

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)

### 公告 持續關連人士交易 首席顧問服務合約

於2022年11月25日，管理人與凱達環球有限公司就該土地發展的該項目提供服務已訂立首席顧問服務合約。

截至本公告日期，凱達環球有限公司由管理人非執行董事紀達夫先生間接擁有33.7%權益。因此，根據房地產投資信託基金守則第8.1(f)條，凱達環球有限公司為紀達夫先生之聯繫人及領展之關連人士，而根據房地產投資信託基金守則第8章及上市規則第14A章，首席顧問服務合約項下擬進行之交易構成領展之持續關連人士交易。

除首席顧問服務合約外，於過去12個月內，管理人與凱達環球有限公司亦已訂立其他顧問服務合約，而根據上市規則第14A.76(1)條，其他顧問服務合約(不論單獨或合併計算)構成領展之最低豁免水平交易。然而，鑒於該等協議與首席顧問服務合約在時間上相近，因此根據上市規則第14A.81條至第14A.83條，其項下交易將與首席顧問服務合約項下交易合併計算。

由於有關年度上限之最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，根據房地產投資信託基金守則第8.7A條及上市規則第14A.76(2)條，首席顧問服務合約及其他顧問服務合約項下擬進行之交易須遵守公告、申報及年度審閱規定，但獲豁免遵守通函及基金單位持有人批准之規定。

由於首席顧問服務合約之年期超過三年，根據上市規則第14A.52條，管理人已委任新百利為獨立財務顧問，以解釋首席顧問服務合約之年期需要長於三年之原因，並確認此類協議之有關年期屬正常商業慣例。

本公告乃根據房地產投資信託基金守則第10.5A條作出。

## 第I節. 背景

---

茲提述管理人就其土地的投標書獲接納所刊發日期為2022年8月31日之公告。

於2022年11月25日，管理人與凱達環球有限公司就該土地發展的該項目提供服務已訂立首席顧問服務合約。

除首席顧問服務合約外，於過去12個月內，管理人與凱達環球有限公司亦已訂立其他顧問服務合約。其他顧問服務合約項下之合約總金額為4,286,150港元。有關該等合約之進一步詳情，請參閱領展截至2022年3月31日止財政年度之年報「關連人士交易」一節。

## 第II節. 首席顧問服務合約之主要條款

---

- |     |               |  |
|-----|---------------|--|
| (A) | 日期：           | 2022年11月25日  |
| (B) | 訂約方：          | 管理人及凱達環球有限公司   |
| (C) | 服務之性質<br>及範圍： | 作為首席顧問，凱達環球有限公司將管理一個多門學科的顧問團隊，為該土地的該項目提供全面的發展顧問服務。             |
| (D) | 年期：           | 首席顧問服務合約將自2022年11月25日起生效，並將繼續生效，直至就該項目結算最終賬目或出具最終證書(以較後者為準)為止。 |

除非管理人與凱達環球有限公司另行書面協定，倘於2027年3月31日前，適用最終賬目尚未結算及適用最終證書尚未出具，則首席顧問服務合約將予終止。

- (E) 定價及付款： 項目之協定服務合約金額為23,621,150港元。
- (F) 提早終止： 管理人有權於(i)任何時間發出30日通知終止合約而不論是否有理由；或(ii)凱達環球有限公司嚴重違反首席顧問務合約條款即時，在不損害管理人其他申索權利之情況下，書面通知終止首席顧問服務合約。
- 凱達環球有限公司無權於有關終止後取得任何補償，但將有權收取已提供且已視作由管理人接受之服務的付款。
- 倘管理人嚴重違反首席顧問服務合約之條款，且接獲凱達環球有限公司之違約通知後90日內未能糾正有關違反情況(包括未有支付到期費用)，則凱達環球有限公司有權以書面通知暫停及／或終止首席顧問服務合約。
- (G) 責任限制： 凱達環球有限公司及其分包商對管理人之責任限於管理人根據首席顧問服務合約之條款及條件應付凱達環球有限公司之費用總額。任何訂約方概不得就損失盈利、投資、時間、業務收入、商機或就任何間接或所導致之虧損或損害向其他訂約方申索。

### 第III節. 年度上限

---

董事會估計，以下各財政年度／期間就首席顧問服務合約及其他顧問服務合約之合併年度上限將為：

財政年度／期間	年度上限 (港元)
2022年11月25日至2023年3月31日	3,382,903
2023年4月1日至2024年3月31日	12,875,250
2024年4月1日至2025年3月31日	3,951,488
2025年4月1日至2026年3月31日	4,724,230
2026年4月1日至2027年3月31日	2,362,115

於計算年度上限時，董事會已考慮首席顧問服務合約及其他顧問服務合約項下之合約金額，而有關合約金額已考慮管理人與凱達環球有限公司之間的過往交易金額及管理人預期需要的服務。

### 第IV節. 訂立首席顧問服務合約之理由及裨益

---

董事會認為，訂立首席顧問服務合約將有利於領展，原因是凱達環球有限公司在提供設計、資產提升及發展服務方面有著良好的往績記錄。預期其參與該項目將有助領展達成環境、社會及管治以及綠色建築環境評估方面之目標，從而可令該項目在收入增長及資本增值潛力方面均帶來具吸引力之收益率。透過以往參與領展之項目，凱達環球有限公司充分瞭解領展之需要，並可就該項目之時間管理與領展高效合作。凱達環球有限公司乃根據領展之採購政策進行健全之招標程序後獲授首席顧問服務合約。首席顧問服務合約之條款由管理人與凱達環球有限公司經公平磋商後達成。

### 第V節. 獨立財務顧問之意見

---

由於首席顧問服務合約之年期超過三年，根據上市規則第14A.52條，管理人已委任新百利為獨立財務顧問，以解釋首席顧問服務合約之年期需要長於三年之原因，並確認此類協議之有關年期屬正常商業慣例。

於評估首席顧問服務合約之年期長於三年之原因時，新百利已考慮下列因素：

- (i) 本公告第IV節所載訂立首席顧問服務合約之裨益；及
- (ii) 首席顧問服務合約之年期經參考該項目之預期發展期釐定。根據首席顧問服務合約所載該項目之擬定總計劃，該項目之發展需時超過三年。新百利自管理人得悉，首席顧問服務合約將生效直至就該項目結算最終賬目或出具最終證書(以較後者為準)（「最終日期」），且除非管理人與凱達環球有限公司另行書面協定，倘於2027年3月31日前，適用最終賬目尚未結算及適用最終證書尚未出具，則首席顧問服務合約將予終止。最終日期為該項目之預期發展期之最終日期，涵蓋該項目實際竣工及其後之保養期(預期將不遲於2027年3月31日)。

於考慮與首席顧問服務合約性質類似之協議的相關年期是否屬正常商業慣例時，新百利已識別一項由一間聯交所主板上市公司訂立，涉及向物業發展商提供物業發展顧問服務之交易，性質與首席顧問服務合約相同，且該交易年期亦與項目發展期一致及超過三年。新百利亦已識別兩項涉及向／由聯交所主板上市公司提供物業發展項目管理服務之交易，性質與首席顧問服務合約相似，該等交易之年期亦與項目發展期一致及超過三年。新百利自管理人得悉，三年或以下之服務合約年期可能不切實際，在商業上亦不明智，原因為完成發展一個與該項目規模相若之項目可能需時超過三年。此外，對管理人而言，於該項目過程中更換服務供應商不符合成本效益，並可能窒礙發展進度，原因為新服務供應商可能對該項目並不熟悉。首席顧問服務合約之年期是經參考該項目之預期發展期後釐定，讓管理人能夠根據發展計劃就發展該項目取得服務。

經計及上述因素，新百利認為，首席顧問服務合約之年期超過三年實屬必要，且此類協議之有關年期屬正常商業慣例。

## 第VI節. 董事會之意見

---

董事會(包括獨立非執行董事)經考慮新百利之意見及確認，以及管理人在房地產投資信託基金守則及信託契約下之職責後，認為(i)訂立首席顧問服務合約經公平磋商後於領展之日常及一般業務過程中進行；(ii)首席顧問服務合約之條款屬一般商業條款，且該等條款及年度上限屬公平合理，並符合領展及基金單位持有人之整體利益；(iii)首席顧問服務合約符合領展之投資政策，並遵守房地產投資信託基金及信託契約；及(iv)根據房地產投資信託基金守則或信託契約，管理人訂立首席顧問服務合約毋須經基金單位持有人批准。

由於紀達夫先生為凱達環球有限公司超過30%控股權之實益擁有人，彼於首席顧問服務合約中擁有重大權益，因此，彼已就批准首席顧問服務合約之董事會決議案放棄投票。

除已披露者外，概無其他董事於首席顧問服務合約中擁有重大權益及／或須就批准首席顧問服務合約之董事會決議案放棄投票。

## 第VII節. 受託人之意見

---

根據及僅依賴新百利之意見及確認以及董事會之意見、本公告所載之其他資料及由管理人提供之確認(經考慮其於房地產投資信託基金守則及信託契約下之責任後)，受託人已確認其認為：(i)首席顧問服務合約之條款屬一般商業條款，且有關條款及年度上限屬公平合理，並符合領展及基金單位持有人之整體利益；(ii)首席顧問服務合約符合領展之投資政策並遵守房地產投資信託基金守則及信託契約；(iii)管理人訂立首席顧問服務合約根據房地產投資信託基金守則或信託契約毋須經基金單位持有人批准；及(iv)因此，其對管理人訂立首席顧問服務合約並無異議。

## 第VIII節. 監管事宜

---

截至本公告日期，凱達環球有限公司由管理人之非執行董事紀達夫先生間接擁有33.7%權益。因此，根據房地產投資信託基金守則第8.1(f)條，凱達環球有限公司為紀達夫先生之聯繫人及領展之關連人士，而根據房地產投資信託基金守則第8章及上市規則第14A章，首席顧問服務合約項下擬進行之交易構成領展之持續關連人士交易。

除首席顧問服務合約外，於過去12個月內，管理人與凱達環球有限公司亦已訂立其他顧問服務合約，而根據上市規則第14A.76(1)條，其他顧問服務合約(不論單獨或合併計算)構成領展之最低豁免水平交易。鑒於該等協議與首席顧問服務合約在時間上相近，因此根據上市規則第14A.81條至第14A.83條，其項下交易將與首席顧問服務合約項下交易合併計算。

由於有關年度上限之最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，根據房地產投資信託基金守則第8.7A條及上市規則第14A.76(2)條，首席顧問服務合約及其他顧問服務合約項下擬進行之交易須遵守公告、申報及年度審閱規定，但獲豁免遵守通函及基金單位持有人批准之規定。

本公告乃根據房地產投資信託基金守則第10.5A條作出。

## 第IX節. 一般資料

---

### 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。

### 關於凱達環球有限公司之資料

凱達環球有限公司為一家根據香港法例註冊成立之公司，其為Aedas(全球唯一將國際研究、本地知識和環球業務相結合，既紮根本土又立足世界的建築設計事務所)的組成部分。

## 第X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：

<b>年度上限</b>	指	領展於本公告第III節所述各財政年度／期間根據首席顧問服務合約及其他顧問服務合約按合併基準計算應付凱達環球有限公司之服務費之最高金額
<b>聯繫人</b>	指	具有房地產投資信託基金守則第2.1條所賦予之涵義
<b>董事會</b>	指	管理人董事會

<b>關連人士</b>	指	具有房地產投資信託基金守則第2.7條所賦予之涵義
<b>董事</b>	指	管理人董事
<b>最終日期</b>	指	具有本公告第V節所賦予之涵義
<b>香港及港元</b>	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
<b>獨立非執行董事</b>	指	管理人的獨立非執行董事
<b>土地</b>	指	位於測量約份第3約地段第1078號(毗鄰香港九龍觀塘安達臣道)的用地
<b>首席顧問服務合約</b>	指	管理人與凱達環球有限公司於2022年11月25日訂立的首席顧問服務合約
<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)，倘文義有所規定，包括其特別目的投資工具
<b>上市規則</b>	指	《聯交所證券上市規則》(經房地產投資信託基金守則第2.26條適當修改)
<b>管理人</b>	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
<b>紀達夫先生</b>	指	紀達夫先生，管理人之非執行董事
<b>其他顧問服務合約</b>	指	管理人於過去12個月內授予凱達環球有限公司之兩份顧問服務合約，內容有關設計一項物業及另一項物業之資產提升
<b>項目</b>	指	於該土地上計劃發展的社區商場



<b>房地產投資信託基金守則</b>	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
<b>服務</b>	指	首席顧問服務合約所載凱達環球有限公司就該項目將執行及提供的發展顧問服務，包括於管理人根據首席顧問服務合約作出書面指示時對其作出的任何修訂及變更
<b>證監會</b>	指	香港證券及期貨事務監察委員會
<b>新百利</b>	指	新百利融資有限公司，可從事香港法例第571章證券及期貨條例所界定第1類(證券買賣)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌法團，並根據上市規則第14A.52條獲委任為獨立財務顧問
<b>特別目的投資工具</b>	指	特別目的投資工具(定義見房地產投資信託基金守則)
<b>聯交所</b>	指	香港聯合交易所有限公司
<b>信託契約</b>	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)
<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>基金單位及基金單位持有人</b>	分別指	領展之基金單位及基金單位之持有人
<b>%</b>	指	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  
**黃泰倫**

香港，2022年11月25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