

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

上海企業天地1號及2號

董事會欣然公布，根據於2015年7月23日簽訂之買賣協議，領匯(透過買方，即其全資擁有之特別目的投資工具)已同意按最終代價向賣方收購銷售股份(即目標公司之全部已發行股本)，賣方為Interchina International Limited(一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司，並為瑞安房地產之間接全資附屬公司)。

最終代價相等於議定物業價值人民幣6,600,860,000元，並將按目標集團於成交日期之若干其他資產及負債作出調整(該調整為資產淨值調整)。為釐定按金及於成交日期應付之金額，賣方及買方估計最終代價將為人民幣6,625,536,002元(相等於約8,264,000,000港元)(該估計金額即為初步代價)。倘根據成交報表最終代價高於初步代價，則買方須向賣方支付不足之金額。相反，倘最終代價低於初步代價，則賣方須將多出之差額支付予買方。

目標公司擁有香港公司之全部已發行股本，而香港公司擁有項目公司之全部註冊資本。項目公司為該物業之唯一註冊擁有人，該物業包括位於中國上海黃浦區湖濱路202號及222號以及黃陂南路333號，兩棟名為「企業天地1號」及「企業天地2號」之優質甲級辦公大樓，以及連接兩者的商業群樓及沿街商舖及停車場。根據賣方所提供之資料，於2015年6月30日，該物業之租用率約為98.4%。領匯擬持有該物業作長線投資。

於2015年7月22日，根據獨立物業估值師之估值報告，該物業（根據其現時用途）的估值為人民幣6,500,000,000元。議定物業價值較估值溢價約1.6%。

根據買賣協議條款，買方將在買賣協議日期後3個營業日內向託管代理支付相等於人民幣993,830,000元（即初步代價之15%）之美元作為該按金，該按金將於成交時並待落實成交後撥付予賣方。餘額（即初步代價之85%減「第II節.買賣協議之主要條款—代價及付款」所述之稅務託管金額）將於成交時根據買賣協議條款由買方向賣方支付。落實成交須受制於若干先決條件（定義見本公布下文），包括（其中包括）瑞安房地產已根據買賣協議就出售銷售股份取得其所需之股東批准。倘先決條件於成交時或之前未獲達成或（如適用）豁免，則根據買賣協議之條款，買賣協議將於當日終止。

根據買賣協議之條款，成交將於成交日期（為2015年8月24日，但買方可於2015年8月21日或之前向賣方發出書面通知順延至2015年8月31日）進行。於成交後，以及待最終代價根據成交報表作出最終釐定時，又或倘先決條件於成交或之前未獲達成或（如適用）豁免時，管理人將會作出進一步公布。待成交後，領匯（透過項目公司）將成為該物業之唯一擁有人以及（透過買方）將成為目標集團之唯一擁有人。

賣方擔保人（即China Xintiandi Holding Company Limited，為瑞安房地產之間接全資附屬公司，並為賣方之間接全資擁有人）已無條件及不可撤回地向買方擔保，賣方將妥善及準時履行、遵守及執行其根據及按照買賣協議項下之所有義務、承擔、承諾、聲明、保證、彌償保證及契諾。

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。初步代價人民幣6,625,536,002元（相等於約8,264,000,000港元）連同該等費用（約7,500,000港元）：(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7.8%；(2)相等於領匯於2015年3月31日之資產總值（按2014/2015年報所披露）並就領匯於2015年7月7日支付之末期分派及於2015年4月1日完成收購北京歐美匯購物中心之影響作出調整後約5.7%；及(3)少於領匯於2015年3月31日之資產總值（按2014/2015年報所披露）之15%。

董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方、賣方擔保人及瑞安房地產（及彼等之最終控股公司Shui On Company Limited及最終控制方羅康瑞先生）每位均為獨立第三方。因此，根據房地產投資信託基金守則，該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，但不包括陳秀梅女士，概因陳秀梅女士亦為賣方就該收購事項所委任之財務顧問渣打銀行(香港)之董事而已避席有關該收購事項及據此擬進行之交易之討論及放棄投票；詳情於本公布「第XII節. 監管事宜」進一步闡述)信納，該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(基於上述理由已避席之陳秀梅女士除外)信納，以及受託人(根據及僅依賴董事會(上述之陳秀梅女士除外)之意見及管理人所提供之資料及確認，且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，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。

預警：成交須待先決條件獲達成或(如適用)豁免後，包括(其中包括)瑞安房地產已就出售銷售股份取得其所需之股東批准，方可作實。因此，該收購事項可能會或不會進行。基金單位持有人及領匯之潛在投資者於買賣基金單位時務請審慎行事，而倘彼等對本身之狀況及應採取之行動有任何疑問，彼等應尋求獨立專業意見。

第I節. 概覽

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

根據買賣協議條款，領匯(透過買方)已同意向賣方收購銷售股份(即目標公司之全部已發行股本)。目標公司擁有香港公司之全部已發行股本，而香港公司則擁有項目公司之全部註冊資本。

項目公司為該物業之唯一註冊擁有人，該物業包括位於中國上海黃浦區湖濱路202號及222號以及黃陂南路333號，兩棟名為「企業天地1號」及「企業天地2號」之優質甲級辦公大樓，以及連接兩者的商業群樓及沿街商舖及停車場。領匯擬持有該物業作長線投資。

第II節． 買賣協議之主要條款

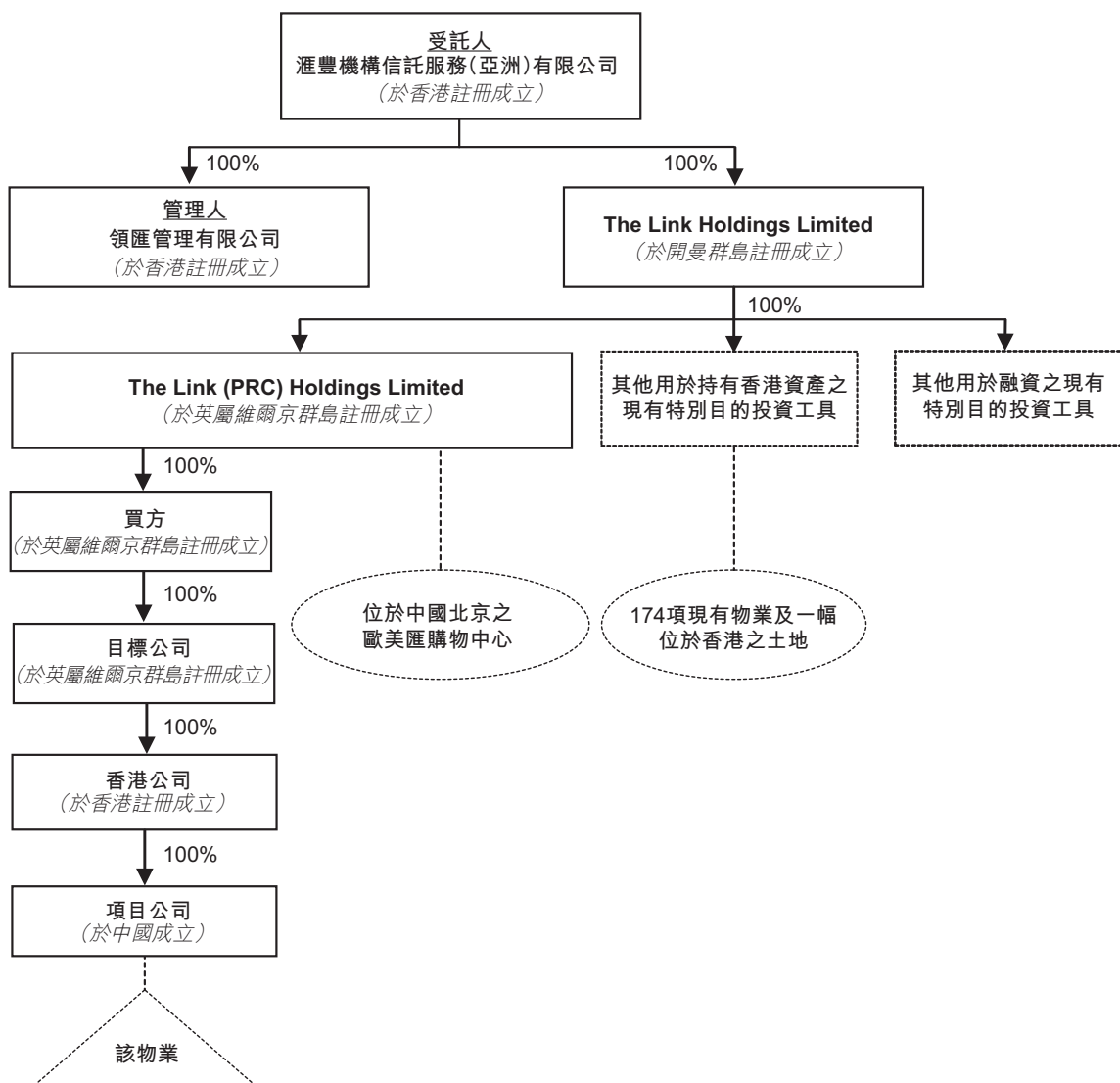
日期： 2015年7月23日

- 訂約方：
- (i) **Interchina International Limited** (一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司並為瑞安房地產之間接全資附屬公司) 作為賣方；
 - (ii) **Capital Gainer 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；
 - (iii) **China Xintiandi Holding Company Limited** (一間於開曼群島註冊成立之公司並為瑞安房地產之間接全資附屬公司) 作為賣方擔保人；及
 - (iv) 領匯物業有限公司 (一間於開曼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) 作為買方擔保人。

該收購事項之
目標： 根據買賣協議，賣方將向買方出售銷售股份 (即目標公司之全部已發行股本)，有關銷售股份不涉及所有第三方權利，並連同於成交時銷售股份附帶及／或累計之所有權利及利益。

目標公司除持有香港公司之全部已發行股本外，並無其他業務。香港公司除持有項目公司之全部註冊資本及獲准業務 (擬於成交後繼續進行，見本公布「第VIII節． 目標集團之資料」所述) 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。待成交後，領匯 (透過項目公司) 將成為該物業之唯一擁有人以及 (透過買方) 將成為目標集團之唯一擁有人。

於緊隨成交後該物業之持有架構簡示如下：



按金：

買方將於買賣協議日期後3個營業日內以現金向託管代理支付相等於人民幣993,830,000元(即初步代價之15%)之等值美元作為按金(「該按金」)並由託管代理保管。根據及按照買賣協議及按金託管協議之條款，託管代理將待成交時將該按金及其累計利息撥付予賣方。倘成交並未進行及買賣協議於成交前被終止(惟純粹因買方未能履行其所有重大成交責任而終止者除外)，則該按金將根據買賣協議及按金託管協議之條款全數(連同利息)退還予買方。

先決條件： 成交須待下列所有條件(「先決條件」)於成交時或之前獲達成或(除下文條件(a)外)由買方(無論有條件與否)豁免後方可作實：

- (a) 瑞安房地產已根據上市規則第 14.44 條就出售銷售股份取得其所需之股東批准，而有關批准並未於成交前遭撤銷；
- (b) 任何政府機關並無強制收購或收回該物業或其任何部分(指強制收購或收回會導致出現重大不利變動的任何部分)，亦無發出任何通告表示擬強制收購或收回該物業或其任何部分；
- (c) 並無違反任何基本保證，亦無違反任何其他保證(不論單獨違反或連同其他違反保證事項)，而有關違反事項會導致重大不利變動；及
- (d) 由買賣協議日期起至成交止之期間內，該物業之重要部分並無損壞或損毀或根據有關上海機關所作評估成為危險房屋，且倘發生上述事項，將會影響該物業可租用總面積 25% 或以上。

代價及付款： 最終代價相等於議定物業價值人民幣 6,600,860,000 元，並將按目標集團於成交日期之所有流動資產(不包括租約免租期內屬攤銷性質之應收款項)及所有負債(不包括有關重估收益之遞延稅項負債及根據買賣協議將於成交日期解除之有關負債(例如第三方貸款))作出慣常調整(「資產淨值調整」)。管理人預期未有計入上述各項(包括上述有關重估收益之遞延稅項負債)將不會對領匯構成重大影響。由於資產淨值調整以成交日期作參考，故最終代價僅可於其後獲確認。因此，為釐定該按金及於成交日期應付之金額，賣方及買方已基於：(1) 目標集團於 2015 年 3 月 31 日之資產及負債；及(2) 目標集團由 2015 年 4 月 1 日至成交日期止之估計溢利而估計最終代價將約為人民幣 6,625,536,002 元(相等於約 8,264,000,000 港元)(該估計金額即為初步代價)。

資產淨值調整將按成交報表釐定，並將根據買賣協議條款由羅兵咸審閱。倘根據成交報表之最終代價高於初步代價，則買方須向賣方支付不足之金額。相反，倘最終代價低於初步代價，則賣方須將多出之差額支付予買方。

於成交時並待落實成交後，買方須以現金向賣方支付相等於初步代價之**85%**減約人民幣**633,794,000**元之款項，該款項將由託管代理根據第**7**號公告稅務託管協議持有，並將用於支付賣方根據及按照第**7**號公告就該收購事項應付之任何稅項(「**稅務金額**」)。倘根據第**7**號公告稅務託管協議以託管形式持有之金額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(「**稅務通知**」)後多於稅務金額，則託管代理須根據第**7**號公告稅務託管協議之條款向賣方發放多出之金額。相反，倘根據第**7**號公告稅務託管協議以託管形式持有之金額於買方接獲稅務通知後不足以支付稅務金額，則賣方將須支付該不足之差額，有關款項將由託管代理根據第**7**號公告稅務託管協議持有，並將用於支付稅務金額。賣方將須就其違反買賣協議項下需要根據第**7**號公告支付稅項之責任所引致之債務向買方及目標集團提供彌償保證。

管理人信納，釐定最終代價(包括資產淨值調整)之基準乃經公平磋商後議定，屬公平合理且符合領匯及基金單位持有人之整體利益。

解除貸款：

於成交時，賣方須確保目標集團已悉數償還所有第三方貸款(費用及開支由其自行承擔)，以解除有關該物業、銷售股份及目標集團於成交時及成交後之所有第三方權利。

擔保：

賣方擔保人(即瑞安房地產之間接全資附屬公司，並為賣方之間接全資擁有人)已無條件及不可撤回地向買方擔保，賣方將妥善及準時履行、遵守及執行其根據及按照買賣協議項下之所有義務、承擔、承諾、聲明、保證、彌償保證及契諾。

買方、賣方擔保人及瑞安房地產(即賣方擔保人之全資控股公司，其股份於聯交所上市(股份代號：272))已訂立承諾協議(「瑞安房地產承諾」)，據此：(i)瑞安房地產承諾確保賣方擔保人自成交日期起計為期兩年內，按其年度經審核賬項及中期賬項所示，維持不少於人民幣7,000,000,000元(即初步代價之105.65%)之最低綜合資產淨值(即綜合資產總值減綜合負債總額)。倘賣方擔保人因任何理由未能於該兩年期間維持上述最低綜合資產淨值，瑞安房地產須(於法例及任何政府或監管機構所允許之範圍內)向賣方擔保人提供足夠資金，使賣方擔保人可維持該最低綜合資產淨值；及(ii)賣方擔保人承諾每半年向買方提供有關遵守上述契諾之證明書。瑞安房地產承諾將於下列最早者發生時自動終止：(a)自成交日期起計滿兩年；(b)領匯直接或間接出售買方、目標公司或該物業(惟倘於有關出售後買方或目標公司仍為The Link Holdings Limited之直接或間接附屬公司則不適用)；或(c)賣方擔保人、其任何附屬公司或其任何直接或間接控股公司(即賣方擔保人為其直接或間接附屬公司之公司)公開掛牌，前提為該賣方擔保人之附屬公司或該直接或間接控股公司早前已訂立擔保契約，以承擔賣方擔保人根據買賣協議及其項下擬訂立之交易文件之所有責任。

管理人認為，賣方擔保人就買賣協議所提供之擔保，連同瑞安房地產承諾，足以保障領匯及基金單位持有人之整體利益。

買方擔保人已無條件及不可撤回地向賣方擔保，買方將妥善及準時履行、遵守及執行其於買賣協議項下之所有付款義務。

成交：

根據買賣協議，成交謹訂，惟須當所有先決條件於成交或之前獲達成或(如適用)豁免於成交日期(管理人預期將為2015年8月24日，除非買方於2015年8月21日或之前向賣方發出書面通知順延至2015年8月31日)進行。倘先決條件於成交或之前未獲達成或(如適用)獲豁免，則買賣協議將根據買賣協議之條款於該日終止，而該按金將全數(連同利息)退還予買方。

倘成交並未進行及買賣協議被終止(惟僅由於買方未能全面履行其所有重大成交責任而終止者除外)，則除該按金將全數(連同利息)退還買方外，賣方將向買方支付終止費用**5,000,000**港元，以補足買方就該收購事項產生之專業費用。

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。管理人信納，有關條文足以保障領匯及基金單位持有人就潛在索償之整體利益。

其他交易文件： 成交時，賣方及買方應促使彼等之聯屬公司及項目公司分別訂立下列文件：

- (a) 有關該物業的品牌使用權協議，據此，項目公司將獲天隆(香港)有限公司(瑞安房地產之間接全資附屬公司)授出「**CORPORATE AVENUE** 企业天地」品牌之使用權，以用於有關該物業之用途，初步為期兩年，可每年自動重續最多**10**年。使用「**CORPORATE AVENUE** 企业天地」品牌毋須支付特許權費，惟須遵守品牌使用權協議之條款及條件；
- (b) 有關該物業之新物業管理協議及新資產管理協議，據此，物業管理人及資產管理人將分別向項目公司提供過渡物業管理及資產管理服務，以協助根據及按照新物業管理協議及新資產管理協議交接該物業。

新物業管理協議及新資產管理協議均應於**2015年12月31日**終止，除非相關訂約方於**2015年12月1日**或該日前根據相關協議就進一步延長其初步

年期達成協議。終止任何一份上述協議後，領匯(透過項目公司)擬委聘信譽良好且根據中國法律獲許可提供該等服務之第三方物業管理公司。

於新物業管理協議之初步年期內，項目公司就該物業之辦公室及商舖部分及就該物業之各個停車位每月應付予物業管理人之管理費為人民幣**137,000**元及人民幣**20**元。於新資產管理協議之初步年期內，項目公司應付予資產管理人之管理費總額為人民幣**300,000**元；及

- (c) 有關企業天地天橋之建設及保養之造橋協議。有關企業天地天橋之進一步詳情，請參閱本公布「第 III 節. 該物業－整體概況」。

第 III 節. 該物業

整體概況：

該物業包括位於中國上海黃浦區湖濱路**202**號及**222**號以及黃陂南路**333**號，兩棟名為「企業天地**1**號」及「企業天地**2**號」之優質甲級辦公大樓，以及連接兩者的商業群樓及沿街商舖及停車場。

「企業天地**1**號」樓高**21**層，包括**19**層之辦公室，而「企業天地**2**號」樓高**10**層，包括八層之辦公室，該兩棟辦公樓與一棟樓高兩層之商業群樓以及樓高三層之商舖相連。兩層地庫共有**226**個停車位。

該物業已於**2003**年後期竣工，根據該物業之《房屋所有權證》，其總樓面面積為**98,080.47**平方米(「**平方米**」)。辦公室及商舖之地上樓面面積(「**樓面面積**」)概約如下：

	樓面面積(平方米)
辦公室	75,780
商業群樓及沿街商舖	7,375
總地上樓面面積	83,155

該物業屬於一項名為「企業天地」之零售及商業發展項目之一部分，「企業天地」亦包括鄰近兩棟名為「企業天地3號」及「企業天地5號」之商業大樓。「企業天地3號」目前正在發展中，並由瑞安房地產間接擁有。根據賣方資料，預期「企業天地3號」將於2015年年底或2016年年初可供開業。連接「企業天地2號」及「企業天地3號」之天橋（「企業天地天橋」）亦正在規劃中，其將改善該物業與企業天地3號之間之連接及人流。根據造橋協議，企業天地天橋之建築成本將由企業天地3號之擁有人獨力承擔，而企業天地天橋日後之保養費用將由項目公司及企業天地3號之擁有人平均分擔。

租約： 根據賣方所提供之資料，於2015年6月30日，該物業約有71份租約，佔該物業可租用總面積約98.4%。

根據賣方所提供之資料，該物業現有辦公室租約中將於2015年餘下期間、2016年及2017年屆滿者分別佔該物業已出租辦公室總面積之11.6%、23.5%及29.6%。

根據賣方所提供之資料，該物業現有零售租約中將於2015年餘下期間、2016年及2017年屆滿者分別佔該物業已出租商舖總面積之34.1%、47.0%及5.2%。

根據估值報告，該物業之月租（不包括其他收入、停車場收入及管理費）約為人民幣24,600,000元，有關金額乃根據賣方所提供該物業於2015年6月30日之租賃附表計算所得。

現時，該物業之租戶包括跨國企業、專業服務公司及知名零售商。來自五大辦公室租戶及零售租戶之租金收入分別佔該物業截至2015年6月30日止曆月之租金收入之47.5%及11.5%。截至2015年6月30日止之曆月，五大辦公室租戶及零售租戶佔用之可租用面積分別佔該物業可租用總面積之55.1%及3.3%。

該物業之擁有權： 該物業由項目公司根據《房屋所有權證》持有，當中包括該物業之業權以及土地使用權。

該物業之土地使用權將於**2051**年屆滿(剩餘年期約為**36**年)。倘該物業之土地使用權於**2051**年屆滿後不獲延長，項目公司於土地使用權之現有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年期獲准延長，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。於評估估值時，獨立物業估值師並未就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。

該物業之按揭： 所有有關該物業之第三方權利(包括按揭)將於成交時解除。

該物業之估值： 根據獨立物業估值師之估值報告，於**2015**年**7**月**22**日，該物業根據其現有用途之估值為人民幣**6,500,000,000**元。該物業之辦公室部分、商舖及停車場部分之價值分別為人民幣**5,570,000,000**元(或約每平方米人民幣**73,502**元)、人民幣**870,000,000**元(或約每平方米人民幣**117,967**元)及人民幣**60,000,000**元。

第IV節． 費用及開支

管理人就該收購事項並無應收之酬金或費用。

除根據信託契約以分別適用於領匯於香港境內及境外房地產之每年物業價值(定義見信託契約)按其指定百分比計算之受託人酬金外，受託人就該收購事項並無應收之酬金或費用。

該收購事項並無相關之應付代理費。

管理人現時並無計劃就該物業進行大規模改善或重建工程。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及為該物業所進行而不會涉及重大金額之若干小型改善工程外，管理人預期該物業於短期內將不會產生任何重大資本開支。

第V節． 目標集團之財務資料

目標公司之綜合財務資料乃根據國際財務報告準則編製。

以下數據摘錄自由賣方所提供目標公司截至2013年12月31日止及截至2014年12月31日止兩個年度之經審核綜合財務報表，及僅作參考用途。此等數據並不代表目標集團或該物業之未來表現：

	截至 2013年 12月31日止 年度 (經審核) 人民幣百萬元	截至 2014年 12月31日止 年度 (經審核) 人民幣百萬元
(1) 收益(*)	245	253
(2) 除稅前溢利淨額	367	394
(3) 除稅後溢利淨額	283	286
(4) 資產淨額	4,179	4,464

附註：(*)租金、停車場及相關收入，不包括管理費。

第VI節． 該收購事項之財務影響及資金

初步代價人民幣6,625,536,002元(約相等於8,264,000,000港元)連同該等費用(約7,500,000港元)及(倘最終代價高於初步代價)買方向賣方之進一步付款，將全數從領匯本身的現金資源及/或債務融資撥付。與領匯於2015年3月31日之財務狀況(按2014/2015年報所披露)比較，該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年報所披露領匯於2015年3月31日之綜合財務狀況，並假設：(i)自領匯債務融資提用8,272,000,000港元；(ii)就計入議定物業價值人民幣6,600,860,000元作出調整，猶如該收購事項已於2015年3月31日進行；及(iii)就領匯於2015年7月7日支付之末期分派及於2015年4月1日完成收購北京歐美匯購物中心之影響作出調整，則領匯之備考經調整債務對資產總值比率預計將由約11.9%變更至約18.7%。

第VII節。 進行該收購事項之理由

領匯目前之投資策略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長遠增長潛力之物業。

管理人不時在中國之一線城市(包括北京及上海)內物色投資機會，概因該等城市較為成熟、有關城市之居民可支配收入持續上升、市內及市外運輸通訊、社會經濟基建以及城市規劃均發展完善。領匯現時之物業組合包括歐美匯購物中心(領匯於2015年4月1日收購之一所位處北京之中高檔購物中心)，於成交後，該物業將會為領匯之物業組合再度加入在中國一線城市之優質投資資產。儘管議定物業價值較估值溢價，但基於以下理由，管理人認為該收購事項為良好之投資機遇。

- 上海作為國際金融中心

上海為中國之金融中心，根據中華人民共和國國家統計局，上海之本地生產總值高踞中國一線城市首位。就2014年而言，其第三產業佔本地生產總值之百分比為65%，而在設立上海自由貿易區及滬港通等發展以及中國中央政府將上海打造成為中國金融中心之其他政策所帶動下，該百分比預期將會增加。第三產業之本地生產總值增長有助推動對甲級辦公大樓之辦公室的需求，而正面之供需狀況則可為上海辦公室市場之中長期前景提供有力支持。

浦西核心商業區(該物業位處所在)發展成熟，前往零售商舖、酒店及休憩設施十分便利。新天地／盧灣區位於浦西的核心商業區內，未來五年內將有更多大型多用途項目相繼落成。

- 該物業位處優越地段

該物業於浦西黃浦區太平橋／新天地區域內佔據策略地理位置。新天地區為上海市中心集合商業、豪華住宅、高檔商場及娛樂設施之熱點，與上海地鐵線相連，上海之零售熱點淮海中路近在咫尺。

該物業位於新天地發展項目之中心地段，設有一系列之配套設施，包括品牌酒店、高級住宅、豪華購物商場、高檔食肆及娛樂設施、文化博物館，以及太平橋人工湖及休憩公園。顧客及旅客將會為零售業務帶來龐大人流，務求提升品牌形象及尋求優質管理支援服務而屬意甲級辦公大樓之國外及本地企業亦會帶來辦公室需求。

- 與領匯達致多元化的業務策略保持一致，以取得穩定之長遠回報

在物業組合內加入辦公室資產可推進領匯收入及增長的多元化。零售業仍然是主要業務重心，甲級辦公大樓則與經濟表現(尤其是第三產業／服務業之增長)掛鉤。擴展至商業／辦公室資產的多元化發展可讓領匯受益於各項資產不同的增長週期，與其以零售為主的收入來源相輔相成。甲級辦公大樓不但能產生穩定可觀之租金回報，在經濟下滑時亦具有相對較高的抗逆力。

該收購事項符合領匯之投資政策及管理人作出可提高回報之收購並提高對基金單位持有人的回報之目標。為領匯增添優質且可提供收入並具備資本增值潛力之物業，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。

- 業務表現紮實及擁有優質且多元化之租戶群

該物業於2003年後期落成。根據由賣方提供之資料，自2011年起的租用率一直高於94.0%。截至2015年6月30日，該物業商舖及辦公室部分之租用率分別為100.0%及98.3%。此外，根據賣方所提供之資料，大部分租戶已租用該物業超過五年，過往之續租率良好。十大租戶為來自各個行業之跨國企業，包括專業服務、多媒體、銀行及工業產品，佔總租金收入約67.3%。

- 收入強勁而持續，且具備進一步上調租金之潛力

根據目標公司之經審核綜合財務報表，截至2013年及2014年12月31日止之兩個財政年度之總收益分別為人民幣245,000,000元及人民幣253,000,000元。根據估值報告，該物業之月租(不包括其他收入、停車場收入及管理費)約為人民幣24,600,000元，有關金額乃根據賣方所提供該物業於2015年6月30日之租賃附表計算所得。

根據估值報告，該物業已出租辦公室總面積之11.6%、23.5%及29.6%分別將於2015年餘下期間、2016年及2017年屆滿，而已出租商舖總面積之34.1%、47.0%及5.2%分別將於2015年餘下期間、2016年及2017年屆滿。於2015年6月30日，辦公室及商舖租約之加權平均租約屆滿期分別為2.8年及1.3年。由於租約屆滿期平均分布，該物業具備日後上調租金之潛力。

管理人相信，領匯持有該物業作長線投資可藉由該物業資本價值增值之潛力而受惠。

議定物業價值反映買方及賣方就該收購事項所議定之該物業之價值，較估值溢價約 1.6%。有關金額乃買方及賣方按公平基準經商業磋商後議定，並已將 (i) 該物業之優良質素；(ii) 其位於新天地 (即上海浦西其中一個核心商業區) 之策略位置；(iii) 該物業之租金水平；(iv) 上海及中國之現行市況；及 (v) 估值人民幣 6,500,000,000 元納入考慮。

管理人預期該收購事項將不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之進一步詳情，請參閱領匯 2014 年 1 月 17 日之通函第 27 至 29 頁及附錄二。

第 VIII 節． 目標集團之資料

目標公司為一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司，並擁有香港公司之全部已發行股本。

香港公司為一間於香港註冊成立之公司，並擁有項目公司之全部註冊資本。香港公司僅曾向項目公司提供財務／司庫管理、市場推廣／租賃及策略支援等服務(「**獲准業務**」)。香港公司擬於成交後繼續從事獲准業務，但不會從事除持有項目公司之全部註冊資本外之任何其他活動或業務。

項目公司為於 2001 年 6 月 21 日於中國成立之公司，並為該物業之唯一註冊擁有人。項目公司之現時經營年期由 2001 年 6 月 21 日起至 2051 年 6 月 20 日止。管理人之中國法律顧問中倫律師事務所認為，由於延長項目公司之經營年期將主要涉及與手續及程序有關之規定，故此延長經營年期並無法律障礙。管理人之中國法律顧問進一步確認，只要有關匯款是按照相關中國外資、稅項及外匯法律及法規進行，對於項目公司從任何保留盈利中將股息自中國匯出予香港公司(作為項目公司之唯一股東)並無法律障礙(包括支付預扣稅)。

第 IX 節． 董事會之意見

董事會(包括獨立非執行董事，但不包括陳秀梅女士，概因陳秀梅女士亦為賣方就該收購事項所委任之財務顧問渣打銀行(香港)之董事而已避席有關該收購事項及據此擬進行之交易之討論及放棄投票；詳情於本公布「第 XII 節． 監管事宜」進一步闡述)信納，買賣協議及其他交易文件，以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的整體利益。董事會(基於上述理由已避席之陳秀梅女士除外)信納，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。

全體獨立非執行董事(基於上述理由而已避席之陳秀梅女士除外)亦信納，買方就買賣協議根據按金託管協議及第7號公告稅務託管協議而委聘渣打銀行(香港)為託管代理及應付予渣打銀行(香港)之託管費用(該費用將由買方及賣方平均分擔)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。有關與渣打銀行(香港)之託管安排之進一步詳情，請參閱「第XII節. 監管事宜—有關渣打銀行(香港)作為託管代理之關連人士交易」。

第X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，以及管理人合規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，已就該收購事項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中倫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擁有權，並可合法佔用、使用、出租及轉讓該物業(僅受制於該物業之現有租約及將於成交時解除之按揭)。根據中倫律師事務所之建議，管理人認為於成交後，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(僅受制於該物業之現有租約及將於成交時解除之按揭)。

第XI節. 受託人之意見

根據及僅依賴董事會(基於上述理由而已避席之陳秀梅女士除外)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)，受託人對該收購事項及由買方簽訂買賣協議以及據此擬進行之交易並無異議。此外，受託人信納：(i)該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XII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。初步代價人民幣6,625,536,002元(相等於約8,264,000,000港元)連同該等費用(約7,500,000港元)：(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7.8%；(2)相等於領匯於2015年3月31日之資產總值(按2014/2015年報所披露)並就領匯於2015年7月7日支付之末期分派及於2015年4月1日完成收購北京歐美匯購物中心之影響作出調整後約5.7%；及(3)少於領匯於2015年3月31日之資產總值(按2014/2015年報所披露)之15%。

董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信：(a)賣方、賣方擔保人及瑞安房地產(及彼等之最終控股公司Shui On Company Limited及最終控制方羅康瑞先生)每位均為獨立第三方；及(b)其他交易文件之訂約方每位均為獨立第三方。因此，根據房地產投資信託基金守則，該收購事項及其他交易文件各自均不會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)香港公司將獲准就獲准業務直接聘用不超過五名僱員；及(b)項目公司將獲准就核心職能(定義見下文)直接聘用不超過15名僱員(「**核心職能僱員**」)。

(a) 香港公司僱員

於成交後，香港公司擬就進行獲准業務直接聘用不超過五名僱員(「**香港公司僱員**」)。香港公司將不會從事任何與其投資於該物業無關之活動或業務。

有關獲准業務之香港公司僱員之建議聘用安排將符合領匯之利益，原因如下：

- (i) 待有關稅務當局批准後，聘用香港公司僱員將可使香港公司得以符合資格，就其獲項目公司所支付之股息按優惠預扣稅率(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之整體利益。

- (ii) 倘香港公司僱員經由第三方委聘，聘用該僱員之成本預期仍將由領匯承擔。由於涉及第三方僱主，可能亦會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，香港公司的建議直接聘用安排預期將不會令領匯產生任何更重大之不利財務負債。
- (iii) 香港公司所從事之活動將為項目公司各職能提供支援，並將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。香港公司將不會從事任何與其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

根據賣方所提供之資料，項目公司目前共有 11 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現有僱員對由成交起終止其各自之勞動合同之確認函。該等確認函亦將同時載有該等現有僱員確認彼等放棄就有關彼等各自之勞動合同終止前之事宜向項目公司提出索償。賣方亦會就有關終止僱用項目公司所有現有僱員所引致之任何費用、損失及負債向買方及目標集團提供彌償保證。

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) 若干職能，例如監督本公布「第 II 節. 買賣協議之主要條款—其他交易文件」所概述將由物業管理人、資產管理人及／或彼等之替代人選所提供之各類物業管理及資產管理服務，包括維修及保養、清潔、保安及停車場營運；及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之唯一股東（即香港公司）匯出股息等）。

核心職能僱員之職能將僅限於負責核心職能。核心職能僱員將為新聘僱員。

核心職能僱員之建議聘用安排將符合領匯之利益，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監督及監察各營運活動之表現，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**2015年3月31日**止年度之收益總額約**0.06%**。管理人認為，核心職能僱員之預計聘用成本將不會成為領匯之任何重大負債或虧損。
- (iii) 儘管物業管理人（就截至**2015年12月31日**止期間而言）及信譽良好之第三方物業管理公司（就其後之期間而言，除非新物業管理協議之訂約方協定延長協議之初步年期）將向該物業提供物業及設施管理服務，此舉將不會解除項目公司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，該僱員之成本預期仍將由領匯承擔。由於涉及第三方僱主，可能亦會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，項目公司的建議直接聘用安排預期不會令領匯產生任何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有關服務供應商，項目公司仍將擁有職員履行核心職能，此舉將可減低對該物業日常管理的滋擾。

基於上述原因，管理人並不預期對香港公司僱員及核心職能僱員（不論為項目公司之新任及／或現有僱員）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)作出呈述，透過多層中間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六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。

有關渣打銀行(香港)作為託管代理之關連人士交易

由於陳秀梅女士(管理人之獨立非執行董事)亦為渣打銀行(香港)之董事，因此根據房地產投資信託基金守則，作為託管代理之渣打銀行(香港)屬於領匯之關連人士。渣打銀行(香港)僅根據按金託管協議及第 7 號公告稅務託管協議獲委聘，旨在就買賣協議持有「第 II 節. 買賣協議之主要條款—代價及付款」所述之該按金及稅務託管金額。由於渣打銀行(香港)為關連人士，故此訂立按金託管協議及第 7 號公告稅務託管協議以及完成其項下之交易構成領匯之關連人士交易(定義見房地產投資信託基金守則)。按金託管協議及第 7 號公告稅務託管協議乃由協議各方經公平磋商後，按照與其他在市場上擔任專業託管代理之銀行機構所提供之可資比較條款訂立。

根據按金託管協議及第 7 號公告稅務託管協議委聘渣打銀行(香港)為託管代理及應付予渣打銀行(香港)之費用總額 12,000 美元(該費用將由買方及賣方平均分擔)已獲董事會(已避席之陳秀梅女士除外)批准，進一步詳情將於領匯下一份中期報告及年報內披露。

根據賣方所提供之資料，渣打銀行(香港)獲委任為賣方就該收購事項之財務顧問。因此，陳秀梅女士亦已就該收購事項及其項下擬進行之交易放棄投票及給予任何意見。

進一步公布

於成交後，以及於最終代價根據成交報表作出最終釐定時，又或倘先決條件於成交日期或之前未獲達成或(如適用)豁免時，管理人將會作出進一步公布。

第 XIII 節. 一般事宜

關於買方、買方擔保人及領匯

買方為一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司，並為領匯間接全資擁有之特別目的投資工具。買方擔保人為一間於開曼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。買方目前並無其他業務，而其將僅用於持有目標公司，並因此在成交後持有該物業。

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)有限公司為受託人。

領匯由管理人管理，現時擁有一個包括內部樓面面積約 11,000,000 平方呎之零售物業及約 77,000 個泊車位之物業組合。除位處北京之歐美匯購物中心及其相關之泊車位外，領匯之所有物業均位於香港。

關於賣方及賣方擔保人

賣方為 Interchina International Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司，並由瑞安房地產間接全資擁有。

賣方擔保人為 China Xintiandi Holding Company Limited，一間於開曼群島註冊成立之公司，並為瑞安房地產(一間於開曼群島註冊成立之公司，其股份於聯交所上市(股份代號：272))之間接全資附屬公司。瑞安房地產(透過其附屬公司及聯營公司)為中國領先的房地產發展商之一，主要在中國從事開發、銷售、租賃、管理及長期持有優質住宅、辦公大樓、零售、娛樂及文化物業。

預警：成交須待先決條件獲達成或(如適用)豁免後，包括(其中包括)瑞安房地產已就出售銷售股份取得其所需之股東批准，方可作實。因此，該收購事項可能會或不會進行。基金單位持有人及領匯之潛在投資者於買賣基金單位時務請審慎行事，而倘彼等對本身之狀況及應採取之行動有任何疑問，彼等應尋求獨立專業意見。

第 XIV 節. 釋義

除另有所指外，下列釋義適用於本公布。此外，僅於本公布某一節內界定及使用之詞彙，該等經定義之詞彙並不包括於下表。

2014/2015 年報	指	領匯截至 2015 年 3 月 31 日止財政年度之年報
該收購事項	指	買方根據買賣協議條款收購銷售股份
議定物業價值	指	買方及賣方就該收購事項議定之該物業之價值，即人民幣 6,600,860,000 元
估值	指	人民幣 6,500,000,000 元，即根據估值報告該物業於 2015 年 7 月 22 日之估值
資產管理人	指	上海新天地商業管理有限公司，一間於中國成立之公司，並為瑞安房地產之聯屬公司
董事會	指	管理人之董事會
品牌使用權協議	指	天隆(香港)有限公司(賣方擔保人之全資附屬公司)及項目公司將於成交時及待成交落實後就使用「CORPORATE AVENUE 企業天地」品牌訂立之協議
造橋協議	指	項目公司、上海樂復房地產有限公司及 Taipingqiao Holding Company Limited 將於成交時及待成交落實後就企業天地天橋之建設及保養訂立之協議
第 7 號公告	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通函

第7號公告稅務託管協議	指	買方、賣方及託管代理於 2015年7月23日 訂立之託管協議，據此，託管代理將就買賣協議持有「第II節. 買賣協議之主要條款—代價及付款」所述之稅務託管金額
營業日	指	香港、中國、紐約及英屬維爾京群島銀行開門處理一般商務及可進行同業存款及付款交易之日子(不包括星期六或星期日或香港、中國、紐約或英屬維爾京群島公眾假期或上午九時正至下午五時正任何時間香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告或「黑色」暴雨警告訊號之日子)
商業中心區	指	商業中心區
成交	指	該收購事項根據買賣協議條款於成交日期落實成交
成交日期	指	2015年8月24日 (除非買方於 2015年8月21日 或之前向賣方發出書面通知順延至 2015年8月31日)或買方及賣方之間可能書面協定之其他日期，成交將於該日根據買賣協議進行
成交報表	指	將會根據買賣協議之條款就確定資產淨值調整編製，呈列目標集團於成交日期之經調整資產及負債之報表
先決條件	指	具有本公布「第II節. 買賣協議之主要條款—先決條件」賦予該詞彙之涵義
關連人士	指	具有房地產投資信託基金守則賦予該詞彙之涵義
核心職能	指	具有本公布「第XII節. 監管事宜—豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第 7.5(c) 條—(b)項目公司之核心職能僱員」賦予該詞彙之涵義
核心職能僱員	指	具有本公布「第XII節. 監管事宜—豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第 7.5(c) 條」賦予該詞彙之涵義
該按金	指	具有本公布「第II節. 買賣協議之主要條款—按金」賦予該詞彙之涵義

按金託管協議	指	買方、賣方及託管代理於 2015年7月23日 訂立之託管協議，據此，託管代理將就買賣協議持有「第II節. 買賣協議之主要條款－按金」所述之該按金
董事	指	管理人之董事
託管代理	指	渣打銀行(香港)，根據按金託管協議及第7號公告稅務託管協議委任之託管代理
該等費用	指	買方應付與該收購事項有關之費用總額約 7,500,000 港元，當中主要為專業服務費用
最終代價	指	買方根據買賣協議就銷售股份應付予賣方之總購買價格(即議定物業價值人民幣 6,600,860,000 元(並將按資產淨值調整作出調整))
本地生產總值	指	本地生產總值
香港公司	指	民邦有限公司，一間於香港註冊成立之公司，並為目標公司之直接全資附屬公司
香港公司僱員	指	具有本公布「第XII節. 監管事宜－豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第 7.5(c) 條－(a)香港公司僱員」賦予該詞彙之涵義
香港	指	中華人民共和國香港特別行政區
港元	指	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)及就該收購事項而獲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	非領匯之關連人士之獨立第三方
初步代價	指	人民幣 6,625,536,002 元(相等於約 8,264,000,000 港元)，即賣方及買方根據(1)目標集團於 2015年3月31日 之資產及負債；及(2)目標集團由 2015年4月1日 至成交日期之估計溢利所估計之最終代價

上市規則	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
管理人	指	領匯管理有限公司，作為領匯之管理人
資產淨值調整	指	具有本公布「第 II 節．買賣協議之主要條款－代價及付款」賦予該詞彙之涵義
新資產管理協議	指	項目公司及資產管理人將於成交時及待成交落實後就該物業訂立之資產管理協議
新物業管理協議	指	項目公司及物業管理人將於成交時及待成交落實後就該物業訂立之物業管理協議
其他交易文件	指	品牌使用權協議、新物業管理協議、新資產管理協議及造橋協議
獲准業務	指	具有本公布「第 VIII 節．目標集團之資料」賦予該詞彙之涵義
中國	指	中華人民共和國
項目公司	指	上海興邦房地產有限公司，一間於中國成立之公司，為香港公司之直接全資附屬公司，並為該物業之唯一註冊擁有人
該物業	指	該物業包括位於中國上海黃浦區湖濱路 202 號及 222 號以及黃陂南路 333 號兩棟名為「企業天地 1 號」及「企業天地 2 號」之優質甲級辦公大樓，以及連接兩者的商業群樓及沿街商舖及停車場，其詳情載於本公布「第 III 節．該物業－整體概況」
物業管理人	指	上海豐誠物業管理有限公司，一間於中國成立之公司，並為瑞安房地產之間接全資附屬公司
買方	指	Capital Gainer 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

買方擔保人	指	領匯物業有限公司，為領匯全資擁有之特別目的投資工具
羅兵咸	指	羅兵咸永道會計師事務所，就(其中包括)審閱成交報表以確認資產淨值調整而將獲委任之領匯現任外聘核數師
《房屋所有權證》	指	上海市房屋土地資源管理局發出之《上海市房地產權證》(滬房地盧字(2004)第002166號)
房地產投資信託基金守則	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
房地產投資信託基金	指	房地產投資信託基金
人民幣	指	人民幣，中國之法定貨幣
銷售股份	指	目標公司資本中之一股股份(即其全部已發行股本)
渣打銀行(香港)	指	渣打銀行(香港)有限公司，由於陳秀梅女士(管理人之獨立非執行董事)為其董事，故屬於領匯之關連人士
賣方	指	Interchina International Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司，並為瑞安房地產之間接全資附屬公司
賣方擔保人	指	China Xintiandi Holding Company Limited，一間於開曼群島註冊成立之公司，並為瑞安房地產之間接全資附屬公司
證監會	指	香港證券及期貨事務監察委員會
瑞安房地產	指	瑞安房地產有限公司，賣方及賣方擔保人之間接全資擁有人，並為一間於開曼群島註冊成立之公司，其股份於聯交所上市
買賣協議	指	買方、買方擔保人、賣方與賣方擔保人就該收購事項所訂立日期為2015年7月23日之買賣協議
特別目的投資工具	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

瑞安房地產承諾	指	具有「第II節. 買賣協議之主要條款—擔保」賦予該詞彙之涵義
聯交所	指	香港聯合交易所有限公司
目標公司	指	Brixworth International Limited ，一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司，並為瑞安房地產之間接全資附屬公司
目標集團	指	目標公司、香港公司及項目公司之統稱
稅務金額	指	具有本公布「第II節. 買賣協議之主要條款—代價及付款」賦予該詞彙之涵義
稅務通知	指	具有本公布「第II節. 買賣協議之主要條款—代價及付款」賦予該詞彙之涵義
領匯	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，包括特別目的投資工具
第三方貸款	指	目標集團於成交時結欠第三方之所有貸款及其他款項(不論為本金、利息或其他)
第三方權利	指	任何人士之任何利益或權益或索償(包括任何收購權、期權、優先取捨權或優先購買權或轉換權)或任何按揭、押記、質押，留置權、轉讓、徵費、押貨預支、限制、契諾、地役權、產權負擔、擔保權益、保留所有權或任何其他擔保協議或安排，或創立或授出任何上述各項之任何協議、安排或義務
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、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)
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
美元	指	美元，美國法定貨幣
估值報告	指	獨立物業估值師就該收購事項於2015年7月22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6月30日之租用率，並以賣方所提供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港元等值乃按於本公布日期所報之財資市場公會即期匯率(人民幣1元兌1.2473港元)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7月23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

陳秀梅

謝伯榮

謝秀玲

韋達維

王于漸

Elaine Carole YOUNG