

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)

有關物業組合評估

本公告由領展資產管理有限公司(「**管理人**」)(作為領展房地產投資信託基金(「**領展**」)之**管理人**)根據房地產投資信託基金守則第10.3條作出。

管理人已對領展於2017年12月31日的物業組合進行評估，而領展的該等投資物業(定義見下文)於2017年12月31日的估值總額為1,989.25億港元。

A. 引言

於2017年11月28日，管理人宣佈以總代價23,000,000,000港元出售物業(「**該等出售公告**」)，相等於該等物業和現崇山物業(「**該等已出售物業**」)於2017年9月30日之估值總額溢價約51.7%以及相等於彼等於2017年3月31日之估值總額溢價約58.7%。除文義另有所指外，本公告內經界定之詞彙具有該等出售公告內所賦予之涵義。

該等出售已於2018年2月28日落實成交，並已於同日之另一個公告內宣佈。鑑於從該等出售所獲得的溢價，董事會已對領展於2017年12月31日的物業進行估值評估。

B. 2017年12月31日物業組合評估

主要估值師(即為仲量聯行有限公司)已對領展於2017年12月31日的物業組合進行評估(「**12月評估**」)。主要估值師於2018年2月28日發表的報告(「**該評估報告**」)涵蓋領展的物業，但並不包括該等已出售物業(「**該等投資物業**」)。主要估值師採用收入資本化法及現金流量折現法，並以直接比較法作參考，以評估領展於2017年12月31日的已落成投資物業。發展中物業採用剩餘法。翻新中物業則採用收入資本化法，並以直接比較法驗證。

根據該評估報告，領展之該等投資物業於2017年12月31日的估值總額為1,989.25億港元，對比領展物業組合於2017年9月30日的估值總額1,746.53億港元（不包括該等已出售物業，以便作比較用途）增加13.9%。該評估報告的要點如下：

	於2017年12月31日 之物業估值 (港元)	於2017年9月30日 之物業估值 (港元)	增加 百分比
• 香港零售物業	1,399.30億元	1,212.54億元	15.4%
• 香港停車場設施	336.37億元	289.01億元	16.4%
• 香港發展中物業	79.29億元	76.91億元	3.1%
• 中國內地零售及辦公室物業	174.29億元	168.07億元	3.7%

收入資本化法 - 資本化率

	於2017年12月31日 (%)	於2017年9月30日 (%)
• 香港		
◦ 零售物業：加權平均	3.98%	4.52%
◦ 停車場：加權平均	4.14%	4.72%
◦ 整體加權平均	4.01%	4.56%
• 中國內地		
◦ 零售物業	4.50% – 4.75%	4.50% – 4.75%
◦ 辦公室物業	4.25%	4.25%

現金流量折現法 - 折現率

	於2017年12月31日	於2017年9月30日
• 香港	7.50%	7.50%
• 中國內地		
◦ 零售物業	7.25% – 7.75%	7.25% – 7.75%
◦ 辦公室物業	7.25%	7.25%

C. 房地產投資信託基金守則第10.3條

本公告由管理人根據該評估報告所載可能構成內幕消息的現有資料而作出，為使基金單位持有人能評估領展的狀況，及買賣領展權益時避免出現虛假市場的情況。

投資者及基金單位持有人懇請注意，領展物業組合的物業估值或於領展2017/2018年度估值中可能採用的任何折現率及/或資本化率可能與該評估報告所採用者相同或不同。此外，12月評估不會亦將不會構成領展物業組合於2017/2018年度估值的一部分，也不會將該評估報告視為主要估值師的2017/2018年度估值報告。管理人將會根據房地產投資信託基金守則及信託契約的規定，為領展於2018年3月31日的物業組合進行估值，而該估值將載於領展2017/2018年度年報內。

因此，投資者及基金單位持有人在買賣領展基金單位時務請審慎行事。

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
陳明德

香港，2018年2月28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)

張利民 (首席營運總監)

非執行董事

紀達夫

獨立非執行董事

陳耀昌

裴布雷

陳寶莉

陳秀梅

謝伯榮

謝秀玲

韋達維

Elaine Carole YOUNG