

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)

出售物業

茲提述領展於 2016 年 2 月 19 日作出有關領展擬透過招標出售（其中包括）該等物業（即石蔭物業及運頭塘物業）之公布。招標已於 2016 年 3 月 30 日正午十二時截標。

於 2016 年 3 月 31 日，領展（透過賣方）已就出售該等物業簽訂該等獲接納投標書文件。該等出售將於 2016 年 5 月 31 日落實成交。

本公布乃根據房地產投資信託基金守則第 10.3 條作出。該等出售之總代價（即 16.903 億港元）(i) 約相等於領展總市值（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）之 1.6%；(ii) 約相等於領展於 2015 年 9 月 30 日之資產總值（按 2015/2016 中期報告所披露）並就領展於 2015 年 12 月 4 日派付之中期分派、領展分別於 2015 年 10 月 27 日和 2015 年 12 月 31 日公布及完成之五項物業出售，以及領展於 2016 年 2 月 19 日公布有關收購於九龍彌敦道 700 號之一幢綜合用途商業樓宇之影響作出調整後之 1.0%；及 (iii) 少於領展於 2015 年 9 月 30 日之資產總值（按 2015/2016 中期報告所披露）之 15%。

董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，該等買家、第一太平戴維斯與仲量聯行（即管理人就該等出售所委任之兩間獨家代理）、主要估值師，以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，該等出售不會構成領展之關連人士交易。管理人信納，根據房地產投資信託基金守則，賣方接納由該等買家遞交之投標書文件及據此擬進行之相關交易毋須經基金單位持有人批准。

I. 概覽

茲提述領展於 2016 年 2 月 19 日作出有關領展擬透過招標出售（其中包括）該等物業（即石蔭物業及運頭塘物業）之公布。招標已於 2016 年 3 月 30 日正午十二時截標。

管理人之董事會謹此公布，於 2016 年 3 月 31 日，賣方（即領展全資擁有之一間特別目的投資工具，領展物業有限公司）已接納由該等買家遞交之投標書文件，而投標書文件已構成有關出售及購買該等物業之具約束力協議。管理人經信納第一太平戴維斯及仲量聯行均具備所需專業知識與資源後，已委任彼等為對該等物業進行招標之獨家代理，及主要估值師獲委任就該等出售而對該等物業每項進行估值。

董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，該等買家、第一太平戴維斯與仲量聯行（即管理人就該等出售所委任之兩間獨家代理）、主要估值師，以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，該等出售不會構成領展之關連人士交易。

根據投標書文件，賣方已明確保留其權利（當中包括）(a)可在未接納任何投標前撤回對任何物業之出售及(b)可不予接納出價最高或任何之投標。

經考慮每項物業之估值及主要估值師於估值報告內引述以作參考之香港近期大型商業投資物業交投後，管理人決定接納由該等買家遞交之投標書文件（即該等獲接納投標書文件）。每項物業之代價為對購買相關物業之最高投標價。每項相關物業之買家、獲接納投標書文件內訂明對該項出售之代價以及估值載述如下：

物業	買家	該項出售 之代價 (百萬港元)	於估值日期 (即 2016 年 3 月 31 日) 之估值 (百萬港元)	於 2015 年 3 月 31 日 之估值 (百萬港元)
石蔭物業	人人汽車 有限公司	880.0	719.0	639.4
運頭塘物業	駿昇投資 (香港) 有限公司	810.3	746.0	689.0
總計		1,690.3	1,465.0	1,328.4

II. 該等獲接納投標書文件之主要條款摘要

下列為該等獲接納投標書文件之主要條款摘要。除上述該等買家之身份以及相關之代價外，每份獲接納投標書文件之條款及條件大致相同。賣方或管理人並無就該等物業提供彌償保證或擔保，亦無於任何該等獲接納投標書文件中提供任何延付或現金以外之支付方式。

接納日期： 2016 年 3 月 31 日

立約方：

- (i) 領展物業有限公司（作為有關物業之賣方）；及
- (ii) 有關物業之相關買家（作為買方）。

支付條款：

- (i) 買家於遞交投標書文件時已由買家以銀行本票向賣方支付首期訂金；

- (ii) 買家須於 2016 年 4 月 15 日以銀行本票向賣方支付相等於代價 10% 扣減首期訂金之金額作為後續訂金 (首期訂金與後續訂金合計將相等於代價之 10%) ;
- (iii) 代價餘額 (即代價之 90%) 將由買家於成交日期向賣方支付 ; 及
- (iv) 倘買家未能根據獲接納投標書文件於相關到期日支付應付、應轉交或應退還予賣方之任何款項 (或其任何部分) 時，則買家須就當時未付款項 (或其任何部分) 向賣方繳付相當於由該款項 (或其任何部分) 相關到期日或應付日起計直至支付日期止按香港上海滙豐銀行有限公司當時頒布之最優惠貸款利率加年利率 4% 計算之利息。該利息將為額外支付款項，並不影響賣方就買家未能根據獲接納投標書文件於到期日如期付款而對買家應有之任何其他權利及補償。

條件：

物業連帶租約所附之利益與限制一併出售。

成交：

該等出售之成交均無附帶先決條件，並將於 2016 年 5 月 31 日全部落實。

終止：

- (i) 倘買家未能遵守或依從獲接納投標書文件之任何條款及條件，則賣方 (在毋須向買家遞交轉讓契約之情況下) 可向買家或其律師發出書面通知終止獲接納投標書文件，及倘物業之管有權已交予買家，賣方有權重新接收及重新接管物業並免除買家於物業之任何權利或權益。首期訂金及後續訂金 (倘已由買家支付) 將由賣方全權沒收。在有關終止後，賣方可按賣方認為合適之相關條件將有關物業或其任何部分重售、出租、或透過公開拍賣或招標或私人訂約方式作出處理，或可透過任何一項方式出售有關物業之一部分及同時以另一項或多項方式出售有關物業之另一部分，而重售所得之任何溢價將歸賣方所有。在不損害賣方對於追討因買家違反獲接納投標書文件而可能承受之實際損失之權利下，上述重售所產生之任何價格差額及與該重售或任何意圖重售有關之所有費用均由買家彌補及承擔，及賣方有權就前述有關追回價格差額及費用而將已交付之任何金額沒收或保留。
- (ii) 倘賣方未能根據獲接納投標書文件之條款就出售物業落實成交時，則買家在啟動法律程序以逼使獲接納投標書文件被強制履行前毋須先向賣方遞交轉讓契約。

III. 該等物業之資料

(a) 石蔭物業

石蔭物業於 2000 年落成，主要包括位於香港新界葵涌梨木道 120 號石蔭邨內一幢 7 層高之商業/停車場大廈及相關地方，連同所在地之泊車位；並根據政府租契持有，年期由 2010 年 1 月 11 日起計為期 50 年。

石蔭物業於估值日期之估值為 7.190 億港元，及其於 2015 年 9 月 30 日及 2015 年 3 月 31 日之租用率分別為 92.8% 及 92.8%。

石蔭物業於截至 2015 年 9 月 30 日止六個月及截至 2015 年 3 月 31 日止年度之營業額及物業收入淨額如下：

	截至 2015 年 9 月 30 日止六個月 (未經審核)		截至 2015 年 3 月 31 日止年度 (經審核)	
	金額 (千港元)	佔領展 整體物業組合 之概約百分比 (%)	金額 (千港元)	佔領展 整體物業組合 之概約百分比 (%)
營業額	24,076	0.58	45,880	0.59
物業收入淨額	15,051	0.49	28,957	0.51

主要估值師對石蔭物業於 2015 年 3 月 31 日之估值為 6.394 億港元，佔於 2015 年 3 月 31 日領展整體物業組合之估值總額約 0.46%。

(b) 運頭塘物業

運頭塘物業於 1991 年落成，主要包括位於香港新界大埔曉運路 10 號運頭塘邨內一幢兩層高之商場、一幢 4 層高之停車場大廈、一個商舖單位及多個露天停車處，連同所在地之泊車位；並根據政府租契持有，年期由 1998 年 4 月 8 日起計為期 50 年。

運頭塘物業於估值日期之估值為 7.460 億港元，及其於 2015 年 9 月 30 日及 2015 年 3 月 31 日之租用率分別為 100% 及 100%。

運頭塘物業於截至 2015 年 9 月 30 日止六個月及截至 2015 年 3 月 31 日止年度之營業額及物業收入淨額如下：

	截至 2015 年 9 月 30 日止六個月 (未經審核)		截至 2015 年 3 月 31 日止年度 (經審核)	
	金額 (千港元)	佔領展 整體物業組合 之概約百分比 (%)	金額 (千港元)	佔領展 整體物業組合 之概約百分比 (%)
營業額	21,577	0.52	38,910	0.50
物業收入淨額	17,463	0.56	30,441	0.54

主要估值師對運頭塘物業於 2015 年 3 月 31 日之估值為 6.890 億港元，佔於 2015 年 3 月 31 日領展整體物業組合之估值總額約 0.50%。

該等物業概無按接納日期起計算購入少於兩年。每項該等出售均包含賣方於相關物業之全部權益。

IV. 該等出售之原因及財務影響

每項該等出售之代價均高於相關物業之估值，因此該等出售為領展之資產淨值提供增值效益。該等出售符合管理人之既定策略，包括提升領展物業組合之營運效率及表現，以及使資金得以循環投資，從而為基金單位持有人創造價值。管理人將繼續檢討領展物業之組合及多元化，以及監察其表現概況。

於落實成交後，該等出售預期將帶來約 2.153 億港元之收益（按總代價扣減開支與該等物業之估值合共之總和為基準計算）。此外，於落實成交後，根據領展於 2015 年 9 月 30 日之綜合財務狀況（按 2015/2016 中期報告所披露）並就(i)領展於 2015 年 12 月 4 日派付之中期分派；(ii)領展分別於 2015 年 10 月 27 日和 2015 年 12 月 31 日公布及完成之五項物業出售；(iii)領展於 2016 年 2 月 19 日公布有關收購於九龍彌敦道 700 號之一幢綜合用途商業樓宇之影響作出調整後；並(iv)假設該等出售已於 2015 年 9 月 30 日落實成交，則領展之備考經調整債務對資產總值比率預計將由約 16.9%變更為約 20.4%。有鑒於該等出售之規模，管理人預期該等出售對領展之財務狀況並無構成任何重大影響。

管理人與受託人均不會就該等出售向領展收取任何費用。

V. 所得款項用途

管理人現時擬將該等出售所得款項淨額（即總代價扣除開支後為數約 16.803 億港元），用作領展之一般資金，包括但不限於償還債務及（如適用）為基金單位回購提供資金。

VI. 房地產投資信託基金守則之影響

本公布乃根據房地產投資信託基金守則第 10.3 條作出。該等出售之總代價（即 16.903 億港元）(i)約相等於領展總市值（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）之 1.6%；(ii)約相等於領展於 2015 年 9 月 30 日之資產總值（按 2015/2016 中期報告所披露）並就領展於 2015 年 12 月 4 日派付之中期分派、領展分別於 2015 年 10 月 27 日和 2015 年 12 月 31 日公布及完成之五項物業出售，以及領展於 2016 年 2 月 19 日公布有關收購於九龍彌敦道 700 號之一幢綜合用途商業樓宇之影響作出調整後之 1.0%；及(iii)少於領展於 2015 年 9 月 30 日之資產總值（按 2015/2016 中期報告所披露）之 15%。

管理人信納，根據房地產投資信託基金守則，賣方接納由該等買家遞交之投標書文件及據此擬進行之相關交易毋須經基金單位持有人批准。

董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，該等買家、第一太平戴維斯及仲量聯行（即管理人就該等出售所委任之兩間獨家代理）、主要估值師，以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，該等出售不會構成領展之關連人士交易。

VII. 董事會及受託人之意見

董事會（包括獨立非執行董事）信納，根據該等獲接納投標書文件條款進行之該等出售及據此擬進行之相關交易乃按公平原則，依照一般商業條款訂立，屬公平合理且符合領展及基金單位持有人之整體利益。

根據董事會之意見及管理人提供予受託人之資料及確認，受託人信納：

- (i) 該等出售符合房地產投資信託基金守則及信託契約之規定；及
- (ii) 根據房地產投資信託基金守則，賣方接納由該等買家遞交之投標書文件及據此擬進行之相關交易毋須經基金單位持有人批准。

VIII. 一般資料

有關領展及管理人

領展為獲證監會認可之集體投資計劃，及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）有限公司為領展之受託人。領展由管理人管理，現時於香港及國內擁有一個包含零售商舖及辦公室物業以及停車場之多元化物業組合。

有關該等買家

根據該等買家每位向管理人提供之資料，該等買家均為房地產投資者。

進一步公布

管理人將根據房地產投資信託基金守則及於落實成交時進一步作出公布。

管理人亦將根據房地產投資信託基金守則就於 2016 年 2 月 19 日之公布內所述有關透過招標擬出售其他 7 項物業進一步作出公布。

IX. 釋義

於本公布內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

2015/2016 中期報告	指	領展截至 2015 年 9 月 30 日止六個月之中期報告
接納日期	指	該等買家遞交投標書文件並獲賣方接納之日期，即 2016 年 3 月 31 日
該等獲接納投標書文件	指	(i) 石蔭獲接納投標書文件及 (ii) 運頭塘獲接納投標書文件之統稱，及各自稱為 獲接納投標書文件
總代價	指	就該等出售由該等買家根據該等獲接納投標書文件之條款各自應付予賣方之石蔭代價及運頭塘代價之總額

估值	指	就該等出售由主要估值師所評估該等物業每項於估值日期之估值
董事會	指	管理人之董事會
成交	指	根據該等獲接納投標書文件條款於成交日期落實對該等出售之成交
成交日期	指	2016年5月31日
代價	指	就有關該項出售，買家根據獲接納投標書文件條款對物業之應付代價
董事	指	管理人之董事
該等出售	指	(i)石蔭出售及(ii)運頭塘出售之統稱，及各自稱為 該項出售
開支	指	賣方就該等出售應付約 1,000 萬港元之開支，包括獨家代理佣金及專業費用
港元及香港	指	分別為港元（香港法定貨幣）及中華人民共和國香港特別行政區
獨立第三方	指	並非為領展關連人士（具有房地產投資信託基金守則第 8 章所指之涵義）之獨立第三方
首期訂金	指	該項出售所涉及任何相關之(i)石蔭首期訂金或(ii)運頭塘首期訂金之等同金額
仲量聯行	指	仲量聯行有限公司，為獨立第三方，及就該等出售獲管理人委任之兩間獨家代理之一
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）；及倘文義所需，包括其特別目的投資工具
管理人	指	領展資產管理有限公司，並為領展之管理人
主要估值師	指	領展之總估值師（按房地產投資信託基金守則之定義），現為世邦魏理仕有限公司
該等物業	指	(i)石蔭物業及(ii)運頭塘物業之統稱，及各自稱為 物業
該等買家	指	(i)石蔭買家及(ii)運頭塘買家之統稱，及各自稱為 買家
房地產投資信託基金守則	指	證監會頒布之房地產投資信託基金守則，並經不時修訂或補充

第一太平戴維斯	指	第一太平戴維斯（香港）有限公司，為獨立第三方，及就該等出售獲管理人委任之兩間獨家代理之一
證監會	指	香港證券及期貨事務監察委員會
石蔭獲接納投標書文件	指	石蔭買家所遞交有關石蔭物業之投標書文件並已獲賣方於接納日期接納
石蔭代價	指	石蔭出售之代價 8.800 億港元
石蔭出售	指	根據石蔭獲接納投標書文件出售及購買石蔭物業
石蔭首期訂金	指	有關石蔭出售之首期訂金 3,000 萬港元
石蔭物業	指	於土地註冊處登記為葵涌市地段第 506 號餘段之整幅土地及上建位於香港新界葵涌梨木道 120 號現稱石蔭邨（「 石蔭邨 」）之宅院與樓宇之全部 191,130 份不分割等份份數中之 45,184 份，和持有、使用、佔用及享用於土地註冊處以註冊摘要編號 10063001980060 號登記之大廈公契（「 石蔭公契 」）所界定之商業/停車場大廈所有之獨家專屬權利，包括：一、石蔭邨內之綜合商業大廈，而前述之綜合商業大廈為於土地註冊處以註冊摘要編號 10063001980070 號登記之轉讓契約（「 石蔭首次轉讓契約 」）所夾附智石樓及仁石樓地面（平台）樓面圖上以粉紅色着色之部分（僅供識別之用）；二、石蔭邨內之多層商業/停車場大廈，而前述之多層商業/停車場大廈為石蔭首次轉讓契約所夾附商業大廈 LG2 層樓面圖、商業大廈 LG1 層樓面圖、商業大廈地下樓面圖、商業大廈 UG1 層樓面圖、商業大廈 UG2 層樓面圖、商業大廈 UG3 層樓面圖、商業大廈 UG4 層樓面圖、商業大廈平台樓面圖及商業大廈天台樓面圖上以粉紅色着色之部分（僅供識別之用）；三、石蔭邨內之所有相關範圍，而前述之相關範圍為石蔭首次轉讓契約所夾附商業大廈 LG2 層樓面圖上以粉紅色着色之部分（僅供識別之用）；及四、石蔭邨內已裝建或設置或將裝建或設置以專門提供予上述多層商業/停車場大廈內之泊車位（定義見石蔭公契）使用之標識、交通標識、道路標識、繳費處/繳費亭、警衛亭、控制圍欄及相關電子和機械設施（如有）

石蔭買家	指	人人汽車有限公司，一間於香港註冊成立之公司並為獨立第三方
特別目的投資工具	指	領展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
租約	指	就每項物業而言，由賣方與相關租客或准用證持有人訂立之現有租約及（如適用）准用證
投標書文件	指	由有意之投標方就任何該等物業向賣方遞交之特定格式投標書文件
信託契約	指	受託人與管理人於 2005 年 9 月 6 日就設立領展所訂立之信託契約（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，作為領展之受託人
基金單位及基金單位持有人	指	分別為領展之基金單位及基金單位之持有人
估值日期	指	2016 年 3 月 31 日
估值報告	指	主要估值師就該等出售根據房地產投資信託基金守則及信託契約對該等物業所編製日期為 2016 年 3 月 31 日之估值報告
賣方	指	領展物業有限公司，即每項該等物業之登記擁有人及有關每項該等出售之賣方，並為領展全資擁有之特別目的投資工具
運頭塘獲接納投標書文件	指	運頭塘買家所遞交有關運頭塘物業之投標書文件並已獲賣方於接納日期接納
運頭塘代價	指	運頭塘出售之代價 8.103 億港元
運頭塘出售	指	根據運頭塘獲接納投標書文件出售及購買運頭塘物業
運頭塘首期訂金	指	有關運頭塘出售之首期訂金 3,000 萬港元

運頭塘物業	指	(i)於土地註冊處登記為大埔市地段第 172 號 A 分段之整幅土地及上建之宅院與樓宇；(ii)於土地註冊處登記為大埔市地段第 172 號 E 分段之整幅土地及上建之宅院與樓宇；(iii)於土地註冊處登記為大埔市地段第 172 號 F 分段之整幅土地及上建之宅院與樓宇；及(iv)於土地註冊處登記為大埔市地段第 172 號餘段之整幅土地及上建之宅院與樓宇（構成位於香港新界大埔曉運路 10 號現稱運頭塘邨（「 運頭塘邨 」）之物業發展之一部分）之所有 104,741 份不分割等份份數中之 135 份，和持有、使用、佔有及享用運頭塘邨運來樓（1 座）地下所有商舖之獨家專屬權利，即於土地註冊處以註冊摘要編號 05121301540181 號登記之轉讓契約所夾附運來樓地面樓面圖上以粉紅色着色之部分（僅供識別之用）
運頭塘買家	指	駿昇投資（香港）有限公司，一間於香港註冊成立之公司並為獨立第三方
%	指	每百分之中或百分比

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，2016 年 3 月 31 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

聶雅倫

陳則杖

陳耀昌

陳寶莉

陳秀梅

謝伯榮

謝秀玲

韋達維

王于漸

Elaine Carole YOUNG