

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倚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

董事會欣然公布，根據於2011年12月22日訂立之買賣協議，領匯(透過買方)同意以代價588.4百萬港元(調整前，惟須根據下文所述作出調整)收購目標公司之銷售股份及銷售貸款。目標公司為信和置業間接擁有之全資附屬公司，並為物業(指於本公布日期位於香港新界將軍澳培成路18號「Maritime Bay(海悅豪園)」地下及地下高層之商業用途部分)之唯一登記擁有人。買方於訂立買賣協議時向賣方(為信和置業直接擁有之全資附屬公司)支付按金58.84百萬港元，並將根據買賣協議條款支付代價餘額。成交日期預計為2012年1月20日(或由買方與賣方協定之其他日期)。

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。有關收購應付之代價(調整前為588.4百萬港元，惟須根據下文所述作出調整)連同開支，金額合共佔領匯於2011年9月30日之資產總值(按2011/12年度中期報告所載)約0.79%，並無超出2011/12年度中期報告所載領匯於該日資產總值之15%。管理人認為由買方訂立買賣協議及據此擬進行之交易毋須由基金單位持有人批准。根據管理人提供予受託人之資料及確認，受託人亦認為由買方訂立買賣協議及據此擬進行之交易毋須由基金單位持有人批准。

董事會欣然公布，買方(領匯間接全資擁有之特別目的投資工具)與賣方就收購訂立買賣協議。

買賣協議之主要條款

日期： 2011年12月22日

- 立約方：
- (i) 會連發展有限公司作為賣方；
 - (ii) 領匯物業有限公司作為買方；及
 - (iii) 信和置業作為擔保人。

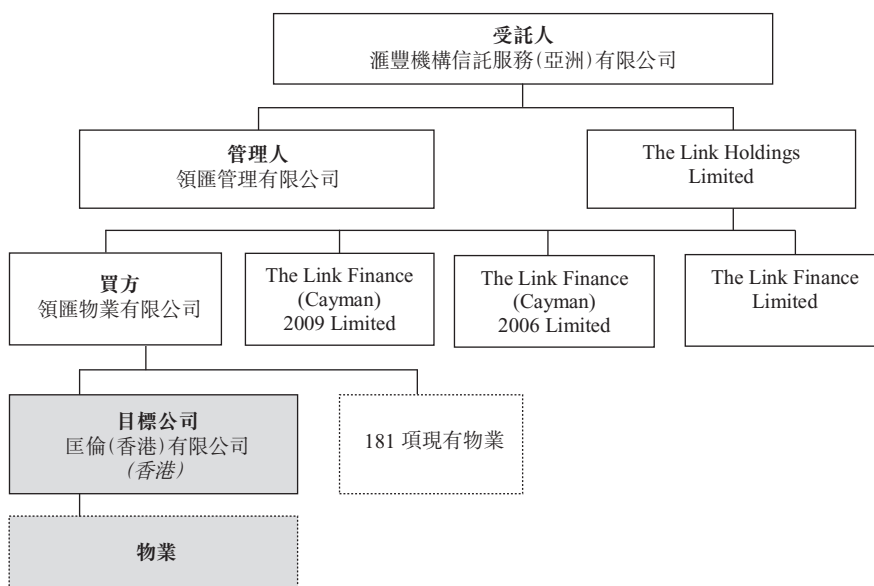
賣方為擔保人直接擁有之全資附屬公司。經作出合理查詢後就董事所知、所悉及所信，賣方、擔保人及彼等各自之最終實益擁有人每位均為獨立第三方人士。

收購目標： 根據買賣協議，賣方作為實益擁有人將向買方出售銷售股份，及促使向其出售銷售貸款，兩者均不涉及任何產權負擔，並連同於成交時附帶或應有之所有權利（包括有權收取於成交日期或該日後宣派、作出或支付之一切股息、利息及其他分派或金額）。

銷售股份為目標公司之全部已發行股本。

根據目標公司於2011年6月30日之經審核財務狀況表，銷售貸款之未償還金額約為54.0百萬港元。銷售貸款將於成交時以等額渡讓予買方，其實際金額相等於成交賬項內所載之未償還金額。

下圖為緊接成交後物業之持有架構：



於成交時及其後，目標公司除於物業之投資外將不會從事其他業務。

代價：代價（調整前為588.4百萬港元，惟須根據下文作出調整）乃經考慮物業之質素及其租金收入，以及獨立物業估值師之估值報告所列580.0百萬港元之估值後，按公平商業磋商釐定。

根據買賣協議，代價將參考目標公司於成交日期之流動資產減流動負債所得價值而按照買賣協議條款作出調整。基本上，倘所得之流動資產淨值為負額，則從代價中將扣減該負額（反之亦然）。賣方將根據買賣協議條款編製及交付成交賬項。根據賣方所提供資料，管理人預計按成交賬項所列之流動資產淨值作出調整後，代價將少於588.4百萬港元。根據目標公司於2011年6月30日之經審核財務狀況表及賣方提供之資料，管理人現時預計於成交日期：

- (i) 目標公司之非流動資產僅包括物業；及
- (ii) 目標公司之非流動負債將會包括銷售貸款（其將根據買賣協議渡讓予買方）及遞延稅項負債（預期該負債將於目標公司被收購及由領匯綜合入賬時根據領匯採納之會計政策回撥，除卻當中一小部分，而根據目標公司於2011年6月30日之經審核財務狀況表，管理人現時估計該小部分數額約為1百萬港元）。

根據成交賬項確定最終代價後，管理人將進一步刊發公布。

代價將以現金支付。按金為58.84百萬港元（相等於未經任何調整前代價之10%），並已於2011年12月22日簽訂買賣協議時支付。代價（於最終調整前）之餘額將根據賣方交付之備考成交賬項予以確定，並將據此於成交時根據買賣協議條款支付。

倘因下列原因未能進行成交，則按金(連同應付利息)將退還予買方：

1. 買方或賣方由於任何條件未獲達成(或豁免)而根據買賣協議條款終止買賣協議；或
2. 因賣方未能履行其於買賣協議項下之任何責任以落實成交而買方終止買賣協議。

代價(經調整前)較估值溢價約1.45%。

有關收購應付之代價(調整前為588.4百萬港元)連同開支，金額合共佔領匯於2011年9月30日之資產總值(按2011/12年度中期報告所載)約0.79%。

擔保： 信和置業作為擔保人將就賣方妥善履行其買賣協議項下之責任提供無條件及不可撤回之擔保。

條件： 成交須待達成下列條件：

- (a) 有關銷售股份及銷售貸款擁有權之任何保證條款並無遭違反，及於緊接成交前銷售股份所代表之股權比例(即100%)並無被攤薄；
- (b) 由買賣協議簽訂起至落實成交止期間，物業之任何重要或重大部分(即佔50%或以上之總樓面面積)概無遭香港政府充公或關閉或宣告危險，亦無因任何原因而不能通行或嚴重受損或已遭破壞；及
- (c) 證監會就買賣協議項下擬進行之交易授出有關豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則若干條文之所有豁免權未被撤回(不包括因買方或其任何集團成員或其各自之管理人員之任何行為或遺漏而引起或導致之任何撤回)。

倘任何條件於成交時未獲達成(或豁免)，買方及賣方可選擇終止買賣協議。

成交： 成交將緊隨所有條件獲達成(或豁免)後予以落實，預計日期為2012年1月20日(或由買方與賣方協定之其他日期)。

管理人將於成交落實後刊發公布。

其他條款： 買賣協議載有與其性質相近及規模相若之交易慣常採用之彌償保證、聲明、保證、承諾及其他條款。

物業

物業整體概況： 物業屬於屋苑之整個商業用途(根據公契所界定)部分，其包括店舖及商場。根據估值報告，物業之總樓面面積約為63,466平方呎。根據物業之佔用許可證，物業於1998年落成入伙。

租約： 根據賣方提供之資料，於本公布日期，物業擁有約32份租約及多項使用權協議，每月帶來租金收入(不包括管理費)約2.3百萬港元。根據賣方提供之資料，物業之店舖現時已全部出租，其零售業務組合主要包括服務業、超級市場及餐飲業。

屋苑整體概況： 屋苑(物業屬其一部分)位於香港新界將軍澳培成路18號，稱為「Maritime Bay(海悅豪園)」，為一項綜合物業發展項目，包括建於平台上之兩棟住宅單位、地下及地下高層之商場及停車場，以及地庫樓層之停車場。

政府租契、未分割部分： 物業乃根據香港政府新批約第8530號持有，年期自1995年3月27日至2047年6月30日。

根據公契，物業之573/5,411份未分割部分，即分配予屋苑之商業用途(根據公契所界定)之全部未分割部分，乃由目標公司單獨擁有(其將於成交後由買方全權擁有)。屋苑餘下4,838/5,411份未分割部分則由屋苑其他獨立部分所分佔，例如根據公契所界定之住宅部分、停車場及公用地方(包括會所)。

管理人認為，於成交後，其將會對物業之管理事宜擁有全面營運控制權。

物業估值： 於2011年12月21日，獨立物業估值師根據物業當時之用途釐定其估值為580.0百萬港元，並根據估值報告，物業之估算初始回報率約為4.8%。

酬金或費用： 管理人就收購並無應收之酬金或費用。

除根據信託契約按每年之物業價值(根據信託契約所定義)之某一百分比計算受託人之慣常酬金外，受託人就收購並無應收之酬金或費用。

收購並無相關之應付代理費。

於現階段，根據從賣方收集之資料，管理人並未預期於成交後短期內須就物業投入任何重大之資本開支。

目標公司之財務資料

目標公司之財務資料乃根據香港財務報告準則編製。

根據由賣方提供之目標公司經審核賬項，(i) 目標公司之資產淨值於2011年6月30日約為397.4百萬港元；及(ii) 目標公司之除稅前及除稅後純利於截至2011年6月30日止年度分別約為131.0百萬港元及約為109.4百萬港元，以及於截至2010年6月30日止年度分別約為120.0百萬港元及約為100.2百萬港元。

收購之財務影響及資金來源

代價連同約6百萬港元之開支將全數由領匯本身現金及現有債務融資撥付。相比於2011年9月30日領匯之財務狀況(按2011/12年度中期報告所載)，收購並未預期會對領匯之財務狀況構成任何重大影響。支付代價與開支不會影響領匯派付截至2011年9月30日止6個月之中期分派。

於成交後，按2011/12年度中期報告所載領匯之綜合財務狀況計算，且假設(i) 已從領匯現有債務融資中提用594.4百萬港元；及(ii) 已於2011年9月30日進行收購並按代價(調整前及根據上文所述作出調整)對領匯資產總值作出相對調整，則預計領匯之備考經調整負債對資產總值比率將由約16.7%變更為約17.4%。

進行收購之理由

董事認為收購屬一項投資良機，並相信領匯持有物業作長線投資，會因預期之租金增長及物業升值而受惠。

收購符合領匯之投資策略及管理人對增加基金單位持有人回報之目標。藉由購入優質物業以提供租金收入來源，並與領匯現有物業組合發揮協同效應，此乃領匯在透過持續進行資產提升項目以帶動內部增長之外，為增加回報進而採取之策略。董事會相信此策略可提高領匯之分派率。

目標公司之資料

目標公司於香港註冊成立，為賣方直接擁有之全資附屬公司及物業之唯一登記擁有人。賣方於香港註冊成立，為信和置業直接擁有之全資附屬公司。經作出合理查詢後就董事所知、所悉及所信，目標公司、賣方及信和置業全部均為獨立第三方人士。

董事會之意見

董事會認為，根據買賣協議進行收購及據此擬進行之交易乃按公平原則，依據一般商業條款訂立，屬公平合理且符合領匯及基金單位持有人之整體利益。此外，董事會認為由買方訂立買賣協議及據此擬進行之交易毋須由基金單位持有人批准。

管理人之確認

管理人確認已根據房地產投資信託基金守則及管理人規管手冊之相關條文進行詳細查察。管理人認為緊隨成交後，領匯(透過買方)將持有物業有效及可於市場自由買賣之法定及實益業權。

受託人之意見

根據董事會之意見及管理人給予受託人之資料及確認，受託人認為：

- (i) 收購符合領匯之投資政策以及遵守房地產投資信託基金守則及信託契約之規定；及
- (ii) 由買方訂立買賣協議及據此擬進行之交易毋須由基金單位持有人批准。

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。有關收購應付之代價(調整前)連同開支，總額合共約為594.4百萬港元，佔領匯於2011年9月30日之資產總值(按2011/12年度中期報告所載)約0.79%，並無超出2011/12年度中期報告所載領匯於該日資產總值之15%。

董事經作出合理查詢後確認，就彼等所知、所悉及所信，賣方、擔保人及彼等各自之最終實益擁有人每位均為獨立第三方人士。因此，根據房地產投資信託基金守則，收購並未構成領匯之關連人士交易。

管理人已向證監會申請豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第7.5(d)段之規定，使領匯可透過兩層以上之特別目的投資工具持有物業。

管理人將於成交落實後刊發公布。根據成交賬項確定最終代價後，管理人亦將進一步刊發公布。

一般資料

有關領匯及管理人

領匯為證監會認可之集體投資計劃，基金單位於聯交所主板上市(股份代號：823)。滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司為領匯之受託人。

領匯由管理人管理，物業組合目前包括內部樓面面積合共約1,100萬平方呎之零售物業及約80,000個泊車位。

有關賣方及信和置業

根據賣方提供予管理人之資料，賣方為信和置業直接擁有之全資附屬公司。賣方(與買方訂立買賣協議)已根據買賣協議向買方作出聲明並提供保證及承諾。

信和置業為一間投資控股公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：83)，其附屬公司主要從事地產發展及投資、酒店經營、物業管理服務、證券投資及財務。

釋義

除文義另有所指外，本公布內所用詞彙具有以下涵義：

「2011/12年度中期報告」	指	領匯截至2011年9月30日止六個月之中期報告
「收購」	指	買方根據買賣協議條款擬收購之銷售股份及銷售貸款
「估值」	指	580.0百萬港元，即獨立物業估值師對物業於2011年12月21日之估計價值
「董事會」	指	董事會
「成交」	指	根據買賣協議條款完成收購
「成交賬項」	指	賣方根據買賣協議條款編制目標公司由2011年7月1日起截至成交日期止期間之賬項，用以確定對代價須作出之調整
「條件」	指	本公布「買賣協議之主要條款」一節內「條件」下所述落實成交之先決條件
「關連人士」	指	房地產投資信託基金守則第8章所賦予之涵義
「代價」	指	根據買賣協議條款就銷售股份及銷售貸款之應付總購買價
「公契」	指	屋苑於土地註冊處登記之有關公契（註冊摘要編號SK368981）
「董事」	指	管理人之董事
「屋苑」	指	於土地上之整個住宅及商業發展項目，稱為「Maritime Bay（海悅豪園）」
「開支」	指	買方就收購應付約6百萬港元之開支
「香港」及「港元」	指	分別指中華人民共和國香港特別行政區及港元（香港法定貨幣）

「獨立物業估值師」	指	仲量聯行有限公司，即領匯現任主要估值師（定義見房地產投資信託基金守則），亦為根據房地產投資信託基金守則及信託契約受聘對物業進行估值的估值師，其屬於房地產投資信託基金守則第6章所指之獨立物業估值師
「獨立第三方人士」	指	並非領匯關連人士之獨立第三方人士
「土地」	指	物業所在地，即登記於土地註冊處位於新界將軍澳市地段第49號之整片或整幅土地
「管理人」	指	領匯管理有限公司，根據香港法例註冊成立之有限公司，並為領匯之管理人
「物業」	指	屋苑地下及地下高層之商業用途部分。物業之進一步詳情載於本公布「物業」一節
「買方」	指	領匯物業有限公司，根據開曼群島法例註冊成立之有限公司，並為領匯全資擁有之特別目的投資工具，且為領匯現有181項物業之登記擁有人
「房地產投資信託基金守則」	指	證監會頒佈之房地產投資信託基金守則（包括不時作出之修訂、補充或其他方式之修改）
「銷售貸款」	指	由目標公司拖欠及未償還予信和置業之全資附屬公司信和財務有限公司之全部貸款及其他款項（不論本金、利息或其他結欠），並將根據買賣協議於成交時渡讓予買方
「銷售股份」	指	由賣方實益全資擁有目標公司每股面值1港元之股份1,000,000股（即目標公司之全部已發行股本），並將根據買賣協議於成交時轉讓予買方
「證監會」及「證券及期貨條例」	指	分別指香港證券及期貨事務監察委員會，及香港法例第571章證券及期貨條例

「信和置業」或「擔保人」	指	信和置業有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：83），為賣方、目標公司，及信和財務有限公司之控股公司，並以擔保人身份訂立買賣協議，就賣方妥善履行其買賣協議項下之責任提供擔保。有關信和置業之進一步詳情載於本公布「一般資料」一節內之「有關賣方及信和置業」
「買賣協議」	指	賣方、買方及擔保人於2011年12月22日就收購訂立之買賣協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	匡倫(香港)有限公司，根據香港法例註冊成立之公司，並為物業之唯一登記擁有人，亦為信和置業間接擁有之全資附屬公司，其屬於獨立第三方人士
「領匯」	指	領匯房地產投資信託基金，為證券及期貨條例第104條獲認可之集體投資計劃，其基金單位於聯交所主板上市（股份代號：823）
「信託契約」	指	受託人與管理人就設立領匯於2005年9月6日訂立之信託契約，並分別經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日之八份補充契約修訂及補充
「受託人」	指	滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司，身為領匯之受託人
「基金單位」及「基金單位持有人」	指	分別指領匯之基金單位及基金單位之持有人
「估值報告」	指	獨立物業估值師於2011年12月21日就物業編製之估值報告

「賣方」指 會連發展有限公司，根據香港法例註冊成立之公司，為信和置業直接擁有之全資附屬公司，亦為銷售股份之實益擁有人。賣方為獨立第三方人士

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12月22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