

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)

須予披露的交易 完成資產組合評估 及 出售物業

董事會宣佈，管理人已完成2018年9月24日公布之資產組合評估。於2018年12月12日，賣方（即領展物業有限公司，為領展全資擁有之特別目的投資工具）與該等買方訂立該等買賣協議，據此賣方同意根據該等買賣協議按120.10億港元（即該等物業代價）出售：(i) 鴨脷洲物業、(ii) 秦石物業、(iii) 幸福物業、(iv) 景林物業、(v) 利東物業、(vi) 明德物業、(vii) 山景物業、(viii) 兆禧苑物業、(ix) 太平物業、(x) 華明物業、(xi) 華心物業；及(xii) 橫頭磡物業予相關該等買方。

該等買方均為於香港註冊成立之特別目的投資工具。該等買方每位均為就收購相關物業而成立之房地產投資公司。管理人在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信以及基於管理人獲提供之資料，該等買方每位均為獨立第三方。

該等物業代價相等於該等物業於估值日期（即2018年9月30日）之估值總額溢價約32.1%以及相等於彼等於2018年3月31日之估值總額溢價約36.8%。

管理人將於該等出售落實成交後作出公告。

根據該等買賣協議條款：

- 該等買方於簽訂該等買賣協議時已支付該等首期訂金（總額為3.40億港元），並須於該等買賣協議之訂立日期（包括該日）起的5個營業日內支付該等後續訂金（總額為8.61億港元），合共相等於該等物業代價之10%；

- 倘任何買方未能根據買賣協議支付所要求之後續訂金，則賣方有權終止所有該等買賣協議並沒收該等首期訂金（以及如已根據任何買賣協議支付之任何後續訂金）；
- 該等買賣協議將全部於 2019 年 3 月 13 日（或由賣方與相關買方可能書面協定之其他日期）落實成交；及
- 倘任何買方未能就任何買賣協議落實成交，此將構成一項嚴重違約事項（獲賣方豁免者除外），賣方在無損賣方的其他權利和補償的情況下，有權終止所有其他該等買賣協議並沒收所有該等買賣協議項下已支付的該等訂金。同樣地，倘賣方未能就任何買賣協議落實成交，此將構成所有其他該等買賣協議的一項嚴重違約事項，就此賣方在無損該等買方的其他權利和補償的情況下須將該等訂金退還予該等買方。

待落實成交後，該等出售之估計淨收益將約為 27.876 億港元（已計入（其中包括）該等費用）。

本公告乃根據房地產投資信託基金守則第 10.3 條作出。該等出售之該等物業代價（即 120.10 億港元）（i）約相等於領展總市值（按基金單位於緊接本公告日期前五個營業日在聯交所之平均收市價計算）之 7.3%；（ii）約相等於領展於 2018 年 9 月 30 日之資產總值（按 2018/2019 年度中期報告所披露）並就領展於 2018 年 12 月 10 日向基金單位持有人派付中期分派之影響及領展收購之京通罗斯福广场的估值（管理人已於 2018 年 11 月 26 日刊發公告）作出調整後之 5.6%；及（iii）少於領展於 2018 年 9 月 30 日之資產總值（按 2018/2019 年度中期報告所披露）之 15%。由於上述百分比率均高於 5%，該等出售構成上市規則第十四章之須予披露的交易，猶如有關規定適用於領展。

就資產組合評估及該等出售，管理人已委任滙豐為其財務顧問以及戴德梁行為其房地產顧問。詳情請參閱下文第 VIII 節. 監管條例之影響。

管理人信納，根據房地產投資信託基金守則，賣方訂立該等買賣協議及據此擬進行之相關交易毋須經基金單位持有人批准。

第I節. 概覽

茲提述領展日期為 2018 年 9 月 24 日有關對領展之資產組合進行資產組合評估之公告。管理人已於參考主要地產公司及國際同儕以及市場人士的意見後審閱資產組合評估下的各個增長方案，並總結該等出售符合領展之策略性目標及現行增長策略。

管理人（在信納彼等具備所需之專長及資源後）已就資產組合評估及該等出售委任滙豐作為其財務顧問以及戴德梁行作為其房地產顧問。管理人亦就該等出售委任主要估值師為每項該等物業進行估值。

第II節. 出售該等物業

董事會宣佈，賣方已於2018年12月12日訂立該等買賣協議，據此賣方同意按該等物業代價120.10億港元出售該等物業予該等買方。該等物業概無於相關買賣協議日期前的兩年內購入。每項出售均包含賣方於相關物業之全部權益。該等出售是以資產包組合形式放售。

賣方乃每項該等物業之唯一登記擁有人。該等物業全部均連同租約出售。該等物業將於落實成交時根據該等買賣協議條款轉讓予每位該等買方。

董事會在作出有關出售該等物業的決定時，已考慮該等物業於估值日期（即2018年9月30日）之估值總額以及該等物業代價高於估值總額之溢價。主要估值師在釐定各項估值時已經參考香港近期之商業投資物業的交投情況。

第III節. 該等物業、該等買方、該等買賣協議、該等物業代價，及該等物業各自之估值之概要

欄 (I)	欄 (II)	欄 (III)	欄 (IV)	欄 (V)	欄 (VI)
物業	買方	買賣協議	物業代價 (百萬港元)	於2018年 9月30日 之物業估值 (百萬港元)	於2018年 3月31日 之物業估值 (百萬港元)
1. 鴨脷洲 物業	家利有限公司	鴨脷洲買賣 協議	1,041.0	802.1	789.8
2. 秦石物業	諾言有限公司	秦石買賣協議	1,059.0	810.5	777.4
3. 幸福物業	金創展有限 公司	幸福買賣協議	498.0	374.7	355.9

4.	景林物業	創名有限公司	景林買賣協議	1,029.0	770.8	740.3
5.	利東物業	創域有限公司	利東買賣協議	1,692.0	1,191.6	1,140.4
6.	明德物業	達南有限公司	明德買賣協議	997.0	736.9	709.2
7.	山景物業	御輝有限公司	山景買賣協議	1,836.0	1,454.1	1,391.4
8.	兆禧苑 物業	坤順有限公司	兆禧苑買賣 協議	512.0	390.1	374.2
9.	太平物業	通廣有限公司	太平買賣協議	122.0	95.4	93.0
10.	華明物業	一博有限公司	華明買賣協議	1,663.0	1,348.7	1,321.7
11.	華心物業	暉寶有限公司	華心買賣協議	809.0	585.6	579.3
12.	橫頭磡 物業	友昇有限公司	橫頭磡買賣 協議	752.0	527.9	506.3
			總額	12,010.0	9,088.4	8,778.9

第IV節. 該等買賣協議之主要條款概要

賣方已與 12 位該等買方訂立 12 份該等買賣協議，該等物業買方均屬於同一集團及為獨立第三方。

該等買賣協議以相互的達成為條件，並將全部於 2019 年 3 月 13 日落實成交（或由賣方與相關買方可能書面協定之其他日期）。

除買方的身份、物業的描述及與其相關的租約、個別物業代價，及其他物業特定細節等的特定事宜外，該等買賣協議之條款相同。該等買賣協議之主要條款概述如下：

1. 日期： 2018年12月12日

2. 立約方： (i) 領展物業有限公司（賣方）作為賣家；及

(ii) 相關買方作為買家。

3. 付款： (i) 買方於簽訂買賣協議時已支付首期訂金；

(ii) 買方須於買賣協議訂立日期（包括該日）起的 5 個營業日內向賣方支付後續訂金（即相等於物業代價之 10%減已支付之首期訂金）。

倘買方（因賣方違約除外）未能根據買賣協議支付後續訂金，該未能支付之行為將構成相關買賣協議之一項嚴重違約事項及所有其他該等買賣協議之一項嚴重違約事項。

於任何該等情況下，賣方有權對所有該等買方行使其權利，包括（其中包括）沒收該等首期訂金（及根據任何（非違約的）該等買賣協議已支付之該等後續訂金）；

(iii) 買方須於落實成交時向賣方支付餘額（即物業代價之 90%）；及

(iv) 倘任何買方未能根據買賣協議於相關到期日支付款項，則買方須就當時之未付款項向賣方繳付利息（由該款項相關到期日或應付日起計直至支付日期止按滙豐當時頒布之最優惠貸款利率加年利率 4%計算）。該利息將為額外支付款項，並不影響賣方就相關買方未能根據買賣協議於到期日如期付款而對該買方應有之任何其他權利及補償。

4. 成交： (i) 所有該等買賣協議將全部於 2019年3月13日（或由賣方與相關買方可能書面協定之其他日期）落實成交。

(ii) 倘買方（因賣方違約除外）未能就買賣協議落實成交，則（獲賣方豁免者除外）該買方的違約行為將構成所有該等買賣協議之一項嚴重違約事項。

於任何該等情況下，賣方可終止所有該等買賣協議及沒收據此已支付之該等訂金，儘管（非違約的）買方已準備、能夠並願意履行其於（非違約的）買賣協議項下之義務。

(iii) 倘賣方（因買方違約除外）未能就買賣協議落實成交，此將構成賣方對所有該等買賣協議之一項嚴重違約事項，而在該情況下，該等買方應獲退還該等訂金，且彼等因此有權向賣方行使及／或強制執行彼等之任何及所有權利和補償。

(iv) 該等買賣協議之成交並無先決條件。

5. 其他:

(i) 當買賣協議遭終止時，倘物業之管有權已交予買方，則賣方有權重新接收及重新接管相關物業並免除買方於物業之任何權利或權益。賣方除沒收訂金外，更可按其認為合適之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以私人訂約方式處理，或可透過其中一項方式出售有關物業之一部分並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。在無損賣方對追討因相關買方違反買賣協議而可能承受之實際損失之權利下，該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將由相關買方彌補及承擔，及賣方有權在前述已沒收或保留之任何金額中討回該等價格差額及費用。

(ii) 賣方或管理人均無於任何該等買賣協議內就相關物業提供彌償保證或擔保，亦無提供任何延付或現金以外之付款安排。

第V節。 該等物業之資料

(1) 鴨脷洲物業 – 香港鴨脷洲橋道

根據估值報告，鴨脷洲物業於 1980 年落成，主要包括鴨脷洲邨內之一幢 2 層高街市／辦公大樓、一幢 6 層高商業／停車場大廈及利澤樓、利福樓、利滿樓、利寧樓、利添樓及利怡樓地下的多個商舖單位，以及相關地方及散佈於邨內的露天泊車位，合共提供 325 個泊車位。該物業包括鴨脷洲內地段第 134 號 246,593 份均等且不可分割份數中之 18,111 份，並根據政府租契持有，年期由 2010 年 5 月 4 日起計為期 50 年。

鴨脷洲物業於 2018 年 9 月 30 日之租用率為 82.2%。

鴨脷洲物業於截至 2018 年 9 月 30 日止六個月及截至 2018 年 3 月 31 日止年度之營業額及物業收入淨額如下：

	截至2018年 9月30日止六個月 (未經審核)		截至2018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	19,005	0.39	38,000	0.38
物業收入淨額	15,265	0.41	31,046	0.41

鴨脷洲物業之估值佔領展整體物業組合於2018年9月30日之估值總額約0.38%。

(2) 秦石物業 – 新界沙田盛田街1號

根據估值報告，秦石物業於1984年落成，主要包括秦石邨內之一幢4層高商業大廈、一幢毗連的4層高停車場大廈、一幢獨立2層高停車場大廈、石晶樓內的多間商舖單位、露天泊車位及相關地方，合共提供583個泊車位。該物業包括沙田市地段第555號155,467份均等且不可分割份數中之26,567份，並根據政府租契持有，年期由2009年9月30日起計為期50年。

秦石物業於2018年9月30日之租用率為97.6%。

秦石物業於截至2018年9月30日止六個月及截至2018年3月31日止年度之營業額及物業收入淨額如下：

	截至2018年 9月30日止六個月 (未經審核)		截至2018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	21,502	0.44	40,592	0.40
物業收入淨額	15,264	0.41	29,339	0.38

秦石物業之估值佔領展整體物業組合於2018年9月30日之估值總額約0.39%。

(3) 幸福物業 – 九龍長沙灣幸祥街 8 號

根據估值報告，幸福物業於 2000 年落成，主要包括一幢 2 層高商業/停車場大廈、一幢 5 層高停車場大廈、相關地方、有蓋範圍、警衛亭及多用途房委會設施部分（福明樓第 2 層的綜合商業/停車場設施），合共提供 153 個泊車位。該物業包括新九龍內地段第 6484 號 115,133 份均等且不可分割份數中之 11,807 份，並根據政府租契持有，年期由 2009 年 4 月 27 日起計為期 50 年。

幸福物業於 2018 年 9 月 30 日之租用率為 79.7%。

幸福物業於截至 2018 年 9 月 30 日止六個月及截至 2018 年 3 月 31 日止年度之營業額及物業收入淨額如下：

	截至 2018 年 9 月 30 日止六個月 (未經審核)		截至 2018 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	10,053	0.20	20,952	0.21
物業收入淨額	6,135	0.16	13,771	0.18

幸福物業之估值佔領展整體物業組合於 2018 年 9 月 30 日之估值總額約 0.18%。

(4) 景林物業 – 新界西貢將軍澳寶琳北路 38 號

根據估值報告，景林物業於 1990 年落成，主要包括景林邨內一幢 4 層高商業/停車場大廈、景松樓及景櫚樓住宅大樓地下的多間商舖單位以及多個露天泊車位，合共提供 418 個泊車位。該物業包括將軍澳市地段第 83 號 278,433 份均等且不可分割份數中之 18,412 份，並根據政府租契持有，年期由 2001 年 2 月 8 日起計為期 50 年。

景林物業於 2018 年 9 月 30 日之租用率為 100%。

景林物業於截至 2018 年 9 月 30 日止六個月及截至 2018 年 3 月 31 日止年度之營業額及物業收入淨額如下：

	截至 2018 年 9 月 30 日止六個月 (未經審核)		截至 2018 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	20,677	0.42	38,894	0.39
物業收入淨額	16,164	0.43	30,194	0.39

景林物業之估值佔領展整體物業組合於 2018 年 9 月 30 日之估值總額約 0.37%。

(5) 利東物業 – 香港利東邨道 5 號

根據估值報告，利東物業於 1988 年落成，主要包括利東邨內之一幢 4 層高商業大廈、一幢 7 層高（包括 3 層地庫）商業/停車場大廈、一幢 4 層高停車場/街市大廈、一幢 3 層高停車場/社區會堂，以及東興樓地下、第 2 層及第 3 層、東茂樓地下、東昇樓地庫、地下及第 2 層、東安樓第 2 至第 4 層的多個附屬單位及泊車位連同若干相關地方，合共提供 687 個泊車位。該物業包括鴨脷洲內地段第 133 號 451,716 份均等且不可分割份數中之 45,424 份，並根據政府租契持有，年期由 2004 年 12 月 20 日起計為期 50 年。

利東物業於 2018 年 9 月 30 日之租用率為 90.3%。

利東物業於截至 2018 年 9 月 30 日止六個月及截至 2018 年 3 月 31 日止年度之營業額及物業收入淨額如下：

	截至 2018 年 9 月 30 日止六個月 (未經審核)		截至 2018 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	32,415	0.66	61,617	0.61
物業收入淨額	24,163	0.64	42,939	0.56

利東物業之估值佔領展整體物業組合於 2018 年 9 月 30 日之估值總額約 0.57%。

(6) 明德物業 – 新界西貢將軍澳培成里 10 號

根據估值報告，明德物業於 1999 年落成，主要包括明德邨內一幢 4 層高商業／停車場大廈、相關地方、露天泊車位及警衛亭，合共提供 383 個泊車位。該物業包括將軍澳市地段第 108 號 108,489 份均等且不可分割份數中之 20,354 份，並根據政府租契持有，年期由 2008 年 7 月 28 日起計為期 50 年。

明德物業於 2018 年 9 月 30 日之租用率為 100%。

明德物業於截至 2018 年 9 月 30 日止六個月及截至 2018 年 3 月 31 日止年度之營業額及物業收入淨額如下：

	截至 2018 年 9 月 30 日止六個月 (未經審核)		截至 2018 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	21,395	0.43	38,904	0.39
物業收入淨額	16,390	0.44	29,632	0.39

明德物業之估值佔領展整體物業組合於 2018 年 9 月 30 日之估值總額約 0.35%。

(7) 山景物業 – 新界屯門鳴琴路 1 號

根據估值報告，山景物業於 1983 年落成，主要包括山景邨內一幢 5 層高商業／停車場大廈、一幢 4 層高停車場大廈、景華樓地下及第 2 層的房委會綜合設施部分、多個地下熟食檔及露天泊車位，合共提供 638 個泊車位。該物業包括屯門市地段第 469 號 477,867 份均等且不可分割份數中之 41,369 份，並根據政府租契持有，年期由 2004 年 8 月 20 日起計為期 50 年。

山景物業於 2018 年 9 月 30 日之租用率為 87.3%。

山景物業於截至 2018 年 9 月 30 日止六個月及截至 2018 年 3 月 31 日止年度之營業額及物業收入淨額如下：

	截至 2018 年 9 月 30 日止六個月 (未經審核)		截至 2018 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	33,959	0.69	64,730	0.65
物業收入淨額	24,703	0.66	47,748	0.62

山景物業之估值佔領展整體物業組合於 2018 年 9 月 30 日之估值總額約 0.69%。

(8) 兆禧苑物業 – 新界屯門湖翠路 201 號

根據估值報告，兆禧苑物業於 1986 年落成，主要包括一幢 3 層高（包括閣樓）商場（內部設有零售店舖、街市及福利設施）以及一幢 4 層高錯層式停車場大廈，合共提供 560 個泊車位。該物業包括屯門市地段第 255 號整個 A 分段，並根據政府租契持有，年期由 1898 年 7 月 1 日起計為期 99 年（減去到期前最後 3 天），並已按法例要求續期至 2047 年 6 月 30 日。

兆禧苑物業於 2018 年 9 月 30 日之租用率為 85.5%。

兆禧苑物業於截至 2018 年 9 月 30 日止六個月及截至 2018 年 3 月 31 日止年度之營業額及物業收入淨額如下：

	截至 2018 年 9 月 30 日止六個月 (未經審核)		截至 2018 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	9,556	0.19	18,737	0.19
物業收入淨額	6,572	0.17	13,158	0.17

兆禧苑物業之估值佔領展整體物業組合於 2018 年 9 月 30 日之估值總額約 0.19%。

(9) 太平物業 – 新界上水保平路 8 號

根據估值報告，太平物業於 1989 年落成，主要包括太平邨內一幢 2 層高停車場大廈連同平熙樓地下之零售店舖及露天泊車位，合共提供 101 個泊車位。該物業包括粉嶺上水市地段第 223 號 86,121 份均等且不可分割份數中之 2,787 份，並根據政府租契持有，年期由 2002 年 1 月 24 日起計為期 50 年。

太平物業於 2018 年 9 月 30 日之租用率為 100%。

太平物業於截至 2018 年 9 月 30 日止六個月及截至 2018 年 3 月 31 日止年度之營業額及物業收入淨額如下：

	截至 2018 年 9 月 30 日止六個月 (未經審核)		截至 2018 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	2,313	0.05	4,613	0.05
物業收入淨額	1,569	0.04	3,247	0.04

太平物業之估值佔領展整體物業組合於 2018 年 9 月 30 日之估值總額約 0.05%。

(10) 華明物業 – 新界粉嶺華明路 21 號

根據估值報告，華明物業於 1990 年落成，主要包括華明邨內一幢 3 層高商業大廈及毗連的一幢 3 層高商業/停車場大廈（於第二層由一條行人天橋連接）以及部分泊車位，合共提供 295 個泊車位。該物業包括粉嶺上水市地段第 204 號 324,858 份均等且不可分割份數中之 22,726 份，並根據政府租契持有，年期由 1999 年 3 月 18 日起計為期 50 年。

華明物業於 2018 年 9 月 30 日之租用率為 98.6%。

華明物業於截至 2018 年 9 月 30 日止六個月及截至 2018 年 3 月 31 日止年度之營業額及物業收入淨額如下：

	截至 2018 年 9 月 30 日止六個月 (未經審核)		截至 2018 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	33,131	0.67	57,706	0.58
物業收入淨額	26,099	0.69	43,689	0.57

華明物業之估值佔領展整體物業組合於 2018 年 9 月 30 日之估值總額約 0.64%。

(11) 華心物業 – 新界粉嶺一鳴路 18 號

根據估值報告，華心物業於 1995 年落成，主要包括華心邨內一幢 2 層高商業大樓（商場）、一幢毗連的 4 層高停車場大廈（該停車場大廈在第 1 層與商場相連）以及相關地方和露天泊車位，合共提供 356 個泊車位。該物業包括粉嶺上水市地段第 236 號 109,515 份均等且不可分割份數中之 16,753 份，並根據政府租契持有，年期由 2009 年 1 月 16 日起計為期 50 年。

華心物業於 2018 年 9 月 30 日之租用率為 97.2%。

華心物業於截至 2018 年 9 月 30 日止六個月及截至 2018 年 3 月 31 日止年度之營業額及物業收入淨額如下：

	截至 2018 年 9 月 30 日止六個月 (未經審核)		截至 2018 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	16,134	0.33	31,176	0.31
物業收入淨額	11,516	0.31	22,783	0.30

華心物業之估值佔領展整體物業組合於 2018 年 9 月 30 日之估值總額約 0.28%。

(12) 橫頭磡物業 – 九龍富美街 17 號

根據估值報告，橫頭磡物業於 1982 年落成，主要包括橫頭磡邨內一幢 3 層高商場、一個單層街市、一幢 5 層高錯層式停車場大廈，以及相關地方及露天泊車位，合共提供 290 個泊車位。該物業包括新九龍內地段第 6462 號 373,309 份均等且不可分割份數中之 12,507 份，並根據政府租契持有，年期由 2008 年 7 月 16 日起計為期 50 年。

橫頭磡物業於 2018 年 9 月 30 日之租用率為 100%。

橫頭磡物業於截至 2018 年 9 月 30 日止六個月及截至 2018 年 3 月 31 日止年度之營業額及物業收入淨額如下：

	截至 2018 年 9 月 30 日止六個月 (未經審核)		截至 2018 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	15,029	0.30	26,492	0.26
物業收入淨額	11,334	0.30	20,732	0.27

橫頭磡物業之估值佔領展整體物業組合於 2018 年 9 月 30 日之估值總額約 0.25%。

第 VI 節. 該等出售之原因及財務影響

該等出售之該等物業代價相等於該等物業於估值日期之估值總額溢價約 32.1% 以及相等於彼等於 2018 年 3 月 31 日之估值總額溢價約 36.8%。該等出售符合管理人之策略，即提升領展資產組合之營運效率及表現，以及讓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整體資產的組成和多元化，以及監察其表現。

待落實成交後，該等出售之估計淨收益將約為 27.876 億港元（已計入（其中包括）該等費用）。

待落實成交後，根據領展於2018年9月30日之綜合財務狀況（按2018/2019年度中期報告所披露），及就領展於2018年12月10日向基金單位持有人派付中期分派之影響、領展收購之京通罗斯福广场的估值（管理人已於2018年11月26日刊發公告）（「收購」）和該等出售之成交（猶如收購及該等出售之成交已於2018年9月30日落實）作出調整後，則領展之備考經調整債務對資產總值比率預計將由約10.3%變更為約11.4%。

管理人或受託人均不會就該等出售向領展收取任何費用。

第VII節. 所得款項用途

待落實成交後，管理人現時擬將該等出售所得款項淨額用於符合領展增長策略之新投資以及用作一般企業用途，包括（但不限於）償還債務及（在適合情況下）回購基金單位。

第VIII節. 監管條例之影響

本公告乃根據房地產投資信託基金守則第10.3條作出。該等出售之該等物業代價（即120.10億港元）（i）約相等於領展總市值（按基金單位於緊接本公告日期前五個營業日在聯交所之平均收市價計算）之7.3%；（ii）約相等於領展於2018年9月30日之資產總值（按2018/2019年度中期報告所披露）並就領展於2018年12月10日向基金單位持有人派付中期分派之影響及收購之估值作出調整後之5.6%；及（iii）少於領展於2018年9月30日之資產總值（按2018/2019年度中期報告所披露）之15%。由於上述百分比率均高於5%，該等出售構成上市規則第十四章之須予披露的交易，猶如有關規定適用於領展。

董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，該等買方、戴德梁行（即就該等目的由管理人委任之房地產顧問），及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。

受託人為滙豐之附屬公司，故滙豐為領展之關連人士。委任滙豐為財務顧問是在滙豐豁免的範圍內，及其委任乃根據公平原則按一般商業條款訂立，且為滙豐豁免擬涵蓋的範圍內進行。

第IX節. 董事會及受託人之意見

紀達夫先生（非執行董事）於凱達環球有限公司（作為一位潛在有興趣人士之其中一家顧問公司）出任執行董事並透過控股公司於該公司持有間接權益，因此紀達夫先生為規避潛在利益衝突已放棄有關該等出售的討論和投票權。

董事會（包括各獨立非執行董事，但不包括上述對此事放棄投票權之紀達夫先生）已審閱並信納，鑑於資產組合評估和該等出售的規模與複雜程度，委任滙豐（作為財務顧問）及戴德梁行（作為房地產顧問）以及應付彼等每一方之諮詢費用（包括應付滙豐之費用金額）均根據公平原則按一般商業條款訂立，屬公平合理且符合領展及基金單位持有人之整體利益。誠如上文第VIII節. 監管條例之影響所載，戴德梁行為獨立第三方。

董事會（包括各獨立非執行董事，但不包括放棄投票權之紀達夫先生）信納，根據該等買賣協議條款之該等出售及據此擬進行之相關交易乃根據公平原則按一般商業條款訂立，屬公平合理且符合領展及基金單位持有人之整體利益。

董事會（不包括上述放棄投票權之紀達夫先生）已審閱並信納，根據房地產投資信託基金守則，賣方訂立該等買賣協議及據此擬進行之相關交易毋須經基金單位持有人批准。

根據董事會（不包括上述放棄投票權之紀達夫先生）之意見及管理人提供予受託人之資料與確認，受託人信納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，及根據房地產投資信託基金守則，賣方訂立該等買賣協議及據此擬進行之相關交易毋須經基金單位持有人批准。

第X節. 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，其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，於香港及中國內地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。

- 有關賣方

賣方於開曼群島註冊成立，為領展全資擁有之特別目的投資工具。賣方為所有該等物業之唯一登記擁有人，其主要業務為持有物業及租賃。

- 有關該等買方

該等買方均為就收購該等物業而成立之特別目的投資工具。彼等由基匯資本(為 Gateway Real Estate Fund VI, L.P. 的普通合夥人)牽頭的財團全資擁有及控制。根據管理人獲提供之資料及在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，該等買方每位均為獨立第三方。

- 進一步公告

管理人將根據房地產投資信託基金守則，於落實成交時作出進一步公告。

第XI節。 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

2018/2019 年度 中期報告	指	領展截至2018年9月30日止六個月之中期報告
估值	指	就該等出售由主要估值師所評估每項該等物業於估值日期之估值
董事會	指	管理人之董事會
戴德梁行	指	戴德梁行(香港)有限公司，為獨立第三方並為管理人就該等出售所委任之房地產顧問
成交	指	該等買賣協議於成交日期落實成交，及(按文義所需)(「 成交 」)將據此詮釋
成交日期	指	2019年3月13日(或賣方與相關買方可能書面協定之其他日期)
關連人士	指	具有房地產投資信託基金守則第8章賦予該詞彙之涵義
該等訂金	指	該等買賣協議項下已付之該等首期訂金及應付之該等後續訂金之統稱，合共相等於該等物業代價總額之10%；及(「 訂金 」)指個別買賣協議項下之首期訂金與後續訂金
董事	指	管理人之董事
該等出售	指	賣方根據該等買賣協議出售該等物業之統稱；及各自稱為(「 出售 」)

該等費用	指	賣方就該等出售估計應付約1.207億港元之費用
該等後續訂金	指	該等買方須於該等買賣協議訂立日期(包括該日)起的五個營業日內應付賣方合共 8.61 億港元之金額；及(「 後續訂金 」)指物業代價之 10%減根據買賣協議之已付首期訂金
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
滙豐	指	香港上海滙豐銀行有限公司，即管理人就該等出售所委任之財務顧問，並因為是受託人之控股公司而屬於領展之關連人士
滙豐豁免	指	證監會於領展上市之始授予領展可就若干領展與滙豐及其附屬公司訂立或將予訂立之關連人士交易(包括(其中包括)企業顧問服務)豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第 8 章項下有關於基金單位持有人批准和披露的規定
獨立第三方	指	非領展關連人士(具有房地產投資信託基金守則第 8 章之涵義)之獨立第三方
該等首期訂金	指	該等買方根據該等買賣協議向賣方支付合共 3.40 億港元之金額；而(「 首期訂金 」)指每位買方於簽訂相關買賣協議時所支付 3,000 萬港元之金額(除根據買賣協議項下太平物業之首期訂金為 1,000 萬港元)
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
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	領展資產管理有限公司，並為領展之管理人

主要估值師	指	仲量聯行有限公司，領展之現任總估值師（定義見房地產投資信託基金守則）及就該等出售獲委任之獨立物業估值師（具有房地產投資信託基金守則第6章之涵義），以對該物業進行估值
該等物業	指	上文第 V 節. 該等物業之資料 (1) 所描述之 鴨脷洲物業 、該節 (2) 所描述之 秦石物業 、該節 (3) 所描述之 幸福物業 、該節 (4) 所描述之 景林物業 、該節 (5) 所描述之 利東物業 、該節 (6) 所描述之 明德物業 、該節 (7) 所描述之 山景物業 、該節 (8) 所描述之 兆禧苑物業 、該節 (9) 所描述之 太平物業 、該節 (10) 所描述之 華明物業 、該節 (11) 所描述之 華心物業 及該節 (12) 所描述之 橫頭磡物業 之統稱；及 (「物業」) 指其任何之一
該等物業代價	指	根據相關該等買賣協議由該等買方就 (1) 鴨脷洲物業、(2) 秦石物業、(3) 幸福物業、(4) 景林物業、(5) 利東物業、(6) 明德物業、(7) 山景物業、(8) 兆禧苑物業、(9) 太平物業、(10) 華明物業、(11) 華心物業、(12) 橫頭磡物業應付之總購買價格；及 (「物業代價」) 指上文第 III 節. – 該等物業、該等買方、該等買賣協議、該等物業代價，及該等物業各自之估值之概要附表欄 (IV) 下相對每項物業所訂明買方之應付購買價格
該等買方	指	上文第 III 節 – 該等物業、該等買方、該等買賣協議、該等物業代價，及該等物業各自之估值之概要附表欄 (II) 下訂明之 12 間實體之統稱，彼等均為於香港註冊成立之特別目的投資工具，並為獨立第三方；及 (「買方」) 指其任何之一
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，並經不時修訂或補充
證監會	指	香港證券及期貨事務監察委員會

該等買賣協議	指	上文第 III 節 – 該等物業、該等買方、該等買賣協議、該等物業代價，及該等物業各自之估價之概要附表欄 (III) 下訂明之由賣方與該等買方於 2018 年 12 月 12 日訂立之 12 份買賣協議之統稱；及 (「 買賣協議 」) 指其任何之一
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	由賣方 (就每項物業而言) 與相關租客及准用證持有人訂立之現有租賃協議及 (如適用) 准用證
信託契約	指	受託人與管理人於 2005 年 9 月 6 日就設立領展而訂立之信託契約 (經十二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	2018 年 9 月 30 日
該等估值報告	指	由主要估值師根據房地產投資信託基金守則及信託契約就該等物業編製日期全部為 2018 年 12 月 10 日之估值報告；而 (「 估值報告 」) 指其任何之一
賣方	指	領展物業有限公司 (領展全資擁有之特別目的投資工具)，為該等物業之登記擁有人及每項該等出售之賣方
%或百分比	指	每百分之中

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 12 月 12 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

蒲敬思

陳耀昌

裴布雷

陳寶莉

陳秀梅

謝伯榮

謝秀玲

Elaine Carole YOUNG