

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)

接納土地投標書—香港九龍觀塘

茲提述管理人有關遞交土地投標書日期為2022年8月26日之自願性公告。

董事會欣然宣佈，於2022年8月31日，買方(作為領展間接全資擁有之特別目的投資工具)自地政總署接獲通知其土地投標書已獲接納，地價為7.66億港元。

該土地位置毗鄰香港九龍觀塘安達臣道。根據投標通知，該土地之地盤面積約為5,880平方米。根據獨立物業估值師編製之估值報告，於2022年8月12日之估值為8.40億港元。地價較估值折讓約8.8%。

作為收購事項之不可或缺之部分，且根據領展之投資策略，領展擬根據賣地條件及適用法律及法規之規定將該土地發展為非辦公室的商業項目及停車場。該發展項目之最高可建樓面面積為12,936平方米。

管理人將協調及委任建築公司實施該發展項目之建造、裝修及完成。預計該發展項目將早於2028年6月30日(即賣地條件中建築規約之屆滿日期)前竣工，並適宜佔用。

由於領展將根據協議備忘錄投資物業發展及相關活動(定義見房地產投資信託基金守則)，儘管發展成本總額低於領展資產總值之1%，本公告仍須根據房地產投資信託基金守則第7.2A、10.3及10.4(z)條而作出。然而，由於所有適用百分比率均低於5%，故根據上市規則第十四章，收購事項並不構成領展之須予披露交易。

董事在作出一切合理查詢後所得知、知悉及確信，政府為獨立第三方。因此，根據房地產投資信託基金守則，收購事項並不構成領展之關連人士交易。

董事會(包括獨立非執行董事)於考慮管理人在信託契約及房地產投資信託基金守則項下之責任後信納(i)收購事項及建造該發展項目現時及未來將經公平磋商並按一般商業條款進行，屬公平合理並符合領展及基金單位持有人之整體利益；(ii)收購事項及該發展項目與領展之投資政策一致，並符合房地產投資信託基金守則及信託契約；及(iii)收購事項及該發展項目根據房地產投資信託基金守則及／或信託契約毋須經基金單位持有人批准。

根據及僅依賴董事會之意見、本公告所載之資料及由管理人提供之確認(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)，受託人已確認：(i)收購事項及該發展項目與領展之投資政策一致，並符合房地產投資信託基金守則及信託契約；(ii)收購事項及該發展項目根據房地產投資信託基金守則及／或信託契約毋須經基金單位持有人批准；及(iii)其對收購事項及該發展項目並無異議。

管理人將在領展中期及年度報告內定期更新與該發展項目有關之重要資料(包括該發展項目之工程進度及其已運用的物業發展上限及最高上限幅度(按百分比計算))。

第I節. 賣地條件及收購事項之詳情

1. 訂約方

(1) 政府(作為賣方)；及

(2) 買方(作為買方)。

2. 該土地之資料

該土地之主要資料概述如下：

位置：測量約份第3約地段第1078號(毗鄰香港九龍觀塘安達臣道)

地盤面積：約5,880平方米

該發展項目之總樓面面積：不得少於7,762平方米並不得超過12,936平方米(附註)

年期：由協議備忘錄日期起計50年

- 該土地之許可用途 : 非工業(不包括住宅、辦公室、酒店、貨倉及加油站)用途
- 非工業泊車位及非工業電單車泊車位之准許用途 : 停泊根據《道路交通條例》領有牌照之汽車及電單車，不得用於存放、展示或展出用於銷售或其他用途之汽車，亦不得用於提供汽車清潔及美容服務，惟須符合下文所述夜間公共泊車位之要求。
- 建築規約 : 樓宇(將於該土地興建)須於**2028年6月30日**或之前竣工及適宜佔用
- 年租 : 該土地不時之應課差餉租值之**3%**
- 夜間公共泊車位規定 : 買方應根據賣地條件之相關特別條件之規定，指定不少於**(i)非工業泊車位之50%及(ii)上落貨空間之50%**為夜間公共泊車位，供公眾人士於夜間(即每日下午**7時正**至翌日上午**8時正**期間不少於**連續8小時**)以不超過每月之基準用作短期泊車。
- 轉讓限制 : 於全面遵守賣地條件前，該土地受限於一般轉讓限制(除賣地條件規定之若干情況外，包括允許以樓宇按揭方式將該土地或其任何部分進行按揭或質押)。

就泊車位而言，於(全面遵守賣地條件前後)所有時間：**(i)夜間公共泊車位不得部分轉讓、按揭、質押或處置；及(ii)非工業泊車位(包括預留及指定為夜間公共泊車位)及非工業電單車泊車位不得轉讓**，除非是連同賦予獨家使用權及擁有該發展項目單位之不可分割份數轉讓，或是向已屬附帶該等單位之獨家使用權之該等不可分割份數的擁有人轉讓。

附註：就計算根據上述賣地條件提及的總建築面積而言，有關非工業泊車位及非工業電單車泊車位以及上落貨空間，(i)如低於地面，該等泊車位不應計算在內；及(ii)如有關泊車位位於地面或以上，則應將該等泊車位之50%連同為用作該等泊車位之其他面積之50%計算在內。

根據招標通知之條款，買方須於通知日期之14日內簽立招標通知隨附之協議備忘錄及銷售圖則。

3. 地價及付款條款

應付地價為7.66億港元，將根據招標通知及投標表格之條款以現金繳付如下：

- (a) 首期訂金(「**首期訂金**」)5,000萬港元已於遞交土地投標書時支付，並已用於支付部分地價；
- (b) 後續訂金2,660萬港元(即地價之10%減首期訂金)將於通知日期之7個工作日內支付，該筆訂金將用於支付部分地價；及
- (c) 地價餘款6.894億港元將於通知日期的28日內支付。

第II節. 有關該土地之估值、該發展項目及地價

1. 該土地之估值

根據獨立物業估值師經參考香港測量師學會之估值標準2020及房地產投資信託基金守則編製之估值報告，該土地於2022年8月12日之估值為8.40億港元。

2. 該發展項目

作為收購事項之不可或缺之部分，且根據領展之投資策略，領展擬根據賣地條件及適用法律及法規之規定將會將該土地發展為非辦公室之商業項目及停車場。為完成該發展項目，在物業發展過程中之各階段須取得各類政府許可證、牌照、證書及其他監管審批。

管理人將協調及委任建築公司實施該發展項目之建造、裝修及完成。預計該發展項目將早於2028年6月30日(即賣地條件中建築規約之屆滿日期)前竣工，並適宜佔用。

3. 地價

地價(即買方根據土地投標書提交之投標價格)，由管理人經參考該土地之估值、該土地所在安達臣道石礦場發展區目前及日後之發展潛力以及香港之物業及租賃市場之整體前景釐定。地價較估值折讓約8.8%。

第III節. 進行收購事項及該發展項目之理由及裨益

1. 收購事項及該發展項目

管理人認為，投資該土地及該發展項目符合領展之長期發展利益。管理人確定，就領展而言，收購事項之主要裨益如下：

- 該土地之潛力

該土地位於觀塘安達臣道石礦場發展區之策略中心位置，為香港未來數年公共／資助房屋供應最引人注目之地區之一，預期至該發展項目落成時可容納預期約30,000人口。此乃極具吸引力之單獨非辦公室商業用地，具潛力發展為社區商業設施(包括零售設施、一個鮮活街市，並設有停車場)，以把握鄰近地區之未來消費，於此新興及人口稠密之住宅環境下，供應及競爭有限。善用毗鄰之規劃中央社區公園及其他康樂設施，該發展項目將通過鄰近該土地之運輸交匯處。政府將建造之有蓋行人天橋及電梯系統將與領展之秀茂坪商場及秀茂坪之其他住宅屋邨緊密相連，便於乘搭公共交通工具。

- 與現有領展之香港組合創造協同效應

管理人認為，該發展項目可自領展於包括秀茂坪商場、寶達商場及曉麗商場在內的秀茂坪區山坡之其他資產經營之規模經濟中受惠。其亦將透過創造領展現有資產與該發展項目之間的協同效應及優化貿易／租戶組合，加強領展於該區之組合。

- 經濟自冠狀病毒病中復甦

目前市場預期香港本地生產總值及經濟將逐漸自冠狀病毒病中復甦。因此，預計於下列建設竣工後，該發展項目將處於更有利位置，自香港經濟復甦中受惠。預期租金及估值將隨著中期經濟復甦而漸趨穩定。

- 投資按自定規格建設必需品商業資產之機遇

收購該土地以按照高標準及規劃貿易／商戶組合發展商業樓宇，可適應持份者不斷變化之需求，在收入增長及資本增值潛力方面產生可觀回報，並獲環境、社會及管治以及綠色建築環境評估方面之認證。

- 收購該土地進行發展以增加投資回報

管理人認為，收購該土地進行發展作投資用途，將使領展以「成本價」便可獲具潛力之項目，相較於公開市場收購已落成的物業而言，為領展提供更具吸引力的投資回報。

2. 發展能力

管理人計劃由領展自行發展該土地。管理人具備土地發展專業知識。管理人資產管理及高級管理層團隊包括在加入領展前已於領先香港發展商中累積豐富發展經驗之主要人員。管理人亦設有內部監控程序，確保質量及成本控制。

管理人自過往成功竣工項目取得在於香港方面之零售物業及停車場之豐富發展經驗，可運用其經驗將該土地發展為一個商業項目及停車場。

第IV節. 風險因素

管理人預期收購事項或該發展項目將不會導致領展之整體風險概況出現重大變動。然而，該等活動可能涉及下列風險：

- 建築風險

發展該土地之進度及成本可能受到材料、設備、承建商及技術勞工短缺；勞資糾紛、建築意外、自然災害及惡劣天氣條件等因素影響。

儘管該發展項目之規模小，故施工期不長，惟領展將於該發展項目各階段承受勞工及建築成本增加之風險。倘勞工或建築材料成本大幅增加，且領展無法透過削減與該發展項目有關之其他成本以將其抵銷，其可能對該發展項目之預期投資回報造成負面影響。儘管如此，發展成本總額已設有緩衝金額，以應付成本超支。

- 承建商違約風險

建築公司可能承接其他項目及其資源可能分散；或其可能面對財務或其他困難，該等困難可能導致該發展項目竣工延誤或增加建築成本。為減輕該等風險，管理人將致力確保該發展項目之建築合約將載有足夠風險防範措施，並遵守最佳行業慣例。

- 無法或延遲獲得政府批准之風險

為完成該發展項目，於該物業發展過程之各階段須取得各類政府許可證、牌照、證書及其他監管審批。買方可能於獲取該等批准／許可證或達成獲取該等批准／許可證所需條件時遭遇問題或延誤。倘該等批准／許可證無法及時獲取或無法獲取，或獲取該等批准／許可證之條件無法及時達成或根本無法達成，該發展項目可能無法如期進行。此外，與該發展項目有關之相關政府指引、規則及法規如有任何變動(如就獲取所需批准／許可證施加額外要求)，該發展計劃之原定物業發展計劃可能需要修訂，導致額外成本及風險以及項目延期竣工。

為減輕該等風險，管理人將尋求委任經驗豐富之知名總承建商，其熟悉尋求該等批准，並繼而委聘合資格之專業人士及合格分包商。

- 延期及影響收入風險

該發展項目於施工期間不會為領展產生任何租金收入。倘建築工程延期，該期間可能延長。於施工期間亦出現零售物業市場可能轉差之風險，在該情況下，領展之財務回報(通過租金收入)可能低於預期。儘管管理人將採取一切合理措施避免延誤，惟該風險可能因管理人無法控制之因素出現。領展收取之租金收入如有減少，可能對領展之流動資金狀況、財務狀況、經運業績以及向基金單位持有人進行分派之水平造成不利影響。

第V節. 發展成本總額及財務影響

估計發展成本總額約為15.9億港元，包括：

- (a) 地價(7.66億港元，作為收購事項之代價)；
- (b) 建築成本，由獨立成本顧問(i)根據管理人向獨立成本顧問提供的有關該發展項目之各種物理屬性(包括面積、材料類型、基建設施、下層結構及裝修)之若干規格及假設；及(ii)經考慮管理人提供之緩衝金額，以應付成本超支(管理人認為其屬審慎及符合行業慣例)釐定；及
- (c) 由管理人真誠公平估計之其他項目成本，例如融資成本、印花稅(如有)、專業費用及裝置。

領展將承擔發展成本總額，有關金額將以領展本身之現金資源以及現有及新債務融資支付。

預期收購事項及建造該發展項目不會對領展之財務狀況產生任何重大影響。

根據領展於2022年3月31日之綜合財務狀況(如領展截至2022年3月31日止年度之年報所披露)，倘收購事項及完成建設該發展項目已於2022年3月31日落實，領展之總債務佔總資產之比率將由約24.9%(已計入以下調整：於2022年6月1日宣佈並於2022年8月2日向基金單位持有人派付之末期分派、於2022年6月1日完成收購擁有澳洲優質辦公物業權益信託49.9%權益、於2022年7月1日完成收購悉尼核心商業區零售物業組合50%權益以及於2022年5月12日收購之三項中國內地物流物業)增至約25.4%(假設自領展之債務融資中提取15.9億港元用以支付發展成本總額)。

第VI節. 董事會意見

董事會(包括獨立非執行董事)於考慮管理人在信託契約及房地產投資信託基金守則下之責任後信納(i)收購事項及建造該發展項目現時及未來將經公平磋商並按一般商業條款進行，屬公平合理並符合領展及基金單位持有人之整體利益；(ii)收購事項及該發展項目與領展之投資政策一致，並符合房地產投資信託基金守則及信託契約；及(iii)收購事項及該發展項目根據房地產投資信託基金守則及/或信託契約毋須經基金單位持有人批准。

第VII節. 受託人之意見

根據及僅依賴董事會之意見、本公告所載之資料及由管理人提供之確認(經考慮其於信託契約及房地產投資信託基金守則下之責任後)，受託人已確認：(i)收購事項及該發展項目與領展之投資政策一致，且符合房地產投資信託基金守則及信託契約；(ii)收購事項及該發展項目根據房地產投資信託基金守則及／或信託契約毋須經基金單位持有人批准；及(iii)其對收購事項及該發展項目並無異議。

第VIII節. 監管事宜

由於領展將根據協議備忘錄投資物業發展及相關活動(定義見房地產投資信託基金守則)，儘管發展成本總額低於領展資產總值之1%，故本公告根據房地產投資信託基金守則第7.2A、10.3及10.4(z)條作出。然而，由於所有適用百分比率均低於5%，故根據上市規則第十四章，收購事項並不構成領展之須予披露交易。發展成本總額目前為釐定物業發展上限可動用程度時須計及之唯一款項。房地產投資信託基金守則第7.2C條所述類型之發展成本總額及領展投資之合併價值(包括發展成本總額)分別不超過物業發展上限及最高上限。

董事在作出一切合理查詢後所得知、知悉及確信，政府為獨立第三方。因此，根據房地產投資信託基金守則，收購事項並不構成領展之關連人士交易。

根據管理人之香港法律顧問之意見，管理人認為，於收購事項完成後，領展將擁有符合房地產投資信託基金守則第7.7條不附帶產權負擔之該土地之良好可銷售法定及實益業權，且根據賣地條件中載有之上述限制，根據房地產投資信託基金守則，可自由處置該土地。

此外，管理人將盡最大努力確保其於該發展項目落成後持有良好可銷售法定及實益業權。

第IX節. 進一步更新資料

管理人將於領展之中期報告及年報中定期更新有關該發展項目之重大資料，包括該發展項目之工程進度及其已運用的物業發展上限及最高上限幅度(按百分比計)。

第X節. 一般資料

1. 關於買方之資料

買方是一間於香港註冊成立之公司，為領展間接全資擁有之特別目的投資工具。買方將僅用於持有領展於該土地及該發展項目之權益，並無其他業務活動。

2. 關於領展之資料

領展為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)。領展由管理人管理，現時擁有一個主要包含中國(包括內地及香港)、澳洲及英國的零售及辦公室物業以及泊車位之多元化物業組合。滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司為領展之受託人。

第XI節. 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙將具有以下涵義：

收購事項	指	根據土地投標書購買該土地
估值	指	根據估值報告該土地於2022年8月12日之地盤估值，為8.40億港元
董事會	指	董事會
賣地條件	指	該土地之賣地條件，其內容載於投標通知附件
建築公司	指	協調建築、裝修及完成該發展項目之總承建商以及其他指定分包商(如適用)
冠狀病毒病	指	冠狀病毒病疫情
該發展項目	指	買方根據賣地條件於該土地建造及興建之商業項目及停車場
董事	指	管理人之董事
政府	指	香港特別行政區政府

香港及港元	分別指	中華人民共和國香港特別行政區及香港法定貨幣港元
獨立成本顧問	指	凱迪恩香港有限公司，在香港範疇之有關發展項目之領先外聘工料測量師行，由管理人委任為獨立工料測量師及建築成本顧問，以就計算該發展項目之建築成本提供意見
獨立物業估值師	指	高力國際物業顧問(香港)有限公司，為領展之現任總估值師(定義見房地產投資信託基金守則)及就收購事項獲委任對該土地進行估值之獨立物業估值師(具有房地產投資信託基金守則第6章之涵義)
獨立第三方	指	獨立於領展及其關連人士(定義見房地產投資信託基金守則)之第三方
該土地	指	香港九龍觀塘安達臣道對出的測量約份第3約地段第1078號
地價	指	地價7.66億港元，為收購事項之代價
土地投標書	指	買方於2022年8月26日就根據投標通知且在賣地條件之規限下購買該土地向政府遞交之投標書
地政總署	指	政府地政總署
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)，倘文義有所規定，包括其特別目的投資工具
上市規則	指	《聯交所證券上市規則》(經房地產投資信託基金守則修改及應用)
管理人	指	領展資產管理有限公司，根據香港法例註冊成立之公司，為領展之管理人

最高上限	指	根據信託契約及房地產投資信託基金守則第7.2C條，領展作出之若干特定投資(包括物業發展)總額之最高上限，為領展資產總值之25%
協議備忘錄	指	政府與買方就根據投標通知及投標表格進行收購事項訂立之協議備忘錄
夜間公共泊車位	指	根據賣地條件於夜間泊車時段預留及指定為的士及客貨車泊車之非工業泊車位以及預留及指定為輕型貨車、中型貨車、大型貨車以及若干小巴及巴士泊車之上落客貨空間
非工業電單車泊車位	指	賣地條件界定之非工業電單車泊車位，用於停泊電單車
非工業泊車位	指	賣地條件界定之非工業停車位，用於停泊汽車
通知	指	地政總署發出日期為2022年8月31日通知接納土地投標書之函件
百分比率	指	具有上市規則第14.07條賦予該詞之涵義
物業發展上限	指	信託契約及房地產投資信託基金守則項下有關領展所承擔所有物業發展投資總額連同領展所收購樓宇未完成單位之合約總值之最高上限，目前為領展資產總值之25%
買方	指	Lucky Spring Developments (HK) Limited，根據香港法律註冊成立之公司，為領展之間接全資擁有之特別目的投資工具
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、補充或以其他方式修改

證監會	指	香港證券及期貨事務監察委員會
特別目的投資工具	指	特別目的投資工具(定義見房地產投資信託基金守則)
聯交所	指	香港聯合交易所有限公司
投標表格	指	投標通知隨附有關於土地投標書之投標表格
投標通知	指	政府發出之投標通知，邀請投標者以標價之方式承投該土地
發展成本總額	指	有關發展該土地及完成該發展項目之估計項目成本總額，於本公告「第V節. 發展成本總額及財務影響」一節進一步闡述
信託契約	指	日期為2021年7月30日之第二份修訂及重列契約，以修改受託人與管理人就設立領展所訂立日期為2005年9月6日之信託契約(經15份補充契約/修訂及重列契約修訂、補充及/或重列)
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	分別指	領展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所編製日期為2022年8月24日有關該土地之估值報告

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
黃泰倫

香港，2022年8月31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)

黃國祥(首席財務總裁)

非執行董事

紀達夫

獨立非執行董事

蒲敬思

陳耀昌

顧佳琳

梁國權

裴布雷

陳寶莉

謝伯榮

謝秀玲