

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告之內容概不負責，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告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。



領展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

位於香港之兩幢停車場／汽車服務中心
及倉庫大廈－
柴灣嘉業街60號
及紅磡寶來街50號

董事會欣然宣佈，於私人招標程序後，買方(作為領展間接全資擁有之特別目的投資工具)、賣方與擔保人訂立日期為2021年11月10日之買賣協議，據此，買方已分別有條件同意向賣方收購(i)Apollo Luck銷售權益及(ii)ZF Land銷售股份。Apollo Luck銷售股份及ZF Land銷售股份分別指(i)Apollo Luck之全部已發行股份，其為位於香港柴灣嘉業街60號之柴灣物業之唯一擁有人及(ii)ZF Land之全部已發行股份，其為位於香港九龍紅磡寶來街50號之紅磡物業之唯一擁有人。除非賣方與買方就Apollo Luck買賣協議另行議定，否則Apollo Luck成交與ZF Land成交須同步發生，惟ZF Land成交與Apollo Luck成交毋須同步發生。

柴灣物業為9層高之倉庫大廈，總樓面面積約為438,351平方呎，已重訂用作4S全方位汽車服務大樓，設有汽車陳列室、汽車保養及維修中心、倉庫和相關辦公室之用途。紅磡物業為13層高之綜合用途停車場大廈，總樓面面積約為421,401平方呎，亦已重訂用作4S全方位汽車服務大樓，設有汽車陳列室、汽車保養及維修中心之用途，以及一個設有932個私人及公共泊車位之停車場。於落實各成交後，領展將(通過其特別目的投資工具)成為相關目標物業之唯一擁有人。

Apollo Luck銷售權益及ZF Land銷售股份之代價分別為27億港元及31.2億港元(分別為柴灣物業及紅磡物業之議定物業價值)，將分別按Apollo Luck及ZF Land之經調整資產淨值調整。於估值日期，根據獨立物業估值師編製之估值報告，柴灣物業及紅磡物業之物業估值分別為29.62億港元及31.19億港元。

各成交須待先決條件獲達成或豁免後方可作實，其可能會或不會進行。基金單位持有人及領展之潛在投資者於買賣基金單位時務請審慎行事。

於落實成交後，又或倘由於先決條件未獲達成以致成交並未進行時，管理人將會作出進一步公告。管理人亦將會宣佈買方或賣方任何一方作出之任何調整付款。

根據買賣協議，於落實成交後，領展將(通過目標公司)與租戶就目標物業訂立租約，由成交翌日起計為期五年(就柴灣物業而言，現有租約將於2022年6月30日屆滿)，並附帶可由租戶行使之三次續租權，以重續連續以三年為期限的租約。根據柴灣物業租約，租金將為每月7,313,854港元直至2022年6月30日，自2022年7月1日起則為每月7,935,000港元，而根據紅磡物業租約，首年租金為每月7,962,000港元，惟於每份租約期限內每年遞增4%，於成交翌日之每個週年日生效。

由於收購事項之總代價將超過領展資產總值之1%，故本公告乃根據房地產投資信託基金守則第10.3及10.4(ga)條作出。然而，由於所有適用百分比率均低於5%，故根據上市規則第十四章，收購事項並不構成領展之須予披露交易。訂立租約並不構成須予公佈的交易。

董事在作出一切合理查詢後所得知、知悉及確信：(i)賣方、擔保人及其各自最終實益擁有人均為獨立第三方；及(ii)各租戶及其各自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，收購事項及租約以及據此擬進行之交易並不構成領展之關連人士交易。

董事會(包括獨立非執行董事)於考慮管理人於信託契約及房地產投資信託基金守則項下之責任後，信納：(i)買賣協議之條款及據此擬進行之交易(包括訂立租約)乃經公平磋商後按一般商業條款訂立，屬公平合理並符合基金單位持有人之整體利益；(ii)收購事項及根據買賣協議擬進行之交易(包括訂立租約)與領展之投資政策一致，且符合房地產投資信託基金守則及信託契約；及(iii)買方訂立買賣協議及(於成交時)目標公司訂立租約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。

根據及僅依賴董事會之意見、本公告所載之資料及由管理人提供之確認(經考慮其於房地產投資信託基金守則及信託契約項下之責任後)，受託人已確認：(i)收購事項及根據買賣協議擬進行之交易(包括訂立租約)與領展之投資政策一致，且符合房地產投資信託基金守則及信託契約；(ii)買方訂立買賣協議及(於成交時)目標公司訂立租約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；及(iii)其對收購事項及根據買賣協議擬進行之交易(包括訂立租約)並無異議。

第I節.概覽

於私人招標程序後，於2021年11月10日，買方(作為領展間接全資擁有之特別目的投資工具)、賣方與擔保人訂立買賣協議，據此，買方已分別有條件同意向賣方收購(i) Apollo Luck銷售權益及(ii)ZF Land銷售股份。Apollo Luck銷售股份及ZF Land銷售股份分別指(i)Apollo Luck之全部已發行股份，其為位於香港柴灣嘉業街60號之柴灣物業之唯一擁有人及(ii)ZF Land之全部已發行股份，其為位於香港九龍紅磡寶來街50號之紅磡物業之唯一擁有人。除非賣方與買方就Apollo Luck買賣協議另行議定，否則Apollo Luck成交與ZF Land成交須同步發生，惟ZF Land成交與Apollo Luck成交毋須同步發生。於落實各成交後，領展將(通過其特別目的投資工具)成為相關目標物業之唯一擁有人。

第II節.各買賣協議之主要條款

- (A) 日期： 2021年11月10日
- (B) 訂約方：
- (i) FU TUNG HOLDINGS LIMITED—即賣方；
 - (ii) GOLDEN HOPE VENTURES LIMITED(就購買Apollo Luck銷售權益而言)或INSTANT SUCCESS VENTURES LIMITED(就購買ZF Land銷售股份而言)—即相關買賣協議之買方及各自為領展就收購事項成立之間接全資擁有之特別目的投資工具；及
 - (iii) JARDINE MOTORS HOLDINGS LIMITED—即賣方於買賣協議項下之責任之擔保人。

(C) 收購事項之項目：賣方將於落實成交時向買方轉讓(或促使轉讓)不附帶任何產權負擔之銷售權益。

(D) 代價及付款：**Apollo Luck**銷售權益及**ZF Land**銷售股份之代價分別為**27**億港元及**31.2**億港元(分別為柴灣物業及紅磡物業之議定物業價值)，將分別按**Apollo Luck**及**ZF Land**之經調整資產淨值調整。

各買方將按以下方式支付代價：

(i) 於**2021**年**10**月**22**日提交私人投標時，已向賣方之律師支付**0.5**億港元，並將於**2021**年**11**月**15**日向賣方發放及用作訂金之一部分；

(ii) 相等於(A)議定物業價值之**10%**減(B)**0.5**億港元之款項須於**2021**年**11**月**29**日向賣方支付，作為訂金之結餘；及

(iii) 相等於(A)議定物業價值之**90%**與(B)根據賣方所編製草擬成交賬目而定之經調整資產淨值之總和之款項須於落實成交時向賣方支付。

草擬成交賬目將於成交後**60**日內審核。根據草擬成交賬目及經審核成交賬目計算之經調整資產淨值之任何差額須由賣方或相關買方(視情況而定)於接獲經審核成交賬目後**10**個營業日內支付。

管理人信納，釐定收購事項之代價之基準屬公平合理，並符合基金單位持有人之整體利益。

(E) 先決條件：成交須待以下條件根據買賣協議獲達成或豁免後方可作實：

(i) 賣方已促使目標公司向買方展示及證明，目標公司對目標物業擁有良好業權(不附帶任何產權負擔)，其應被視為已滿足業權的程度，直至**2021**年**10**月**20**日(包括該日)；

- (ii) 所有有關銷售權益及目標物業之保證直至成交於所有重大方面均屬且仍屬真實及準確，亦無誤導成分；
- (iii) 目標物業並無：**(a)**遭任何政府當局判處、關閉或被列作危樓；**(b)**嚴重損毀或毀壞，或變得無法進入；**(c)**受到根據相關法律施行任何封閉令之限制；或**(d)**受限於政府或任何政府當局之任何收回、強制收購或重新進入之通知；
- (iv) (就購買Apollo Luck銷售權益而言)ZF Land成交與Apollo Luck成交同步發生；及
- (v) (就購買ZF Land銷售股份而言)賣方已提供法定聲明，解釋於2021年11月29日前遺失有關紅磡物業之若干業權契約。

買方可豁免任何上述條件，惟未經賣方同意，不得豁免上述(iv)項條件。

(F) 成交：成交訂於2021年12月31日(或賣方與買方可能議定之其他日期)落實。

(G) 租回目標物業：於落實成交後，目標公司將訂立租約，向租戶出租目標物業，由成交翌日起計為期五年(就柴灣物業而言，現有租約將於2022年6月30日屆滿)，並附帶可由租戶行使之三次續租權，以重續連續以三年為期限的租約。根據柴灣物業租約，租金將為每月7,313,854港元直至2022年6月30日，自2022年7月1日起則為每月7,935,000港元，而根據紅磡物業租約，首年租金為每月7,962,000港元，惟於每份租約期限內每年遞增4%，於成交翌日之每個週年日生效。

租戶將以香港持牌銀行發出銀行擔保之方式，向目標公司支付相當於四個月租金之款項。

- (H) 終止： 買賣協議可：
- (i) 於買方未能於2021年11月29日妥為支付訂金之結餘時，由賣方終止；
 - (ii) 於任何先決條件並無達成或獲豁免時，由買方終止；及
 - (iii) 於另一方未能於預定成交日期履行其成交責任時，由賣方或買方終止。

倘買賣協議：

- (i) 由賣方據此終止，則已付訂金將被賣方沒收；及
- (ii) 由買方據此終止，則賣方將於接獲要求時立即向買方退還訂金，

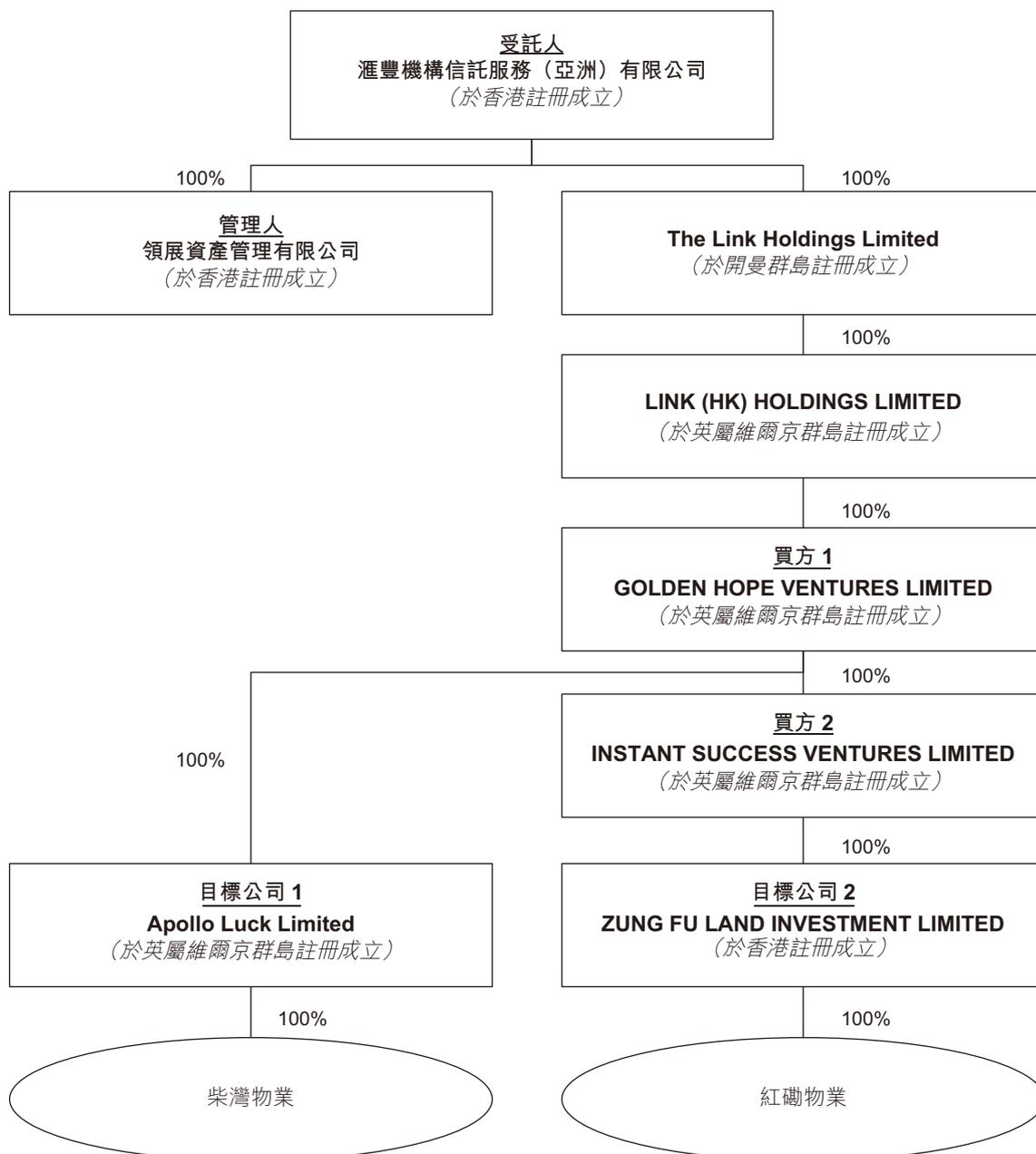
惟不會損害訂約方尋求其他補救措施之權利。

- (I) 保證及彌償保證： 買賣協議載有賣方就此類性質及規模之交易作出之慣常保證及彌償保證。
- (J) 擔保人： 賣方於買賣協議項下之責任由擔保人擔保。
- (K) 規管法律： 香港法律

經考慮上述，管理人認為有關安排足以保障領展及基金單位持有人之整體利益。

第III節.目標物業

下圖為列明緊隨成交後目標物業之持有架構之簡化圖表：



柴灣物業

- (A) 整體概況：柴灣物業為位於香港柴灣嘉業街60號之9層高倉庫大廈。
- 柴灣物業於1989年竣工，其後重訂用作4S全方位汽車服務大樓，設有汽車陳列室、汽車保養及維修中心、倉庫和相關辦公室之用途。根據估值報告，其概約總樓面面積、地盤面積及泊車位數目如下：
- | | |
|-------|------------------------------------|
| 總樓面面積 | 438,351平方呎 |
| 地盤面積 | 62,528平方呎 |
| 泊車位數目 | 45個泊車位，
包括20個貨車泊車位
及25個私人泊車位 |
- (B) 租約：
- 除若干樓層受租約及牌照規限外，柴灣物業由Jardine Matheson集團持作自用；
 - 上述租約及牌照將於成交時終止，惟現有租約將於2022年6月30日年屆滿，而成交至2022年6月30日期間每月租金及牌照費用將約為621,146港元，須由現有租戶向Apollo Luck支付；及
 - 落實成交後，柴灣物業將根據柴灣物業租約向租戶出租(惟須受現有租約所規限)。
- (C) 擁有權：柴灣物業由Apollo Luck獨家持有。
- (D) 政府租約之期限：柴灣物業之政府租約期限由1981年7月24日起為期75年，可選擇重續多75年。

- (E) 修改用戶應用： 政府提出臨時豁免，於**2018年6月10日**起為期兩年，其後每季授出：
- (i) 以准許使用柴灣物業之地下作汽車陳列室及相關辦公室，每季豁免費為**682,890**港元；及
 - (ii) 以准許使用柴灣物業之二至四樓作相關辦公室及工業及／或倉庫及／或汽車維修用途，每季豁免費為**552,870**港元。
- 倘任何臨時豁免於柴灣物業租約期內被終止、撤銷或不再重續：
- (i) 由於租戶之過失，租戶無權終止柴灣物業租約，且應按照政府租約及佔用許可證許可之用途使用柴灣物業，並繼續支付租金；
 - (ii) 由於**Apollo Luck**(作為業主)之過失，租戶可以提前終止柴灣物業全部或受影響部分之租約；及
 - (iii) 並非由於租約任何一方之過失，租金將根據柴灣物業租約協定的基準作出調整。
- (F) 成交後之物業管理： 根據柴灣物業租約，租戶將負責管理柴灣物業。
- (G) 柴灣物業之估值： 於估值日期，根據獨立物業估值師之估值報告，柴灣物業之物業估值為**29.62**億港元。柴灣物業之議定物業價值較物業估值折讓約**8.8%**。

紅磡物業

(A) 整體概況：紅磡物業為位於香港九龍紅磡寶來街50號之13層高綜合用途停車場大廈。

紅磡物業於1980年竣工，其後重訂用作4S全方位汽車服務大樓，設有汽車陳列室、汽車保養及維修中心之用途。根據估值報告，其概約總樓面面積、地盤面積及泊車位數目如下：

總樓面面積	421,401平方呎
地盤面積	36,500平方呎
私人及公共泊車位數目	932個

一半泊車位須開放予公眾人士使用。

(B) 租約：

- 紅磡物業由Jardine Matheson集團持作自用及作公眾停車場用途；及
- 落實成交後，紅磡物業將根據紅磡物業租約向租戶出租。

(C) 擁有權：紅磡物業由ZF Land獨家持有。

(D) 政府租約之期限：紅磡物業之政府租約期限自1864年11月16日起計為期999年。

(E) 成交後之物業管理：根據紅磡物業租約，租戶將負責管理紅磡物業。

(F) 紅磡物業之估值：於估值日期，根據獨立物業估值師之估值報告，紅磡物業之物業估值為31.19億港元。紅磡物業之議定物業價值大致符合物業估值。

第IV節.費用及開支

概無因收購事項而應付管理人之費用或開支。

除根據信託契約按每年物業價值(定義見信託契約)之指定百分比計算之受託人酬金外，概無因收購事項而應付受託人之費用或開支。

第V節.目標公司之財務資料

Apollo Luck為根據英屬維爾京群島法律於2015年5月12日註冊成立之公司。其主要業務為柴灣物業之物業持有及租賃。ZF Land為一間根據香港法例於1979年12月18日註冊成立之公司，其主要從事紅磡物業之停車場經營、物業持有及租賃。

Apollo Luck之財務報表已根據國際會計準則理事會頒佈之國際財務報告準則編製，而ZF Land之財務報表已根據香港財務報告準則編製。

以下數據摘錄自賣方所提供Apollo Luck及ZF Land截至2019年12月31日及2020年12月31日止兩個年度之經審核財務報表。此等數據僅供參考，並不表示目標公司或目標物業之未來表現：

Apollo Luck

	截至2019年 12月31日止年度 (經審核) 千港元	截至2020年 12月31日止年度 (經審核) 千港元
(1) 收益	101,409	103,704
(2) 除稅前溢利淨額	30,620	26,109
(3) 除稅後溢利淨額	34,489	24,820
	於2019年 12月31日 (經審核) 千港元	於2020年 12月31日 (經審核) 千港元
(4) 資產淨值 ¹	224,283	249,103

¹附註：資產淨值乃經計及Apollo Luck銷售債務。

ZF Land

	截至2019年 12月31日止年度 (經審核) 千港元	截至2020年 12月31日止年度 (經審核) 千港元
(1) 收益	90,388	93,066
(2) 除稅前溢利淨額	54,646	51,131
(3) 除稅後溢利淨額	39,778	33,158

	於2019年 12月31日 (經審核) 千港元	於2020年 12月31日 (經審核) 千港元
(4) 資產淨值	3,832,201	3,865,359

根據賣方提供之目標公司之經審核財務報表，目標公司於2020年12月31日之資產淨值總額約為4,114,462,000港元，主要包括目標物業、應收款項及預付款項、應計費用及已收訂金、(就Apollo Luck而言) Apollo Luck銷售債務及(就ZF Land而言)應收Jardine Matheson集團之若干公司間結餘。Apollo Luck銷售債務將於落實成交時出讓予相關買方，而Jardine Matheson集團應付ZF Land之公司間結餘將於成交前結清。除目標物業及Apollo Luck銷售債務外，預期目標公司於緊隨成交後並無任何重大資產及負債。

第VI節.收購事項之財務影響及資金

收購事項之代價連同該等費用(約58.317億港元)將以領展之自身現金儲備及債務融資撥資。與領展於2021年9月30日之財務狀況(按2021/22中期業績公告所披露)比較，收購事項預期不會對領展之財務狀況構成任何重大不利影響。

於落實成交後，根據領展於2021年9月30日之綜合財務狀況(按2021/22中期業績公告所披露)，領展之債務對資產總值比率將由約21.6%(就於2021年11月10日宣派中期分派之影響、於2021年10月27日完成收購之廣東省兩項新開發現代物流資產75%權益，以及於2021年11月7日公佈之收購悉尼中央商務區零售物業組合50%權益作出調整後)增加至約23.6%(假設從領展債務融資中提用58.317億港元為收購事項提供資金，並計入領展於目標公司之權益價值，猶如收購事項已於2021年9月30日發生)。

第VII節.進行收購事項之理由及裨益

收購事項符合領展之現行投資策略，即投資於可增加收益及創造收入並具備長遠增長潛力之房地產。目標物業為大型物業，租期較長，於2019冠狀病毒病疫情及其後復甦期為領展之香港物業組合提供即時及穩定之租金回報及現金流。

目標物業均為罕見停車場／汽車服務中心及倉庫大廈，建築規格及特點獨一無二，適合用作汽車相關用途。根據地政總署准許之現時用途，各大廈均可用於為客戶提供涵蓋陳列室、銷售、維修及保養至倉庫之部分或全部汽車服務。該類物業供應緊張，於香港需求極高。於落實成交後，領展會將其於目標物業之權益持有作長線投資，使目前零售及商業房地產之物業組合之資產類型及租戶基礎更趨多元化。

管理人認為收購事項符合基金單位持有人之最佳利益，原因如下：

- 策略性位置及獨一無二的特點

目標物業坐落於香港市區之策略性位置。目前，香港市區僅有少數物業能夠提供全面汽車售前售後服務，目標物業正是其中之一。

紅磡物業位於高密度集聚區，四周為私人住宅及商業大廈。該物業距離黃埔港鐵站為3分鐘步行路程，鄰近居民、上班一族及遊客絡繹不絕。除全方位汽車銷售服務中心外，該物業設有私人及公共泊車位，提供罕有大型公眾停車場，設有超過400個泊車位，需求殷切。

柴灣物業位於香港島之東端，俯瞰維多利亞港之壯麗海濱景致，各層均可觀賞全海景，提供獨特品牌及顧客體驗，尤其吸引汽車經銷商。該物業毗連柴灣公眾貨物裝卸區，為用戶額外提供海運選擇。

- 現金流穩定，租金定期遞增

各買賣協議提供銷售及再租賃安排，各物業之初始固定期限為五年，其後可享有連續三次每次續租三年的續租權。主租約將產生穩定現金流，每段租賃期內每年租金遞增幅度為4%。

- 主租約租戶穩定，信譽卓著

租戶為仁孚行有限公司，是梅賽德斯－奔馳於香港經營逾60年之獨家汽車經銷商。租戶為Jardine Matheson全資擁有之附屬公司。梅賽德斯－奔馳香港有限公司目前亦為柴灣物業部分之租戶。

- 受惠於倉庫及泊車位供應緊張

根據高力國際物業顧問(香港)有限公司，儘管零售及辦公室於2019冠狀病毒病疫情及經濟衰退期間出現波動，惟工業／倉庫行業仍保持韌性，表現理想。由於缺乏新供應，加上政府落實活化工廈計劃以促進重建及批發之保守措施導致現有供應減少，工業／倉庫空間之供應進一步收緊，為行業之租金、出租率及資本價值提供強勁支持。

另外，香港之泊車位長期出現短缺，而過去十年私家車數量增長34.8%，但同期泊車位數量僅增長9.0%。尤其是，由於即將進行之住宅發展項目之泊車位供應非常有限，紅磡之供求失衡將進一步加劇，加速需求及租金之上行壓力。

第VIII節.董事會之意見

董事會(包括獨立非執行董事)於考慮管理人於信託契約及房地產投資信託基金守則項下之責任後，信納：(i)買賣協議之條款及據此擬進行之交易(包括訂立租約)乃經公平磋商後按一般商業條款訂立，屬公平合理並符合基金單位持有人之整體利益；(ii)收購事項及根據買賣協議擬進行之交易(包括訂立租約)與領展之投資政策一致，且符合房地產投資信託基金守則及信託契約；及(iii)買方訂立買賣協議及(於成交時)目標公司訂立租約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IX節.管理人之確認

管理人已根據房地產投資信託基金守則及管理人合規手冊之相關條文對目標公司及目標物業進行盡職審查。盡職審查中並未發現重大之不正當或違規事宜，因此管理人信納盡職審查之結果。

基於管理人進行之盡職調查及據其法律顧問告知，管理人信納於成交後，買方(透過對目標公司之所有權)將持有目標物業之良好可銷售法定及實益業權。買方將能夠通過對目標公司之控制權，出售目標物業(惟受現有租約、租約及相關政府租約所規限)。

第X節. 受託人之意見

根據及僅依賴董事會之意見、本公告所載之資料及由管理人提供之確認(經考慮其於房地產投資信託基金守則及信託契約項下之責任後)，受託人已確認：(i)收購事項及根據買賣協議擬進行之交易(包括訂立租約)符合領展之投資政策，亦符合房地產投資信託基金守則及信託契約；(ii)買方訂立買賣協議及(於成交時)目標公司訂立租約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；及(iii)其對收購事項及根據買賣協議擬進行之交易(包括訂立租約)並無異議。

第XI節. 監管事宜

由於收購事項之總代價將超過領展資產總值之1%，故本公告乃根據房地產投資信託基金守則第10.3及10.4(ga)條作出。然而，由於所有適用百分比率均低於5%，故根據上市規則第十四章，收購事項並不構成領展之須予披露交易。訂立租約並不構成須予公佈的交易。

董事在作出一切合理查詢後所得知、知悉及確信：(i)賣方、擔保人及其各自最終實益擁有人均為獨立第三方；及(ii)各租戶及其各自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，收購事項及租約以及據此擬進行之交易並不構成領展之關連人士交易。

第XII節. 一般事宜

- 關於買方及領展

買方為於英屬維爾京群島註冊成立之公司，並為領展間接全資擁有之特別目的投資工具。買方目前並無其他業務活動，及將僅被用於落實成交後持有領展於目標公司及目標物業之權益。

領展為證監會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)。領展由管理人管理，現時擁有一個主要包含中國(包括內地及香港)、澳洲及英國零售商舖及辦公室物業以及泊車位之多元化物業組合。滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司為領展之受託人。

- **關於賣方、擔保人及租戶**

賣方為根據香港法例註冊成立之公司，主要業務為投資控股，其附屬公司主要於香港從事物業持有及租賃、汽車分部之汽車銷售及售後服務、零件及輔助貿易。擔保人作為賣方之唯一股東，為根據英屬維爾京群島法律註冊成立之公司，主要從事汽車經銷業務。該等公司為Jardine Matheson集團之成員公司，其中Jardine Matheson之股份在倫敦證券交易所(股份代號：JAR)第一上市，並在百慕達證券交易所(股份代號：JMHBD.BH)及新加坡證券交易所(股份代號：J36)第二上市。Jardine Matheson集團為總部設於亞洲之綜合業務集團，主要從事汽車及相關業務、物業投資及發展、食品零售、健康與美容、傢俬、工程及建築、運輸服務、餐廳、豪華酒店、金融服務、重型設備、採礦及農業綜合企業。

租戶為根據香港法例註冊成立之公司。其主要於香港及澳門從事汽車銷售及售後服務、汽車零件及配件銷售。其亦為Jardine Matheson間接全資擁有之附屬公司。

- **進一步公告**

各成交須待先決條件獲達成或豁免後方可作實，其可能會或不會進行。基金單位持有人及領展之潛在投資者於買賣基金單位時務請審慎行事。

於落實成交時，又或倘由於先決條件未獲達成以致成交並未進行時，管理人將會作出進一步公告。管理人亦將會宣佈買方或賣方任何一方作出之任何調整付款。

第 XIII 節. 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙將具有以下涵義：

2021/22 中期業績公告 指 領展公佈日期為2021年11月10日截至2021年9月30日止六個月之中期業績公告。

4S	指	與一項汽車經銷有關之銷售、服務、零件供應及調查(客戶反饋)。
收購事項	指	買方根據買賣協議向賣方收購銷售權益。
經調整資產淨值	指	就調整銷售權益之代價而言，為(i)於完成日期所有流動資產(包括應收貿易賬款及其他應收款項，但不包括遞延稅項資產、所有預付款項(臨時豁免費用除外)、應收Jardine Matheson集團任何成員公司或其所欠任何款項、賬齡超過3個月或未被租賃按金、公用事業賬戶中之按金、退還之豁免費用保障之應收貿易賬款及其他應收款項以及相關目標物業及其中及所用之所有裝置、裝修、固定裝置、電器及設備)，減(ii)於完成日期相關目標公司之所有負債及撥備(不包括遞延稅項負債(如有)及(就Apollo Luck而言)Apollo Luck銷售債務)之金額。
調整付款	指	賣方或相關買方應付之任何金額，作為根據經調整資產淨值對銷售權益代價之調整。
議定物業價值	指	就目標物業而言，賣方與買方所議定該目標物業之價值。
Apollo Luck	指	Apollo Luck Limited，一間根據英屬維爾京群島法律註冊成立之公司並於香港註冊為一間非香港公司。
Apollo Luck 成交	指	根據Apollo Luck買賣協議完成收購Apollo Luck銷售權益。
Apollo Luck 買賣協議	指	賣方、相關買方與擔保人就收購Apollo Luck銷售權益所訂立日期為2021年11月10日之協議。
Apollo Luck 銷售債務	指	Apollo Luck於成交時所欠賣方及賣方之若干聯營公司之所有款項。
Apollo Luck 銷售權益	指	Apollo Luck銷售股份及Apollo Luck銷售債務。
Apollo Luck 銷售股份	指	Apollo Luck之唯一已發行股份。
物業估值	指	就目標物業而言，根據估值報告該目標物業於估值日期之估值。

董事會	指	管理人之董事會。
柴灣物業	指	位於香港柴灣嘉業街60號之倉庫大廈，進一步闡述載於第III節。
柴灣物業租約	指	Apollo Luck (作為出租人)與租戶(作為承租人)於成交時就租回柴灣物業訂立之租約。
成交	指	Apollo Luck 成交或 ZF Land 成交。
成交日期	指	成交發生之日期。
先決條件	指	買賣協議項下成交之先決條件。
董事	指	管理人之董事。
現有租約	指	柴灣物業五樓及六樓之現有租約以及柴灣物業內 34 個泊車位之牌照。
該等費用	指	買方就收購事項應付之專業服務費用及印花稅總額約 1,170 萬港元。
總樓面面積	指	總樓面面積。
政府	指	香港政府。
擔保人	指	Jardine Motors Holdings Limited ，一間根據英屬維爾京群島法律註冊成立之公司。
港元	指	香港法定貨幣港元。
香港	指	中國香港特別行政區。
紅磡物業	指	位於香港九龍紅磡寶來街 50 號之綜合用途停車場大廈，進一步闡述載於第III節。
紅磡物業租約	指	ZF Land (作為出租人)與租戶(作為承租人)於成交時就租回紅磡物業訂立之租約。
獨立物業估值師	指	高力國際物業顧問(香港)有限公司，為領展之現任主要估值師(定義見房地產投資信託基金守則)及就收購事項獲委任對目標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 章之涵義)。

獨立第三方	指	獨立於領展及其關連人士(定義見房地產投資信託基金守則)之第三方。
Jardine Matheson	指	Jardine Matheson Holdings Limited，一間根據百慕達法例註冊成立之公司。
Jardine Matheson集團	指	Jardine Matheson及其不時之附屬公司。
租約	指	柴灣物業租約或紅磡物業租約，統稱「租約」。
領展	指	領展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，其基金單位於聯交所主板上市(股份代號：823)；倘文義有所規定，包括特別目的投資工具。
上市規則	指	聯交所證券上市規則(經房地產投資信託基金守則修改及應用)。
管理人	指	領展資產管理有限公司，一間根據香港法例註冊成立之公司，為領展之管理人。
百分比率	指	管理人根據上市規則第14.07條計算之百分比率。
中國	指	中華人民共和國。
買方	指	(i) (就購買Apollo Luck銷售權益而言)GOLDEN HOPE VENTURES LIMITED，一間根據英屬維爾京群島法律註冊成立之公司，為領展間接全資擁有之特別目的投資工具；及 (ii) (就購買ZF Land銷售股份而言)INSTANT SUCCESS VENTURES LIMITED，一間根據英屬維爾京群島法律註冊成立之公司，為領展間接全資擁有之特別目的投資工具， 而「買方」指該等公司任何一方(視情況而定)。
房地產投資 信託基金守則	指	由證監會頒佈之房地產投資信託基金守則，並可不時予以修訂、補充或以其他方式修改。

買賣協議	指	Apollo Luck買賣協議或ZF Land買賣協議，統稱「 買賣協議 」。
銷售權益	指	(i)Apollo Luck銷售權益，或(ii)ZF Land銷售股份。
平方呎	指	平方呎。
證監會	指	香港證券及期貨事務監察委員會。
特別目的投資工具	指	領展之特別目的投資工具。
聯交所	指	香港聯合交易所有限公司。
目標公司	指	Apollo Luck或ZF Land，統稱「 目標公司 」。
目標物業	指	柴灣物業或紅磡物業，統稱「 目標物業 」。
租戶	指	仁孚行有限公司，一間根據香港法例註冊成立之公司。
信託契約	指	日期為2021年7月30日之第二份修訂及重述契約，其修訂受託人與管理人就設立領展所訂立日期為2005年9月6日之信託契約(經15份補充契約／修訂及重述契約修訂、補充及／或重述)。
受託人	指	滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司，作為領展之受託人。
基金單位	指	領展之基金單位。
基金單位持有人	指	基金單位之持有人。
估值日期	指	2021年10月22日。
估值報告	指	獨立物業估值師就收購事項所發出日期為2021年10月22日有關目標物業之估值報告。
賣方	指	FU TUNG HOLDINGS LIMITED，一間根據香港法例註冊成立之公司。
ZF Land	指	ZUNG FU LAND INVESTMENT LIMITED，一間根據香港法例註冊成立之公司。

ZF Land 成交	指	根據ZF Land買賣協議完成收購ZF Land銷售股份。
ZF Land 買賣協議	指	賣方、相關買方與擔保人就收購ZF Land銷售股份所訂立日期為2021年11月10日之協議。
ZF Land 銷售股份	指	ZF Land之所有已發行股份。

承董事會命
領展資產管理有限公司
(作為領展房地產投資信託基金之管理人)
公司秘書
黃泰倫

香港，2021年11月10日

於本公告日期，管理人之董事會成員如下：

主席(亦為獨立非執行董事)

聶雅倫

執行董事

王國龍(行政總裁)

黃國祥(首席財務總監)

非執行董事

紀達夫

獨立非執行董事

蒲敬思

陳耀昌

顧佳琳

梁國權

裴布雷

陳寶莉

陳秀梅

謝伯榮

謝秀玲

Elaine Carole YOUNG