

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)

物業收購

於 2014 年 8 月 18 日，領匯(透過買方)與賣方(為嘉里建設有限公司之一間全資附屬公司)簽訂買賣協議，據此賣方同意出售及買方同意收購該物業(連帶租約購入但不涉及產權負擔)，代價為 13.80 億港元。買方於簽訂買賣協議時已支付按金 1.38 億港元，並將於 2014 年 9 月 18 日成交時支付餘額 12.42 億港元。

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。代價(連同開支)約相等於 (a) 領匯總市值(按緊接本公布日期前五個營業日基金單位於聯交所之平均收市價計算)之 1.51%；及 (b) 領匯資產總值(按 2013/2014 年度年報所載但減去領匯於 2014 年 7 月 3 日派付之末期分派並計入 2014 年 5 月 20 日之公布所載領匯出售四項物業所得收益)之 1.35%。

代價(連同開支)亦低於領匯於 2014 年 3 月 31 日之資產總值(於 2013/2014 年度年報所示)之 15%。

管理人信納，及受託人(根據管理人向受託人提供的資料及確認)亦信納，根據房地產投資信託基金守則，買方簽訂買賣協議及據此擬進行之交易毋須經基金單位持有人批准。

管理人欣然公布，領匯(透過買方)與賣方已就收購簽訂買賣協議。

買賣協議之主要條款

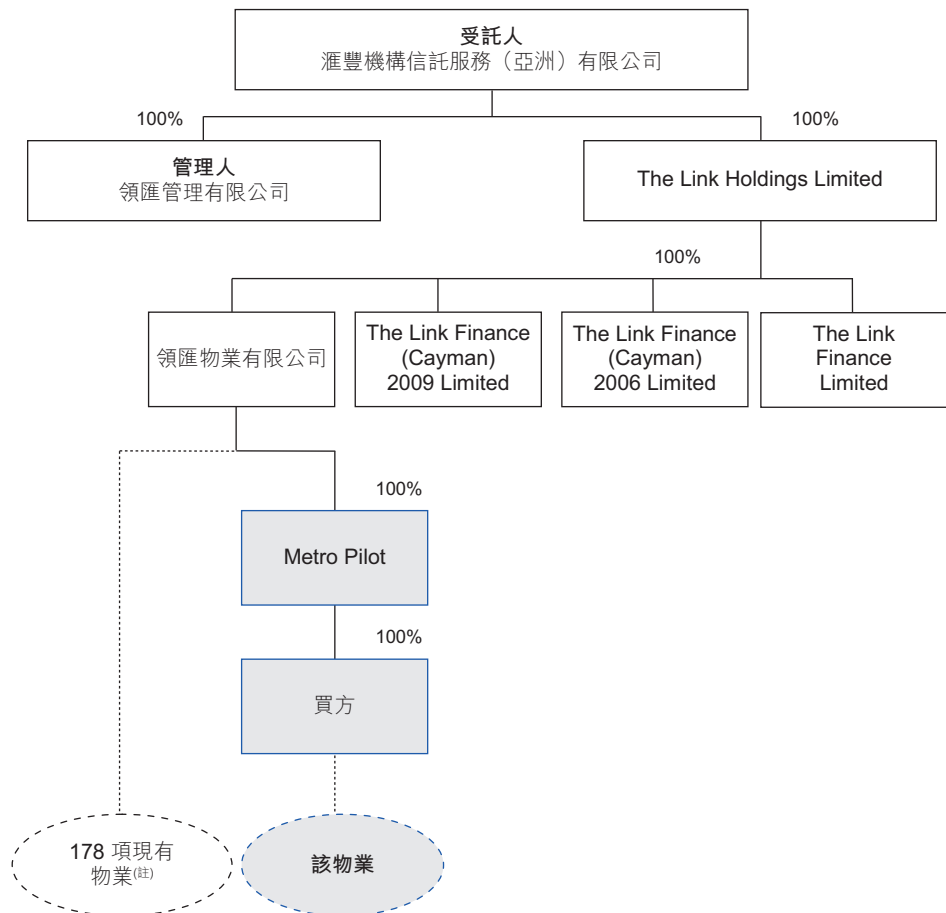
日期： 2014年8月18日

立約方： (i) Bethan Company Limited 作為賣方；及
(ii) Link (LRM) Limited (領匯全資擁有之一間特別目的投資工具) 作為買方。

經作出一切合理查詢後就董事所悉、深知及確信，賣方、嘉里建設有限公司、及彼等各自之最終實益擁有人每位均為獨立第三方。

收購目標： 根據買賣協議之條款，買方將向賣方收購該物業(連帶租約購入但不涉及產權負擔)。

於成交後，該物業將由買方(作為登記擁有人)按以下方式直接持有：



(註：領匯物業有限公司為 177 項現有物業之登記擁有人，而領匯物業有限公司直接持有之全資附屬公司匡倫(香港)有限公司則為餘下一項物業之登記擁有人。)

- 代價： 買方須按以下方式以現金向賣方支付代價（即 **13.80** 億港元）：
- (i) 於簽訂買賣協議時支付按金 **1.38** 億港元（即代價之 **10%**），惟倘賣方未能進行成交，則按金將退還予買方；及
 - (ii) 於成交時支付餘額 **12.42** 億港元（即代價之 **90%**）。
- 代價較估值溢價約 **4.5%**。代價乃經考慮該物業之質素及估值後與賣方按商業方式公平磋商而釐定。
- 成交： 成交將於 **2014** 年 **9** 月 **18** 日進行，及就成交並無附設先決條件。
- 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承諾及條款。

該物業

該物業之整體概況

於本公布日期，該物業稱為現崇山商場。

該物業包括 (i) 屋苑地下、1樓及2樓之商業單位（定義見公契但不包括標示位），(ii) 標示位（定義見公契），及 (iii) 商場停車位及商場電單車車位（即分別位於地庫樓層 **R1** 至 **R55** 號及 **M1** 至 **M6** 號），及前述物業專用之所有附屬地方、空間、機房、固定裝置、設備及設施以及賣方所擁有之權益、產權及權利。

根據估值報告，該物業擁有樓面面積約 **126,319** 平方呎。

租約 根據賣方所提供之資料，於**2014年7月30日**，就該物業已承租**36份**租約及約**30份**准用證(租用率約為**84%**)，並帶來每月租金收入(不包括管理費，但包括停車場收入)約**280萬**港元。根據估值報告，該物業現時租賃的**53.4%**(以現時每月租金計算)將於**2015年底**約滿。

該物業現時擁有一個多元化的商戶組合，涵蓋時裝、個人護理產品、日常家居用品、超級市場、食品、美容、服務行業及各類餐飲商舖(包括中式食府、特色餐館及小餐館)。

屋苑概況 屋苑(該物業屬其一部分)現稱為現崇山，位於香港九龍睦鄰街**8號**。屋苑包括該物業上層的五幢住宅大樓共**968**個住宅單位。屋苑及該物業於**2012年**落成。

政府契約及該物業不分割份數 該物業根據**2007年7月31日**賣地條款第**20045**號批出之新九龍內地段第**6309**號持有，年期自**2007年7月31日**起計**50**年。

根據公契，編配予該物業的不分割等份份數佔屋苑的不分割份數合共為**12,551/81,133**，此**12,551**不分割份數為編配予該物業之全部不分割份數。餘下部分即**68,582/81,133**為編配予屋苑其他部分的不分割份數。

於成交後，管理人將對該物業之管理事宜擁有全面營運控制權。

該物業估值 於**2014年8月13日**，根據估值報告，該物業按其現有用途之估值為**13.20**億港元。

根據估值報告，獨立物業估值師估計，假設該物業以市值租金全部租出，將可帶來之每月收入(不包括管理費，但包括停車場收入)約為**470**萬港元。

費用與支出 就收購並無應向管理人支付之費用或開支。

除根據信託契約按每年房地產價值(定義見信託契約)之特定百分比計算之受託人一般酬金外，就收購並無應向受託人支付之費用或開支。

收購之財務影響及資金來源

代價(連同開支)將從領匯本身的現金及／或現有債務融資撥付。收購預期不會對領匯之財務狀況構成任何重大影響。

於成交後，根據2013/2014年度年報所披露領匯於2014年3月31日之綜合財務狀況，並假設(i)自領匯現有債務融資提用15.08億港元；(ii)調整領匯之資產總值以計入估值，猶如收購已於2014年3月31日發生；及(iii)計入領匯分別於2014年5月20日及2014年7月31日公布及成交之四項物業出售，則領匯之備考經調整債務對資產總值比率預計將由約11.0%變更至約12.2%。

進行收購之理由

收購與領匯的投資政策一致，亦符合管理人透過增添優質且可提供收入的資產以提高基金單位持有人投資回報的目標。領匯擬持有該物業作長線投資。

管理人相信該物業將會為領匯之物業組合增添價值，並認為該物業具有進一步達至租金增長以及資產增值的潛力，理由如下：

- 其位處優越，坐落於人流匯聚的東九龍地區，並擁有良好的公共交通配套；
- 其為2012年落成之新建優質資產，於短期內預期並無重大資本開支；
- 其有機會受惠於黃大仙／啟德／東九龍地區各個即將出爐的住宅發展項目，特別是大磡村項目及已規劃之沙田至中環綫(沙中綫)沿綫旁的新基建及住宅／商業發展項目；
- 該物業擁有一個多元化的商戶組合，具潛力在隨後租賃周期達到全面租出，並吸納中高至高檔市場的消費；及
- 與領匯區內的其他商場及停車場在營運上可產生協同效應。

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之規管手冊的相關條文進行盡職審查。管理人信納於緊隨成交後領匯(透過買方)將持有該物業良好和可銷售的法定及實益業權。

董事會之意見

董事會(包括獨立非執行董事)信納，根據買賣協議進行收購及據此擬進行之交易乃符合公平原則，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，董事會信納，根據房地產投資信託基金守則，買方簽訂買賣協議及據此擬進行之交易毋須經基金單位持有人批准。

受託人之意見

根據董事會之意見及管理人向受託人提供的資料及確認，受託人信納：

- (i) 收購與領匯的投資政策一致，亦符合房地產投資信託基金守則及信託契約；及
- (ii) 根據房地產投資信託基金守則，買方簽訂買賣協議及據買賣協議擬進行之交易毋須經基金單位持有人批准。

房地產投資信託基金守則之影響

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。代價(連同就收購應付之開支)約相等於 (a) 領匯總市值(按緊接本公布日期前五個營業日基金單位於聯交所之平均收市價計算)之 1.51%；及 (b) 領匯資產總值(按 2013/2014 年度年報所載但減去領匯於 2014 年 7 月 3 日派付之末期分派並計入 2014 年 5 月 20 日之公布所載領匯出售四項物業所得收益)之 1.35%。代價(連同開支)亦低於領匯於 2014 年 3 月 31 日之資產總值(於 2013/2014 年度年報所示)之 15%。

經作出一切合理查詢後就董事所悉、深知及確信，賣方、嘉里建設有限公司、及彼等各自之最終實益擁有人每位均為獨立第三方。因此，根據房地產投資信託基金守則，收購並不會構成領匯之關連交易。

管理人已提交房地產投資信託基金守則第 7.5(d) 段附註所述的申請並已獲證監會批准，領匯於成交後可透過多於兩層特別目的投資工具持有該物業，惟條件是在未獲證監會另行批准前，領匯就持有該物業可使用之特別目的投資工具層數上限須維持不變。

管理人將於成交後作出進一步公布。

一般資料

有關買方及領匯

買方為一間新成立並由 **Metro Pilot** 直接且全資擁有，及由領匯間接且全資擁有之特別目的投資工具，其僅將用於在成交後持有該物業。除前述者外，買方現時並無其他業務活動。**Metro Pilot** 本身為一間新成立並由領匯間接全資擁有之特別目的投資工具，並用作投資控股。於本公布日期，**Metro Pilot** 僅持有買方之全部已發行股本。

領匯為證監會認可之集體投資計劃，而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（亞洲）有限公司為領匯之受託人。

領匯由管理人管理，目前物業組合內擁有 **178** 項零售物業，內部樓面面積約為 **1,090** 萬平方呎，以及擁有約 **78,000** 個泊車位。

有關賣方及嘉里建設有限公司

賣方目前為該物業之登記擁有人及嘉里建設有限公司（其股份於聯交所主板上市（股份代號：**683**））之全資附屬公司。

嘉里建設有限公司主要業務範圍包括 (i) 在香港、中華人民共和國及亞洲太平洋區進行物業發展、投資及管理；及 (ii) 在香港擁有酒店，及在中華人民共和國擁有及經營酒店業務。

釋義

除文義另有所指外，本公布內所用詞彙具有以下涵義：

2013/2014 年度年報	指	領匯截至 2014 年 3月31 日止財政年度之年報
收購	指	買方根據買賣協議之條款向賣方收購該物業（連帶租約購入但不涉及產權負擔）
估值	指	13.20 億港元，即根據估值報告該物業於 2014 年 8月13 日之估值

董事會	指	董事會
成交	指	將於 2014年9月18日 完成收購，屆時待支付代價餘額後賣方會將該物業轉讓予買方
代價	指	13.80 億港元，即買方應以現金向賣方支付之該物業總購買價
公契	指	有關屋苑及該物業於土地註冊處所登記註冊摘要編號為 12092002400020 及於土地註冊處再登記註冊摘要編號為 14052202350018 之公契及管理合約
董事	指	管理人之董事
屋苑	指	建於土地上，並位於香港九龍睦鄰街 8 號之現崇山
開支	指	買方就收購之應付開支合共約 1.28 億港元(當中包括，印花稅、代理佣金及專業顧問費用)
香港及港元	指	分別為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	世邦魏理仕有限公司，領匯之現任總估值師(定義見房地產投資信託基金守則)及就收購而委任對該物業進行估值之獨立物業估值師(具有房地產投資信託基金守則第 6 章所指之涵義)
獨立第三方	指	並非領匯關連人士(具有房地產投資信託基金守則第 8 章所指之涵義)之獨立第三方
土地	指	該物業所在地，即於土地註冊處登記為新九龍內地段第 6309 號之整幅土地
管理人	指	領匯管理有限公司，為領匯之管理人
Metro Pilot	指	Metro Pilot Limited ，一間於英屬維爾京群島註冊成立，持有買方全部已發行股本，並由領匯全資擁有之特別目的投資工具

該物業	指	收購目標，並於上文「該物業」一節下「該物業之整體概況」內詳述
買方	指	Link (LRM) Limited ，一間於香港註冊成立並由領匯全資擁有之特別目的投資工具
房地產投資信託基金守則	指	證監會頒布之房地產投資信託基金守則，並經不時修訂或補充
證監會	指	香港證券及期貨事務監察委員會
買賣協議	指	賣方與買方於 2014年8月18日 就該物業簽訂之買賣協議。買賣協議之進一步詳情載於上文「買賣協議之主要條款」一節
特別目的投資工具	指	領匯根據房地產投資信託基金守則擁有及控制之特別目的投資工具
聯交所	指	香港聯合交易所有限公司
租約	指	上文「該物業」一節下「租約」內所述該物業之現有租約及(如適用)准用證
領匯	指	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
信託契約	指	受託人與管理人於 2005年9月6日 就設立領匯所訂立之信託契約(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 、 2010年7月23日 、 2012年7月25日 及 2014年2月18日 之十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，作為領匯之受託人
基金單位及基金單位持有人	指	分別為領匯之基金單位，及基金單位之持有人
估值報告	指	由獨立物業估值師就收購所編製日期為 2014年8月13日 有關該物業之估值報告

賣方

指 Bethan Company Limited，一間根據香港法例註冊成立之公司，並為該物業現時之登記擁有人

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，2014年8月18日

於本公布日期，管理人之董事會成員如下：

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

陳則杖

鄭李錦芬

周永健

陳秀梅

謝伯榮

謝秀玲

韋達維

王于漸

Elaine Carole YOUNG