

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)

### 收購物業

### 北京歐美匯購物中心

董事會欣然公布，根據於2015年3月24日訂立之買賣協議，買方(領匯全資擁有之特別目的投資工具)同意收購該等股份(即目標公司之全部已發行股本)及該股東貸款，代價(調整前及須根據下文所述作出調整)約為3.03億美元。(i)代價(於作出上述調整前)及(ii)目標集團於截數日期之債務淨額(包括以抵押作為擔保之銀行貸款未償還本金)合共相等於賣方與買方就收購事項對該物業所議定之價值(即人民幣25億元，約相等於4.08億美元)。該物業所議定之價值較估值溢價約1.63%。

目標公司於香港註冊成立並擁有項目公司之全部註冊資本。項目公司為該物業(即於本公布日期位處中國北京市海淀區丹棱街甲1號名為歐美匯購物中心之一所中高檔購物商場)之唯一擁有人。根據賣方所提供之資料，該物業於2015年2月28日之租用率約為99.0%。領匯擬持有該物業作長線投資。

根據買賣協議條款，買方已向託管代理支付約0.41億美元之按金，該按金將待落實成交後撥付予賣方。代價餘額將於成交時根據買賣協議條款由買方向賣方支付(惟須根據下文所述作出調整及扣減)。根據買賣協議條款，成交謹訂於2015年4月1日進行。待落實成交後，領匯(將透過買方)成為目標公司之唯一股東及(透過項目公司)成為該物業之唯一擁有人。

本公布乃根據房地產投資信託基金守則第10.3及10.4條作出。代價(即約3.03億美元，於調整前及須根據下文所述作出調整)、目標集團於截數日期之債務淨額(包括以抵押作為擔保之銀行貸款未償還本金約人民幣6.41億元(約相等於1.04億美元))以及與收購事項有關之應付開支之總額：(1)相等於領匯之總市值(按基金單位於緊接本公布日期前五個營業日在聯交所之平均收市價計算)約2.91%；(2)相等於領匯於2014年9月30日之資產總值(按2014/2015中期報告所披露)並就領匯於2014年12月9日支付之中期分派、領匯分別於2014年9月29日公布及於2014年12月1日成交之五項物業出售，及領匯於2015年1月27日公布透過合營收購之香港九龍一幅土地之影響所作出調整後約2.37%；及(3)少於領匯於2014年9月30日之資產總值(按2014/2015中期報告所披露)之15%。

董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方、該等賣方擔保人，及彼等各自之最終實益擁有人每位均為獨立第三方。因此，根據房地產投資信託基金守則，收購事項並不構成領匯之關連人士交易。

董事會(包括獨立非執行董事)信納，收購事項以及由買方簽訂買賣協議及據此擬進行之交易乃經公平磋商後按一般商業條款訂立，屬公平合理且符合領匯及基金單位持有人之整體利益。董事會信納，及受託人(根據及僅依賴董事會之意見及管理人所提供之資料及確認(以及經考慮其於信託契約及房地產投資信託基金守則項下之責任後)亦信納，根據房地產投資信託基金守則及信託契約，由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。

## 第A節. 概覽

董事會欣然公布，買方(領匯全資擁有之特別目的投資工具)已與賣方就收購事項簽訂買賣協議。

根據買賣協議條款，領匯(透過買方)同意收購該等股份(即目標公司之全部已發行股本)及該股東貸款。目標公司於香港註冊成立，並為一間用於持有項目公司全部註冊資本之單一用途實體。項目公司於中國成立並於北京設有分公司，亦為一間單一用途實體，僅作為位處中國北京市海淀區丹棱街甲1號之該物業之唯一擁有人。待成交落實後，領匯將(透過買方)成為目標公司之唯一股東及(透過項目公司)成為該物業之唯一擁有人。領匯擬持有該物業作長線投資。該物業現時已作抵押，而管理人擬於成交後在實際可行情況下就已作抵押盡快安排再融資。

## 第 B 節. 買賣協議之主要條款

---

日期： 2015 年 3 月 24 日

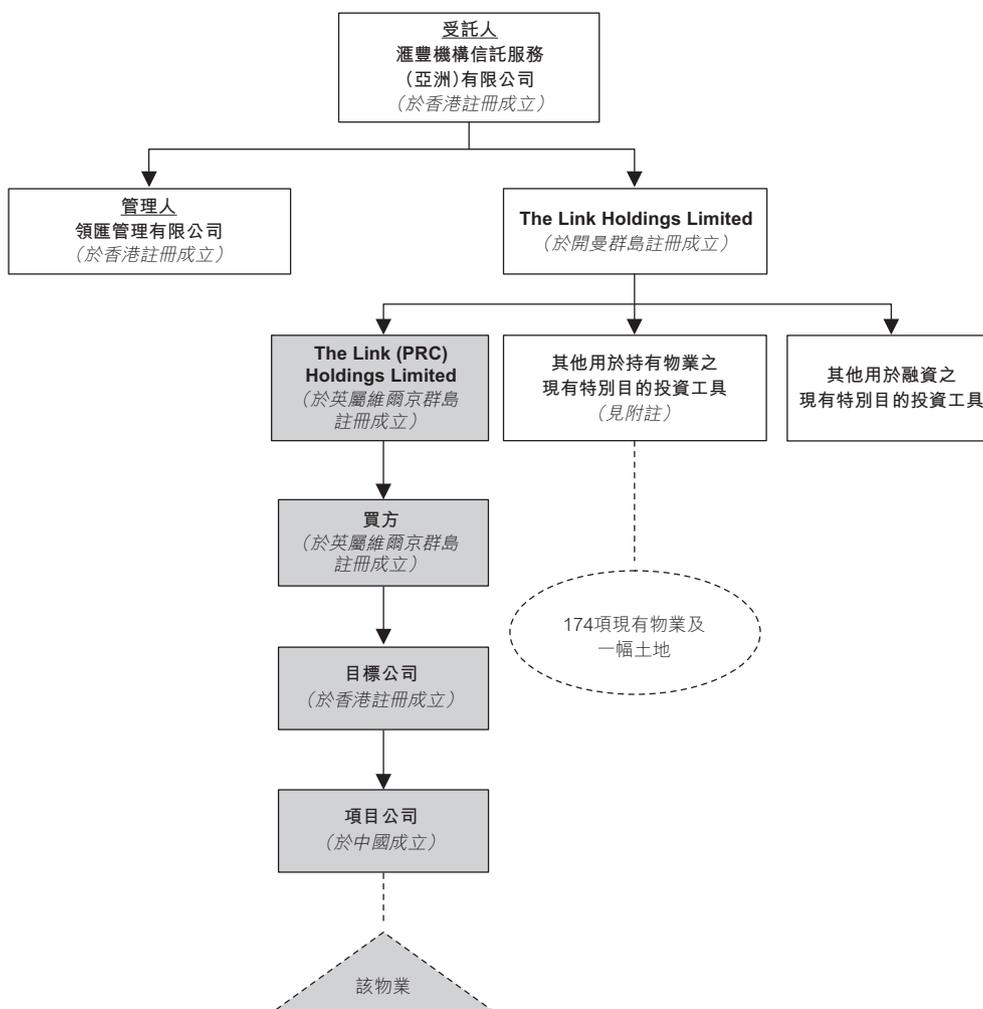
訂約方： (i) Nordevo Investments Limited 作為賣方；及  
(ii) Captain Smart Investments Limited (一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司並為領匯全資擁有之特別目的投資工具) 作為買方。

董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方及其最終實益擁有人各自均為獨立第三方。

**收購事項**  
**之目標：** 根據買賣協議，賣方將向買方出售該等股份(即目標公司之全部已發行股本)及該股東貸款(即目標公司尚欠賣方之全數未償還貸款)，兩者均不涉及產權負擔，並連同於成交時其附帶之所有權利(包括於成交時就該等股份收取所有股息及分派之權利)。

目標公司除持有項目公司(即該物業之唯一擁有人)之全部註冊資本外，並無其他業務。項目公司除擁有該物業及負責其租賃與物業管理營運外，並無其他業務。根據買賣協議條款，該物業待成交落實後將由領匯透過買方單獨擁有。

於緊隨成交後該物業之持有架構簡示如下：



附註：

領匯(透過領匯物業有限公司及其他全資擁有特別目的投資工具)於香港擁有174項物業之全部法定權益。同時，領匯(透過其他特別目的投資工具)擁有香港九龍一幅土地之60%權益，其詳情載於領匯2015年1月27日之公布。

**按金：** 買方已以現金支付約0.41億美元之按金(「該按金」)並由託管代理保管。根據買賣協議條款及由買方、賣方及託管代理訂立之託管協議，該按金將於成交時或倘因買方違約而導致未能成交時撥交付予賣方；或倘因賣方違約而導致未能成交時退還予買方。

**代價及付款：** 該等股份及該股東貸款之代價約為**3.03**億美元(於調整前及須根據下文所述作出調整)。

代價乃按公平基準經商業磋商後釐定，並已將各項因素納入考慮，包括該物業之質素及其租金收入、估值報告所載之估值人民幣**24.60**億元(約相等於**4.01**億美元)及目標集團於截數日期之債務淨額(即約為**1.05**億美元；當中包括項目公司以抵押作為擔保之銀行貸款未償還本金)。根據賣方所提供之資料，於截數日期，該銀行貸款之未償還本金約為人民幣**6.41**億元(約相等於**1.04**億美元)。

於本公布日期，買方已向託管代理支付該按金，而該按金將如上文所述待成交落實後撥付予賣方。代價之餘額將於成交時根據買賣協議條款由買方向賣方支付(惟須如下文所述作出調整及扣減)。根據買賣協議條款，代價將參照目標集團於最終截數日期(即緊接成交日期前當日)之債務淨額作出調整。倘目標集團於最終截數日期之債務淨額高於目標集團於截數日期之債務淨額(即約為**1.05**億美元)，則代價將扣減該多出金額。倘目標集團於最終截數日期之債務淨額低於目標集團於截數日期之債務淨額(即約為**1.05**億美元)，則代價將加回該不足差額。

目標集團於最終截數日期之債務淨額將載於成交報表，而根據買賣協議條款成交報表須經由獨立會計師審閱。根據買賣協議，成交報表將按合併基準編製，並(i)就目標公司而言，須遵照香港財務報告準則；及(ii)就項目公司而言，須遵照中國會計準則。目標集團之債務淨額(a)已計入目標集團之所有資產及負債、已承擔與該物業有關之保養開支及就終止項目公司現有僱員所議定之成本，惟(b)並不會計入該股東貸款、就該物業與該物業之裝置物所議定之價值以及遞延稅項資產或負債(如有)。管理人預期從債務淨額中撇除遞延稅項資產或負債(如有)對領匯而言並無重大影響。

於成交時，買方將以現金向賣方支付代價(經調整前)減去以下各項：**(a)**約**0.41**億美元(即從託管賬戶中撥付予賣方該按金之金額)、**(b)**約**30**萬美元(即根據買賣協議賣方同意支付有關轉讓該等股份之印花稅估計金額之半)、及**(c)**約**0.18**億美元(即賣方根據第**7**號公告就買賣協議及據此擬進行之交易應付之企業所得稅之估計金額)。

倘上文**(b)**段所指之估計金額多於由香港印花稅署裁定應付印花稅之半，則買方須於該裁定後將多出之金額付還予賣方。倘上文**(b)**段所指之估計金額少於由香港印花稅署裁定應付印花稅額之半，則賣方須於該裁決後將不足之差額支付予買方。

倘上文**(c)**段所指之估計金額多於賣方根據第**7**號公告就買賣協議及據此擬進行之交易應付之稅務金額(「**稅務金額**」)，則買方須於買方接獲有關中國稅務當局就稅務金額所發出之稅務通知(「**稅務發票**」)後將該多出之金額付還予賣方。倘上文**(c)**段所指之估計金額少於稅務金額，則賣方須於買方接獲稅務發票後將該不足之差額支付予買方。賣方須就其違反買賣協議項下其需要根據第**7**號公告支付稅項之責任向買方提供彌償保證。

**(i)**代價(於作出上述調整前)及**(ii)**目標集團於截數日期之債務淨額(包括以抵押作為擔保之銀行貸款未償還本金)合共相等於賣方與買方就收購事項對該物業所議定之價值(即人民幣**25**億元，約相等於**4.08**億美元)。該物業所議定之價值較估值溢價約**1.63%**。

**擔保：** InfraRed NF China Investors Limited (以 InfraRed NF 之一般合夥人身份行事) 及 Metro Holdings Limited 已於買賣協議內賣方之保證及彌償保證項下就賣方責任之 50% 向買方提供個別擔保。

董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，該等賣方擔保人及其各自之最終實益擁有人每位均為獨立第三方。

**成交：** 根據買賣協議，成交謹訂於 2015 年 4 月 1 日進行，而買賣協議並未附帶先決條件。

**其他條款：** 買賣協議載有賣方提供與此性質相近及規模相若之交易所慣常採用之彌償保證、保證及承諾。

## 第 C 節. 該物業

---

**整體概況：** 該物業為一所位處中國北京市海淀區丹棱街甲 1 號名為歐美匯購物中心之中高檔購物商場 (連同地下樓層之停車位)。根據該物業之《房屋所有權證》，該物業總內部樓面面積為 70,945.69 平方米。該物業包括七層 (即地下一層至地上六樓) 之商用單位及自行車泊車位，所佔內部樓面面積合共 55,422.95 平方米，以及地下兩層 (即地下二層及地下三層) 連同 251 個停車位，所佔內部樓面面積合共 15,522.74 平方米。

**租約：** 根據賣方所提供之資料，於 2015 年 2 月 28 日，該物業共有 94 份租約及 41 份使用許可証，佔該物業可租用總面積之 99.0%。

根據賣方所提供之資料，該物業現有租約中將於 2015 年、2016 年及 2017 年屆滿者分別佔該物業可租用總面積之 12%、21% 及 18%。

根據賣方所提供之資料，該物業於 2015 年 2 月份之租金及其他收入 (包括管理費) 約為人民幣 1,310 萬元。

現時，該物業之商戶是一個匯聚多形態之零售商戶組合，當中包括潮流服飾、餐飲、品位生活／健康護理及美容、教育機構及運動服裝。來自國際品牌零售商戶之租金收入佔該物業租金收入之主要部分。

**該物業之  
擁有權：**

該物業由項目公司根據一份《國有土地使用證》及多份《房屋所有權證》持有。

該物業之土地使用權由項目公司持有，並將於**2051**年屆滿(剩餘年期約為**36**年)。該物業之房屋所有權亦由項目公司持有。倘該物業之土地使用權於**2051**年屆滿後不獲延長，項目公司於現有土地使用權之年期屆滿後將不再擁有任何土地使用權。倘該物業之土地使用權獲准延長，項目公司或需就有關延長年期繳付地價或其他代價，惟該金額於現階段無法確定。該物業土地使用權之現有年期屆滿後，項目公司或會或不會申請延長年期。於評估該物業之估值時，獨立物業估值師並未就相關土地使用權之任何延長年期計入任何價值。

管理人信納，於成交後，其將會對該物業之管理事宜擁有全面營運控制權。

**該物業已作  
之抵押：**

該物業已用作抵押，作為項目公司一筆為數約人民幣**8**億元之銀行貸款之擔保。根據賣方所提供之資料，該貸款於截數日期之未償還本金約為人民幣**6.41**億元(約相等於**1.04**億美元)。誠如上文所披露，於釐定代價時該未償還本金金額已被納入考慮。根據賣方所提供之資料，於本公布日期該貸款之未償還金額約為人民幣**6.23**億元(約相等於**1.02**億美元)。

**該物業之  
估值：**

根據獨立估值師之估值報告，於**2015**年**3**月**20**日，該物業按其當時用途之估值為人民幣**24.6**億元(約相等於**4.01**億美元)。

## 第D節． 費用及開支

---

管理人就收購事項並無應收之酬金或費用。

除根據信託契約以領匯分別於香港境內及境外房地產每年之物業價值(賦有信託契約所對該詞彙之定義)按其指定百分比計算之受託人酬金外，受託人就收購事項並無應收之酬金或費用。

收購事項並無相關之應付代理費。

有鑑於該物業於2009年落成，管理人現時並無計劃翻新、改建或重建該物業。此外，根據來自賣方之資料及由管理人委任之樓宇顧問對該物業狀況所進行之盡職審查測量工作，除與該物業有關之一般及持續保養外，管理人並無預期該物業於短期內會產生任何重大資本開支。

## 第E節． 目標集團之財務資料

---

根據賣方所提供之資料，目標集團未有編製任何經審核綜合財務報表。

根據賣方所提供之資料，目標公司之財務資料乃根據香港財務報告準則編製，而項目公司之財務資料則根據中國會計準則編製。

以下數據摘錄自由賣方所提供目標公司與項目公司截至2014年12月31日止年度之未經審核管理層賬目及截至2013年12月31日止年度之經審核財務報表：

	目標公司		項目公司	
	截至2014年 12月31日止 年度 (未經審核) 千美元	截至2013年 12月31日止 年度 (經審核) 千美元	截至2014年 12月31日止 年度 (未經審核) 人民幣千元	截至2013年 12月31日止 年度 (經審核) 人民幣千元
(1) 收益	—	—	137,257	105,313
(2) 除稅前溢利／(虧損)淨額	(9,424)	(7,759)	13,912	(10,130)
(3) 除稅後溢利／(虧損)淨額	<u>(9,424)</u>	<u>(7,759)</u>	<u>13,912</u>	<u>(10,130)</u>

	目標公司		項目公司	
	於2014年 12月31日 (未經審核) 千美元	於2013年 12月31日 (經審核) 千美元	於2014年 12月31日 (未經審核) 人民幣千元	於2013年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
(4) 資產／(負債)淨額	<u>(23,076)</u>	<u>(13,652)</u>	<u>384,075</u>	<u>370,163</u>

## 第F節． 收購事項之財務影響及資金

代價連同約750萬港元之開支，將從領匯本身的現金資源及／或現有債務融資撥付。與領匯於2014年9月30日之財務狀況(按2014／2015中期報告所披露)比較，收購事項預期不會對領匯之財務狀況構成任何重大不利影響。

於成交後，根據2014／2015中期報告所披露領匯於2014年9月30日之綜合財務狀況，並基於以下各項：(i)自領匯現有債務融資提用23.48億港元；(ii)就計入該物業之議定價值人民幣25億元(約相等於4.08億美元)及項目公司於截數日期以抵押作為擔保之銀行貸款未償還本金人民幣6.41億元(約相等於1.04億美元)作出調整，猶如收購事項已於2014年9月30日生效；及(iii)就領匯於2014年12月9日支付之中期分派、領匯分別於2014年9月29日公布及2014年12月1日成交之五項物業出售，及領匯於2015年1月27日公布透過合營收購之香港九龍一幅土地等事項之影響作出調整後，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15.3%。

## 第G節． 進行收購事項之理由

誠如領匯於2014年12月22日刊發之通函所載，領匯之投資政策為投資於可作長線持有之房地產、專注於可持續提供租金收入且在租金及資本價值方面均具增長潛力之物業，並於香港及／或其他海外司法權區持有龐大及多元化之房地產組合(包括包含零售及／或商業部分之物業發展項目，但不包括住宅及服務式住宅或酒店)。

管理人一直致力在中國之一線城市(如北京、上海、廣州及深圳)內物色投資機會，概因該等零售市場較為成熟、可支配收入持續上升、市內及市外通訊及基建以及城市規劃均發展完善。

儘管該物業之議定價值較估值為高，管理人認為收購事項乃一項理想的投資機會。該物業之議定價值乃由賣方與買方按公平基準經商業磋商後釐定，並已將該業之質素及現行市況納入考慮。管理人亦相信，領匯持有該物業作長線投資可藉由該物業之租金及價值之預期增長而受惠。收購事項符合領匯之投資政策及管理人為基金單位持有人提高回報之目標。為領匯增添優質且可提供租金收入並具備資產增值潛力之物業，是管理人在持續進行資產提升項目以帶動內部增長外，務求為增加回報進而採取之策略。

管理人並未預期收購事項會對領匯之整體風險概況帶來重大變動。有關投資於中國物業市場之風險詳情，請參閱領匯2014年1月17日之通函第27至29頁及附錄二。

- 位處北京市內優越地段

該物業位處北京市海淀區中關村。中關村毗鄰多所中國著名大學及高等院校。被譽為「中國的矽谷」，中關村雲集大量高科技企業，及眾多跨國公司亦有於中關村設立辦事處。海淀區為按人口計算北京市第二大之市轄區，截至2013年其總人口約為360萬人。該物業位於關鍵性之海淀黃庄地鐵站，此為地鐵4號線與10號線之轉乘車站。

- 業務表現紮實且願景美好之知名購物中心

歐美匯購物中心(即該物業)於2009年落成並開業。根據由賣方提供之資料，就該物業於2015年2月28日共有94份租約，租用率約為99.0%。

目前，該物業之商戶包含一個匯聚多形態之零售商戶組合，當中包括潮流服飾、餐飲、品位生活／健康護理及美容、教育機構以及運動服裝。該物業已確立良好定位，受惠於區內年輕專業人士及中產階層人口持續上升之可支配收入。來自國際品牌零售商戶之租金收入佔該物業租金收入之主要部分。

海淀區居民於北京市擁有最高人均可支配收入，而海淀區在北京市各區當中零售消費營業額排行第二高位。該物業在中關村與海淀區內已確立良好定位，受惠於當地居民正增長中之消費能力。

- 收入穩定

該物業租金收入之主要部分為固定且不會變動之基本租金。

根據賣方所提供之資料，該物業現有租約中將於2015年、2016年及2017年屆滿者分別佔該物業可租用總面積之12%、21%及18%。租約屆滿期之分布狀況顯示，續租將維持穩定。由於租約屆滿期平均分布，使該物業具備能分階段重新定位及重整商戶組合以提供高檔零售商品及服務之潛力。

- 穩健之資產管理團隊

項目公司已擁有一支共事逾4年之團隊以管理該物業之租賃及停車場營運事宜。此隊團之若干核心成員可於成交後作為核心職能僱員(定義見下文)繼續為該物業提供服務。

有關該物業之設施及物業管理職能目前已外判及擬繼續外判予新昌。新昌為一間具備為中國物業提供物業管理服務所需牌照及經驗之物業管理公司。新昌為新昌管理集團有限公司(其股份於聯交所主版上市，股份代號：2340)之全資附屬公司。董事在作出一切合理查詢後所深知，盡悉及確信，新昌及其最終實益擁有人每位均為獨立第三方。

## 第H節. 目標集團之資料

---

目標公司於香港註冊成立並擁有項目公司之全部註冊資本。

項目公司為於2007年4月24日於中國成立之一間有限責任公司，並為該物業之唯一擁有人。項目公司之現時經營年期由2007年4月24日起至2037年4月23日止。管理人之中國法律顧問君合律師事務所認為，由於延長項目公司之經營年期主要涉及與手續及程序有關之規定，故此對於延長經營年期應無法律障礙。管理人之中國法律顧問更進一步確認，只要有關匯款是按照相關中國外資及外匯法律及法規所載程序進行，對於項目公司從任何保留盈利中將股息自中國匯出予目標公司(作為項目公司唯一股東)應無法律障礙。

根據中國企業所得稅法，於中國成立之外資企業向其海外投資者宣派股息，有關股息將被徵收10%之預扣稅。目標公司獲項目公司所分派之股息須支付該10%之預扣稅。待有關稅務當局批准後，目標公司就其所獲項目公司支付之股息可符合按優惠預扣稅率(現時為5%)付稅之資格。

## 第 I 節． 董事會之意見

---

董事會(包括獨立非執行董事)信納，收購事項以及由買方簽訂買賣協議及據此擬進行之交易乃經公平磋商後按一般商業條款訂立，屬公平合理且符合領匯及基金單位持有人之整體利益。董事會信納，根據房地產投資信託基金守則及信託契約，由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。

## 第 J 節． 管理人之確認

---

管理人已根據房地產投資信託基金守則、房地產投資信託基金守則所載關於證監會認可的房地產投資信託基金的海外投資的應用指引，以及管理人規管手冊之相關條文對目標集團以及該物業進行盡職審查。盡職審查中並未發現重大之不正當或違規事宜，故管理人信納盡職審查結果。

管理人確認，就收購事項已遵守房地產投資信託基金守則所載關於證監會認可的房地產投資信託基金的海外投資的應用指引。

管理人之中國法律顧問君合律師事務所已給予管理人意見，項目公司合法持有該物業之土地使用權及土地擁有權，並可合法佔用、使用、出租及轉讓該物業。

根據其中國法律顧問之意見，管理人認為待落實及緊隨成交後，領匯(透過買方及項目公司)將擁有該物業之良好可銷售法定及實益業權(僅受制於抵押及該物業之現有租約及使用許可證)。

## 第 K 節． 受託人之意見

---

根據及僅依賴董事會之意見及管理人所提供之資料及確認(以及經考慮其於信託契約及房地產投資信託基金守則項下之責任後)，受託人對收購事項及由買方簽訂買賣協議及據此擬進行之交易並無異議。此外，受託人信納：(i)收購事項與領匯之投資政策一致，亦符合房地產投資信託基金守則及信託契約；及(ii)由買方簽訂買賣協議及據此擬進行之交易根據房地產投資信託基金守則及信託契約毋須經基金單位持有人批准。

## 第 L 節． 監管事宜

本公布乃根據房地產投資信託基金守則第 10.3 及 10.4 條作出。代價(即約 3.03 億美元，於調整前及須根據下文所述作出調整)、目標集團於截數日期之債務淨額(包括以抵押作為擔保之銀行貸款未償還本金約人民幣 6.41 億元(約相等於 1.04 億美元))以及與收購事項有關之應付開支總額：(1) 相等於領匯之總市值(按基金單位於緊接本公布日期前五個營業日在聯交所之平均收市價計算)約 2.91%；(2) 相等於領匯於 2014 年 9 月 30 日之資產總值(按 2014/2015 中期報告所披露)並就領匯於 2014 年 12 月 9 日支付之中期分派、領匯分別於 2014 年 9 月 29 日公布及於 2014 年 12 月 1 日成交之五項物業出售，及領匯於 2015 年 1 月 27 日公佈透過合營收購之香港九龍一幅土地之影響所作出調整後約 2.37%；及 (3) 少於領匯於 2014 年 9 月 30 日之資產總值(按 2014/2015 中期報告所披露)之 15%。

董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方、該等賣方擔保人、及彼等各自之最終實益擁有人每位均為獨立第三方。因此，根據房地產投資信託基金守則，收購事項並不構成領匯之關連人士交易。

### 豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第 7.5(c) 條

根據房地產投資信託基金守則第 7.5(c) 條，房地產投資信託基金可透過特別目的投資工具持有房地產，惟(其中包括)特別目的投資工具僅純粹為替房地產投資信託基金直接持有房地產及/或為房地產投資信託基金安排融資而設立；或純粹為持有一層或多於一層特別目的投資工具之權益而設立。

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(c) 條，以使 (a) 目標公司將獲准僱用不多於 5 名僱員(「目標公司僱員」)，以就其於項目公司之投資提供若干服務、(b) 項目公司將獲准就核心職能(定義見下文)直接聘用(或繼續聘用)不超過 15 名僱員(「核心職能僱員」)，及 (c) 項目公司將同時獲准繼續直接聘用不超過 65 名現有僱員直至項目公司可於合法且合理可行情況下終止彼等各自之勞動合同為止。

#### (a) 目標公司僱員

於成交後，目標公司擬僱用不多於 5 名目標公司僱員以就其於項目公司之投資而提供若干如市場推廣、宣傳、人力資源、會計及司庫等服務。目標公司不會從事任何與投資於該物業無關的活動或業務。

有關目標公司僱員之建議聘用安排將符合領匯之利益，其原因如下：

- (i) 待有關稅務當局批准後，目標公司就其獲項目公司所支付之股息，將合資格按優惠預扣稅率(現時為**5%**，而標準預扣稅率則為**10%**)付稅；若無此項優惠，領匯之可分派收入總額(定義見信託契約)將會隨之減少，而這情況將不符合領匯及基金單位持有人的整體利益。
- (ii) 倘目標公司僱員經由第三方委聘，僱用成本預期仍將由領匯承擔。由於涉及第三方僱主，可能因而產生額外成本及其他潛在負債。相較於涉及第三方僱主的安排，上述的建議直接僱用安排預期不會令領匯產生更重大之不利財務負債。
- (iii) 目標公司所從事之活動將為項目公司各職能提供支援，並僅純粹以項目公司之利益(及於成交後為領匯之利益)而為之。目標公司將不會從事任何與投資於該物業無關之其他活動或業務。

**(b) 項目公司之核心職能僱員**

根據中國法律及法規規定，項目公司之若干責任及職能(「**核心職能**」)須由項目公司履行，其包括：

- (i) 法律及監管職能(例如與政府機關溝通、取得政府批文、處理及回應政府查詢、合規監管、簽立法律文件以及展開法律訴訟或其他法律程序或進行抗辯，與政府機關聯繫以取得及維持項目公司營運所需之各許可證)；及
- (ii) 若干商業職能，例如：**(i)** 監察及管控將由項目公司繼續外判予新昌之該物業各類如維修及保養、清潔、保安及停車場營運等之物業管理服務，及**(ii)** 與該物業有關之辦公室行政服務、租賃及租戶服務，以及與銀行之聯繫工作(如處理項目公司之銀行賬戶及向項目公司股東(即目標公司)匯出股息等)。

核心職能僱員僅限於負責核心職能。核心職能僱員可為項目公司之新聘顧問或現有僱員。有關項目公司現有僱員之安排請參閱下文**(c)**段。

核心職能僱員之建議聘用安排將符合領匯之利益，其原因如下：

- (i) 項目公司在法律及實際上均有需要聘用有限數目之高級管理人員，以履行核心職能以及指導及監控各營運業務，並代表項目公司與第三方訂立項目公司須作為直接訂約方之附屬合約。
- (ii) 管理人預期有關聘用安排不會令領匯（作為內部化管理之房地產投資信託基金）產生重大負債或損失。核心職能僱員之數目預期不多於**15**名。核心職能僱員之年度總聘用成本預計佔領匯截至**2014年3月31日**止年度之收益總額約**0.09%**。管理人認為，核心職能僱員之預計聘用成本不會成為領匯之任何主要負債或虧損；
- (iii) 儘管新昌將繼續獲委聘向項目公司提供物業及設施管理服務，此舉將不會解除項目公司本身對履行其核心職能之責任。
- (iv) 倘核心職能僱員經由第三方委聘，聘任成本預期仍將由領匯承擔。由於涉及第三方僱主，可能因而產生額外成本及其他潛在負債。相較於涉及第三方僱主的安排，上述的建議直接僱用安排預期不會令領匯產生更重大之不利財務負債。
- (v) 如項目公司僱用核心職能僱員，而非委聘另一家服務供應商履行核心職能，倘因任何理由終止委聘任何該等服務供應商，項目公司仍會有職員履行核心職能，此舉可減低對項目公司及該物業日常管理的滋擾。

**(c) 項目公司之現有僱員**

根據賣方所提供之資料，項目公司目前共有**65**名現有僱員。根據買賣協議，賣方預期於成交時向買方送交項目公司所有現有僱員對由成交起終止其各自之勞動合同之確認函（惟僅於中國法律容許範圍內索取該等確認函）。該等確認函將同時載有該等現有僱員確認彼等已收到項目公司所支付之經濟補償金以及彼等放棄就彼等各自之勞動合同終止前之事項向項目公司提出索償。倘根據中國法律不容許索取上述擬送交之確認函或因其他情況未能向項目公司任何現有僱員取得確認函，則根據買賣協議，就成交報表而言，須計入經買方與賣方議定相等於就

終止該名現有員工之勞動合同所需支付之成本金額(「**解聘撥備金**」)，尤如該金額於成交時或之前已由項目公司支付。每名僱員之解聘撥備金均為買方與賣方經公平磋商後按一般商業條款議定之金額。管理人信納，每名僱員之解聘撥備金為足夠支付該名僱員根據有關中國勞動法下就終止勞動合同而有權收取之金額。

於成交後，管理人將促使項目公司在中國法律容許範圍內作出最大努力於合理可行情況下盡快終止其所有現有僱員(不包括核心職能僱員)之勞動合同。

有關項目公司現有僱員之建議聘用安排將符合領匯之利益，其原因如下：

- (i) 賣方預期於成交時向買方送交上述擬取得之確認函，惟僅在中國法律容許下索取該等確認函。有關項目公司現有僱員之建議安排將使項目公司得以遵守中國法律。
- (ii) 管理人將於成交後促使項目公司作出最大努力於合理可行情況下盡快終止其現有僱員(不包括該等核心職能僱員)之勞動合約。因此，由項目公司直接聘用之餘下現有僱員數目預期將隨時間而減少。
- (iii) 每名僱員之解聘撥備金均為買方與賣方經公平磋商後按一般商業條款議定之金額。管理人信納，每名僱員之解聘撥備金均為足夠支付該名僱員根據有關中國勞動法下就終止勞動合同而有權收取之金額。
- (iv) 管理人並不預期該聘用安排會令領匯(作為內部化管理之房地產投資信託基金)產生重大負債或虧損。根據賣方所提供之資料，項目公司現有僱員於截至**2014年12月31日**止年度之聘用成本佔項目公司同期之收益總額約**6.208%**及佔領匯截至**2014年3月31日**止年度之收益總額約**0.149%**。因此，項目公司現有僱員之聘用成本預期對領匯而言並不重大。

基於上述原因，管理人並不預期對目標公司僱員、核心職能僱員及項目公司現有僱員之建議安排會導致領匯產生任何重大負債或虧損。

## 有關房地產投資信託基金守則第 7.5(d) 條之呈述

管理人已就遵守房地產投資信託基金守則第 7.5(d) 條(即有關使用多於兩層特別目的投資工具)向證監會作出呈述，透過多層控股公司持有該物業，旨在整合領匯之非香港投資，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最多五層之特別目的投資工具須維持不變及須待成交後方可落實。

### 進一步公布

管理人將於 (i) 收購事項成交時，及 (ii) 根據成交報表調整及最終釐定代價時作出進一步公布。

## 第 M 節. 一般事宜

---

### 有關買方及領匯

買方為一間新成立並由 **The Link (PRC) Holdings Limited** 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。**The Link (PRC) Holdings Limited** 乃於英屬維爾京群島註冊成立之公司，為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，**The Link (PRC) Holdings Limited** 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，現時於香港擁有一個包括內部樓面面積約 1,070 萬平方呎之零售物業及約 76,000 個泊車位之物業組合。

### 關於賣方及該等賣方擔保人

根據賣方提供之資料，賣方為一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司並由 **InfraRed NF** 及 **Crown Investments Ltd.** 按 50:50 之比例擁有。**Crown Investments Ltd.** 為 **Metro Holdings Limited** 之間接全資附屬公司。與買方簽訂買賣協議之賣方，已於買賣協議內向買方提供保證及承諾。

根據賣方提供有關該等賣方擔保人之資料：

- (i) **InfraRed NF China Investors Limited** 為 **InfraRed NF** 之一般合伙人，而 **InfraRed NF** 則為 **InfraRed Capital Partners** 與南豐集團以合營方式管理之基金。**InfraRed Capital Partners** 為一間專注於基建及房地產之全球投資經理。南豐集團為一間從事物業發展、物業投資、建築、物業管理、投資及融資等主要業務之私人擁有之集團。
- (ii) **Metro Holdings Limited** 為一間於新加坡註冊成立之公司，其股份於新加坡證券交易所上市 (**Singapore Exchange Securities Trading Limited**)。**Metro Holdings Limited** 之主要業務為從事管理及控股公司、零售及百貨公司之營辦商、物業投資及發展商。

## 第 N 節. 釋義

---

除文義另有所指外，本公布內經定義之詞彙具有以下涵義：

<b>2014／2015 中期報告</b>	指	領匯截至 2014 年 9 月 30 日止六個月之中期報告
<b>收購事項</b>	指	買方根據買賣協議條款收購該等股份及該股東貸款
<b>估值</b>	指	人民幣 24.6 億元(約相等於 4.01 億美元)，即根據估值報告該物業於 2015 年 3 月 20 日之估值
<b>董事會</b>	指	董事會
<b>第 7 號公告</b>	指	《國家稅務總局關於非居民企業間接轉讓財產企業所得稅若干問題的公告》及適用中國法律、法規、規則及不時生效可用以修改、補充及／或實施上述法規或其任何部分 的公告
<b>成交</b>	指	根據買賣協議條款就收購事項落實成交，成交謹訂於 2015 年 4 月 1 日進行
<b>成交報表</b>	指	根據買賣協議條款就確定對代價須作出調整(如有)而編製於最終截數日期目標集團之合併財務報表

代價	指	根據買賣協議買方就該等股份及該股東貸款應付予賣方之總購買價格
截數日期	指	2014年12月31日
按金	指	買方以現金所支付為數約0.41億美元之按金，進一步描述載於本公布「第B節. 買賣協議之主要條款－按金」
董事	指	管理人之董事
託管代理	指	孖士打律師行之香港辦事處，即由買方、賣方及其本身就該按金所簽訂之託管協議內所指之託管代理
開支	指	買方應付與收購事項有關之開支總額約750萬港元，當中主要包括印花稅及專業服務
最終截數日期	指	緊接成交日期前當日（預期為2015年3月31日）
內部樓面面積	指	內部樓面面積
港元	指	港元，香港法定貨幣
香港財務報告準則	指	香港財務報告準則
香港	指	中華人民共和國香港特別行政區
獨立會計師	指	畢馬威會計師事務所（或買方與賣方共同協議之其他四大會計師行任何之一），作為經買方與賣方同意負責審閱成交報表之獨立會計師
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）及就收購事項而委任之獨立物業估值師（按房地產投資信託基金守則第6章所賦予之涵義），以對該物業進行估值
獨立第三方	指	非領匯之關連人士（定義見房地產投資信託基金守則第8章）之獨立第三方

<b>InfraRed NF</b>	指	InfraRed NF China Real Estate Fund, L.P.，進一步描述載於本公布「第M節. 一般事宜—關於賣方及該等賣方擔保人」
<b>管理人</b>	指	領匯管理有限公司，作為領匯之管理人
<b>抵押</b>	指	就項目公司之一筆銀行貸款而以該物業作為擔保之抵押，其進一步描述載於本公布「第C節. 該物業—該物業已作之抵押」
<b>債務淨額</b>	指	目標集團於截數日期或最終截數日期（視情況而定）之債務淨額，就此 (a) 已計入目標集團之所有資產及負債、已承擔與該物業有關之保養開支及就終止項目公司現有僱員所協議之成本，惟 (b) 並不會計入 (i) 該股東貸款、(ii) 該物業與該物業之裝置物所議定之價值，及 (iii) 根據買賣協議所確定於截數日期或最終截數日期（視情況而定）之遞延稅項資產或負債（如有）。
<b>中國</b>	指	中華人民共和國
<b>中國會計準則</b>	指	中國一般公認會計原則
<b>項目公司</b>	指	益颯美置業（天津）有限公司，於中國成立之有限責任公司及為該物業之唯一擁有人
<b>該物業</b>	指	位處中國北京市海淀區丹棱街甲1號名為歐美匯購物中心之物業，其進一步描述載於本公布「第C節. 該物業」。
<b>買方</b>	指	Captain Smart Investments Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司，並為領匯全資擁有之特別目的投資工具
<b>房地產投資信託基金</b>	指	房地產投資信託基金
<b>房地產投資信託基金守則</b>	指	由證監會頒布之房地產投資信託基金守則，並可不時予以修訂或補充
<b>人民幣</b>	指	人民幣，中國之法定貨幣

<b>賣方</b>	指	Nordevo Investments Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司，並由InfraRed NF及Crown Investments Ltd.按50:50之比例間接擁有
<b>該等賣方擔保人</b>	指	InfraRed NF China Investors Limited(以InfraRed NF之一般合夥人之身份行事)與Metro Holdings Limited作為買賣協議項下賣方之保證及彌償保證之個別擔保人。有關該等賣方擔保人之描述進一步載於本公布「第M節.一般事宜—賣方及該等賣方擔保人」
<b>證監會</b>	指	香港證券及期貨事務監察委員會
<b>該股東貸款</b>	指	於成交時目標公司尚欠賣方之全數未償還貸款，並將由賣方(作為債權人)根據買賣協議轉讓予買方
<b>該等股份</b>	指	目標公司股本中之 <b>5,000</b> 股股份(即其全部已發行股本)
<b>買賣協議</b>	指	賣方與買方就收購事項所訂立日期為 <b>2015年3月24日</b> 之買賣協議。買賣協議之進一步描述載於本公布「第B節.買賣協議之主要條款」
<b>特別目的投資工具</b>	指	領匯根據房地產投資信託基金守則及信託契約擁有及控制之特別目的投資工具
<b>聯交所</b>	指	香港聯合交易所有限公司
<b>新昌</b>	指	新昌物業管理(深圳)有限公司(於中國成立之公司)之北京市分公司
<b>目標公司</b>	指	僑東投資有限公司，於香港註冊成立之公司，並擁有項目公司之全部註冊資本
<b>目標集團</b>	指	目標公司與項目公司之統稱
<b>稅務金額</b>	指	本公布「第B節.買賣協議之主要條款—代價及付款」所賦予該詞彙之涵義
<b>稅務發票</b>	指	本公布「第B節.買賣協議之主要條款—代價及付款」所賦予該詞彙之涵義

<b>領匯</b>	指	領匯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條獲認可之集體投資計劃，其基金單位於聯交所主板上市(股份代號：823)；及倘文義所需，包括由其擁有及／或控制之特別目的投資工具及／或公司
<b>信託契約</b>	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、2014年2月18日及2015年1月15日之十一份補充契約修訂及補充)
<b>受託人</b>	指	擔任領匯受託人之滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司
<b>基金單位及 基金單位持有人</b>	指	分別指領匯之基金單位及基金單位之持有人
<b>美元</b>	指	美元，美國之法定貨幣
<b>估值報告</b>	指	獨立物業估值師就收購事項於2015年3月24日發出有關該物業之估值報告

於本公布內有關該物業租用率之任何提述乃指該物業於2015年2月28日之租用率，並以該日賣方所提供該物業之固定單位(不包括售貨攤位)於該日之租金為基準。於本公布內所披露任何人民幣金額之美元等值乃按協定之1美元兌人民幣6.1342元兌換率計算。

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，2015年3月24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

周永健

陳秀梅

謝伯榮

謝秀玲

韋達維

王于漸

Elaine Carole YOUNG