

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)

### 須予披露的交易

### 完成策略性評估

### 及

### 出售物業

管理人已完成領展2017年7月26日之公布所披露之策略性評估。董事會公布，於2017年11月28日，賣方（為領展之全資擁有特別目的投資工具）與該等物業買方及股份買方（全部均屬同一集團）訂立該等買賣協議，據此賣方同意按 23,000,000,000 港元（即總代價）出售：

- (i) 長亨物業、(ii) 啟業物業、(iii) 錦泰物業、(iv) 李鄭屋物業、(v) 安定物業、(vi) 石籬物業、(vii) 大窩口物業、(viii) 慈正物業、(ix) 友愛物業、(x) 雍盛物業、(xi) 葵芳物業、(xii) 葵盛東物業、(xiii) 麗閣物業、(xiv) 利安物業、(xv) 順天物業，及 (xvi) 青衣物業予相關該等物業買方，並根據該等物業買賣協議進行；及
- 目標集團（透過出售銷售股份與銷售貸款）予股份買方，並根據股份買賣協議進行。目標集團由領展全資擁有，而其擁有現崇山物業。

該等物業買方均為於香港註冊成立之特別目的投資工具，及股份買方為於英屬維爾京群島註冊成立之特別目的投資工具。該等物業買方及股份買方每位均為就收購相關物業或目標集團而成立之房地產投資公司。管理人在作出一切合理查詢後就其所深知、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。

總代價相等於該等物業和現崇山物業於估值日期（即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%。

總代價包含該等物業代價與目標集團之代價。該等物業代價將不作調整。目標集團之代價將於落實成交時按備考資產淨值調整作出初步調整（即為初步股份代價），及於落實成交後根據股份買賣協議之指定方式按目標集團於成交日期之合併資產淨值釐定之最終資產淨值調整（將由核數師審閱）再作出調整。倘股份代價（按最終資產淨值調整作出調整後）高於初步股份代價，則股份買方須向賣方支付不足之差額；惟倘結果低於初步股份代價，則賣方須將多出之金額支付予股份買方。

管理人將會在該等出售落實成交後，以及在股份代價按最終資產淨值調整作出調整並獲最終釐定後刊發公布。

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8.5億港元），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14.50億港元），兩者合共相等於總代價之10%；
- 倘任何買方未能支付一份買賣協議所要求之後續訂金，則賣方有權終止所有該等買賣協議並沒收該等首期訂金（以及如已根據任何該等買賣協議支付之任何該等後續訂金）；
- 該等買賣協議將全部於2018年2月28日（或由賣方與相關買方可能書面協定之該其他日期）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73.93億港元（已計入（其中包括）該等費用但在最終資產淨值調整前）。

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23,000,000,000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15.2%；(ii) 約相等於領展於2017年9月30日之資產總值（按2017/2018年度中期報告所披露）並就領展於2017年12月1日派付中期分派之影響作出調整後之12.2%；及(iii) 少於領展於2017年9月30日之資產總值（按2017/2018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。

就策略性評估及該等出售，管理人已委任滙豐及瑞銀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VII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，賣方訂立該等物業買賣協議、股份買賣協議，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

茲提述領展於2017年7月26日作出有關對領展物業組合進行策略性評估之公布。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策略性評估所得的各個增長方案，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）已就策略性評估及該等出售委任滙豐與瑞銀作為其財務顧問以及戴德梁行作為其房地產顧問。就該等出售，管理人亦委任主要估值師為該等物業及現崇山物業每項進行估值。

## 第 II 節 出售該等物業及目標集團

董事會公布，於 2017 年 11 月 28 日，賣方已同意按總代價 23,000,000,000 港元出售該等物業及目標集團。該等物業或現崇山物業概無於相關買賣協議日期前的兩年間內購入。每項出售均包含賣方於相關物業之全部權益或目標集團之全部已發行股本。該等出售是以資產包組合形式放售。

### A. 出售該等物業

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物業買賣協議條款轉讓予每一位該等物業買方。

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 2017 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商業投資物業的交投情況。

該等物業、該等物業買方、該等物業買賣協議、該等物業代價，及該等物業各自之估值之概要

<u>欄 (I)</u>	<u>欄 (II)</u>	<u>欄 (III)</u>	<u>欄 (IV)</u>	<u>欄 (V)</u>	<u>欄 (VI)</u>
物業	物業買方	物業買賣協議	物業代價 (百萬港元)	於估值日期 (即 2017 年 9 月 30 日) 之物業估值 (百萬港元)	於 2017 年 3 月 31 日 之物業 估值 (百萬港元)
1. 長亨物業	豪品有限公司	長亨買賣協議	<b>918.022</b>	576.5	553.5
2. 啟業物業	新軒有限公司	啟業買賣協議	<b>1,010.016</b>	636.3	616.5
3. 錦泰物業	翔滙有限公司	錦泰買賣協議	<b>1,351.160</b>	840.4	819.8
4. 李鄭屋 物業	運軒有限公司	李鄭屋買賣協議	<b>822.195</b>	573.8	545.5
5. 安定物業	的朗有限公司	安定買賣協議	<b>2,708.165</b>	1,626.4	1,556.0
6. 石籬物業	環球領富有限 公司	石籬買賣協議	<b>2,439.467</b>	1,602.1	1,527.0
7. 大窩口 物業	隆華行有限公司	大窩口買賣協議	<b>1,467.590</b>	902.7	851.1
8. 慈正物業	俊建有限公司	慈正買賣協議	<b>1,146.090</b>	683.8	646.5

9. 友愛物業	瀛佳有限公司	友愛買賣協議	<b>2,361.368</b>	1,426.1	1,337.9
10. 雍盛物業	禮特有限公司	雍盛買賣協議	<b>858.609</b>	658.7	619.1
11. 葵芳物業	頂煌有限公司	葵芳買賣協議	<b>1,481.293</b>	962.7	907.8
12. 葵盛東物業	中菲有限公司	葵盛東買賣協議	<b>1,354.322</b>	922.2	888.8
13. 麗閣物業	惠圖有限公司	麗閣買賣協議	<b>607.543</b>	434.3	408.0
14. 利安物業	倚樂有限公司	利安買賣協議	<b>1,268.749</b>	816.2	773.5
15. 順天物業	綽陽有限公司	順天買賣協議	<b>972.643</b>	600.4	574.1
16. 青衣物業	敏瑞有限公司	青衣買賣協議	<b>962.103</b>	570.2	546.8

## B. 出售目標集團

目標集團包括Metro Pilot及LLRM。LLRM乃現崇山物業之唯一登記擁有人。現崇山物業現時存在租約。

LLRM為Metro Pilot之全資擁有附屬公司。銷售股份相等於Metro Pilot之全部已發行股本，並由賣方持有。銷售貸款為Metro Pilot及LLRM欠賣方之金額。銷售股份與銷售貸款將於落實成交時根據股份買賣協議條款轉讓予股份買方。

股份代價為現崇山議定價值（並按目標集團之最終資產淨值調整作出調整）。董事會在作出有關出售目標集團的決定時，已考慮現崇山物業於估值日期（即2017年9月30日）之估值13.321億港元以及於2017年3月31日之估值13.202億港元。主要估值師在釐定現崇山物業之估值時已參考香港近期商業投資物業的交投情況。

## 第 III 節 該等買賣協議之主要條款概要

賣方已與16位該等物業買方訂立16份該等物業買賣協議，以及與股份買方訂立股份買賣協議（該等物業買方及股份買方均屬同一集團並為獨立第三方）。

根據一份物業買賣協議出售及購買一項物業或根據股份買賣協議出售及購買目標集團乃屬於根據其他該等買賣協議出售及購買其他該等物業及目標集團的不可或缺部分。該等買賣協議以相互達成為條件並將全部於2018年2月28日落實成交（或由賣方與相關買方可能書面協定之該其他日期）。

## A. 該等物業買賣協議

除物業買方的身份、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，該等物業買賣協議之條款相同。該等物業買賣協議之主要條款概述如下：

1. 日期： 2017年11月28日
2. 立約方：
  - (i) 領展物業有限公司(賣方)作為賣家；及
  - (ii) 相關物業買方作為買家。
3. 付款：
  - (i) 物業買方於簽訂物業買賣協議時已支付首期訂金 0.5 億港元；
  - (ii) 物業買方須於物業買賣協議訂立日期(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)。

倘物業買方(因賣方違約除外)未能根據物業買賣協議支付後續訂金，或股份買方(因賣方違約除外)未能根據股份買賣協議支付後續訂金，該未能支付之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，賣方有權對所有該等買方行使其權利，包括沒收該等首期訂金(及根據任何(非違約的)該等買賣協議倘已支付之該等後續訂金)；
  - (iii) 物業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) 倘任何物業買方未能根據物業買賣協議於相關到期日支付款項，則物業買方須就當時之未付款項向賣方繳付相當於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%計算之利息。該利息將為額外支付款項，並不影響賣方就相關物業買方未能根據物業買賣協議於到期日如期付款而對該物業買方應有之任何其他權利及補償。
4. 成交：
  - (i) 所有該等物業買賣協議將連同股份買賣協議於 2018 年 2 月 28 日(或由賣方與相關物業買方可能書面協定之該其他日期)落實成交。
  - (ii) 倘一位物業買方(因賣方違約除外)未能就物業買賣協議落實成交，或股份買方(因賣方違約除外)未能就股份買賣協議落實成交，則(獲賣方豁免者除外)該物業買方，或(視乎情況而定)股份買方的該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）物業買方或（非違約的）股份買方已準備、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）未能就物業買賣協議或股份買賣協議落實成交，此將構成賣方對所有該等買賣協議之一項嚴重違約事項，而在此情況下，該等買方將獲立即退還該等訂金及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) 就該等物業買賣協議落實成交並未設有先決條件。

5. 其他：

- (i) 當物業買賣協議遭終止時，倘物業之管有權已交予物業買方，則賣方有權重新接收及重新接管相關物業並免除物業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該等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，或可透過其中一項該等方式出售有關物業之一部分及同時以另一項或多項該等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物業買方違反物業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物業買方彌補及承擔，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物業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支付安排。

**B. 股份買賣協議**

賣方已與股份買方訂立股份買賣協議，據此賣方於落實成交時按股份代價將銷售股份出售並將銷售貸款轉讓予股份買方。出售銷售股份與銷售貸款屬於出售 16 項該等物業的不可或缺部分，及股份買賣協議將與所有該等物業買賣協議同時落實成交，並以相互達成落實成交為條件。

股份買賣協議之主要條款概要如下：

- 1. 日期： 2017年11月28日
- 2. 立約方：
  - (i) 領展物業有限公司（賣方）作為賣家；及
  - (ii) 股份買方作為買家。
- 3. 付款：
  - (i) 股份買方於簽訂股份買賣協議時已支付首期訂金 0.5 億港元；
  - (ii) 股份買方須於股份買賣協議訂立日期（包括該日）起的 5 個營業日內向賣方支付後續訂金（即相等於現崇山議定價值之 10% 減根據股份買賣協議已付之首期訂金）。

倘股份買方 (因賣方違約除外) 未能支付後續訂金, 或任何物業買方 (因賣方違約除外) 未能根據任何物業買賣協議支付後續訂金, 此未能支付之行為將構成所有該等買賣協議 (包括股份買賣協議) 之一項嚴重違約事項, 而在此情況下, 賣方將有權 (其中包括) 終止所有該等買賣協議 (包括股份買賣協議) 及沒收該等首期訂金 (及根據任何其他該等買賣協議倘已支付之任何該等後續訂金)。

- (iii) 股份買方須於落實成交時向賣方支付餘額 (即初步股份代價減根據股份買賣協議之已付訂金); 及
- (iv) 倘股份買方未能根據股份買賣協議於相關到期日支付款項, 則股份買方須就當時之未付款項向賣方繳付相當於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% 計算之利息。該利息將為額外支付款項, 並不影響賣方就股份買方未能根據股份買賣協議於到期日如期付款而對股份買方應有之任何其他權利及補償。

#### 4. 成交 :

- (i) 股份買賣協議將於 2018 年 2 月 28 日 (或由賣方與股份買方可能書面協定之該其他日期) 與該等物業買賣協議同時落實成交。
- (ii) 倘 (因賣方違約除外) 股份買方未能就股份買賣協議落實成交, 賣方可終止股份買賣協議及所有該等物業買賣協議及沒收其項下已付之該等訂金或保留該等訂金作為抵押以就賣方遭受之損失支付賠償。

倘任何物業買方 (因賣方違約除外) 未能就物業買賣協議落實成交, 此將 (獲賣方豁免者除外) 被視為對所有該等買賣協議 (包括股份買賣協議) 之一項嚴重違約事項。

於此情況下, 賣方將沒有義務落實任何成交但可終止所有該等買賣協議 (包括股份買賣協議, 儘管股份買方已準備、能夠並願意履行其於股份買賣協議項下之義務), 以及沒收該等訂金。

- (iii) 倘賣方 (因股份買方違約除外) 未能就股份買賣協議落實成交, 此將構成對所有該等買賣協議之一項嚴重違約事項, 在無損股份買方之其他權利及補償之情況下, 股份買方將獲立即退還訂金。
- (iv) 就股份買賣協議落實成交並未設有先決條件。

#### 5. 股份代價之 資產淨值 調整 :

- (i) 股份代價將為現崇山議定價值, 並按最終資產淨值調整作出調整。
- (ii) 由於最終資產淨值調整乃參照目標集團於落實成交時之合併資產淨值, 故最終金額僅可於落實成交後方能釐定。因此, 為釐定於落實成交時股份買方根據股份買賣協議應付賣方之金額, 賣方與股份買方已同意將現崇山議定價值按備考資產淨值調整作出初步調整以得出初步股份代價。

- (iii) 最終資產淨值調整將於落實成交後根據股份買賣協議條款釐定，並由核數師審閱。
- (iv) 倘股份代價按最終資產淨值調整作出調整後高於初步股份代價，則股份買方須向賣方支付不足之差額。相反，倘股份代價按最終資產淨值調整作出調整後低於初步股份代價，則賣方須將多出之金額支付予股份買方。
- (v) 當股份代價按最終資產淨值調整作出調整並獲最終釐定後，管理人將會作出公布。

6. 其他： 股份買賣協議載有屬於與此性質和規模相若之股份買賣交易之慣常採用彌償保證、保證及陳述。

#### 第 IV 節 該等物業、現崇山物業、銷售股份及目標集團之資料

##### (1) 長亨物業

根據估值報告，長亨物業於1990年落成，主要包括位於香港新界青衣寮肚路6號長亨邨內的一幢5層高商場、一幢5層高停車場大廈以及泊車位及相關地方。該物業包括青衣市地段第177號之289,056份不可分割等份中之26,593份，並根據政府租契持有，年期由2008年12月29日起為期50年。

長亨物業於2017年9月30日及2017年3月31日之租用率分別為96.9%及94.1%。

長亨物業於截至2017年9月30日止六個月及截至2017年3月31日止年度之營業額及物業收入淨額如下：

	截至2017年 9月30日止六個月 (未經審核)		截至2017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	17,875	0.36	34,236	0.37
物業收入淨額	12,597	0.33	23,817	0.34

長亨物業之估值佔領展整體物業組合於2017年9月30日之估值總額約0.30%。

##### (2) 啟業物業

根據估值報告，啟業物業於1981年落成，主要包括位於香港九龍啟業道18號啟業邨內的一幢4層高商業／停車場大廈以及泊車位、商場內的多個熟食檔、於啟業社區會堂以及於啟賢樓和啟樂樓住宅大樓地下的多個商舖單位，以及露天停車位及相關地方。該物業包括新九龍內地段第6466號之211,867份不可分割等份中之26,955份，並根據政府租契持有，年期由2008年7月3日起為期50年。

啟業物業於2017年9月30日及2017年3月31日之租用率分別為94.8%及98.4%。



啟業物業於截至2017年9月30日止六個月及截至2017年3月31日止年度之營業額及物業收入淨額如下：

	截至2017年 9月30日止六個月 (未經審核)		截至2017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	17,737	0.36	35,755	0.39
物業收入淨額	11,714	0.31	25,936	0.37

啟業物業之估值佔領展整體物業組合於2017年9月30日之估值總額約0.34%。

### (3) 錦泰物業

根據估值報告，錦泰物業於2000年落成，主要包括位於香港新界沙田寧泰路31號的一幢7層高商業／停車場大廈以及泊車位。該物業包括沙田市地段第447號A分段之32,708份不可分割等份中之31,347份，並根據政府租契持有，年期由1998年6月29日起為期50年。

錦泰物業於2017年9月30日及2017年3月31日之租用率分別為100.0%及100.0%。

錦泰物業於截至2017年9月30日止六個月及截至2017年3月31日止年度之營業額及物業收入淨額如下：

	截至2017年 9月30日止六個月 (未經審核)		截至2017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	24,961	0.50	49,859	0.54
物業收入淨額	19,110	0.51	38,592	0.55

錦泰物業之估值佔領展整體物業組合於2017年9月30日之估值總額約0.44%。

#### (4) 李鄭屋物業

根據估值報告，李鄭屋物業於1984年落成，主要包括位於香港九龍發祥街10號李鄭屋邨內的一幢4層高商業／停車場平台、於禮讓樓附近的一個單層停車場，於仁愛樓、忠孝樓、和平樓及信義樓的多個商舖單位及部分，以及露天停車位及泊車位。該物業包括新九龍內地段第6416號之264,258份不可分割等份中之21,862份，並根據政府租契持有，年期由2002年1月24日起為期50年。

李鄭屋物業於2017年9月30日及2017年3月31日之租用率分別為99.2%及100.0%。

李鄭屋物業於截至2017年9月30日止六個月及截至2017年3月31日止年度之營業額及物業收入淨額如下：

	截至2017年 9月30日止六個月 (未經審核)		截至2017年 3月31日止年度 (經審核)	
	金額	佔領展整體 物業組合之 概約百分比	金額	佔領展整體 物業組合之 概約百分比
	(千港元)	(%)	(千港元)	(%)
營業額	16,378	0.33	31,938	0.35
物業收入淨額	11,509	0.31	23,000	0.33

李鄭屋物業之估值佔領展整體物業組合於2017年9月30日之估值總額約0.30%。

#### (5) 安定物業(連同下文第(9)項物業現並稱 H.A.N.D.S)

根據估值報告，安定物業於1980年落成，主要包括位於香港新界屯門屯門鄉事會路2A號安定邨內的一幢5層高(包括閣樓)之停車場及街市大廈、另一幢3層高商場及一幢食肆樓、於定祥樓住宅大樓內的6層商場以及多個露天停車位、相關地方及泊車位。該物業包括屯門市地段第476號餘段中之323,574份不可分割等份中之41,242份，並根據政府租契持有，年期由2009年9月29日起為期50年。

安定物業於2017年9月30日及2017年3月31日之租用率分別為98.2%及94.6%。

安定物業於截至2017年9月30日止六個月及截至2017年3月31日止年度之營業額及物業收入淨額如下：

	截至2017年 9月30日止六個月 (未經審核)		截至2017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	51,516	1.04	100,559	1.09
物業收入淨額	37,382	0.99	78,899	1.13

安定物業之估值佔領展整體物業組合於2017年9月30日之估值總額約0.86%。

## (6) 石籬物業

根據估值報告，石籬物業包括位於香港新界葵涌石籬邨內之(i)石籬商場一期及(ii)石籬商場二期。

石籬商場一期於1993年落成，主要包括石籬邨內的一幢4層高商業／停車場大廈、一幢2層高停車場大廈連同地下的零售商舖、於石寧樓及石秀樓住宅大樓內的多個商舖單位，以及露天停車位及泊車位。石籬商場二期於1999年落成，主要包括石籬邨內的一幢6層高商業／停車場大廈以及泊車位。石籬物業包括葵涌市地段第505號餘段中之655,826份不可分割等份中之52,075份，並根據政府租契持有，年期由2010年3月31日起為期50年。

石籬物業於2017年9月30日及2017年3月31日之租用率分別為95.0%及95.9%。

石籬物業於截至2017年9月30日止六個月及截至2017年3月31日止年度之營業額及物業收入淨額如下：

	截至2017年 9月30日止六個月 (未經審核)		截至2017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	49,381	1.00	94,997	1.03
物業收入淨額	34,711	0.92	65,775	0.94

石籬物業之估值佔領展整體物業組合於2017年9月30日之估值總額約0.84%。

## (7) 大窩口物業

根據估值報告，大窩口物業於1984年及1993年分期興建，主要包括位於香港新界葵涌大窩口道15號大窩口邨內的一幢4層高商場／停車場大廈、一幢單幢式商場、一幢4層高停車場、一個多層停車場內一樓及二樓的停車位、於富安樓、富民樓、富邦樓、富碧樓、富德樓住宅大樓內的不同層數及一個室內康樂中心，以及多個露天停車位、相關地方及泊車位。該物業包括葵涌市地段第503號餘段中之475,099份不可分割等份中之32,793份，並根據政府租契持有，年期由2008年12月29日起為期50年。

大窩口物業於2017年9月30日及2017年3月31日之租用率分別為96.4%及91.6%。

大窩口物業於截至2017年9月30日止六個月及截至2017年3月31日止年度之營業額及物業收入淨額如下：

	截至2017年 9月30日止六個月 (未經審核)		截至2017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	29,206	0.59	55,132	0.60
物業收入淨額	21,847	0.58	40,465	0.58

大窩口物業之估值佔領展整體物業組合於2017年9月30日之估值總額約0.48%。

## (8) 慈正物業

根據估值報告，慈正物業於1996年至2001年間分期興建，主要包括位於香港九龍慈雲山道80號慈正邨內的一幢3層高商業／停車場大廈、一幢4層高(包括地庫)商業／停車場大廈、一幢獨立5層高(另加閣樓)之停車場大廈、於正和樓地下的多個商舖單位、露天商業上落貨區及相關地方以及泊車位。該物業包括新九龍內地段第6444號之507,335份不可分割等份中之32,549份，並根據政府租契持有，年期由2007年2月28日起為期50年。

慈正物業於2017年9月30日及2017年3月31日之租用率分別為100.0%及100.0%。

慈正物業於截至2017年9月30日止六個月及截至2017年3月31日止年度之營業額及物業收入淨額如下：

	截至 2017 年 9 月 30 日止六個月 (未經審核)		截至 2017 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	22,226	0.45	40,460	0.44
物業收入淨額	17,650	0.47	31,893	0.46

慈正物業之估值佔領展整體物業組合於 2017 年 9 月 30 日之估值總額約 0.36%。

#### (9) 友愛物業 (連同上文第 (5) 項物業現並稱 H.A.N.D.S)

根據估值報告，友愛物業於 1980 年落成，主要包括位於香港新界屯門友愛邨內的一幢 3 層高商場 (由食肆樓及愛勇樓的部分組成)、一幢毗連的單層商場平台、一幢 6 層高 (包括閣樓) 之停車場及街市大樓、另一幢 4 層高停車場大廈、多個熟食檔，以及露天停車位及泊車位。該物業包括屯門市地段第 479 號之 551,040 份不可分割等份中之 41,037 份，並根據政府租契持有，年期由 2010 年 7 月 14 日起為期 50 年。

友愛物業於 2017 年 9 月 30 日及 2017 年 3 月 31 日之租用率分別為 97.3% 及 96.7%。

友愛物業於截至 2017 年 9 月 30 日止六個月及截至 2017 年 3 月 31 日止年度之營業額及物業收入淨額如下：

	截至 2017 年 9 月 30 日止六個月 (未經審核)		截至 2017 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	45,709	0.92	87,655	0.95
物業收入淨額	34,423	0.91	63,660	0.91

友愛物業之估值佔領展整體物業組合於 2017 年 9 月 30 日之估值總額約 0.75%。

#### (10) 雍盛物業

根據估值報告，雍盛物業於 1999 年落成，主要包括位於香港新界粉嶺暉明路 8 號雍盛苑內的一幢 3 層高商業大廈及一幢毗連的 7 層高附屬設施大樓內的停車平台，以及泊車位。該物業包括粉嶺上水市地段第 207 號之 161,475 份不可分割等份中之 12,641 份，並根據政府租契持有，年期由 1999 年 7 月 16 日起為期 50 年。

雍盛物業於2017年9月30日及2017年3月31日之租用率分別為97.7%及99.0%。

雍盛物業於截至2017年9月30日止六個月及截至2017年3月31日止年度之營業額及物業收入淨額如下：

	截至2017年 9月30日止六個月 (未經審核)		截至2017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	19,345	0.39	39,099	0.42
物業收入淨額	13,545	0.36	28,158	0.40

雍盛物業之估值佔領展整體物業組合於2017年9月30日之估值總額約0.35%。

#### (11) 葵芳物業

根據估值報告，葵芳物業於1995年至2000年間分期興建，主要包括位於香港新界葵涌興芳路177號葵芳邨內的一幢6層高停車場大廈、另一幢停車場大廈的天台及高層天台、一幢2層高商業／停車場大廈、於葵愛樓和葵健樓內的綜合商場／停車場、多層商業／停車場大廈，以及露天停車位、相關地方及泊車位。該物業包括葵涌市地段第500號之408,730份不可分割等份中之24,107份，並根據政府租契持有，年期由2009年3月27日起為期50年。

葵芳物業於2017年9月30日及2017年3月31日之租用率分別為94.1%及95.5%。

葵芳物業於截至2017年9月30日止六個月及截至2017年3月31日止年度之營業額及物業收入淨額如下：

	截至2017年 9月30日止六個月 (未經審核)		截至2017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	29,313	0.59	57,047	0.62
物業收入淨額	20,751	0.55	40,541	0.58

葵芳物業之估值佔領展整體物業組合於2017年9月30日之估值總額約0.51%。

## (12) 葵盛東物業

根據估值報告，葵盛東物業於1999年落成，主要包括位於香港新界葵涌葵盛圍63號葵盛東邨內的一幢5層高商業大廈、另一幢5層高商業大廈、一幢獨立單層商場及於盛家樓下面的一個單層停車場平台，以及泊車位。該物業包括葵涌市地段第498號之426,967份不可分割等份中之50,672份，並根據政府租契持有，年期由2009年10月13日起為期50年。

葵盛東物業於2017年9月30日及2017年3月31日之租用率分別為97.0%及98.7%。

葵盛東物業於截至2017年9月30日止六個月及截至2017年3月31日止年度之營業額及物業收入淨額如下：

	截至2017年 9月30日止六個月 (未經審核)		截至2017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	30,815	0.62	57,138	0.62
物業收入淨額	19,814	0.53	36,529	0.52

葵盛東物業之估值佔領展整體物業組合於2017年9月30日之估值總額約0.49%。

## (13) 麗閣物業

根據估值報告，麗閣物業於1981年落成，主要包括位於香港九龍東京街12號麗閣邨內的一幢3層高商業大廈、一幢3層高停車場大廈、一個單層街市、於麗荷樓對面的多個地下商舖單位，於麗蘭樓、麗萱樓和麗薇樓地下的多個商舖單位，以及相關地方、露天停車位、一個發電機房以及泊車位。該物業包括新九龍內地段第6475號之164,134份不可分割等份中之17,339份，並根據政府租契持有，年期由2009年10月30日起為期50年。

麗閣物業於2017年9月30日及2017年3月31日之租用率分別為87.9%及87.9%。

麗閣物業於截至 2017 年 9 月 30 日止六個月及截至 2017 年 3 月 31 日止年度之營業額及物業收入淨額如下：

	截至 2017 年 9 月 30 日止六個月 (未經審核)		截至 2017 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	12,675	0.26	23,989	0.26
物業收入淨額	7,376	0.20	14,578	0.21

麗閣物業之估值佔領展整體物業組合於 2017 年 9 月 30 日之估值總額約 0.23%。

#### (14) 利安物業

根據估值報告，利安物業於 1993 年落成，主要包括位於香港新界沙田沙安街 23 號利安邨內的一幢 4 層高商場（內設零售店舖、街市及泊車位），以及多個相關地方以及散佈於邨內的露天停車位。該物業包括沙田市地段第 553 號之 258,612 份不可分割等份中之 21,025 份，並根據政府租契持有，年期由 2008 年 2 月 26 日起為期 50 年。

利安物業於 2017 年 9 月 30 日及 2017 年 3 月 31 日之租用率分別為 99.3% 及 100.0%。

利安物業於截至 2017 年 9 月 30 日止六個月及截至 2017 年 3 月 31 日止年度之營業額及物業收入淨額如下：

	截至 2017 年 9 月 30 日止六個月 (未經審核)		截至 2017 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	24,022	0.49	47,067	0.51
物業收入淨額	19,423	0.52	36,548	0.52

利安物業之估值佔領展整體物業組合於 2017 年 9 月 30 日之估值總額約 0.43%。

#### (15) 順天物業

根據估值報告，順天物業於 1981 年落成，主要包括位於香港九龍順安道 9 號順天邨內的一幢 4 層高停車場大廈、另一幢 3 層高停車場大廈、商場 A、B 及 C，於天琴樓、天榮樓、天瑤樓、天璣樓和天權樓住宅大廈之綜合商業／停車場，以及泊車位。該物業包括新九龍內地段第 6474 號餘段中之 378,187 份不可分割等份中之 24,566 份，並根據政府租契持有，年期由 2009 年 2 月 9 日起為期 50 年。



順天物業於2017年9月30日及2017年3月31日之租用率分別為100.0%及97.9%。

順天物業於截至2017年9月30日止六個月及截至2017年3月31日止年度之營業額及物業收入淨額如下：

	截至2017年 9月30日止六個月 (未經審核)		截至2017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	18,663	0.38	34,693	0.37
物業收入淨額	13,213	0.35	26,794	0.38

順天物業之估值佔領展整體物業組合於2017年9月30日之估值總額約0.32%。

#### (16) 青衣物業

根據估值報告，青衣物業於1986年落成，主要包括位於香港新界青衣楓樹窩路10號青衣邨內的一幢4層高商場、一幢4層高停車場大廈、一幢3層高停車場大廈、停車區及該處之其他設施，多個露天停車位、相關地方及泊車位。該物業包括青衣市地段第167號之222,251份不可分割等份中之20,014份，並根據政府租契持有，年期由2001年2月8日起為期50年。

青衣物業於2017年9月30日及2017年3月31日之租用率分別為100.0%及100.0%。

青衣物業於截至2017年9月30日止六個月及截至2017年3月31日止年度之營業額及物業收入淨額如下：

	截至2017年 9月30日止六個月 (未經審核)		截至2017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	18,513	0.37	36,241	0.39
物業收入淨額	13,486	0.36	27,010	0.39

青衣物業之估值佔領展整體物業組合於2017年9月30日之估值總額約0.30%。

## (17) 現崇山物業、銷售股份，及目標集團之財務資料

### • 現崇山物業

根據估值報告，現崇山物業於2012年落成，主要包括位於香港九龍睦鄰街8號名為現崇山項目的商業平台內之3層商場以及地庫樓層之部分停車位。該物業包括新九龍內地段第6309號之81,133份不可分割等份中之12,551份，並根據賣地條件第20045號持有，年期由2007年7月31日起為期50年。

現崇山物業於2017年9月30日及2017年3月31日之租用率分別為93.7%及95.8%。

現崇山物業之估值佔領展整體物業組合於2017年9月30日之估值總額約0.70%。

### • 銷售股份

銷售股份為Metro Pilot之全部已發行股本，而Metro Pilot為賣方之全資擁有附屬公司。Metro Pilot直接持有LLRM之全部已發行股本，而LLRM則為現崇山物業之唯一登記擁有人。

### • 目標集團之財務資料

Metro Pilot於英屬維爾京群島註冊成立。LLRM於香港註冊成立。

Metro Pilot並無編製任何經審核綜合財務報表。Metro Pilot及LLRM之下列財務資料乃摘錄自彼等各自就截至2016年3月31日止年度及截至2017年3月31日止年度之經審核財務報表：

	<u>METRO PILOT</u>		<u>LLRM</u>	
	截至2017年 3月31日止 年度 (經審核) (港元)	截至2016年 3月31日止 年度 (經審核) (港元)	截至2017年 3月31日止 年度 (經審核) (港元)	截至2016年 3月31日止 年度 (經審核) (港元)
(1) 收益	0	0	51,070,385	50,634,958
(2) 物業收入淨額	0	0	37,831,570	36,760,548
(3) 除稅前(虧損)/ 溢利淨額	(26,035)	(39,630)	(44,081,901)	21,197,924
(4) 除稅後(虧損)/ 溢利淨額	(26,035)	(39,630)	(44,221,502)	21,207,543
(5) 負債淨額 (於31.03.2017 或31.03.2016)	(88,211)	(62,176)	(132,194,086)	(87,972,584)

## 第 V 節 該等出售之原因及財務影響

---

該等出售之總代價較該等物業和現崇山物業於估值日期之估值總額溢價約 51.7% 以及較彼等於 2017 年 3 月 31 日之估值總額溢價約 58.7%。該等出售符合管理人之策略，包括提升領展物業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，以及其表現。

待落實成交後，該等出售之估計淨收益將約為 73.93 億港元（已計入（其中包括）該等費用但在最終資產淨值調整前）。

待落實成交後，根據領展於 2017 年 9 月 30 日之綜合財務狀況（按 2017/2018 年度中期報告所披露），及就領展於 2017 年 12 月 1 日派付中期分派之影響及該等出售之成交（猶如該等出售之成交已於 2017 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 17.4% 變更為約 17.0%。

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 VI 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（如適用）回購基金單位。

## 第 VII 節 監管條例之影響

---

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 23,000,000,000 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 15.2%；(ii) 約相等於領展於 2017 年 9 月 30 日之資產總值（按 2017/2018 年度中期報告所披露）並就領展於 2017 年 12 月 1 日派付中期分派之影響作出調整後之 12.2%；及 (iii) 少於領展於 2017 年 9 月 30 日之資產總值（按 2017/2018 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、瑞銀（即就策略性評估及該等出售而由管理人委任之兩家財務顧問之一）、及戴德梁行（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。委任滙豐為其中一家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 VIII. 節 董事會及受託人之意見

---

謝秀玲女士為 HSBC Provident Fund Trustee (Hong Kong) Limited (其為滙豐之全資擁有附屬公司) 之獨立非執行董事。謝伯榮先生為滙豐銀行(中國)有限公司(其亦為滙豐之全資擁有附屬公司) 之獨立非執行董事。僅出於維持良好的企業管治，謝秀玲女士與謝伯榮先生均已就有關於或因該等出售而委任滙豐作為領展的顧問的任何相關決定放棄投票權。

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謝伯榮先生和謝秀玲女士) 已審閱並信納，鑑於資產組合之策略性評估和該等出售的規模與複雜程度，委任滙豐與瑞銀(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 VII. 節所載，瑞銀與戴德梁行均為獨立第三方。

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。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(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：

- (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 IX. 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，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，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、Metro Pilot 及 LLRM

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。該公司為所有該等物業之唯一登記擁有人，亦透過目標集團作為現崇山物業之間接擁有人。該公司之主要業務為持有物業及租賃。

Metro Pilot 於英屬維爾京群島註冊成立，為領展全資擁有之特別目的投資工具。Metro Pilot 之全部已發行股本由賣方持有。Metro Pilot 除持有 LLRM 之全部已發行股本外並無業務。LLRM 於香港註冊成立，為領展全資擁有之特別目的投資工具及現崇山物業之唯一登記擁有人。LLRM 之主要業務為持有現崇山物業之投資及從事相關租賃。

- 有關該等買方

該等買方均為就收購該等物業與目標集團而成立之特別目的投資工具，並由以 GAW Capital Partners (作為Gateway Real Estate Fund V, L.P.之一般合夥人) 所領導之一個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)就其所深知、盡悉及確信，該等物業買方是在香港註冊成立及股份買方是在英屬維爾京群島註冊成立並每位均為獨立第三方。

- 進一步公布

管理人將根據房地產投資信託基金守則，於落實成交時，及當最終資產淨值調整獲釐定以對股份代價作出最終調整後進一步刊發公布。

## 第 X. 節 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：

<b>2017/2018年度 中期報告</b>	指	領展截至2017年9月30日止六個月之中期報告
<b>總代價</b>	指	23,000,000,000港元，即該等物業代價及現崇山議定價值之總和
<b>估值</b>	指	就該等出售由主要估值師所評估該等物業及現崇山物業每項於估值日期之估值
<b>核數師</b>	指	羅兵咸永道會計師事務所，獲委任以審閱最終資產淨值調整
<b>董事會</b>	指	管理人之董事會
<b>戴德梁行</b>	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
<b>成交</b>	指	該等物業買賣協議與股份買賣協議於成交日期落實成交，及(按文義所需)(「 <b>成交</b> 」)將據此詮釋
<b>成交日期</b>	指	2018年2月28日(或賣方與相關買方可能書面協定之該其他日期)
<b>關連人士</b>	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

<b>該等訂金</b>	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，並合共相等於該等物業代價與現崇山議定價值總額之10%；及（「 <b>訂金</b> 」）指個別物業買賣協議或股份買賣協議項下之首期訂金與後續訂金
<b>董事</b>	指	管理人之董事
<b>該等出售</b>	指	賣方根據該等物業買賣協議出售該等物業及根據股份買賣協議出售目標集團之統稱；及個別稱為（「 <b>出售</b> 」）
<b>該等費用</b>	指	賣方就該等出售估計應付約3.72億港元之費用
<b>最終資產淨值調整</b>	指	於成交日期後釐定Metro Pilot 與LLRM於成交日期（且緊接成交前）之經調整資產淨值之合併總額，即資產總值減負債總額（不包括投資物業價值、商譽價值、於一間附屬公司之投資及銷售貸款），並將根據股份買賣協議之指定方式由核數師審閱
<b>該等後續訂金</b>	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14.50億港元之金額；及（「 <b>後續訂金</b> 」）指物業代價或現崇山議定價值之10%之金額減根據物業買賣協議或股份買賣協議之已付首期訂金
<b>港元及香港</b>	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
<b>滙豐</b>	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兩家財務顧問之一，並因為是受託人之控股公司而屬於領展之關連人士
<b>滙豐豁免</b>	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
<b>獨立第三方</b>	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
<b>該等首期訂金</b>	指	該等買方根據該等買賣協議向賣方支付合共8.5億港元之金額；而（「 <b>首期訂金</b> 」）指每位買方於簽訂相關買賣協議時所支付0.5億港元之金額
<b>初步股份代價</b>	指	1,258,391,554 港元，即為股份買方就目標集團應付賣方之代價，而為計算股份買方於落實股份買賣協議時之應付金額，將為現崇山議定價值按備考資產淨值調整作出調整

<b>領展</b>	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
<b>現崇山議定價值</b>	指	1,270,665,000 港元，即賣方與股份買方根據股份買賣協議就出售目標集團所議定之現崇山物業價值
<b>現崇山物業</b>	指	上文第IV.(17)節所述之物業
<b>上市規則</b>	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
<b>LLRM</b>	指	LINK (LRM) LIMITED，一間於香港註冊成立之公司及 Metro Pilot 直接全資擁有之附屬公司，並為現崇山物業之唯一登記擁有人
<b>管理人</b>	指	領展資產管理有限公司，並為領展之管理人
<b>Metro Pilot</b>	指	METRO PILOT LIMITED，一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司，並為賣方直接全資擁有之附屬公司
<b>主要估值師</b>	指	領展之總估值師（按房地產投資信託基金守則之定義），即為仲量聯行有限公司，其負責就該等出售編製該等估值報告
<b>備考資產淨值調整</b>	指	Metro Pilot 與 LLRM 之估計經調整資產淨值之合併總額，即於成交日期（且緊接成交前）之估計資產總值減估計負債總額（不包括投資物業價值、商譽價值、於一間附屬公司之投資及銷售貸款），即為12,273,446港元之負數值，並將與現崇山議定價值相加以得出初步股份代價
<b>該等物業</b>	指	上文第IV.(1)節所描述之 <b>長亨物業</b> 、上文第IV.(2)節所描述之 <b>啟業物業</b> 、上文第IV.(3)節所描述之 <b>錦泰物業</b> 、上文第IV.(4)節所描述之 <b>李鄭屋物業</b> 、上文第IV.(5)節所描述之 <b>安定物業</b> 、上文第IV.(6)節所描述之 <b>石籬物業</b> 、上文第IV.(7)節所描述之 <b>大窩口物業</b> 、上文第IV.(8)節所描述之 <b>慈正物業</b> 、上文第IV.(9)節所描述之 <b>友愛物業</b> 、上文第IV.(10)節所描述之 <b>雍盛物業</b> 、上文第IV.(11)節所描述之 <b>葵芳物業</b> 、上文第IV.(12)節所描述之 <b>葵盛東物業</b> 、上文第IV.(13)節所描述之 <b>麗閣物業</b> 、上文第IV.(14)節所描述之 <b>利安物業</b> 、上文第IV.(15)節所描述之 <b>順天物業</b> ，及上文第IV.(16)節所描述之 <b>青衣物業</b> ；及（「物業」）指其任何之一

<b>該等物業代價</b>	指	21,729,335,000 港元，即根據相關之該等物業買賣協議由該等物業買方就(1)長亨物業、(2)啟業物業、(3)錦泰物業、(4)李鄭屋物業、(5)安定物業、(6)石籬物業、(7)大窩口物業、(8)慈正物業、(9)友愛物業、(10)雍盛物業、(11)葵芳物業、(12)葵盛東物業、(13)麗閣物業、(14)利安物業、(15)順天物業，及(16)青衣物業應付之總購買價格；及(「 <b>物業代價</b> 」)指上文第II節附表欄(IV)下相對每項物業所訂明物業買方之應付購買價格
<b>該等物業買方</b>	指	上文第II節附表欄(II)下訂明之16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(「 <b>物業買方</b> 」)指其任何之一
<b>該等物業買賣協議</b>	指	上文第II節欄(III)下訂明之就出售該等物業由賣方與該等物業買方於2017年11月28日訂立之16份買賣協議之統稱；及(「 <b>物業買賣協議</b> 」)指其任何之一
<b>該等買方</b>	指	該等物業買方和股份買方之統稱；及(「 <b>買方</b> 」)指該等買方任何之一
<b>房地產投資信託基金守則</b>	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)
<b>銷售貸款</b>	指	Metro Pilot 及 LLRM 於落實成交時欠賣方之全部金額(不論是本金、利息或其他)，並將於落實成交時轉讓予股份買方
<b>銷售股份</b>	指	Metro Pilot 股本面值 1 美元之 1 股股份，即其全部已發行股本
<b>證監會</b>	指	香港證券及期貨事務監察委員會
<b>股份代價</b>	指	現崇山議定價值按最終資產淨值調整作出調整
<b>股份出售</b>	指	賣方根據股份買賣協議條款向股份買方出售銷售股份與銷售貸款
<b>股份買方</b>	指	PATROL LINK 17 LIMITED，為於英屬維爾京群島註冊成立之特別目的投資工具，並為獨立第三方
<b>股份買賣協議</b>	指	賣方與股份買方就股份出售所訂立日期為2017年11月28日之買賣協議
<b>該等買賣協議</b>	指	該等物業買賣協議及股份買賣協議之統稱；及(「 <b>買賣協議</b> 」)指其任何之一
<b>特別目的投資工具</b>	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
<b>聯交所</b>	指	香港聯合交易所有限公司
<b>目標集團</b>	指	Metro Pilot 與 LLRM，均為領展之全資擁有附屬公司



<b>租約</b>	指	由賣方（就每項物業而言）或LLRM（就現崇山物業而言）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
<b>信託契約</b>	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（經補充契約修訂及補充）
<b>受託人</b>	指	滙豐機構信託服務（亞洲）有限公司，作為領展之受託人
<b>瑞銀</b>	指	瑞士銀行香港分行，為獨立第三方並為管理人就該等出售所委任之兩家財務顧問之一
<b>基金單位及基金單位持有人</b>	指	分別為領展之基金單位及基金單位之持有人
<b>估值日期</b>	指	2017年9月30日
<b>該等估值報告</b>	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及現崇山物業編製日期全部為2017年11月17日之估值報告；而（「 <b>估值報告</b> 」）指其任何之一
<b>賣方</b>	指	領展物業有限公司，為領展全資擁有之特別目的投資工具，及每項該等出售之賣方
<b>% 或百分比</b>	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，2017年11月28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）

聶雅倫

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

陳耀昌

裴布雷

陳寶莉

陳秀梅

謝伯榮

謝秀玲

韋達維

Elaine Carole YOUNG