屋苑」	指 位於香港新界將軍澳培成路 8 號現稱南豐廣場的商住物業
「開支」	指 除代價以外買方就收購須支付的開支（包括印花稅、代理佣金及其他專業費用），總額約為 65,000,000 港元
「港元」	指 香港法定貨幣港元
「獨立物業估值師」	指 仲量聯行有限公司，領匯現時的主要估值師（房地產投資信託基金守則所定義者），為根據房地產投資信託基金守則及信託契約獲聘請對物業進行估值的估值師，屬於房地產投資信託基金守則第 6 章所指的獨立物業估值師
「獨立第三方」	指 並非領匯關連人士的獨立第三方

「土地」	指 物業所在於土地註冊處（西貢）登記為將軍澳市地段 23 號的整幅土地
「管理人」	指 領匯管理有限公司，於香港註冊成立的公司，為領匯的管理人
「物業」	指 本公布「物業」一節所述收購目標的物業
「買方」	指 領匯物業有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，由領匯全資擁有的特殊目的公司，為領匯現有 180 項物業的註冊業主
「房地產投資信託基金守則」	指 證監會公布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
「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
「買賣協議」	指 賣方與買方於 2011 年 6 月 8 日就收購訂立的買賣協議
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「租約」	指 「物業」一節所述物業的現有租約及准用證
「領匯」	指 領匯房地產投資信託基金，證券及期貨條例第 104 條認可的集體投資計劃，基金單位在聯交所主板上市（股份代號：823）
「信託契約」	指 受託人與管理人於 2005 年 9 月 6 日所訂立作為領匯組織章程的信託契約，先後於 2005 年 11 月 4 日、2005 年 11 月 8 日、2006 年 1 月 16 日、2006 年 11 月 21 日、2007 年 7 月 13 日、2007 年 7 月 23 日、2009 年 10 月 5 日及 2010 年 7 月 23 日根據八份補充契約修訂及補充

- 「受託人」 指 滙豐機構信託服務（亞州）有限公司，領匯的受託人
- 「基金單位」 指 領匯的基金單位
- 「基金單位持有人」 指 基金單位的持有人
- 「賣方」 指 物業現時的註冊及實益業主，均為獨立第三方

承董事會命  
領匯管理有限公司  
(作為領匯房地產投資信託基金之管理人)  
公司秘書  
陳明德

香港，2011年6月9日

於本公布日期，董事會成員如下：

*主席（亦為獨立非執行董事）*

蘇兆明

*執行董事*

王國龍（行政總裁）

張利民（首席財務總監）

*非執行董事*

紀達夫

*獨立非執行董事*

Michael Ian ARNOLD

陳則杖

周永健

馮鈺斌

高鑑泉

韋達維

王于漸

盛智文