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）

透過合營收購該土地作物業發展用途

董事會欣然公布，於2015年1月27日，領匯透過合營（當中領匯間接擁有60%權益以及Dual Success Investments Limited（即南豐特別目的投資工具）擁有40%權益）成功以5,860,000,000港元之地價投得該土地。南豐特別目的投資工具為南豐集團之成員公司，該集團為香港主要物業發展商之一。

該土地位於九龍觀塘鴻業街、偉業街、順業街及海濱道之交界，目前屬於空置。根據批地文件，該土地之面積約為6,843平方米，而總樓面面積上限為82,116平方米。根據主要估值師之估值報告，該土地之估值為5,380,000,000港元。

作為收購該土地不可或缺之部分，並符合基金單位持有人於2015年1月15日所批准之領匯經擴大投資策略，合營擬將該土地發展成甲級寫字樓之商業綜合項目，包括兩棟辦公大樓，其內之零售部分以及停車場（即商業發展項目）。

南豐特別目的投資工具將與合營協商委任南豐建築實體（在項目公司董事會及管理委員會之監督下）：(i)擔任項目經理，並根據經批准之設計、時間表及規格負責商業發展項目之整體項目監督；及(ii)執行對商業發展項目之建築、裝修及完成工程。預期商業發展項目將根據批地文件之條件於2020年6月30日或該日前竣工。發展費用總額之領匯部分（當中包括地價）估計約為6,325,000,000港元，佔領匯之資產總值約4.9%，並在資產總值上限範圍以內。

領匯將主要負責管理有關商業發展項目之租賃及日常營運。

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。發展費用總額之領匯部分約佔：(i)領匯總市值(根據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)之5.2%；及(ii)(按2014/2015中期報告所披露)領匯於2014年9月30日之資產總值及就領匯於2014年12月9日支付之中期分派作出調整及領匯分別於2014年9月29日及2014年12月1日公布及成交之五項物業出售作出調整後之4.9%，亦同時少於(按2014/2015中期報告所示)領匯於2014年9月30日之資產總值之15%。

董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，南豐特別目的投資工具、南豐發展、南豐建築實體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，簽立合營協議、項目公司管理協議及執行據此擬進行之各有關交易並不構成領匯之關連人士交易。

董事會信納，根據房地產投資信託基金守則及信託契約，領匯透過合營收購該土地毋須經基金單位持有人批准。董事會(包括獨立非執行董事)信納：(i)項目公司收購該土地及商業發展項目之施工；及(ii)簽立合營協議及據此擬進行之交易均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最佳利益。根據及僅依據董事會之意見以及管理人提供之資料及確認(並已考慮受託人根據信託契約及房地產投資信託基金守則之責任後)，受託人對(i)項目公司收購該土地及商業發展項目之施工；及／或(ii)簽立合營協議及根據合營協議項下擬進行之交易並無異議。此外，受託人信納：(a)項目公司收購該土地、商業發展項目之施工及合營與領匯的投資策略一致，亦符合房地產投資信託基金守則及信託契約；及(b)根據房地產投資信託基金守則及信託契約，有關事宜毋須經基金單位持有人批准。

管理人將在領匯年報及中期報告內定期更新與商業發展項目有關之重要資料(包括商業發展項目之工程進度及資產總值上限之已使用程度(以百分比顯示))，而管理人之審核委員會將審閱有關資料。此外，管理人將於有需要時適時披露有關商業發展項目之重大發展，以符合房地產投資信託基金守則之規定。

第I節　收購該土地作物業發展用途

於2015年1月27日，政府通知合營(當中領匯間接擁有60%權益以及南豐特別目的投資工具擁有40%權益)成功以5,860,000,000港元之地價投得該土地。

作為中標者，合營須於上述政府通知起14日內與政府簽立批地文件，並於上述政府通知起28日內向政府支付地價之全數金額(扣除遞交投標書時所支付之可全數退回按金25,000,000港元，當中60%乃由領匯提供)。

第II節　有關該土地及商業發展項目

該土地位於九龍觀塘鴻業街、偉業街、順業街及海濱道之交界，目前屬於空置。根據批地文件，該土地之面積約為6,843平方米，而總樓面面積上限為82,116平方米。根據批地文件，該土地及建於其上之任何建築物，或其任何部分，不得用作非工業(惟不包括住宅、酒店、貨倉、加油站及護理院)以外之任何用途。該土地根據批地文件之持有年期為批地文件日期起計50年。

根據主要估值師之估值報告，該土地之估值為5,380,000,000港元，有關估值乃根據香港測量師學會頒布之「香港測量師學會估值準則(2012年版)」採納餘值法計算並以直接比較法覆核，且符合房地產投資信託基金守則之規定。

該土地或其任何部分或其所屬之權益不得於符合批地文件之條件前出售，除非事先取得政府地政總署署長批准及已遵守有關批准所附帶之任何條件。除上述獲准用途外，批地文件規定(其中包括)建議之商業發展項目最遲須於2020年6月30日竣工並適合使用。倘項目公司未能遵守或履行批地文件之條款及條件，政府有權終止批地文件，並重新收回該土地。

作為收購該土地不可或缺之部分，並符合基金單位持有人於2015年1月15日所批准之領匯經擴大投資策略，合營擬根據批地文件之規定及適用法律法規將該土地發展成甲級寫字樓之商業綜合項目，包括兩棟辦公大樓及其內之零售部分以及停車場(即商業發展項目)。根據批地文件之獲准用途，商業發展項目將不包含住宅部分亦不會以其他方式於該土地上興建住宅。

南豐特別目的投資工具將與合營協商委任南豐建築實體(在項目公司董事會及管理委員會之監督下):(i)擔任項目經理,並根據經批准之設計、時間表及規格負責商業發展項目之整體項目監督;及(ii)執行對商業發展項目之建築、裝修及完成工程。有關進一步詳情,請參閱下文第V.8節。預期商業發展項目將根據批地文件之條件於2020年6月30日或該日前竣工。領匯於其竣工後將主要負責管理有關商業發展項目之租賃及日常營運。

第III節　進行收購事項及合營之理由

管理人認為,透過合營投資於該土地及建議之商業發展項目上符合領匯之長遠發展利益。

A. 進行收購事項及商業發展項目之理由及得益

- *增加穩定收入來源*

  政府之差餉物業估價署之統計數據顯示,香港辦公室租金(近似零售物業租金)與香港本地生產總值息息相關,並於1998年至2013年與香港零售物業租金增長一致。辦公室之租賃市場向來穩健,並自2008年金融危機後迅速復甦。辦公室租金穩定,甲級寫字樓之租金水平持續上升且空置率偏低。於領匯物業組合內新添優質辦公室資產將可增加穩定收入來源,並強化領匯之增長。由於各物業市場分部增長不一,故領匯投入不同之市場分部周期(如辦公室)可分散領匯收入主要來自零售物業之風險。

- *有機會投資於按本身規格而建之資產*

  可供收購之優質商業資產稀缺,而零售資產現時之收益處於歷史低位。另一方面,管理人認為,與香港零售資產價格比較,香港辦公樓宇價格升幅多年來一直落後,而位處香港優越地區並可為公司租戶提供大幅樓面面積之辦公室/商業資產應具有進一步之資本增值潛力。

  購買該土地以興建符合領匯規格及商品/租戶組合要求之商業發展項目,將可在收入增長及資本增值潛力方面均帶來具吸引力之收益。

- *項目初期之入場費用較低*

  管理人認為，於商業發展項目之發展初段開始參與，領匯將可享接近「按成本」定價之較低購買價，為領匯提供較收購區內已落成商業物業更具吸引力之投資機會。

- *行業前景秀麗*

  香港辦公室已有頗長時期均為求過於供。根據由管理人委託進行之近期香港甲級寫字樓之市場研究(***研究***)，在截至2014年之過去15年期間，對甲級寫字樓之長期平均需求達190萬平方呎(淨)，高於同期平均歷史供應約170萬平方呎(淨)。於研究當中，管理人進一步注意到，自2010年以來，甲級寫字樓之市場整體空置率低於5%，亦低於15年以來之平均約6%之空置率。研究顯示，於2015年至2018年期間，每年平均供應為230萬平方呎(淨)(高於過去15年以來每年平均之170萬平方呎(淨))，2018年供應增加後，空置率開始回落。

- *九龍東之潛力*

  九龍東為商業發展項目之所在地，吸引了保險公司及跨國公司和金融機構之後勤部門進駐，主要原因為該區之租金具競爭力，且提供全新及高質素之辦公大樓。研究預期，就樓面空間而言，九龍東將於2016年前成為香港第二大甲級寫字樓之市場，僅次於中環。政府已宣布活化九龍東之計劃，使其成為第二個主要商業中心(CBD2)，並釋放新用地，以於該地區興建大量商業發展項目。已規劃之交通基建設施，如建議興建連接九龍東至啟德發展項目之架空單軌列車系統，及日後連接該地區至香港其他地區之沙中綫等，將進一步提升建議之商業發展項目之租賃前景和資本增值潛力。

B. 合營之理由及利益

管理人之資產管理人員及高級管理團隊之眾多成員在加入領匯前均曾任職於香港主要發展商，擁有土地發展方面之專業知識。管理人亦有制定內部監控程序，以確保質素及監控成本。

南豐集團為營辦已久之物業發展商，在香港發展大型住宅及商業物業項目方面擁有良好往績。夥拍南豐集團不但能分散投資風險，亦可於領匯磋商有關商業發展項目之建築及供應合約(透過一間南豐建築實體進行)時，善用南豐集團之專業知識及網絡以及南豐集團在香港物業及資本市場之經驗。

管理人認為，南豐集團為信譽良好、具備合適資格及財務穩建之合營夥伴，以發展商業發展項目。

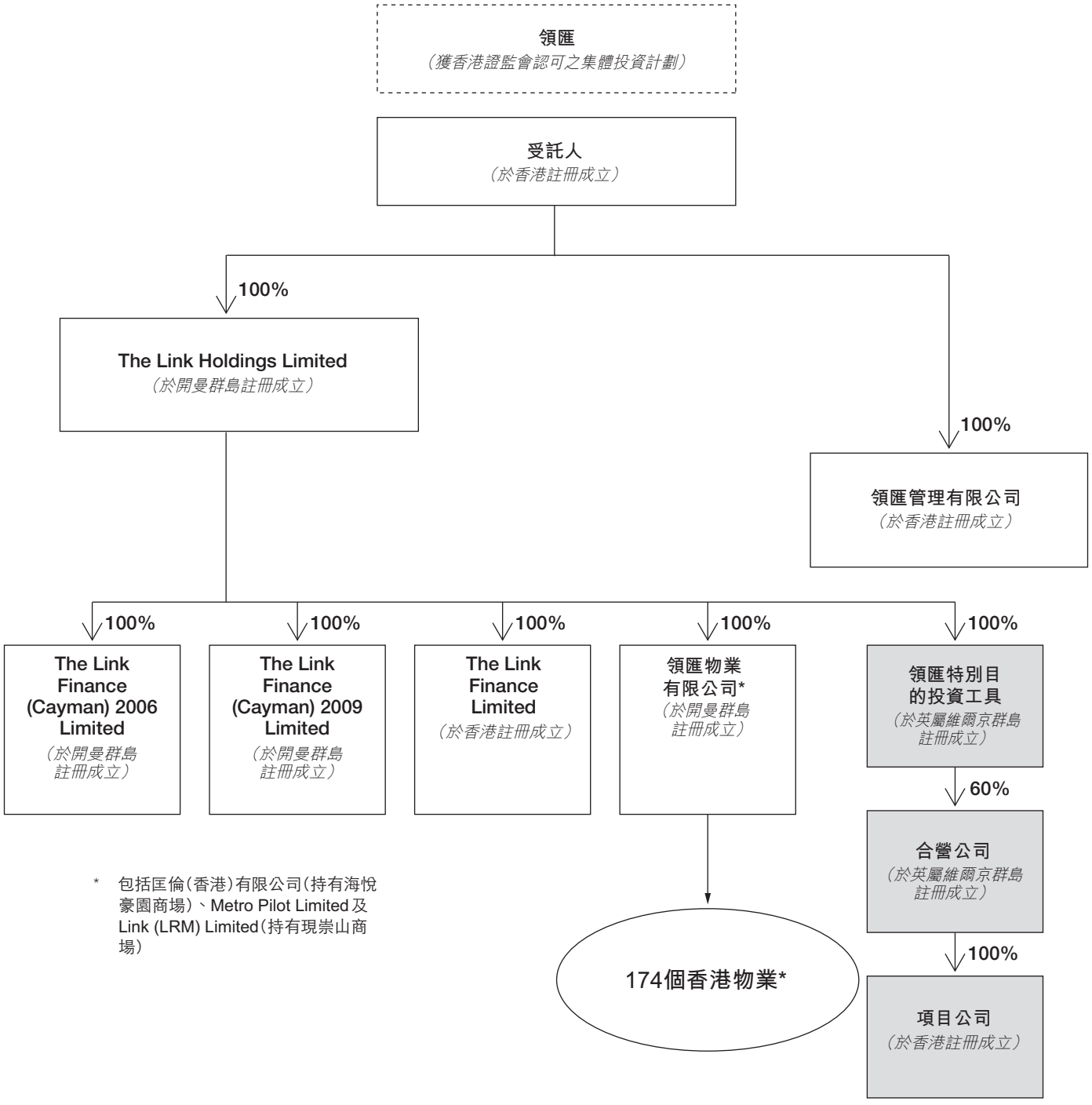
第IV節　合營

合營公司及項目公司均為新近成立，以組成合營參與政府對該土地之公開招標。

合營公司(於英屬維爾京群島註冊成立)分別由領匯(透過領匯特別目的投資工具)擁有60%及由南豐集團(透過南豐特別目的投資工具)擁有餘下之40%權益。項目公司(於香港註冊成立)由合營公司全資擁有。

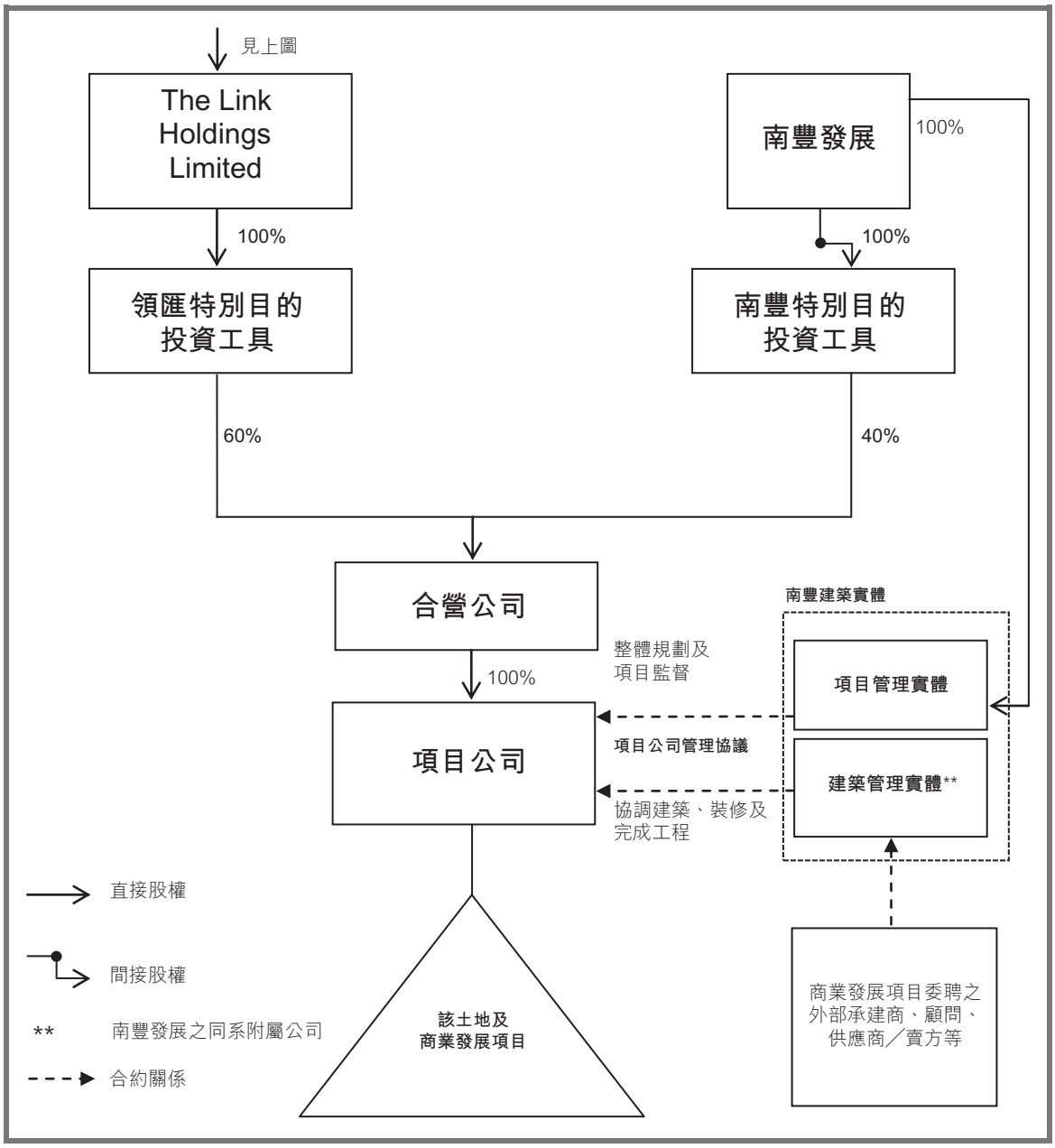
領匯及南豐集團將透過向合營公司提供股東貸款之方式以攤分彼等於發展費用總額之應佔部分及根據股權比例分佔合營公司之盈虧。

為供說明用途，領匯於成立合營後之概略架構圖如下：



* 包括匡倫(香港)有限公司(持有海悅豪園商場)、Metro Pilot Limited及Link (LRM) Limited(持有現崇山商場)

下表列示合營及／或商業發展項目建議涉及之實體：



第V節　合營協議之主要條款

下文載列合營協議之主要條款概要，其受香港法例監管。

1. 合營協議之日期

2015年1月27日

2. 訂約方

(1) 領匯特別目的投資工具；

(2) 南豐特別目的投資工具；

(3) 領匯物業有限公司(作為領匯特別目的投資工具履行合營協議項下責任之擔保人)；

(4) 南豐發展(作為南豐特別目的投資工具履行合營協議項下責任之擔保人)；及

(5) 合營公司。

3. 業務範圍

除作為項目公司全部已發行股份之登記及實益擁有人，以及作為合營股東向項目公司提供資金之渠道外，合營公司將不會有任何業務。

除收購及持有該土地以及執行商業發展項目外，項目公司將不會有任何業務。商業發展項目涉及(其中包括)：(i)與該土地有關之商業發展項目之建築及裝修；及(ii)商業發展項目之租賃、維修、營運及管理。

4. 合營集團公司之董事會架構

合營公司及項目公司之董事會將各自由5名董事組成。每位合營股東可就其持有合營公司所有已發行股份每20%，有權提名委任及罷免合營公司1名董事及項目公司1名董事。根據股權比例，領匯有權於合營公司及項目公司之董事會內各委任3名(及南豐發展有權委任2名)董事。項目公司董事會應履行合營公司董事會之決策。

各合營集團公司之董事會會議之法定人數應為2名董事，包括最少由每位合營股東各自提名委任之1名董事。每位合營股東有權每隔一年提名合營集團公司之董事會主席，其任期將為1年。合營集團公司之董事會主席並無決定性投票。

5. 共同決策事項

合營集團公司之董事會決策將以過半數之方式作出定斷，惟與以下概述之任何事宜有關之該等決策(***共同決策事項***)除外：

- ***合營集團公司之內部變動***

  – 修訂任何合營集團公司之組織性文件(適用法律所需者除外)；

  – 涉及任何合營集團公司之任何合併或於該土地之合約完成證明書發出前兩週年進行任何以下之出售：(a)項目公司之任何股份；(b)項目公司結欠合營公司之股東貸款之任何部分；或(c)商業發展項目之任何部分；

  – 任何合營集團公司進行清盤；及

  – 發出或訂立權利以認購／購買任何合營集團公司之任何新股份或將任何證券轉換為任何合營集團公司之任何股份，或更改任何合營集團公司之資本架構。

- ***有關商業發展項目主要項目規範之決策***

  – 首批總綱發展藍圖及總建築圖則；

  – 更改建築費用預算，涉及較原有預算增加10%以上；

  – 修改批地文件並偏離先前協定之項目規範或支付超過100,000,000港元之款項；及

  – 委任主要外部項目人員及律師，以處理商業發展項目之交易。

- ***產權負擔／外部承諾／外部貸款***

  – 就任何合營集團公司之任何資產訂立任何產權負擔或任何第三方權益(包括項目公司之任何股份及項目公司結欠合營公司之股東貸款之任何部分)；及

  – 任何合營集團公司作出任何擔保或彌償保證或作為有關任何第三方履行付款或其他責任之擔保人。

- ***策略性業務決策***

  – 有關商業發展項目之辦公室物業作為甲級寫字樓之市場定位之決定或變更，以及對於整體租賃策略之更改，以致不符合商業發展項目之辦公室物業當時之市場定位。有關商業發展項目之租金及其他租賃活動之整體規劃、策略及年度預算(包括委任租賃代理)，如與商業發展項目之市場定位一致，則不屬於共同決策事項，及將由領匯領導並由管理委員會及／或合營集團公司各自之董事會批准。

- ***合營集團公司之重大及並無抵觸之法律程序***

  – 展開、妥協、解決、解除、撤銷或了結所涉及金額逾10,000,000港元之任何法律程序或申索之權利，或豁免有關權利，惟就及／或有關日常追討債務、不超過前述金額之小額申索及合營股東之任何聯屬公司之任何法律程序或申索(包括，例如項目管理實體／建築管理實體及項目公司之任何具法律約束力承諾)不應被視為共同決策事項。

所有共同決策事項均須取得合營公司全體董事之一致批准，惟倘有關共同決策事項概因下述情況須予批准、生效或完成時，董事不應拒絕批准該共同決策事項：(i)遵守對有關合營集團公司具約束力或適用之任何適用法例規定、批地文件、任何合營集團公司之任何法律責任、對該土地或商業發展項目具約束力之任何法律責任及／或取得政府或任何其他人士之相關批准之條件；或(ii)使合營協議生效或遵守或履行其項下之條文。

倘合營公司之董事會未能於45日內就共同決策事項達成協議，任何董事可將有關僵局轉交管理人之行政總裁及南豐發展之董事總經理共同議決，而有關決定將具約束力。倘在不大可能發生之情況下未能達成共同決議，任何合營股東可行使其權利，以根據合營協議所載之轉讓機制出售其於合營公司之權益。

6. 管理委員會

項目公司將成立由5名成員組成之管理委員會(「***管理委員會***」)。各合營股東有權委任數目與其委任合營公司之董事(合營公司有權提名委任有關董事)相同比例之管理委員會成員。根據股權比例，領匯有權委任3名(而南豐發展有權委任2名)管理委員會成員。

管理委員會將執行合營集團公司各自董事會之決策，並監察以確保商業發展項目乃符合合營協議協定之規範內，並根據合營集團公司為訂約方之法律文件之條款執行。除若干共同決策事項外，管理委員會之決策以過半數方式作出，並須獲項目公司董事會之最終決定方可作實。

7. 商業發展項目之資金

合營集團公司之發展費用總額(當中包括地價)及其他資金需求，將由合營股東以向合營集團公司發放股東貸款之方式，根據彼等各自之股權比例撥付。任何合營股東未能履行其撥款責任將被視為「違約事件」，而違約方或會被強制向無違約方出售其於合營公司之權益或根據下文V.10節概述之相關違約條款購買無違約方於合營公司之權益。

未經全體合營股東之事先書面批准前，合營公司及或項目公司不可向銀行或並非合營公司(或並非合營公司股東之聯屬公司)股東之任何人士進行融資。任何獲批准融資之條款及條件亦須獲得全體合營股東之事先書面批准及遵守房地產投資信託基金守則之規定。

8. 項目管理、租賃及物業管理營運

- ***項目／建築管理***

  合營各方建議項目管理實體(即南豐集團之成員公司)將擔任項目經理，並根據合營公司董事會批准之設計、時間表及規格，負責商業發展項目之整體規劃及監管。於履行其職能時，項目管理實體將(在項目公司及管理委員會之監管下)物色、挑選及推薦合適服務供應商(例如建築師及其他承建商／顧問)供項目公司直接委聘、就有關委聘之條款提出意見及監控有關服務供應商及商業發展項目之表現／進度。項目管理實體將有權向項目公司收取費用，金額為實際產生之淨建築成本之1%。

  合營各方建議建築管理實體(亦為南豐集團之成員公司)將協調商業發展項目之建築、裝修及完成工程，並將委聘多名樓宇承建商／分包商及供應商，以執行有關事項。建築管理實體將有權向項目公司收取費用，金額為實際產生之淨建築成本之3%。

根據合營協議，倘向顧問、承建商、分包商及／或供應商授予之建築合約涉及不超過2,500,000港元(就承建商、分包商及／或供應商而言)或1,000,000港元(就顧問而言)之開支，有關合約應事先取得管理委員會之書面批准。透過其於管理委員會之代表，領匯須確保有關建築合約按照公平及一般商業條款訂立，並載列充分及符合最佳行業慣例之風險防範措施。

上述南豐建築實體亦有權獲項目公司償付因履行彼等各自於項目公司管理協議及或合營協議項下職能及職務而產生之一切開支及費用(經根據管理委員會及／或項目公司事先批准之核准年度預算作出考慮後)，以及建築管理實體之實地員工成本。

項目公司及南豐建築實體之關係將受項目公司管理協議規管，該協議預期將在可行情況下盡快，及於簽署合營協議後在任何情況下90日內由項目公司與南豐建築實體協定並訂立(及就建築管理實體而言，倘項目公司管理協議並未於90日內或合營股東協定之有關進一步期間訂立，項目公司有權(而非有責任)透過競爭程序委聘其他合資格主要承建商)。根據項目公司管理協議，預期項目公司將有權就南豐建築實體行使其權利，例如收取由南豐建築實體或其代表編製之進度報告及其他文件，及倘發生相關南豐建築實體嚴重違反其職務之事件，則在不損害普通法下有關違約之其他權利及補償之情況下，可(受補救期(倘提供)所限)終止項目公司管理協議。

鑒於上述南豐集團就上文第III節所述有關建築事項之經驗，管理人認為，南豐建築實體具有能力、資格及財政基礎履行項目公司管理協議項下之責任。

倘南豐建築實體違反其相關項目公司管理協議項下之責任，項目公司應有權強制執行其終止協議及展開法律程序之權利。有關法律程序明確排除在共同決策事項之外，因此屬於領匯透過其合營集團公司各自董事會之大多數控制權之控制範圍內。

- ***租賃及營運***

  商業發展項目(包括停車場)之租賃、物業管理及日常營運須在合營集團公司之各自董事會監察下，由領匯特別目的投資工具提名之管理委員會成員負責。

  經徵詢南豐特別目的投資工具提名之管理委員會成員後，領匯特別目的投資工具提名之管理委員會成員須編製年度業務規劃，以供合營公司及項目公司之各自董事會審批。

9. 轉讓股份及股東貸款

概無合營股東於商業發展項目完成(以政府發出關於該土地之合約完成證明書日)之第二週年前有權出售其於合營公司之權益(或股東貸款)之任何部分，並在任何情況下，除非其首先向其他合營股東要約出售其於合營公司之全部股權(及股東貸款)，而該合營股東拒絕接納有關要約，則另作別論。有關出售之限制不適用於領匯特別目的投資工具或南豐特別目的投資工具向其各自集團之全資擁有附屬公司之轉讓。當轉讓合營股東建議向第三方承讓人出售其權益時，非轉讓合營股東應擁有隨售權。任何獲准轉讓於合營公司之股份之承讓人須訂立信守契約，以受合營協議所約束。

於商業發展項目完成之第二週年後，南豐特別目的投資工具有權(該權利僅可行使一次)要求領匯特別目的投資工具根據合營協議所訂明之情況及方式，按當時公平市值購買所有(而非部分)南豐特別目的投資工具於合營公司持有之已發行股份及其所有股東貸款。

10. 違約事件

倘(a)合營股東無力償債；(b)合營股東未能根據合營協議條款所載之時間及方式為合營提供資金；(c)合營股東違反合營協議之若干其他條文(例如，於合營公司股份之轉讓限制)；或(d)(南豐特別目的投資工具)僅因任何南豐建築實體故意失責及或嚴重疏忽，以致於合營協議所列日期前並無取得有關該土地／商業發展項目之入伙紙證或合約完成證明書，則發生違約事件。

於發生有關合營股東之違約事件後，無違約方在並無損害無違約方可享有之任何其他權利及補償(例如，在普通／衡平法下其有關違約之權利及補償，包括但不限於金錢賠償及禁制令，視乎特殊情況而定)，可於任何時候向違約方發出書面通知，要求：

(1) 違約方向無違約方出售違約方於合營公司持有之所有股份，連同結欠違約方之所有股東貸款及其未付之應計利息(統稱為違約方權益)，價格相等於根據合營協議釐定違約方權益之公平市值之90%；或

(2) 違約方向無違約方購買無違約方於合營公司持有之所有股份，連同結欠無違約方之所有股東貸款及其未付之應計利息(統稱為無違約方權益)，價格相等於根據合營協議釐定無違約方權益之公平市值之110%。

違約方並無酌情權，並須遵守無違約方之選擇。

11. 合營之年期及終止

根據合營協議，商業發展項目應持作長線投資。

合營協議將於以下事項最早發生時予以終止：(i)合營協議之訂約方協定之日期；(ii)所有合營公司之股份由一名股東擁有及持有；及(iii)合營公司解散。

第VI節　風險因素及減低風險措施

管理人預期收購事項及／或發展該土地將不會導致領匯之整體風險概況出現重大變動。然而，該等活動可能涉及以下各項：

- **有關合營之風險。**合營可能涉及多項風險，包括就合營股東履行於合營項下之責任而與南豐發展產生糾紛。該等糾紛可能引致法律訴訟，亦可能令領匯的聲譽受損、產生重大費用以及分散資源及管理層注意力。嚴重糾紛(例如極少發生之僵局未能解決)亦可能導致領匯提早出售其於合營之權益。此外，概不保證其他合營股東將不會違犯合營協議項下之事項。

雖然發生任何前述風險仍會對領匯商業發展項目之預期財務回報構成不利影響，惟管理人已透過清晰劃分合營股東於合營協議中之責任，及夥拍與管理人現時目標一致之南豐集團以減低有關風險。萬一領匯因南豐發展違約而於商業發展項目施工階段終止合營，則領匯可能考慮夥拍其他信譽良好、具備合適資格及財務穩建之發展商或繼續委聘南豐建築實體以完成項目，或(倘未能物色有關合作夥伴，或出現不適合領匯繼續委聘南豐建築實體之情況)領匯可能根據合營協議行使其以較平均公平市值溢價之金額向南豐發展出售其於合營公司股份之權利。另一方面，倘商業發展項目之建築工程已竣工，領匯可能根據合營協議行使其以較公平市值折讓之金額收購南豐發展權益之權利，並於其後單獨或根據房地產投資信託基金守則之規定透過第三方管理代理管理及營運商業發展項目。

- **建築風險。**發展商業發展項目之進度和成本可能受到多項因素影響，例如物料、設備、承建商及熟練勞工短缺、勞工糾紛、建築意外、天災及惡劣天氣環境。

  從事商業發展項目時，領匯將於項目之不同階段承受勞工及建築物料成本上漲之風險。倘勞工或建築物料之成本大幅上漲，而領匯未能透過減低其他與該項目有關之費用抵銷有關升幅，則可能對該項目之預期投資回報造成不利影響。因此，透過夥拍熟悉建築及項目管理且經驗豐富及信譽良好之發展商－南豐集團，領匯期望將能減低有關風險之可能性及影響。此外，發展費用總額中已預留緩衝額，以應付超支情況。

- **項目交易方違約之風險。**南豐建築實體可能承接其他項目，引致彼等之資源可能分散，或彼等可能遇到財務或其他困難，因而或許令商業發展項目延誤完成或導致建築費用增加。

  鑒於以上所述，根據項目公司管理協議，預期項目公司將有權收取由南豐建築實體或其代表所編製之進度報告及其他文件，或於相關南豐建築實體嚴重違反其職務時可終止項目公司管理協議。有關權利旨在減低上述風險發生之可能性。領匯亦擬調派員工至項目公司，在工作範疇上監管及監督商業發展項目之進度、質素及費用。此外，根據合營協議，倘向顧問、承建商、分包商及／或供應商授予之建築合約涉及不超過2,500,000港元(就承建商、分包商及／或供應商而言)或1,000,000港元(就顧問而言)之開支，有關合約應事先取得管理委員會

之書面批准。領匯透過其於管理委員會之代表須確保有關建築合約按照公平及一般商業條款訂立，並載列充分之風險防範措施及符合最佳行業慣例。

- **未能或延遲取得政府審批之風險。**為完成商業發展項目，在物業發展過程中之不同階段必須取得各類政府許可證、牌照、證書及其他監管審批。項目公司在取得有關批准／許可證，或在符合取得批准／許可證之規定條件時可能會遇上困難或延誤。倘未能及時(或完全不能)取得批准／許可證或符合取得相關批准／許可證之條件，則商業發展項目可能不會如期進行。此外，倘與商業發展項目有關之相關政府指引、規則及規例出現任何變更(例如對取得所需批准／許可證施加額外規定)，則商業發展項目之原有物業發展計劃或須修改，導致需承擔額外費用、風險及延誤項目完成時間。

  為減低有關風險，管理人已夥拍熟悉取得有關批准，且經驗豐富及信譽良好之發展商(南豐發展)，而南豐發展將透過南豐建築實體聘用合資格之專業人士及能勝任之承建商。

- **延誤風險及對收入之影響。**於商業發展項目之施工階段，該土地將不會為領匯帶來任何租金收入。倘施工階段延長，該期間可能更長。鑒於漫長之施工階段(預期於2020年6月30日或該日前完成)，領匯亦會面對商業物業市場可能惡化之風險，在此情況下，領匯透過租金收入之財務回報可能少於預期。儘管管理人將會採取所有合理步驟以避免延誤，惟有關風險仍可能經由管理人不能控制之因素產生。領匯收取之租金收入減少可能對領匯之流動資金狀況、財務狀況、營運業績及基金單位持有人之分派水平構成不利影響。

第VII節　發展費用總額及財務影響

發展費用總額估計約為10,541,000,000港元，並包括：

(a) 地價(5,860,000,000港元，即收購事項之代價)；

(b) 獨立成本顧問按(i)管理人向獨立成本顧問提供商業發展項目之多項實質屬性(包括面積、材料類型、基建設施、底層結構及裝修)作出之若干規格及假設；及(ii)計及管理人為應付超支情況而提供之緩衝額(管理人認為有關金額為審慎及符合行業慣例)而釐定之建築成本；及

(c) 管理人本著真誠公平地估計之其他項目費用(例如融資費用、印花稅(如有)、專業費用及裝置／設備)。

發展費用總額將由領匯及南豐發展按照彼等各自之股權比例承擔。發展費用總額之領匯部分(即按上述而估計之約6,325,000,000港元)將從領匯本身的現金及或現有債務融資撥付。自收購事項日期起至商業發展項目完成日期止，收購事項及商業發展項目之施工預期不會對領匯之財務狀況構成任何重大影響。有關收購事項之預期及潛在非財務影響，請參閱本公布第III節及第VI節。

於項目公司收購該土地後，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，並假設：(i)提取領匯現有債務融資3,516,000,000港元；(ii)調整領匯之資產總值以計入該土地之估值，猶如該土地之收購已於2014年9月30日發生；(iii)計入領匯分別於2014年9月29日及2014年12月1日公布及成交之五項物業出售；及(iv)領匯於2014年12月9日派付之中期分派，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13.4%。

第VIII節　董事會之意見

董事會(包括獨立非執行董事)信納：(i)項目公司收購該土地及商業發展項目之施工；及(ii)簽立合營協議及據此擬進行之交易均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最佳利益。此外，董事會信納，根據房地產投資信託基金守則及信託契約，有關事宜毋須經基金單位持有人批准。

第IX節　受託人之意見

根據及僅依據董事會之意見以及管理人提供之資料及確認(並已考慮受託人根據信託契約及房地產投資信託基金守則之責任後)，受託人對(i)項目公司收購該土地及商業發展項目之施工；及／或(ii)簽立合營協議及根據合營協議項下擬進行之交易並無異議。此外，受託人信納：(a)項目公司收購該土地、商業發展項目之施工及合營與領匯的投資策略一致，亦符合房地產投資信託基金守則及信託契約；及(b)根據房地產投資信託基金守則及信託契約，有關事宜毋須經基金單位持有人批准。

發展費用總額之領匯部分(當中包括地價)估計約為6,325,000,000港元，佔領匯之資產總值約4.9%，因此在資產總值上限範圍以內，並符合房地產投資信託基金守則及信託契約之門檻上限。

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。發展費用總額之領匯部分約佔：(i)領匯總市值(根據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)之5.2%；及(ii)(按2014/2015中期報告所披露)領匯於2014年9月30日之資產總值及就領匯於2014年12月9日支付之中期分派作出調整及分別於2014年9月29日公佈並於2014年12月1日完成之5項物業出售作出調整後之4.9%，亦同時少於(按2014/2015中期報告所示)領匯於2014年9月30日之資產總值之15%。

董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，南豐特別目的投資工具、南豐發展、南豐建築實體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，簽立合營協議、項目公司管理協議及執行據此擬進行之各有關交易並不構成領匯之關連人士交易。

管理人已就遵守房地產投資信託基金守則第7.5(aa)條(有關特別目的投資工具之大多數擁有權及控制權)向證監會作出呈述。管理人已呈述，由於管理人可以下列理由對各合營集團公司之管理及策略性發展行使控制權，故領匯將符合擁有各合營集團公司之「大多數擁有權及控制權」之監管目的：

- 領匯特別目的投資工具為合營公司之主要股東，而合營公司則全資擁有項目公司；

- 領匯特別目的投資工具可於各合營集團公司董事會之5名董事中提名委任其中3名，故能提出並執行合營集團公司之所有決議案(有關共同決策事項者除外)，因此給予管理人對有關事項之控制權；

- 管理人相信，任何共同決策事項之一致批准規定對領匯特別目的投資工具於合營集團公司之管理及策略性發展之控制權將不會產生重大不利影響；

- 領匯特別目的投資工具就共同決策事項而言可被視為擁有「否定控制權」，原因是倘共同決策事項在下列情況下作出，任何共同決策事項(包括該等由南豐特別目的投資工具建議之共同決策事項)均需取得領匯特別目的投資工具提名委任之董事之批准。此外，合營公司之董事(不論是由領匯特別目的投資工具或南豐特別目的投資工具提名)不應拒絕批准有關共同決策事項：(i)遵守對有關合營集團公司具約束力或適用之任何適用法例規定、批地文件、任何合營集團公司之任何法律責任、對該土地或商業發展項目具約束力之任何法律責任及／或取得政府或任何其他人士之相關批准之條件；或(ii)使合營協議生效以或遵守或履行其項下之條文。

- 領匯特別目的投資工具可於管理委員會之5名委員中提名委任其中3名，而管理委員會(其中包括)負責監察合營集團公司之日常營運及管理。此外，有關商業發展項目之租賃、管理及營運之所有事宜須由領匯提名之管理委員會成員專責處理。

此外，管理人已呈述，與南豐集團之合營將對基金單位持有人有利，有助領匯：(i)(透過一間南豐建築實體)磋商建築及供應合約時，可利用南豐集團之專業知識及網絡；及(ii)減低其收購及發展該土地之風險，因此就房地產投資信託基金守則第7.5(aa)條附註而言，與南豐集團之合營屬合理。

管理人亦已就房地產投資信託基金守則第7.5(d)條(有關使用超過兩層之特別目的投資工具)呈述，以促進未來集團重組及透過一間居間控股公司出售物業權益(例如，達致節省交易成本)，前提為在並無取得證監會之進一步批准下，領匯就持有該土地及商業發展項目所用四層之特別目的投資工具之上限將維持不變。

管理人有關香港法律之法律顧問貝克•麥堅時律師事務所(Baker & McKenzie)已向管理人作出法律意見，當中列明於收購事項完成後，根據房地產投資信託基金守則第7.7條之規定，項目公司將於批地文件日期對該土地擁有良好可銷售之法定及實益業權，且無任何產權負擔，並在批地文件及合營協議所載之上述限制之規限下，可根據房地產投資信託基金守則自由出售該土地。

個別而言，管理人將盡其最大努力，確保項目公司將在商業發展項目完成後對其持有良好可銷售之法定及實益業權。

貝克•麥堅時律師事務所(Baker & McKenzie)亦向管理人出具法律意見，當中(i)描述本公布第V節所載與合營協議之條款、合營股東之權益及分佔溢利安排有關之真實資料，以及領匯於商業發展項目之權益出售限制，及(ii)確認合營協議根據香港法例對本文各訂約方而言構成具法律約束力、有效並可強制執行之責任。

第XI節　一般情況

- ***關於領匯***

  領匯為獲證監會認可之集體投資計劃，基金單位於聯交所主板上市(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，現時由174個物業組合組成，內部零售區域樓面面積約為1,070萬平方呎，並有約76,000個泊車位。

- ***關於南豐集團***

  南豐集團為由陳廷驊先生(已辭世)之遺產所控制，並擁有多家公司及多項業務權益之私人集團，以「南豐」之商號名稱從事物業發展、物業投資、建築、物業管理、投資及融資之主要業務。南豐集團為香港主要物業發展商之一。

第XII節　進一步更新資料

管理人將在領匯年報及中期報告內定期更新與商業發展項目有關之重要資料(包括商業發展項目之工程進度及資產總值上限之已使用程度(以百分比顯示))，而管理人之審核委員會將審閱有關資料。此外，管理人將於有需要時適時披露有關商業發展項目之重大發展，以符合房地產投資信託基金守則之規定。

第XIII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，該等所界定之詞彙並不包括於下表。

「2014/2015中期報告」	指	領匯截至2014年9月30日止六個月之中期報告
「收購事項」	指	合營(透過項目公司)根據投標競投及收購該土地
「估值」	指	5,380,000,000港元，即根據估值報告，該土地於2015年1月21日之估值

「董事會」	指	董事會
「商業發展項目」	指	本公布第II節所述之發展項目
「建築管理實體」	指	南豐集團之成員公司，擔任主要承建商，負責協調商業發展項目之建築、裝修及完成工程
「違約方」	指	就合營股東而言，於發生違約事件後違約之合營股東
「違約方權益」	指	本公布第V.10節賦予該詞之涵義
「董事」	指	管理人董事
「資產總值上限」	指	資產總值之10%，即根據信託契約進行物業發展及相關活動之上限
「本地生產總值」	指	本地生產總值
「政府」	指	香港政府
「資產總值」	指	(為計算資產總值上限所用之分母)領匯之資產總值，乃參考其最近期刊發賬項，並就(i)已宣派之任何分派及(ii)已刊發估值以及按上市規則項下須予公布之交易釐定資產總值之類似方式(經作出必要修改)計算作出調整，惟不包括發展中物業之任何投資價值
*「香港」*及*「港元」*	指	分別指中華人民共和國香港特別行政區及港元(香港法定貨幣)
「獨立成本顧問」	指	威寧謝香港有限公司，乃就計算建築費用提供意見而委任之獨立工料測量師兼建築費用顧問。根據公開所得之資料，威寧謝於亞洲為市場領先跨範疇之成本諮詢及管理公司，於亞洲10個主要城市擁有超過3,400名僱員。管理人明白，獨立成本顧問之主要人員為香港測量師學會或英國皇家特許測量師學會(香港分會)之資深會員或會員，彼等符合資格就計算建築費用提供意見

「獨立物業估值師」	指	世邦魏理仕有限公司，領匯之現任主要估值師(定義見房地產投資信託基金守則)及就收購事項而委任之獨立物業估值師(定義見房地產投資信託基金守則第6章)，以就該土地進行估值
「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
「共同決策事項」	指	本公布第V.5節賦予該詞之涵義
「合營」	指	領匯(透過領匯特別目的投資工具)及南豐集團(透過南豐特別目的投資工具)僅就透過合營集團公司收購及發展該土地而成立之合營企業
「合營協議」	指	領匯特別目的投資工具、南豐特別目的投資工具、領匯物業有限公司、南豐發展及合營公司於2015年1月27日訂立之股東協議
「合營公司」	指	Assets Guard Holdings Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司，乃就合營(領匯(透過領匯特別目的投資工具)擁有其6股已發行股份(佔其已發行股本之60%)及南豐發展(透過南豐特別目的投資工具)擁有其餘4股已發行股份(佔其已發行股本之餘下40%))而成立之公司
「合營集團公司」	指	包括合營公司及項目公司，而「***合營集團公司***」指彼等任何之一方
「合營股東」	指	領匯特別目的投資工具及南豐特別目的投資工具，合營公司之唯一註冊股東，而「***合營股東***」指彼等任何之一方
「該土地」	指	於香港九龍東之地盤，將於土地註冊處註冊為新九龍內地段第6512號
「批地文件」	指	有關該土地之銷售協議及條件備忘錄及銷售規劃，該備忘錄隨附於招標公告內，並根據招標公告之規定將由項目公司與九龍東地政專員(代表政府行政長官)訂立

「領匯特別目的投資工具」	指	Sky Master Global Limited，一間由領匯全資擁有及於英屬維爾京群島成立之特別目的投資工具，並持有領匯於合營公司之60%權益
「領匯部分」	指	領匯根據股權比例承擔及將承擔發展費用總額之部分
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「管理委員會」	指	項目公司之管理委員會
「管理人」	指	領匯管理有限公司，領匯之管理人
「淨建築成本」	指	根據合營協議之條文，商業發展項目之所有建築、裝修及完成工程之費用，不包括地價或批地文件修訂費、貸款費用及開支、市場推廣及法律費用、與建築工程有關之專業或顧問費用、於發出完工證明書後或應租戶要求之工程費用、保費及向南豐建築實體應付及或補償之任何金額
「南豐建築實體」	指	項目管理實體及建築管理實體以及各「***南豐建築實體***」之統稱
「南豐集團」	指	由陳廷驊先生(已辭世)之遺產控制，並擁有多家公司及多項業務權益之私人集團，以「南豐」之商號名稱從事物業發展、物業投資、建築、物業管理、投資及融資之主要業務
「南豐特別目的投資工具」	指	Dual Success Investments Limited，南豐發展(於英屬維爾京群島註冊成立)之間接全資附屬公司，並持有南豐發展於合營公司之40%權益
「南豐發展」	指	南豐發展有限公司
「無違約方」	指	就合營股東而言，於發生違約事件後無違約之合營股東
「無違約方權益」	指	本公布第V.10節賦予該詞之涵義

「項目公司管理協議」	指	項目公司與任何南豐建築實體就規管訂約各方之權利及義務將訂立之項目管理協議及建築管理協議之統稱，而「*項目公司管理協議*」指任何一份有關協議
「項目公司」	指	順立投資有限公司，一間於香港註冊成立之公司及就競投及其後發展該土地而成立，其全部已發行股本(即1股已發行股份)由合營公司擁有
「項目管理實體」	指	南豐集團之成員公司，擔任商業發展項目之項目管理人並負責項目之整體規劃及監管
「房地產投資信託基金」	指	房地產投資信託基金
「房地產投資信託基金守則」	指	已公布之房地產投資信託基金守則，可由證監會不時修訂或補充
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「股權比例」	指	領匯(即透過領匯特別目的投資工具之60%)及南豐發展(即透過南豐特別目的投資工具之40%)各自於合營公司中之權益
「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
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「研究」	指	本公布第III.A節賦予該詞之涵義
「投標」	指	合營(透過項目公司)為回應政府日期為2014年12月5日之公開招標公告而就該土地所提交之標書
「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上市；及倘文義所需，包括特別目的投資工具及／或由其擁有及／或控制之公司

「發展費用總額」	指	有關發展該土地及完成商業發展項目／與之有關連之總項目成本(包括收購該土地之成本、發展或建築成本、融資成本、印花稅及專業費用)，目前估計為10,541,000,000港元，由領匯及南豐發展根據彼等各自之股權比例承擔或將予承擔
「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	擔任領匯受託人之滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司
*「基金單位」*及*「基金單位持有人」*	指	分別指領匯之基金單位及基金單位之持有人
「估值報告」	指	獨立物業估值師就收購事項於2015年1月23日發出之有關該土地之估值報告

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1月27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
鄭李錦芬
周永健
陳秀梅
謝伯榮
謝秀玲
韋達維
王于漸
Elaine Carole YOUNG