

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)

收購位於澳洲悉尼之辦公室物業 100 MARKET STREET

於2019年12月19日，買方(即領展間接全資擁有之特別目的投資工具)與租賃業權賣方訂立基金單位銷售協議，以收購租賃業權信託的全部已發行基金單位。租賃業權受託人(作為租賃業權信託的受託人)持有租期自2019年6月27日起至2318年6月26日止為期299年的目標物業的租賃業權房地產，即租賃業權權益。名為「100 Market Street」的目標物業包括一幢位於100 Market Street的10層高商業辦公大樓，而該辦公大樓位於澳洲悉尼中央商務區的綜合用途發展項目內。發展項目的其他部分包括一個名為「Westfield Sydney Shopping Centre」的零售樓層及位於77 Castlereagh Street及85 Castlereagh Street的兩幢辦公大樓，以及一座名為「Sydney Tower」的觀光塔。

於同日，領展(透過其特別目的投資工具)亦訂立以下有關目標物業的附屬文件：(1)買方與永久業權賣方訂立銷售合約，以收購發展項目所在的該土地的部分(2/2,000,000)名義永久業權權益(即名義永久業權權益)；及(2)租賃業權受託人買方(即領展間接全資擁有之特別目的投資工具)與受託人賣方訂立售股協議，以收購租賃業權受託人(即租賃業權信託的受託人)的全部已發行股份。

於成交時，領展將(透過其特別目的投資工具)成為目標物業的唯一擁有人。買方亦將訂立協作契約，以規管領展與其他兩幢辦公大樓的擁有人之間就彼等各自於該土地的租賃業權權益的若干事項之協作。

基準交易金額約為6.83億澳元，即議定物業價值。於2019年12月16日，目標物業的物業估值為6.83億澳元。

於簽訂基金單位銷售協議時，買方須向託管代理的信託賬戶支付一筆相等於基準交易金額**10%**的款項作為訂金及部分代價。於成交時，買方將支付成交金額(減去訂金)並指示託管代理向賣方發放訂金。經調整金額(基於最終成交金額報表)須於調整日期後**20**個營業日內由買方或租賃業權賣方(視情況而定)支付。

基金單位銷售協議、售股協議及銷售合約附帶先決條件。**收購事項之成交須待先決條件獲達成後，方可作實，其可能會或可能不會進行。基金單位持有人及領展之潛在投資者於買賣基金單位時務請審慎行事。**於落實成交時，又或倘因先決條件未獲達成而致使成交並未進行時，管理人將會作出進一步公告。管理人亦將公布買方或租賃業權賣方作出的任何經調整金額。

本公告乃根據房地產投資信託基金守則第**10.3**及**10.4**條作出。總代價約**6.83**億澳元(約相等於**36.49**億港元)連同該等費用(約相等於**2.12**億港元)：**(1)**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香港營業日在聯交所之平均收市價計算)之**2.32%**；**(2)**約相等於領展於**2019年9月30日**之資產總值(按**2019/20**年度中期報告所披露)之**1.69%**；及**(3)**少於領展於**2019年9月30日**之資產總值(按**2019/20**年度中期報告所披露)之**15%**。

董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，主要交易文件的訂約各方及彼等各自的最終實益擁有人均為獨立第三方。因此，根據房地產投資信託基金守則，主要交易文件項下之交易並不構成領展的關連人士交易，且根據房地產投資信託基金守則及信託契約，訂立主要交易文件毋須基金單位持有人批准。

董事會(包括獨立非執行董事)信納，主要交易文件及據此擬進行之相關交易乃經公平磋商後按一般商業條款訂立，屬公平合理並符合領展及基金單位持有人的整體利益。董事會信納，及(根據及僅依賴董事會之意見及管理人提供之資料及確認(並經考慮其於房地產投資信託基金守則及信託契約項下之責任後))，受託人亦信納，買方訂立主要交易文件及據此擬進行之相關交易根據房地產投資信託基金守則及信託契約毋須經基金單位持有人批准。

第I節. 概覽

於2019年12月19日，買方(即領展間接全資擁有之特別目的投資工具)與租賃業權賣方簽訂基金單位銷售協議，以收購租賃業權信託的全部已發行基金單位。租賃業權受託人(作為租賃業權信託的受託人)持有租期為299年的目標物業的租賃業權房地產¹，即租賃業權權益。

名為「100 Market Street」的目標物業包括一幢位於100 Market Street的10層高商業辦公大樓，而該辦公大樓位於澳洲悉尼中央商務區的綜合用途發展項目內。

發展項目的其他部分包括一個名為「Westfield Sydney Shopping Centre」的零售部分及位於77 Castlereagh Street及85 Castlereagh Street的兩幢辦公大樓，以及一座名為「Sydney Tower」的觀光塔。該購物中心由Scentre Sydney No 1 Pty Limited(作為Scentre Sub Trust G的受託人)及Scentre Sydney No 2 Pty Limited(作為Sydney Investment Trust的受託人)(彼等亦為實質永久業權擁有人)擁有，而該兩幢辦公大樓的租賃業權及名義永久業權權益由租賃業權賣方及永久業權賣方(作為77C名義擁有人及85C名義擁有人的受託人)持有。

於2019年12月19日，領展(透過其特別目的投資工具)亦訂立以下有關目標物業的附屬文件：

- (1) 買方與永久業權賣方訂立銷售合約，以收購發展項目所在的該土地的部分(2/2,000,000)名義永久業權權益(即名義永久業權權益)。
- (2) 租賃業權受託人買方(即領展間接全資擁有之特別目的投資工具)與受託人賣方訂立售股協議，以收購租賃業權受託人(即租賃業權信託的受託人)的全部已發行股份。

於成交時，領展將(透過其特別目的投資工具)成為目標物業的唯一擁有人。買方亦將訂立協作契約，以規管領展與其他兩幢辦公大樓的擁有人之間就彼等各自於該土地的租賃業權權益的若干事項之協作。

¹ 永久業權指給予房地產持有人絕對擁有權權利之土地業權，而租賃業權則指給予房地產持有人佔用及使用土地之權利而非土地絕對擁有權權利之土地業權。永久業權擁有人永久持有業權，而租賃業權擁有人則持有業權直至總業主所授出之相關租約到期為止。有關澳洲永久業權及租賃業權權益的進一步資料，請參閱本公告「新南威爾士州及澳洲有關房地產的相關法律及法規概覽」一節。

第II節. 主要交易文件之主要條款

1. 基金單位銷售協議之主要條款

- (A) 日期： 2019年12月19日
- (B) 訂約方： Market Mid TC Pty Ltd，作為Market Mid II Trust (即租賃業權賣方)之受託人；及
Market Mid Pty Ltd，作為Market Mid Trust(即買方)之受託人
- (C) 收購事項之項目： 租賃業權信託已發行基金單位之100%
- (D) 訂金： 於簽訂基金單位銷售協議時，買方須透過電子轉賬方式支付一筆相等於基準交易金額10%的款項作為訂金及部份代價，並轉入託管代理的信託賬戶。

訂金須由託管代理作為利益相關者持有，並受基金單位銷售協議以及租賃業權賣方、買方與託管代理於同日訂立的託管代理契據規限。據管理人於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，託管代理為獨立第三方。

倘租賃業權賣方因買方違約而終止基金單位銷售協議，則租賃業權賣方有權收取訂金及由此產生的所有利息。

倘買方因租賃業權賣方違約而終止基金單位銷售協議，則買方有權收取訂金及由此產生的所有利息。

倘買方未能於自基金單位銷售協議日期起計90個營業日或各訂約方可能同意的延長期限內取得外國投資審查委員會批准，則買方有權收取訂金及由此產生的所有利息。

(E) 代價及付款：

基準交易金額約為**6.83**億澳元，即議定物業價值。根據由主要估值師發出的估值報告，於**2019年12月16日**，目標物業的物業估值為**6.83**億澳元，相等於議定物業價值。

於成交時，買方須支付成交金額(減去訂金)及指示託管代理向賣方發放訂金。於成交日期後**30**個營業日當日，租賃業權賣方須向買方提供最終成交金額報表，連同可令買方及其代表能夠了解及審閱最終成交金額報表之所有合理所需證明資料(包括成交賬目及用於計算最終成交金額的相關詳盡文件)。儘管基金單位銷售協議載有爭議解決機制(當中規定倘雙方未能達成協議，則需進一步談判及專家裁定)，最終成交金額報表毋須經審核。經調整金額須按以下方式於**調整日期**(即誠如基金單位銷售協議所載，由委任或指定專家認可(或視作已獲認可)、議決或同意、確定最終成交金額報表或由法院就存在爭議的最終成交金額報表的任何部分作出聲明或決定的最早日期)後**20**個營業日內支付：
(i)倘最終成交金額高於成交金額，則由買方支付予租賃業權賣方；或(ii)倘最終成交金額低於成交金額，則由租賃業權賣方支付予買方。

(F) 成交前可分派收入之分派：

租賃業權賣方有權取得租賃業權信託自租賃業權信託成立起至緊接成交前止期間之所有可分派收入。

於成交前，租賃業權受託人可向租賃業權賣方作出租賃業權受託人於**2020年1月1日**起至成交日期(包括該日)止期間所收取之租賃業權信託的可分派收入。

就稅務而言，買方須不遲於租賃業權信託截至**2020年12月31日**止財政年度結束後**45**個營業日通知租賃業權賣方有關租賃業權信託自**2020年1月1日**起至成交日期(包括該日)期間收入淨額的任何變動，倘買方未有履行，則買方將被視作已接受租賃業權受託人就上述分派計算收入淨額之方式。不得僅因有關收入淨額變動而調整收購事項的代價。

- (G) 成交：成交日期將為取得外國投資審查委員會批准後五個營業日當日，或訂約方可能議定之其他日期。
- (H) 先決條件：買方須於基金單位銷售協議日期起計**90**個營業日內或訂約方可能議定之延長期間取得外國投資審查委員會批准。
- (I) 終止：基金單位銷售協議可於以下情況下終止：
- (i) 未能於基金單位銷售協議日期起計**90**個營業日內(或訂約方可能議定之較後日期)達成先決條件；
 - (ii) 基金單位銷售協議之任何訂約方破產；
 - (iii) 基金單位銷售協議之任何訂約方在未經其他訂約方同意之情況下替換受託人；或

(iv) 未能完成收購事項，惟須由非失責方發出不少於10個營業日的通知。

(J) 與其他主要交易文件互存：

基金單位銷售協議、銷售合約及售股協議須同時完成(定義見各相關主要交易文件)，且基金單位銷售協議之完成須待銷售合約及售股協議同時完成後，方可作實。

倘於完成(定義見各相關主要交易文件)前，銷售合約或售股協議遭有關協議之任何訂約方有效終止或撤銷，然則(i)基金單位銷售協議被視作與遭終止或撤銷之其他主要交易文件同時被終止或撤銷(視情況而定)；及(ii)協作契約自動終止。

(K) 責任限制：

時間限制

買方不得於以下期間內根據基金單位銷售協議提起任何申索：(i)(有關稅收保證)成交日期起計24個月內；(ii)(有關業權或身份保證)成交日期起計5個營業日內；及(iii)(有關任何其他申索)成交日期起計12個月內。惟已根據基金單位銷售協議所載程序將有關申索的所有詳細資料通知租賃業權賣方除外。

最低金額

租賃業權賣方毋須就基金單位銷售協議項下之申索作出任何付款，除非：(i)任何個別申索超出基準交易金額之**0.25%**（單獨稱「**合資格申索**」）；及(ii)所有合資格申索總額超出基準交易金額之**0.5%**。租賃業權賣方僅須負責支付超出基準交易金額**0.5%**之金額。

最高責任

租賃業權賣方就基金單位銷售協議項下或產生之任何及所有違反、違約、行為、事宜或事項（租賃業權賣方違反業權或身份保證或租賃業權賣方實際知悉之保證除外）之最高責任總額為基準交易金額之**3%**。

租賃業權賣方就租賃業權賣方因違反其實際知悉之保證或因而產生之任何及所有違反、違約、行為、事宜或事項之最高責任總額為基準交易金額之**10%**。

租賃業權賣方就租賃業權賣方違反業權或身份保證或因而產生之任何及所有違反、違約、行為、事宜或事項之最高責任總額為基準交易金額之**100%**。

(L) 保證及彌償保證：

基金單位銷售協議載有租賃業權賣方就此類性質及規模之交易作出的慣常保證及彌償保證。

(M) 規管法律：

新南威爾士州法律

2. 銷售合約之主要條款

- (A) 日期： 2019年12月19日
- (B) 訂約方： Windsor Sub TC Pty Ltd，作為Market FH Sub Trust(即永久業權賣方)之受託人；及
Market Mid Pty Ltd，作為Market Mid Trust(即買方)之受託人
- (C) 收購事項之項目： 名義永久業權權益，即作為已存放圖則1182754中的第1號地塊共同租戶之2/2,000,000權益
- (D) 代價： 3,100澳元(不包括商品及服務稅)
- (E) 成交： 完成基金單位銷售協議之同一日。
- (F) 先決條件： 買方須於銷售合約日期起計90個營業日內或訂約方可能議定之延長期間取得外國投資審查委員會批准。
- (G) 終止： 銷售合約可於以下情況下終止：
(i) 未能於銷售合約日期起計90個營業日內(或訂約方可能議定之較後日期)達成先決條件；或
(ii) 未能完成收購事項，惟須由非違約方發出不少於10個營業日的通知。
- (H) 與其他主要交易文件互存： 基金單位銷售協議、銷售合約及售股協議須同時完成(定義見各相關主要交易文件)，且銷售合約之完成須待基金單位銷售協議及售股協議同時完成後，方可作實。

倘於完成(定義見各相關主要交易文件)前，基金單位銷售協議或售股協議遭有關協議之任何訂約方有效終止或撤銷，然則銷售合約被視作與遭終止或撤銷之其他主要交易文件同時被終止或撤銷(視情況而定)。

(I) 保證：由於買方僅取得名義權益，故永久業權賣方並無提供保證。永久業權賣方須向買方轉讓完好業權。買方可於成交後六個月期間內就違反銷售合約提起申索。

(J) 規管法律：新南威爾士州法律

3. 售股協議之主要條款

(A) 日期：2019年12月19日

(B) 訂約方：BREP Asia II Pitt UK HoldCo Limited(即受託人賣方)；及

Joy Success Developments Limited(即租賃業權受託人買方)

(C) 收購事項之項目：租賃業權受託人已發行股份之100%

(D) 代價：1.00 澳元

由於租賃業權受託人之唯一目的及業務為作為租賃業權信託的受託人，及其所有資產、負債、溢利及／或虧損均由租賃業權信託承擔，因此名義價值已歸屬於租賃業權受託人的股份。除作為租賃業權信託的受託人及以信託方式為租賃業權信託的基金單位持有人持有目標物業外，租賃業權受託人並無任何實質性業務及資產。根據受託人賣方提供有關租賃業權受託人的資料及保證，管理人信納，租賃業權受託人並無以其個人身份持有任何重大負債。

- (E) 成交： 完成基金單位銷售協議之同一日。
- (F) 先決條件： 租賃業權受託人買方須於售股協議日期起計**90**個營業日內或訂約方可能議定之延長期間取得外國投資審查委員會批准。
- (G) 終止： 售股協議可於以下情況下終止：
- (i) 未能於售股協議日期起計**90**個營業日內(或訂約方可能議定之較後日期)達成先決條件；
 - (ii) 售股協議協議之任何訂約方破產；
 - (iii) 售股協議之任何訂約方在未經其他訂約方同意之情況下替換受託人；及
 - (iv) 未能完成收購事項，惟須由非失責方發出不少於**10**個營業日的通知。

- (H) 與其他主要交易文件互存： 基金單位銷售協議、銷售合約及售股協議須同時完成(定義見各相關主要交易文件)，且完成售股協議須待基金單位銷售協議及銷售合約同時完成後，方可作實。
- 倘於完成(定義見各相關主要交易文件)前，基金單位銷售協議或銷售合約遭有關協議之任何訂約方有效終止或撤銷，屆時售股協議被視作與終止或撤銷其他主要交易文件同時終止或撤銷(視情況而定)。
- (I) 保證及彌償保證： 售股協議載有受託人賣方就此類性質及規模的交易作出的慣常保證及彌償保證。
- (J) 規管法律： 新南威爾士州法律

4. 協作契約之主要條款

- (A) 日期： 2019年12月19日
- (B) 訂約方： **Castlereagh Sub TC Pty Ltd**，分別作為**Castlereagh Sub I Trust**(即**77C**租賃業權擁有人)及**Castlereagh Sub II Trust**(即**85C**租賃業權擁有人)之受託人；
- Market Sub TC Pty Ltd**，作為**Market Sub Trust**(即租賃業權信託)之受託人；
- Windsor Sub TC Pty Ltd**，分別作為**Castlereagh FH Sub I Trust**(即**77C**名義擁有人)及**Castlereagh FH Sub II Trust**(即**85C**名義擁有人)之受託人；及
- Market Mid Pty Ltd**(作為**Market Mid Trust**之受託人)，作為買方(即**Incoming 100M**名義擁有人)。
- (C) 理由及協作原則： 由於發展項目的不同部分由不同擁有人持有，故各訂約方同意訂立協作契約以處理各訂約方之間作出決策的方式，有關決策影響全部或部分辦公大樓或辦公大樓擁有人。**77C**租賃業權擁有人、**85C**租賃業權擁有人及租賃業權信託分別將擁有彼等各自物業之全部經濟及商業利益以及全部經濟及商業風險與合約負債。各租賃業權擁有人將毋須就其他租賃業權擁有人之物業之經濟或商業風險或合約負債承擔任何責任。
- (D) 主要責任： 租賃業權擁有人確認及議定，租賃業權信託為目標物業租約項下之目標物業之買方。

各租賃業權擁有人確認，其須遵守目標物業租約內有關該租賃業權擁有人之相關物業之租賃業權信託責任，惟於協作契約生效日期前尚未達成之責任除外。該等責任包括目標物業租賃房地產的擁有權、保險費用的支付以及截止期末收益率相關的標準條文。

協作契約之訂約方必須成立協作委員會，以允許不同擁有人的代表討論及議定協作契約載述或會影響全部或部份辦公大樓、辦公大樓擁有人及／或發展項目所在土地的名義擁有人之若干事項，而該委員會須按訂約方之間議定之頻率或有關代表發出不少於10個營業日之通知要求時舉行會議且成員必須包含訂約方委任之代表。協作委員會之會議將由77C租賃業權擁有人之代表主持。

(E) 租賃業權擁有人之違約及彌償保證：

協作契約載有關於租賃業權擁有人之慣常違約及彌償保證條文。

(F) 與其他主要交易文件互存：

倘於完成(定義見各相關主要交易文件)前，基金單位銷售協議、銷售合約或售股協議遭有關協議之任何訂約方有效終止或撤銷，然則協作契約自動終止。

(G) 規管法律：

新南威爾士州法律

第III節. 目標物業

1. 目標物業之整體概況

下表載列有關目標物業之若干主要資料：

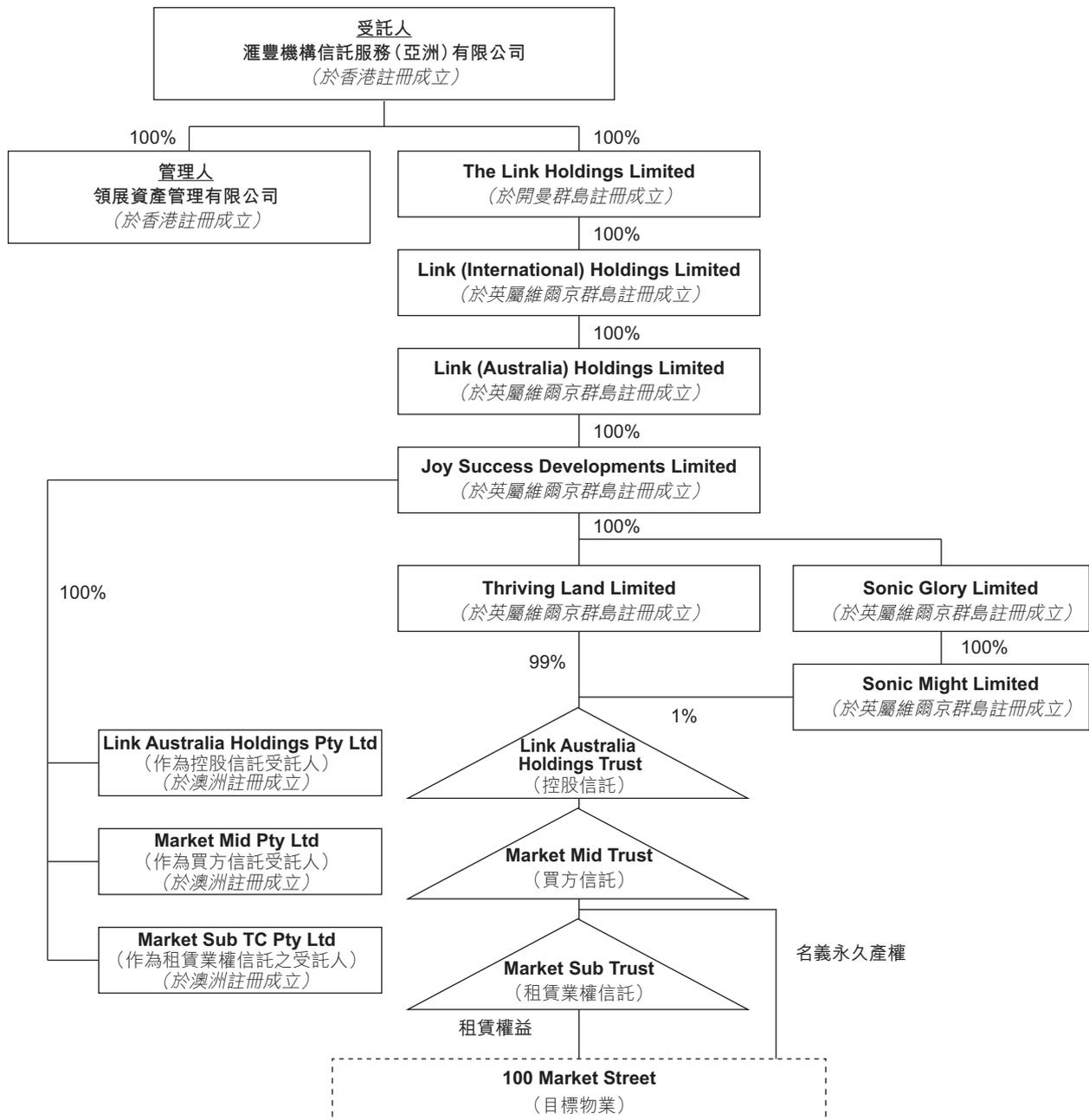
- (A) 整體概況： 名為「100 Market Street」的目標物業包括一個10層高的大型甲級辦公樓層，構成由悉尼中央商務區市中心區內Market、Pitt及Castlereagh Streets所環繞的更大發展項目的一部分。其於2010/2011年重新開發作為更大的Westfield Sydney再發展項目的其中一部分，其淨可租用總面積為約28,385.3平方米。
- (B) 租約： 目標物業由三名租戶（即(i)於S&P/ASX 100上市的物業投資者；(ii)聯邦政府機構；及(iii)主權財富基金）完全佔用。根據主要估值師發出的估值報告，於2019年12月16日，目標物業：
- 加權平均租約到期日（按租金收入計）為8.45年，租約於2027年至2030年間屆滿；及
 - 現時淨收入約為2,670萬澳元。
- (C) 產權負擔： 目標物業附帶由發展項目所位處之該土地之登記擁有人（於成交後將包括買方）與該土地上之商業樓宇之擁有人（包括租賃業權受託人）訂立之樓宇管理公約。
- 該樓宇管理公約詳細載有各類地役權（包括目標物業之利益及負擔）及確保目標物業及組成發展項目之任何其他樓宇擁有維護權、准入權及通過分配公共項目之責任及費用使用公共服務及其他設施之權利。

產權負擔為與發展項目同類發展用途的項目之慣常產權負擔。

(D) 物業估值： 於2019年12月16日為6.83億澳元，經主要估值師作估值。

2. 成交後之預期持有架構

於成交後，租賃業權信託將由領展全資擁有及控制。下圖為列明緊隨成交後目標物業之持有架構之簡易圖表：



3. 租賃業權權益

租賃業權受託人為目標物業租約項下之租戶。目標物業租約為於New South Wales Land Title Office登記之有關目標物業之租約並由以下各方訂立：(i)該土地目前之登記擁有人 — Scentre Sydney No 1 Pty Limited (擁有999,997/2,000,000份額)、Scentre Sydney No 2 Pty Limited (擁有999,997/2,000,000份額)及Windsor Sub TC Pty Ltd (擁有6/2,000,000份額)，作為共同租戶；及(ii)租賃業權受託人，作為租賃業權信託之受託人。

目標物業租約之期限為299年，自2019年6月27日開始直至2318年6月26日完結。目標物業租約之租期內租金為每年1澳元(倘要求)。

根據目標物業租約，租賃業權受託人有權使用及發展目標物業(猶如其為永久業權擁有人)，包括負責所有差餉、稅項、支出、樓宇保險及基本工程，並有權自目標物業之承租人收取租金及其他款項。目標物業租約不得遭任何訂約方終止，且具備澳洲永久業權擁有權之絕大部分特徵。

此租賃業權權益及名義永久業權權益的架構可讓發展項目不同部分之權益由不同擁有人持有，毋須分拆發展項目本身的永久業權。

有關澳洲永久業權及租賃業權權益之進一步資料，請參閱「新南威爾士州及澳洲有關房地產的相關法律及法規概覽」一節。

4. 租賃業權受託人

據管理人經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除為租賃業權信託以信託方式持有目標物業外，租賃業權受託人並無任何業務且概無任何僱員。

第IV節. 費用及開支

概無因收購事項而應付管理人之費用或開支。

除根據信託契約按每年物業價值(定義見信託契約)之指定百分比計算之受託人酬金外，概無因收購事項而應付受託人之費用或開支。

管理人目前並無對目標物業進行大規模翻新或重建工程(租賃業權賣方承諾並將予解決者除外)的即時計劃。再者，根據來自賣方集團之資料及由管理人委任之

樓宇顧問對目標物業狀況進行之盡職審查測量工作，除對目標物業作出的一般及持續保養外，管理人預期於短期內不會就目標物業產生任何重大資本開支。

第V節. 租賃業權信託之財務資料

以下數字乃摘錄自租賃業權賣方所提供的租賃業權信託自2019年6月27日至2019年10月31日止期間的管理賬目。租賃業權信託僅於近期成立，因此並無有關租賃業權信託的進一步財務資料可供查閱。該等數字僅供參考，並不代表租賃業權信託或目標物業的未來表現：

自2019年
6月27日至
2019年
10月31日
止期間
(未經審核)
澳元

(1) 總收入	10,987,000
(2) 總支出	7,875,000
(3) 除稅前溢利淨額	3,112,000

根據自租賃業權賣方提供的租賃業權信託管理賬目所摘錄的資料，於2019年10月31日，租賃業權信託的資產淨值約為153,319,000澳元，主要包括目標物業及應付租賃業權賣方及其關聯公司的集團內公司間結餘。集團內公司間結餘將於成交前清償。於緊隨成交後，租賃業權信託除目標物業外並無任何重大資產及負債。

第VI節. 收購事項之財務影響及資金來源

總代價約為6.83億澳元(相當於約36.49億港元)。目標物業的價值取決於租賃業權權益，因此大部分總代價為基金單位銷售協議項下的代價。鑒於：(a)銷售合約及售股協議各自項下的代價應為名義值；及(b)就銷售合約支付註冊費用約3,100澳元，因此銷售合約項下的代價已計及該金額。管理人信納，釐定基金單位銷售協議、銷售合約及售股協議之各自代價的基準乃經公平磋商後議定，屬公平合理並符合領展及基金單位持有人的整體利益。

總代價約6.83億澳元(約相等於36.49億港元)連同該等費用(約相等於2.12億港元)將以抵押目標物業取得的外部銀行貸款及領展的內部資源的組合方式撥資。與領展於2019年9月30日之財務狀況(按2019/20年度中期報告所披露)比較，收購事項預期不會對領展之財務狀況構成任何重大不利影響。

於落實成交後，根據領展於2019年9月30日之綜合財務狀況(按2019/20年度中期報告所披露)，領展之備考經調整債務對資產總值比率預計將由約12.1%(經對於2019年12月10日派發予基金單位持有人的中期分派之影響作出調整後)變更至約13.5%(假設從領展債務融資中提用38.61億港元為收購事項提供資金，並計入目標物業的物業估值，猶如收購事項已於2019年9月30日發生)。

第VII節。 澳洲物業市場及相關規管之概覽

1. 澳洲商業辦公室物業市場

自1992年以來，澳洲經濟每年均有增長。該往績紀錄主要是由該國家之多元化產業所推動，如資源及商品行業、金融市場及專業服務、技術及數碼行業、教育及旅遊業。澳洲強勁的經濟、完善的體制、低風險的商業環境及穩定的經濟政策為國內外投資者創造具吸引力的投資環境。

儘管全球經濟不確定性影響了對全球及澳洲的商業及房產業的信心，但澳洲政府及澳洲儲備銀行一直採取積極措施(包括於過去六個月內減稅及三度減息0.25厘)以支持經濟增長、就業增長及商業投資。此舉為澳洲商業房地產市場，尤其是悉尼等主要門戶城市的辦公室市場，提供了額外支持。

截至2019年11月的總交易量達303億澳元，與2018年的361億澳元規模比較仍然維持於高水平。截至2019年11月底，辦公室物業投資總額為195億澳元，而去年同期則為219億澳元。儘管2019年的投資可能最終達到2018年的水平，但大型交易在推動2019年經濟活動中發揮了更大作用。國內外投資者(例如房地產投資信託基金、企業、金融機構、家族辦公室、保險公司及養老基金)一直活躍在市場中，原因是投資者基於有利因素預期會有更多租金收入及資本增值。

根據2019年7月的澳洲房地產理事會辦公室市場報告，澳洲中央商務區總空置率為7.9%，而悉尼整體中央商務區空置率為3.7%（較2019年1月的4.1%下調），遠低於10年平均值7.0%。這主要是由於強勁的租賃需求及缺乏大型的供應（悉尼中央商務區辦公室市場的總規模在過去10年中僅增長4.1%）。

2. 新南威爾士州及澳洲有關房地產的相關法律及法規概覽

2.1 物業擁有權

土地擁有權概無國籍限制，前提是任何非居民於購買土地前須根據外資收購及接管法獲得財政部長的批准。在澳洲，物業可以透過永久業權及租賃業權兩種方式持有。永久業權即房地產持有人對房地產所在土地擁有絕對擁有權。租賃業權則指房地產持有人對土地擁有佔有及使用權而非土地絕對擁有權。永久業權土地由永久業權人保留，彼作為業主或出租人授出租約或租賃予非永久業權土地持有人（稱為租戶或承租人）。永久業權擁有人可從永久業權當中授出多層租賃業權，從而創造一連串租約。例如，永久業權擁有人可授出總租約予總租戶，而總租戶再授出分租租約予分租戶，而分租戶可授出再分租租約予再分租戶，如此類推。

在非常罕有的情況下，澳洲政府機構可透過向房地產擁有人支付適當金額作為賠償之方式徵用物業。該徵用僅於政府機構要求土地用於公共用途的情況下發生，且須遵守法律機制。

2.2 土地註冊

新南威爾士州（目標物業所在的司法管轄區）的土地註冊制度由新南威爾士州土地註冊局（New South Wales Land Registry Services）（一間代表新南威爾士州政府負責土地業權註冊的私人公司）管理。除轉讓新南威爾士州超過五年之永久業權土地及租約外，所有有關土地之財務押記（例如按揭）都必須登記以落實權益。可予註冊的其他產權及利益包括土地權、限制性契約及地役權。買方於銷售土地權益的期權或合約項下的權益於註冊後受新南威爾士州土地註冊局服務處保護。

2.3 終止租約

租約各方可透過磋商正式中斷或終止租約項下之權利，而該等權利可屬於雙方或其中一方之權利。在無任何終止租約之合同權利的情況下，原則上，租戶將無法在合同期限之前終止租約。然而，租戶可以接觸業主進行磋商，透過向業主支付一筆過費用以放棄租約，使租約在期限屆滿前結束。

在相關租約之條款及條件的規限下，倘租客違反契諾或租客破產時，業主可終止或撤銷租約。終止租約具有正式程序可予跟隨，租客或任何其他有關人士(例如分租戶或承按人)均可向法院申請免除撤銷。法院在決定是否就有關申請給予寬免時，會考慮各方之相對優點及商業利益。

2.4 租戶在續約方面之保障

在澳洲的商業或業務租賃的訂約方可協定載入在初始租賃所授予的原租期屆滿時續租的權利。就包含續約選項的租賃而言，租戶有權在原租期結束時要求續約，初始租賃的條款亦將規定續租的租金及其他條款。

倘原租約中並無續租的選項，則業主毋須續簽該租約，且該租約將在其期限屆滿時結束。

3. 稅務事宜

買方信託為特別目的投資工具，其成立目的為收購及持有租賃業權信託的基金單位及名義永久業權權益。買方信託由控股信託(該信託旨在作為符合澳洲所得稅目的之歸屬管理投資信託)全資擁有。租賃業權信託、買方信託及控股信託以及彼等各自的受託人概不就澳洲所得稅承擔任何責任(即就澳洲所得稅目的而言，該等信託被視作為通徑)，原因是該等信託的所有收入淨額將於每個收入年度分配或分配至彼等相關的基金單位持有人。租賃業權信託匯款至香港並無任何法律障礙，惟前提是有關匯款須根據澳洲有關外國投資及打擊洗錢的法律及法規進行。

對領展英屬維爾京群島實體(作為控股信託的基金單位持有人)的分派可能包括應課稅、資本收益及不可評估的部分。來自控股信託收入(如租金收入淨額及出售應課稅澳洲物業的資本收益)的分派(股息、利息及特許權使用費除

外)須繳納管理投資信託預扣稅。倘領展英屬維爾京群島實體為英屬維爾京群島的居民企業(就管理投資信託預扣規則而言，其為澳洲於所得稅方面之資料交換國)，管理投資信託預扣稅率為**15%**。管理投資信託預扣稅為最終預扣稅。

控股信託對領展英屬維爾京群島實體的餘下分派將包括不可評估部分。該部分分派通常不會即時導致領展英屬維爾京群島實體產生稅項。領展英屬維爾京群島實體於控股信託的有關成本基礎將以不可評估的分派抵減，以及倘成本基礎減至零，則會產生資本收益。

資本利得稅規則應適用於領展英屬維爾京群島實體出售彼等於控股信託的基金單位。在控股信託的基金單位被視為應課稅的澳洲物業的情況下，領展英屬維爾京群島實體出售其於控股信託之基金單位的任何資本收益須按**30%**的稅率於澳洲繳納所得稅。然而，倘租賃業權信託出售目標物業，所產生的任何資本收益最終應繳納管理投資信託預扣稅。

收購租賃業權信託的基金單位毋須繳納商品及服務稅。收購名義永久業權權益應繳納稅率為**10%**的商品及服務稅。自租戶收取租金收入應繳納商品及服務稅(該稅項將匯至澳洲稅務局)。由於商品及服務稅將自租戶收取，故租賃業權信託並無任何費用。租賃業權信託應有權要求就與租賃業權信託的租賃活動有關之費用所產生的商品及服務稅申報進項稅額抵免。

新南威爾士州對以下各項徵收稅項，最高稅率為**5.5%**：(i)租賃業權權益的無產權負擔(總)市值；及(ii)名義永久業權權益之代價及無產權負擔市值中的較高者。

4. 有關投資海外物業的專家及風險管理系統

於成交後，領展將委聘專業獨立第三方物業管理人 **Scentre Shopping Centre Management Pty Ltd** 及將採納適用於相似類型及規模的物業的國際管理標準，以向目標物業提供物業管理服務。所提供的物業管理服務將包括有關(其中包括)收取租戶租金及進行適用的租金檢討、根據適用預算管理營運開支、確保租戶遵守保險、裝修及其他法律責任、監督分包商及資本工程等慣常服務，並定期向領展報告。

此外，作為合資格管理投資信託的其中一項規定，領展將委聘 **Perpetual Group** (其為澳洲持牌投資管理人) 於澳洲進行控股信託的主要投資管理活動，並就控股信託的受託人於澳洲的投資活動向其提供意見、建議及支援。領展將初步指派若干投資管理服務予 **Perpetual Group**，包括與會計及申報、稅務有關的服務及其他投資管理服務。管理人須維持其作為有關控股信託於澳洲的投資活動及管理目標物業所有重大事宜的主要決策人身份，並向 **Perpetual Group** 發出指示。

根據其委聘條款，**Scentre Shopping Centre Management Pty Ltd** 及 **Perpetual Group** 均須按領展的指示行事，無權代表領展簽立文件或令領展受任何合同責任，並須編製定期報告及領展可能要求的其他報告資料。因此，管理人信納，其將對 **Scentre Shopping Centre Management Pty Ltd** 及 **Perpetual Group** 進行充分監督。

第VIII節. 進行收購事項之理由

收購事項有助於領展現有投資組合的地域多元化，是領展在香港及中國以外的首項收購。收購事項符合領展目前的投資策略，即投資於可增加收益及創造收入並具備長遠增長潛力的房地產。於成交後，目標物業將被持有作長線投資，並將擴大領展的業務範圍至覆蓋澳洲市場，並推動物業組合增長。通過收購優質資產改善物業組合使其更多元化，管理人旨在長期實現基金單位持有人的可持續回報。管理人認為收購事項的主要裨益如下：

1. 物業組合多元化以推動可持續增長

房地產屬地方市場及若干地方市場可能會受到其他地方可能沒有經受的波動影響。物業組合多元化策略將為領展提供為基金單位持有人實現可持續收入及資本價值增長的更大可能。多元化的投資組合亦可從不同市場的不同增長率中受益，同時，倘物業組合(例如房地產等非流動性投資)面臨不同的經濟週期的風險，則可分散市場風險並將其最小化。

此外，在香港及中國以外的其他經濟體系(例如澳洲)中捕捉投資機會的能力也將為領展提供更多增長潛力。由於包括澳洲、新加坡、日本及英國在內的主要已發展市場相對穩定、市場流通性及監管環境良好，因此管理人正在對該等市場進行深入研究。

2. 澳洲擁有高透明度及高流動性的房地產市場，適合領展在香港及中國境外的首個海外投資

根據仲量聯行2018年全球房地產透明度指數，澳洲由於其資訊透明、穩健及可計量的回報及基準、強大的法律、法規和稅務框架而在透明度指數中排名第二。由於收購事項是領展在香港及中國境外的首個海外投資，管理人認為，透明的市場是領展作為投資者及營運商能夠有效自信地作出決策的關鍵要素。

澳洲亦是全球流通性最高的房地產市場之一，在過去五年，商業房地產每年交易超過300億澳元，且在國內外擁有一批精明的房地產投資者，為策略性增長提供了充足的機會。

3. 悉尼中央商務區辦公室市場提供穩定的資本價值，並受優質的多元化租戶需求及市場流通性所支持

作為全球門戶城市之一及澳洲最大的城市，悉尼是商務租戶及投資者於澳洲的首選。澳洲500強公司中的近40%總部位於悉尼，並吸引了48%到訪澳洲的國際遊客。悉尼的經濟受到多樣化行業支持，包括資源及商品行業、金融市場及專業服務、技術及數碼行業、教育及旅遊業。

由於租賃需求強勁及供應有限，悉尼中央商務區辦公室的空置率於過去五年一直呈下降趨勢，預計到2020年1月將跌至約3.4%。這也引起了對中央商務區辦公室物業的濃厚興趣，於2015年至2019年11月期間，每年交易超過59億澳元。過去一年調低利率的趨勢進一步提高了高級商業物業資產的吸引力，該等資產為投資者提供穩定的收入及可持續的資本價值。

4. 目標物業位於優質位置，交通便捷且設施便利

目標物業位於悉尼中央商務區的市中心區，地理位置優越，相較悉尼其他中央商務區具有優越的便利性及更強大的交通網絡。因此，該區域吸引了來自標普／澳交所20家公司、技術公司、政府機構、金融服務及專業服務公司的多元化租戶。

目標物業直接連通位於悉尼中央商務區主要零售區的皮特街(Pitt Street)的Westfield Sydney Shopping Centre，步行即可到達四個主要火車站，該火車站與六條主要鐵路線相連，到達悉尼其他地區及新南威爾士州的交通十分便利。

5. 來自信譽良好的租戶的穩定收入貢獻且下行風險有限

目標物業目前由(i)於S&P/ASX 100上市的物業投資者；(ii)聯邦政府機構；及(iii)主權財富基金全部佔用，彼等各自均為獨立第三方。與澳洲的其他辦公室租賃類似，租期較長，目標物業的加權平均租賃期限為八年以上。儘管如此，租賃中已經設立租金上調機制(約每年4%)，以提供足夠的緩衝以抵禦通脹。管理人亦可考慮多種融資方式，包括以澳元計值的借款或對沖工具，以減輕任何外匯風險。

第IX節. 與澳洲物業市場及收購事項有關的主要風險

1. 與澳洲物業市場有關的風險

1.1 匯率風險

領展於澳洲投資將可能承受匯率風險。領展來自其澳洲資產的收入及溢利將以澳元計值。澳元價值兌外幣價格浮動，並受澳洲以及國際政治及經濟狀況變動以及許多其他因素影響。澳元兌外幣的匯率浮動可能會對向基金單位持有人以港元支付的分配水平產生重大不利影響。

領展或會訂立對沖交易，以保護自身免受匯率浮動的影響。對沖交易可包括訂立澳元計值的借貸、對沖工具及金融衍生工具。然而，對沖活動可能無法使領展避免匯率變動帶來的風險。

因公平值減值而導致向下調整以及對沖工具價值的重大虧損將降低領展的資產淨值。對沖涉及風險，通常涉及包括交易成本在內的成本，這可能會降低總體回報。該等成本隨著對沖所覆蓋期間的增加以及利率的上升及波動而增加。該等成本亦將限制可分派予基金單位持有人的現金金額。

1.2 非流動資產風險

物業資產按其性質劃分屬非流動資產。倘領展擬出售目標物業，其或不能及時或以最佳價格出售，這可能對領展的財務狀況及經營業績以及領展證券的市值造成不利影響。

1.3 物業回報及估值變動

物業投資的回報取決於可動用的租金收入及營運開支，以及物業市價的變動。其可能受許多因素的不利影響，包括：(i) 租金及佔用率；(ii) 整體經濟狀況，如利率、股市週期、外幣匯率及稅項；(iii) 行業競爭；(iv) 營運、維護及翻新費用以及其他不可預見的資本支出。

1.4 交易對手風險及償付能力風險

與領展交互的第三方(包括目標物業租約的其他訂約方，協作契約的其他訂約方、租戶、服務供應商及保險公司)可能不願或無法履行(包括由於破產而導致)其所結欠領展的債務。

1.5 保險

領展擬持有及購買原先由物業擁有人、管理人、發展商及建築公司承擔的保險，為其資產、負債及員工提供一定程度的保護。有關保單包括目標物業的重大損害、建築工程、業務中斷、一般及專業責任以及工人補償。然而，若干風險可能無法受保(如核子、化學或生物事故)或(如適用)可用的保險範圍減少(如颶風、地震)。

領展於被要求履行賠償義務時，可能會面臨與其保險公司的財務實力相關的風險。

保險亦可能會受到經濟狀況的重大不利影響，使保險變得更加昂貴或無法使用。

1.6 訴訟及糾紛

領展於正常業務過程中面臨不時產生的法律及其他糾紛的風險。任何有關糾紛可能對領展的財務狀況或營運業績造成不利影響，亦可能導致聲譽受損。

1.7 政治、稅項及法律風險

領展可能面臨澳洲的政治風險的影響，如可能降低澳洲的信用評級及／或政策變動，從而導致對外國投資的監控增加、資產被沒收及／或利潤返還受到限制。

澳洲稅務及財產法以及與外國投資者及彼等透過其於澳洲持有投資的實體的權利有關的法律變動亦可能突然變得不明朗。未來任何轉讓稅的增加可能直接影響目標物業的價值，亦可能影響未來投資者對物業投資市場作為資產類別的看法。

1.8 市場及定價風險

宏觀及微觀經濟環境的變動直接影響物業價值，尤其是貨幣市場及／或競爭計劃數量的任何變動。特別是任何超出大盤市場目前預期的利率變動均可能對相關價值產生不利影響。澳洲不時的貨幣及其他經濟政策之變動亦可能影響其物業市場。

領展亦可能面臨特定於澳洲房地產投資的市場風險，包括潛在的物業價格波動及經濟周期性波動。物業作為資產類別並非同質產品，並且定價通常與相關可比較交易的過往證據相關聯。倘缺乏該等證據再加上流動性問題，可能會對資產定價產生負面影響。

2. 有關收購事項的風險

2.1 領展於香港及中國境外的物業方面並無成熟的經營歷史

收購目標物業（位於澳洲的辦公大樓）為領展於香港及中國境外的首項收購事項。由於領展於香港及中國境外並無豐富的經營歷史或管理辦公室物業的經驗，因此，無法保證目標物業於成交後的表現。管理人於管理辦公室物業方面的經驗、技能及專業知識可能並不直接適用於管理香港及中國境外的辦公室物業，例如目標物業。

儘管管理人擬透過將投資及物業管理服務初步委託予當地的營運商以降低此類風險，惟鑒於香港、中國及澳洲之間的經濟狀況及當地房地產市場狀況存在差異，概不保證管理人將會於管理目標物業方面取得成功。

2.2 管理投資信託

控股信託旨在合資格成為澳洲管理投資信託，並得益於管理投資信託的優惠預扣稅率。然而，概無保證控股信託將有資格並繼續有資格成為管理投資信託，或概無保證其管理投資信託資格不會受到澳洲稅務機關的質疑。

2.3 收購事項成交風險

與領展一般進行的任何收購事項，領展於其建議收購目標物業中亦面臨若干風險，包括因未能獲得第三方或監管機構的同意(包括獲得外國投資審查委員會批准)而無法成交或延遲成交或領展預測所收取淨收入或所產生資本支出發生變動。

倘目標物業的收購事項未能成交，則可能對領展的財務狀況、營運業績或領展證券的市值產生不利影響。

經考慮上述有關投資澳洲物業市場及收購事項的風險以及目標物業的相對規模後，管理人確認，預期收購事項不會導致領展的整體風險狀況發生重大變動。

第X節. 董事會之意見

董事會(包括獨立非執行董事)信納，主要交易文件及據此擬進行之相關交易乃經公平磋商後按一般商業條款訂立，屬公平合理並符合領展及基金單位持有人的整體利益。董事會信納，買方簽訂主要交易文件及據此擬進行之相關交易根據房地產投資信託基金守則及信託契約毋須經基金單位持有人批准。

第XI節. 管理人之確認

管理人已就目標物業及租賃業權信託進行盡職審查且並未發現重大之不正當或違規事宜，因此信納盡職審查之結果。該盡職審查乃根據房地產投資信託基金守則及管理人合規手冊以及房地產投資信託基金守則所載關於證監會認可的房地產投資信託基金的海外投資的應用指引之相關條文進行。

管理人確認，已就收購事項遵守房地產投資信託基金守則所載關於證監會認可的房地產投資信託基金的海外投資的應用指引。管理人亦確認，儘管目標物業位於澳洲，惟考慮到(其中包括)其性質、專業物業管理公司 **Scentre Shopping Centre Management Pty Ltd** 所提供的物業管理服務及委聘 **Perpetual Group** (即具有本地經驗的澳洲持牌投資管理公司) 就領展於澳洲的投資提供投資管理服務，管理人具有投資及管理目標物業的必要能力、經驗、有效的內部控制以及風險管理系統。

基於管理人及其於新南威爾士州及澳洲法例方面的法律顧問所進行的盡職審查，管理人信納，租賃業權受託人(作為租賃業權信託的受託人)持有目標物業的租賃業權房地產，並可合法佔用、使用、租賃及轉讓該目標物業，惟須受目標物業的任何按揭、押記、租賃權益、佔有權及凌駕性權益規限。管理人亦信納，領展將：**(i)**於緊隨落實成交後(透過租賃業權信託)於目標物業持有良好且可銷售的法律及實益業權，及能夠出售目標物業；及**(ii)**於緊隨落實成交後，於名義永久業權權益持有良好且可銷售的法律及實益業權，及能夠出售名義永久業權權益。

基於管理人及其於新南威爾士州及澳洲法例方面的法律顧問所進行的盡職審查，領展於澳洲法律及法規以及就目標物業訂立的任何管理協議所允許的範圍內對有關管理目標物業的事項擁有自主權及影響力。因此，管理人信納，根據房地產投資信託基金守則及信託契約，領展對目標物業擁有大多數所有權及控制權。

第XII節。 受託人之意見

根據及僅依賴董事會之意見及管理人提供之資料及確認(並經考慮其於房地產投資信託基金守則及信託契約項下之責任後)，受託人對收購事項以及領展簽訂主要交易文件及據此擬進行之交易並無異議。此外，因此，受託人信納：**(i)**收購事項符合領展之投資政策，亦符合房地產投資信託基金守則及信託契約；及**(ii)**領展簽訂主要交易文件及據此擬進行之交易根據房地產投資信託基金守則及信託契約毋須經基金單位持有人批准。

第 XIII 節. 監管事宜

本公告乃根據房地產投資信託基金守則第 10.3 及 10.4 條作出。總代價約 6.83 億澳元(約相等於 36.49 億港元)，連同該等費用(約相等於 2.12 億港元)：(1) 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香港營業日在聯交所之平均收市價計算)之 2.32%；(2) 約相等於領展於 2019 年 9 月 30 日之資產總值(按 2019/20 年度中期報告所披露)之 1.69%；及(3) 少於領展於 2019 年 9 月 30 日之資產總值(按 2019/20 年度中期報告所披露)之 15%。

董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，主要交易文件的訂約各方及彼等各自的最終實益擁有人均為獨立第三方。因此，根據房地產投資信託基金守則，主要交易文件項下交易並不構成領展的的關連人士交易，且根據房地產投資信託基金守則及信託契約，訂立主要交易文件毋須基金單位持有人批准。

1. 有關房地產投資信託基金守則第 7.5(b) 條之呈述

根據房地產投資信託基金守則第 7.5(b) 條，房地產投資信託基金可透過特別目的投資工具持有房地產，惟前提是(其中包括)特別目的投資工具乃於已制定與於香港註冊成立的公司所遵守者相稱的法律及企業管治標準的司法權區註冊成立。管理人已就房地產投資信託基金守則第 7.5(b) 條作出呈述，澳洲法律管轄的基金單位信託如於香港註冊成立的公司般具有相應的投資者保護措施。

2. 有關房地產投資信託基金守則第 7.5(d) 條之呈述

管理人已就房地產投資信託基金守則第 7.5(d) 條(即有關使用多於兩層特別目的投資工具)作出呈述，藉透過中間控股實體持有目標物業以：(a) 允許領展受益於優惠的管理投資信託制度，如「澳洲物業市場及相關規管之概覽」一節所載；(b) 提供領展未來澳洲投資可按控股信託持有的架構，而買方信託用於持有租賃及名義永久業權，以及為收購事項取得外部融資；及(c) 提供營運的靈活性，以便未來進行集團重組及／或未來退出投資透過任何特別目的投資工具層面出售物業權益(可能實現潛在成本節約)，惟須待落實成交且條件是在未獲證監會另行批准前領展就持有目標物業可使用最多八層特別目的投資工具須維持不變。

第XIV節. 一般事宜

1. 關於買方、租賃業權受託人買方及領展

買方為買方信託的受託人，而買方信託為根據澳洲法例設立的基金單位信託。於落實成交後，買方將僅用於以買方信託的受託人的身份(透過收購租賃業權權益及名義永久業權權益)持有目標物業。

租賃業權受託人買方為根據英屬維爾京群島法例註冊成立的公司。於落實成交後，租賃業權受託人買方將僅用於持有租賃業權受託人的股份。

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)。滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司為受託人。領展由管理人管理，現時擁有一個包含香港及中國零售商舖及辦公室物業以及泊車位之多元化物業組合。

2. 關於賣方集團

根據賣方集團所提供的資料，於本公告日期，租賃業權賣方及永久業權賣方均為信託，而黑石所管理的若干基金持有其全部間接經濟權益。受託人賣方為於英國註冊成立的公司，而黑石所管理的若干基金持有其全部間接經濟權益。黑石為一間全球性另類投資及管理公司。

3. 進一步公告

基金單位銷售協議、售股協議及銷售合約載有先決條件。收購事項之成交須待先決條件獲達成後，方可作實，其可能會或可能不會進行。基金單位持有人及領展之潛在投資者於買賣基金單位時務請審慎行事。

於落實成交時，又或倘因先決條件未獲達成而致使成交並未進行時，管理人將會作出進一步公告。管理人亦將公布買方或租賃業權賣方作出的任何經調整金額。

第XV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：

2019/20年度 指 領展截至2019年9月30日止六個月之中期報告
中期報告

77C租賃業權擁有人	指	Castlereagh Sub I Trust，由租賃業權賣方持有於澳洲成立的基金信託，為位於 77 Castlereagh Street 辦公大樓的租賃業權房地產的持有人且(經管理人作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信)為一名獨立第三方
77C名義擁有人	指	Castlereagh FH Sub I Trust，由租賃業權賣方持有於澳洲成立的基金信託，為位於 77 Castlereagh Street 辦公大樓的永久業權房地產的持有人且(經管理人作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信)為一名獨立第三方
85C租賃業權擁有人	指	Castlereagh Sub II Trust，由租賃業權賣方持有於澳洲成立的基金信託，為位於 85 Castlereagh Street 辦公大樓的租賃業權房地產的持有人且(經管理人作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信)為一名獨立第三方
85C名義擁有人	指	Castlereagh FH Sub II Trust，由租賃業權賣方持有於澳洲成立的基金信託，為位於 85 Castlereagh Street 辦公大樓的永久業權房地產的持有人且(經管理人作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信)為一名獨立第三方
收購事項	指	收購：(a)租賃業權信託的所有基金單位(根據基金單位銷售協議)；(b)租賃業權受託人的所有股份(根據售股協議)；及(c)名義永久業權權益(根據銷售合約)
經調整金額	指	成交金額與最終成交金額之間的差額，該差額須被視作絕對數值
調整日期	指	具有「主要交易文件之主要條款」一節賦予該詞之涵義
總代價	指	約 6.83 億澳元(相等於約 36.49 億港元)，即就收購事項應付的總代價

議定物業價值	指	租賃業權賣方與買方就收購租賃業權權益所議定目標物業之無產權負擔價值
物業估值	指	於2019年12月16日為6.83億澳元，經主要估值師作估值
澳元	指	澳元，澳洲法定貨幣
澳洲	指	澳洲聯邦
基準交易金額	指	約6.83億澳元
董事會	指	董事會
營業日	指	並非星期六、星期日或澳洲悉尼或香港銀行或公眾假期之日子
買方	指	Market Mid Pty Ltd，作為買方信託之受託人，為領展間接全資擁有之特別目的投資工具
買方信託	指	Market Mid Trust，於澳洲成立之基金單位信託，旨在收購租賃業權信託之所有基金單位，為領展間接全資擁有之特別目的投資工具
英屬維爾京群島	指	英屬維爾京群島
中央商務區	指	中央商務區
成交	指	完成收購事項
成交金額	指	<p>基準交易金額：(a)加預計成交金額報表所載之營運資金資產項目之結餘總額；(b)減預計成交金額報表所載之營運資金負債項目之結餘總額；及(c)減按以下公式計算的估值差額總額：</p> <p>估值差額 = A x B / C</p> <p>其中：</p> <p>A = 610,664 澳元，即倘成交於2020年1月31日落實，租冊差異</p>

B = 成交日期至2020年4月1日之間的日數

C = 60，即2020年1月31日至2020年4月1日之間的日數

協作契約	指	日期為2019年12月19日之協作契約，規管租賃業權受託人、77C租賃業權擁有人、85C租賃業權擁有人、77C名義擁有人及85C名義擁有人有關彼等各自於目標物業所處之該土地之租賃業權權益之若干事項之協作
發展項目	指	名為「188 Pitt Street Precinct」的整體發展項目包括稱為「Westfield Sydney Shopping Centre」的零售部分、位於77 Castlereagh Street及85 Castlereagh Street的兩幢寫字樓及目標物業，以及一座名為「Sydney Tower」的觀光塔
董事	指	管理人之董事
合資格申索	指	具有「主要交易文件之主要條款」一節賦予該詞之涵義
該等費用	指	領展就與收購事項有關之專業服務費用、商品及服務稅及印花稅應付總額約2.12億港元之費用
外資收購及接管法	指	《1975年外資收購及接管法》(澳洲聯邦)(Foreign Acquisitions and Takeovers Act 1975 (Cth))
最終成交金額	指	基金單位銷售協議所載最終成交金額報表所列明之實際成交金額總額
外國投資審查委員會批准	指	財政部長根據外資收購及接管法發出之不反對收購事項之通知
永久業權賣方	指	Windsor Sub TC Pty Ltd，作為Market FH Sub Trust之受託人，其(經管理人作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信)為一名獨立第三方
商品及服務稅	指	商品及服務稅
港元	指	港元，香港法定貨幣

控股信託	指	Link Australia Holdings Trust，即於澳洲成立之基金單位信託，旨在持有買方信託之所有基金單位，為領展間接全資擁有之特別目的投資工具
香港	指	中國香港特別行政區
獨立第三方	指	並非為領展關連人士(定義見房地產投資信託基金守則)之獨立第三方
該土地	指	已存放圖則1182754中的第1號地塊
租賃業權權益	指	目標物業租約項下作為租戶之權益
租賃業權擁有人	指	77C租賃業權擁有人、85C租賃業權擁有人及租賃業權信託之統稱
租賃業權賣方	指	Market Mid TC Pty Ltd(作為Market Mid II Trust受託人)(經管理人作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信)為一名獨立第三方
租賃業權信託	指	Market Sub Trust
租賃業權受託人	指	Market Sub TC Pty Ltd
租賃業權受託人買方	指	Joy Success Developments Limited，即一間就收購租賃業權受託人所有股份而於英屬維爾京群島註冊成立的公司，及領展間接全資擁有之特別目的投資工具
領展	指	領展房地產投資信託基金，根據證券及期貨條例第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(股票代號：823)，倘文義所需，包括其特別目的投資工具
領展英屬維爾京群島實體	指	Thriving Land Limited及Sonic Might Limited，於英屬維爾京群島註冊成立的公司，以分別收購控股信託99%及1%基金單位，並間接全資擁有領展特別目的投資工具
管理人	指	領展資產管理有限公司，一間根據香港法例註冊成立的公司，為領展的管理人

管理投資信託	指	管理投資信託，定義見《1997年所得稅評估法》(澳洲聯邦)(Income Tax Assessment Act 1997 (Cth))第275A分部
名義永久業權權益	指	作為共同租戶持有土地2/2,000,000份的份額
Perpetual Group	指	Perpetual Limited，一間於澳洲註冊成立的公司，其股份於澳洲證券交易所上市(股份代號：PPT)及(經管理人作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信)為一名獨立第三方，倘文義所需，則意指或包括其附屬公司
中國	指	中華人民共和國，僅就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
主要交易文件	指	基金單位銷售協議、銷售合約、售股協議及協作契約之統稱
主要估值師	指	高力國際物業顧問(香港)有限公司
房地產投資信託基金	指	房地產投資信託基金
房地產投資信託基金守則	指	證監會刊發的房地產投資信託基金守則(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
銷售合約	指	永久業權賣方與買方訂立日期為2019年12月19日的銷售合約，當中載列有關永久業權賣方將向買方出售名義永久業權權益之條款
賣方集團	指	租賃業權賣方、受託人賣方及永久業權賣方之統稱
證監會	指	香港證券及期貨事務監察委員會
證券及期貨條例	指	香港法例第571章證券及期貨條例(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
售股協議	指	受託人賣方與租賃業權受託人買方訂立日期為2019年12月19日的售股協議，當中載列受託人賣方將向租賃業權受託人買方出售租賃業權受託人全部已發行股份之條款

特別目的投資工具	指	特別目的投資工具
聯交所	指	香港聯合交易所有限公司
目標物業	指	位於 100 Market Street 的物業，包括部分發展項目
目標物業租約	指	誠如「目標物業」一節所進一步披露，目標物業的 299 年租約(登記號碼 AP446072)
財政部長	指	澳洲聯邦財政部長
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 12 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，或文義如有所指，則為其任何作為領展受託人之繼任人
受託人賣方	指	BREP Asia II Pitt UK HoldCo Limited (經管理人作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信)為一名獨立第三方
基金單位銷售協議	指	租賃業權賣方與買方訂立日期為 2019 年 12 月 19 日的基金單位銷售協議，當中載列租賃業權賣方將向買方出售租賃業權信託全部已發行基金單位之條款
基金單位	指	領展之基金單位
基金單位持有人	指	基金單位之持有人
%	指	百分比

於本公告內披露之澳元金額之等值港元乃按於**2019**年**12**月**17**日財資市場公會所報之即期匯率(1澳元兌**5.3419**港元)計算。

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，2019年12月19日

於本公告日期，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)

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