

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)

### 公布

### 無約束力戰略合作意向書

本公布乃根據房地產投資信託基金守則第10.3段而作出。

董事會欣然公布，於2013年12月19日，管理人(作為領匯之管理人)與獨立第三方萬科就擬在中國進行戰略性合作訂立無約束力意向書，據此，訂約方將共同尋找於中國零售物業的適當投資機會。

為使領匯可於中國進行投資，基金單位持有人須首先批准擴大領匯投資策略之地域範圍至香港境外地區。

領匯將根據房地產投資信託基金守則所有適用規定在適當時候進一步作出公布，包括(a)就尋求批准擴大投資地域範圍而作出公布之時；(b)有關批准擴大投資地域範圍之特別大會舉行後；(c)根據意向書將與萬科訂立任何最終協議之時；及(d)於意向書期滿時(即2013年12月19日起計兩年後)通知基金單位持有人意向書將會失效或將予續期。

基金單位持有人及領匯基金單位之潛在投資者應注意，除有關規管法例及司法管轄權的條文外，意向書並無約束力，因此管理人或萬科毋須強制性就擬進行戰略性合作達成任何最終協議。再者，於落實擬進行之戰略性合作前，基金單位持有人須首先以特別決議案方式批准擴大投資地域範圍。對於會否獲得上述基金單位持有人的批准並無保證。故此，基金單位持有人及潛在投資者在買賣領匯基金單位時務請審慎行事。

本公布乃根據《房地產投資信託基金守則》(「房地產投資信託基金守則」)第10.3段而作出。

領匯管理有限公司(「**管理人**」)(作為領匯房地產投資信託基金(「**領匯**」)之**管理人**)之董事會(「**董事會**」)欣然公布，於2013年12月19日，管理人與萬科企業股份有限公司(「**萬科**」)就擬在中華人民共和國(「**中國**」)進行戰略性合作訂立無約束力戰略合作意向書(「**意向書**」)。

## A. 意向書之主要條款

1. 日期 : 2013年12月19日
2. 訂約方 : (i) 管理人；及  
(ii) 萬科。
3. 根據意向書進行之戰略性合作 : 根據意向書，管理人與萬科(「**訂約方**」)將探討在中國進行戰略性合作的各種模式的可行性，據此，訂約方將共同尋找於中國零售物業的適當投資機會，理想的物業宜地處中國人口稠密的社區，且位於重要交通樞紐上，並能為周邊地區的居民提供一站式購物體驗。意向書內並無任何特定零售物業。

管理人將確保與萬科進行之任何戰略性合作將遵守房地產投資信託基金守則、其他適用法例及規例以及領匯之信託契約。

4. 根據意向書進行  
戰略性合作之  
先決條件
- :
- 領匯現時的投資策略僅限於香港之非住宅用途物業(不包括酒店及服務式住宅)。

因此，萬科了解為使領匯可於中國進行投資，領匯基金單位持有人(「**基金單位持有人**」)須首先批准擴大領匯投資策略之地域範圍至香港境外地區(「**擴大投資地域範圍**」)。該等事項需獲基金單位持有人在基金單位持有人特別大會(「**特別大會**」)上以特別決議案方式批准。

倘根據意向書進行戰略性合作之先決條件於意向書期限結束前尚未達成，除非意向書獲續期，否則將告失效。

5. 無約束效用
- :
- 意向書旨在記錄戰略性合作之方向，並在先決條件獲達成後為訂約方就研究各種合作模式的可行性設立框架。除下文所述有關規管法例及司法管轄權之條文外，意向書之條文概無法律約束力，亦不會強制訂約方任何一方須就擬進行之戰略性合作達成最終協議。此外，由於最終協議(如有)之條款及條件須待訂約方作進一步磋商，其可能有別於意向書的條款及條件。
6. 意向書之期限
- :
- 意向書由**2013年12月19日**起為期兩年，並可由訂約方協議延長期限。
7. 規管法例及  
司法管轄權
- :
- 意向書受中國法例(及就意向書而言，不包括香港特別行政區法例)規管。訂約方同意將彼等就意向書之爭議提交中國法院議決。

## B. 有關萬科

萬科乃於中國註冊成立，並為領匯之獨立第三方。萬科於1984年創立，並自1991年起於深圳證券交易所上市。於2013年12月17日，萬科之市值約為人民幣928.94億元（按1.00美元兌人民幣6.07元之匯率計算，約為153.01億美元）。萬科為中國一家主要住宅物業開發商，主力發展、銷售及管理優質住宅物業。根據中國房地產測評中心及中國房產信息集團，按實現銷售額計算，萬科於2011年及2012年均於國內排名首位。萬科於2012年12月31日在遍及中國約60個主要城市擁有320個處於不同發展階段的物業項目，及於截至2012年12月31日止年度實現銷售樓面面積合共超過1,296萬平方米。

## C. 擬進行戰略性合作的理由及得益

管理人相信，擬進行之戰略性合作可將領匯在香港商用房地產的投資、營運及管理經驗，與萬科在中國房地產的發展專長、廣大的關係網絡及對當地文化的認識結合起來。擬進行之戰略性合作亦可讓領匯涉足中國具優勢的「新主流」市場或城市中檔市場內所規劃的優質項目。

管理人認為，意向書所載有關擬進行戰略性合作之條款屬公平合理，且符合領匯及基金單位持有人之整體利益，其原因如下：

- (1) 領匯有意將其業務及投資擴展至香港境外地區，作為長遠投資策略的其中一環；
- (2) 擬進行之戰略性合作將為領匯提供機會夥拍中國其中一家主要物業開發商，以物色合適的房地產投資機會；及
- (3) 具備在比如中國般快速增長的經濟體系內抓緊投資機會的能力，可提供領匯長遠的增長潛力。

此外，根據及完全基於董事會給予的批准及管理人提供的資料，領匯之信託人不反對簽訂意向書。

## D. 進一步作出公布以提供意向書的最新情況

就根據意向書進行戰略性合作須達成的先決條件，管理人擬召開特別大會及向基金單位持有人寄發一份通函，以尋求彼等批准(其中包括)擴大投資地域範圍。

領匯將根據房地產投資信託基金守則所有適用規定在適當時候進一步作出公布，包括(a)就尋求批准擴大投資地域範圍而作出公布之時；(b)有關批准擴大投資地域範圍之特別大會舉行後；(c)根據意向書將與萬科訂立任何最終協議之時；及(d)於意向書期滿時(即2013年12月19日起計兩年後)通知基金單位持有人意向書將會失效或將予續期。

## E. 一般事項

基金單位持有人及領匯基金單位之潛在投資者應注意，除有關規管法例及司法管轄權的條文外，意向書並無約束力，因此管理人或萬科毋須強制性就擬進行戰略性合作達成任何最終協議。再者，於落實擬進行之戰略性合作前，基金單位持有人須首先以特別決議案方式批准擴大投資地域範圍。對於會否獲得上述基金單位持有人的批准並無保證。故此，基金單位持有人及潛在投資者在買賣領匯基金單位時務請審慎行事。

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，2013年12月19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

陳則杖

周永健

馮鈺斌

高鑑泉

陳秀梅

韋達維

王于漸

Elaine Carole YOUNG