

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)

收購位於倫敦之辦公室物業 – 25 CABOT SQUARE

於2020年7月24日，Cabot (HK) Limited (即買方) 與 Global REIT Cabot Square Holdco S.a r.l. (即賣方及為獨立第三方) 於目標公司在場之情況下訂立該協議，據此，買方同意收購而賣方同意出售目標公司股份。就總代價而言，目標公司股份包括目標公司全部已發行股本 (目標公司共同持有目標物業之永久業權及租賃業權權益，惟須完成登記新租賃業權B租約，且不因成交而附帶任何產權負擔)。目標物業名為「The Cabot」，由一幢17層高共481,605平方呎之辦公樓宇組成，位於25 Cabot Square, Canary Wharf, London, E14 4QA, the United Kingdom。

於成交後，領展將(透過其特別目的投資工具)成為目標物業之唯一擁有人。

收購事項之成交須待買方及賣方履行彼等各自受該協議條款所規定之責任後方可作實，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。管理人將於適當時候(包括成交後，或未能進行成交及調整總代價時)根據房地產投資信託基金守則之所有適用規定就收購事項刊發進一步公告。

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3.714億英鎊(相等於約36.832億港元)(可予調整並包括股份代價及現有債務)，連同該等費用(相等於約2,830萬港元)：(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3.0%；(2)計及就完成澳洲收購事項之影響以及預期將於2020年7月30日派付予基金單位持有人之末期分派(假設所有基金單位持有人已選擇根據分派再投資計劃全部收取現金)作出之調整後，約相等於2019/20年度末期業績所披露領展於2020年3月31日之資產總值之1.8%；及(3)少於2019/20年度末期業績所披露領展於2020年3月31日之資產總值之15%。

董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，該協議之各訂約方及彼等各自之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，該協議項下之交易並不構成領展之關連人士交易，故此根據房地產投資信託基金守則及信託契約，收購事項毋須經基金單位持有人批准。

董事會(包括獨立非執行董事)信納，收購事項、訂立該協議及據此擬進行之交易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之整體利益。董事會及受託人均信納，買方訂立該協議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1節. 概覽

於2020年7月24日，Cabot (HK) Limited(即買方)與Global REIT Cabot Square Holdco S.à r.l.(即賣方及為獨立第三方)於目標公司在場之情況下訂立該協議，據此，買方同意收購而賣方同意出售目標公司股份。就總代價而言，目標公司股份包括目標公司全部已發行股本(目標公司共同持有目標物業之永久業權及租賃業權權益，惟須完成登記新租賃業權B租約，且不因成交而附帶任何產權負擔)。

目標物業名為「The Cabot」，由一幢17層高共481,605平方呎之辦公樓宇組成，位於25 Cabot Square, Canary Wharf, London, E14 4QA, the United Kingdom。

於成交後，領展將(透過其特別目的投資工具)成為目標物業之唯一擁有人。

第2節. 該協議之主要條款

- (a) 日期： 2020年7月24日
- (b) 訂約方： Cabot (HK) Limited(即買方)；及
Global REIT Cabot Square Holdco S.à r.l.，一間根據盧森堡法律註冊成立之公司，於本公告日期為目標公司股份之唯一擁有人(即賣方)。
- (c) 收購事項之項目： 根據該協議之條款，買方將收購而賣方將按總代價出售目標公司股份之法定實益權益(不附帶任何產權負擔)連同目標公司股份所附帶或應計之一切權利，於成交之日起生效。

(d) 訂金： 於該協議日期或之前，買方須將訂金存入賣方律師賬戶，而訂金於收到後須由賣方律師作為持份者按本段下文所載方式持有。

根據該協議，訂約方同意，賣方律師於接獲訂金後，須隨即按以下方式處理：

- (i) 於成交時須向買方償還訂金(連同其全部應計利息)，而毋須向賣方另行通知或賣方採取行動；或
- (ii) 倘該協議按其(包括其附表)條款有效終止，則須按該協議項下協定之方式，(如屬賣方違約)在不損害買方可能擁有之任何其他權利之情況下向買方償還訂金(連同其全部應計利息)或(如屬買方違約)向賣方發放訂金。

倘訂約方就該協議是否已按其條款有效終止而出現爭議，則賣方律師須保留訂金(連同其應計利息)直至按該協議項下所協定方式就有關爭議達成一致或取得最終裁定為止。

(e) 代價與調整： 股份代價(「**股份代價**」)為「**估計資產淨值**」，即**1.073**億英鎊，按議定物業價值**3.800**億英鎊(約**37.685**億港元，假設英鎊兌港元匯率為**9.917**)釐定，並經計及：

- (i) 來自賣方就現時處於免租期之單位之免租貢獻(「**免租調整**」)。為免存疑，免租調整為**740**萬英鎊(假設於**2020**年**8月25**日成交)；
- (ii) 現有債務(「**現有債務**」)**2.641**億英鎊，其將於成交時清償；及
- (iii) 其他營運資金**120**萬英鎊。

總代價(「**總代價**」)，即股份代價與現有債務之總和，約為**3.714**億英鎊，並可於成交報表完成後予以調整，該報表將由賣方於成交日期後二十個營業日內向買方提供。

總代價及議定物業價值由買賣雙方經公平商業磋商後協定，當中計及目標物業質素及當前市況。議定物業價值按物業估值折讓約**0.4%**。

管理人信納，議定物業價值及總代價經公平磋商後釐定，屬公平合理且符合領展及基金單位持有人之整體利益。

買方須按以下方式及根據該協議項下有關付款及利息之其他相關條款支付總代價：

- (i) 於該協議日期，買家須以現金支付訂金，有關款項將於成交時向買家償還；
- (ii) 於成交日期，買方須以現金向賣方支付相等於完成付款之金額並清償現有債務；及
- (iii) 於調整日期，按最終成交報表調整金額(如有)。

(f) 成交：

除非該協議曾按其條款終止，否則成交須於**2020年8月25日**或買賣雙方可能書面協定之較早日期(「**目標成交日期**」)下午三時正(倫敦時間)在賣方盧森堡法律顧問之辦事處(或訂約方可能書面協定之任何其他地點及方式)落實。

於成交時，賣方須遵守該協議(包括其附表)項下有關賣方成交交付條款所規定之責任，除非買方以其他方式豁免有關責任或規定，則作別論。

於成交時，買方須遵守該協議(包括其附表)項下有關買方成交交付條款所規定之責任，除非賣方以其他方式豁免有關責任或規定，則作別論。

(g) 未能落實成交：倘賣方或買方於目標成交日期未能遵守其各自於該協議項下有關賣方成交交付或買方成交交付條款所規定之責任(視情況而定)(「**違約方**」)，則另一方在準備、願意及能夠成交之情況下可：

(i) 經考慮已發生之違約事項後在切實可行範圍內促成及落實成交；或

(ii) 於目標成交日期，向違約方送達書面通知(「**成交通知**」)，要求成交在原目標成交日期後不少於五(5)個營業日但不超過十(10)個營業日(「**新目標成交日期**」)內落實。

倘成交通知按上述方式送達，買賣雙方須於新目標成交日期落實成交，否則買方或賣方可視情況透過向另一方發出書面通知隨即終止該協議，且(i)在前者情況下，訂金須退還予買方；及(ii)在後者情況下，賣方有權獲得訂金及向第三方出售目標公司股份。

(h) 保證及彌償保證：該協議載有賣方就此類性質及規模之交易作出之慣常保證及彌償保證。就因(其中包括)賣方違反保證而產生之申索及稅務申索而言，買方已於該協議日期投購保證及彌償保證保單，為買方承保。

經考慮前述各項，管理人認為是次安排充分保障領展及基金單位持有人之整體利益。

(i) 規管法例：英格蘭法律

第3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： 目標物業名為「The Cabot」，位於25 Cabot Square, Canary Wharf, London, E14 4QA, the United Kingdom，由17層高共481,605平方呎之辦公室、零售及附屬住所組成。其於過往6年進行大幅翻新及擴建，並於2020年3月完工。

(b) 租約： 目標物業之99.1%由租戶佔用，包括一間國際投資銀行、一個非部長級政府部門、一個法定組織及一個共享工作間營運商。

根據主要估值師出具之估值報告，於2020年7月17日，目標物業：

- 按租金收入計算之加權平均租約剩餘年期(「加權平均租約剩餘年期」)為10.9年，租約於2024年至2039年之間到期；及
- 每年現時淨收入約1,883萬英鎊。

有關目標物業之租約期限介乎2014年3月至2039年10月。

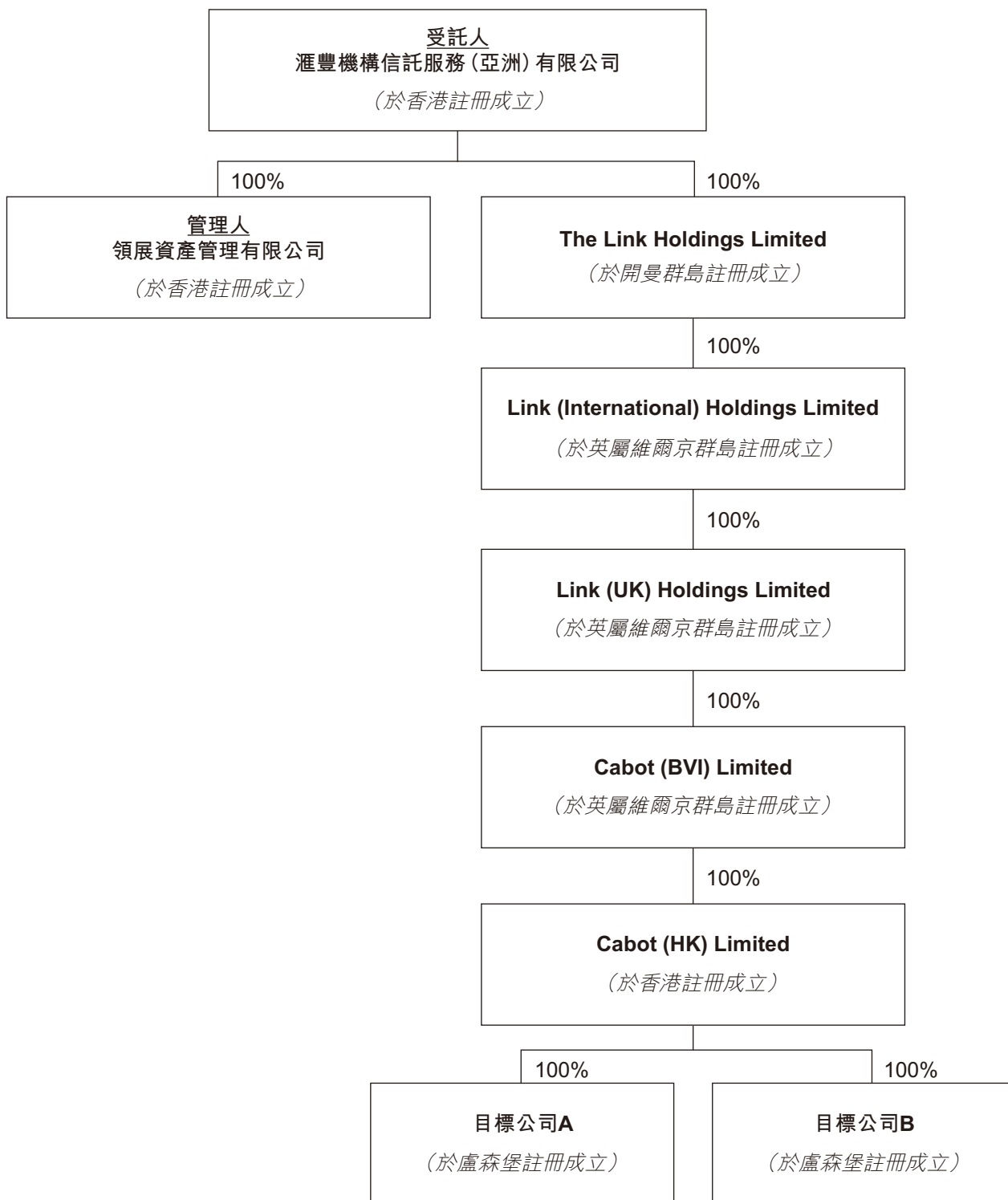
於本公告日期，根據佔用租賃，有七名公司租戶。其中最大部分為一間國際投資銀行，佔現時淨收入約48.9%，其次為一個非部長級政府部門，佔現時淨收入約25.0%。

(c) 財務抵押： 目標物業業權以 The Prudential Insurance Company America 為受益人(以 Pricoa Mortgage Capita 買賣)被抵押，登記日期為2014年3月28日。該抵押將於成交時解除。

(d) 物業估值： 經主要估值師評估，於2020年7月17日為3.815億英鎊。

2. 成交後之預期持有架構

於成交後，目標公司將由領展全資擁有及控制。以下為緊隨成交後目標公司之持有架構簡圖：



3. 物業權益

永久業權

永久業權由目標公司A合法實益持有。

租賃業權

管理服務總租賃業權(受租賃業權A及租賃業權B所限)由Morgan Stanley UK Group以信託形式為目標公司A合法持有，而目標公司A持有管理服務總租賃業權之實益權益。管理服務總租賃業權之年期為999年，自1993年11月5日開始並包括該日。年租金為象徵式。

租賃業權A(受目標公司A之佔用租賃所限)由目標公司A以信託形式合法實益持有。租賃業權A之年期為200年，自1995年8月15日開始並包括該日。年租金為1英鎊。

新租賃業權B(受目標公司B之佔用租賃所限)由目標公司B(待完成登記後)合法實益持有。新租賃業權B之年期為二十年零三日，自2015年4月23日開始並包括該日。年租金為相等於根據目標公司B之佔用租賃所收取年租金之金額。新租賃業權B租約取代已逾期之歷史租賃業權B項下之歷史租賃。於本公告日期，賣方仍在向HM Land Registry註銷歷史租賃業權B項下之歷史租賃之已登記業權，及安排新租賃業權B租約登記，且很可能於成交後繼續進行。新租賃業權B租約一經於HM Land Registry登記，目標公司B將隨即登記為擁有新租賃業權B之法定實益權益。

有關英格蘭法律之管理人法律顧問確認，註冊於很大程度上為一種法律形式，而完成登記不存在重大法律障礙(受不可預見情況所限)。現階段及由於(i)目標公司現正按正常程序進行註冊及(ii)管理人已尋求「賣方律師承諾」(此類性質交易之慣例)，以確保成交後妥為註冊，管理人認為該臨時不註冊並無存在任何重大風險。

佔用租賃

與目標物業有關之佔用租賃為與該物業有關之租約，有關詳情載於上文「目標物業之整體概況」分節。

有關英格蘭及威爾士永久業權及租賃業權權益之進一步資料，請參閱本公告下文「英格蘭及威爾士有關房地產之相關法律及法規概覽」分節。

第4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的即時計劃。此外，根據來自賣方集團之資料，以及由管理人所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，除對目標物業作出之一般及持續保養外，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5節. 目標公司之財務資料

目標公司(包括目標公司A及目標公司B)之財務資料已根據盧森堡公認會計原則編製。

以下數據分別摘錄自截至2018年12月31日及2019年12月31日止兩個年度目標公司A之經審核財務報表以及目標公司B之未經審核管理賬目。此等數據僅供參考，並不代表目標公司或目標物業之未來表現：

目標公司A

	截至2018年 12月31日止年度 (經審核) 英鎊	截至2019年 12月31日止年度 (經審核) 英鎊
(1) 收益	14,282,523	19,696,143
(2) 除稅前溢利/(虧損)淨額	(29,339,952)	(2,663,464)
(3) 除稅後溢利/(虧損)淨額	(29,368,365)	(2,652,950)
(4) 資產總額(於該年度12月31日)	316,482,576	356,357,060

目標公司B

	截至2018年 12月31日止年度 (未經審核) 英鎊	截至2019年 12月31日止年度 (未經審核) 英鎊
(1) 收益	137,777	184,500
(2) 除稅前溢利/(虧損)淨額	(115,948)	131,015
(3) 除稅後溢利/(虧損)淨額	(114,428)	129,604
(4) 資產總額(於該年度12月31日)	472,040	399,669

根據自賣方所提供目標公司A之經審核財務報表及目標公司B之未經審核管理賬目摘錄之資料，於2019年12月31日，目標公司之資產淨值合共約為82,377,142英鎊，主要包括目標物業及現有債務。現有債務將於成交時償還。除目標物業外，目標公司於緊隨成交後並無任何重大資產及負債。

第6節. 收購事項之財務影響及資金來源

總代價約3.714億英鎊(相當於約36.832億港元)(可予調整)連同該等費用(相當於約2,830萬港元)將以領展內部資源以及新債務融資之方式撥資以完全對沖任何外匯波動。與2019/20年度末期業績所披露領展於2020年3月31日之財務狀況比較，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2019/20年度末期業績所披露領展於2020年3月31日之綜合財務狀況，領展之備考經調整債務對資產總值比率預計將由約17.8%(計及就根據於2020年4月7日完成之澳洲收購事項所收購物業之估值影響及相關銀行融資提取以及預期將於2020年7月30日派付予基金單位持有人之末期分派(假設所有基金單位持有人已選擇根據分派再投資計劃全部收取現金)作出之調整後)變更至約19.2%(假設從領展債務融資中提取37.115億港元為收購事項提供資金，並計入物業估值，猶如收購事項已於2020年3月31日發生)。

第7節. 英格蘭及威爾士物業市場及相關監管之概覽

1. 倫敦商業辦公室物業市場

於2019年，英國在七個主要發達國家(G7)中之經濟增長排名第三，其國內生產總值(「**國內生產總值**」)按年增長為1.4%。具決定性之大選結果及經多番斟酌之脫離歐洲聯盟(「**歐盟**」)進程，預期會使英國物業市場從經濟及政治前景改善中受益。市場對優質空間之需求仍然殷切，倫敦之空置率於2020年第一季度保持於4.8%，與10年期季度平均5.3%相比持平。市場上國內外投資者均活躍。其市場透明度及完善之法律架構亦形成多元化之投資者基礎。於2020年至今，61%之成交量來自海外買家。

然而，市場前景因新型冠狀病毒(「**2019冠狀病毒病**」)爆發而有所改變，且疫情影響不同行業之全球市場活動。倫敦辦公室成交量於2020年上半年按年下降逾35%至約35億英鎊。英國政府一直採取積極措施，包括推出刺激計劃以支持經濟活動及就業。由於2019冠狀病毒病，租賃成交量放緩。

2. 英格蘭及威爾士有關房地產之相關法律及法規概覽

2.1 物業擁有權

土地擁有權(不論為個人或公司實體)概無國籍限制。

在英格蘭及威爾士，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預定時間之佔有及使用權而非土地之絕對擁有權。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。

在非常罕有之情況下，英國政府機構可透過向房地產擁有人支付適當金額作為賠償徵用物業。

2.2 土地註冊

英格蘭及威爾士之土地註冊制度由HM Land Registry(一個準政府機構，於整個英格蘭及威爾士均設有地區辦事處，並根據英國政府授予之法定權力運作)管理。除轉讓超過七年之永久業權土地及租約外，所有有關土地之財務抵押均應登記，使其可全面執行及受保障。可予登記之其他物業權利及利益包括土地權、限制性契約、地役權、選擇權及銷售合約。

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僅屬於其中一方。

在無任何終止租約之合約權利情況下，原則上，租戶將無法在合約期限之前終止租約。然而，租戶可以接觸業主商議放棄租約，其可能包括向業主支付一筆過的費用，使租約於期限屆滿前結束。若業主希望提早結束租約，彼亦可以要求租戶放棄其租約。

在英格蘭及威爾士，倘租客違反契諾(包括沒有繳付租金)或租客破產時，業主可根據相關租約所載之特定重收權終止或撤銷租約。撤銷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。如獲授出寬免，則相關租約將恢復並繼續進行，猶如從未撤銷一樣。

2.4 租戶在續約方面之保障

根據1954年業主與租戶法案(「**1954年法案**」)之條文，英格蘭及威爾士商業或業務租約之租戶享有租期保障，即在初始租期結束時，租約將按相同條款(包括租金)無限期延續，直至根據法定通知程序重續或終止租約為止。

租戶有權在初始租約授出時之原有租約年期結束時要求續約。除租金金額及續約條款外，租戶有權按與初始租約大致相同之條款(經任何更新除外)續約。然而，倘未能協定重續租約之租金、租期或任何其他條款，任何一方都可向法院提出申請。法院有權勒令授出新租約及酌情決定租約條款，並必須考慮在所有情況下均屬合理。法院通常會按與原有租約大致相同之條款指示以當時之市值租金續約，租期最長為**15**年。

業主可以反對重續租約，惟必須向法院證明，且獲法院信納根據某些法定理據(例如業主打算在初始租約授出之租期結束後拆卸或重建物業或作自身業務用途佔用物業)，有關重續不應獲批。此乃業主於租戶希望重續租約的情況下終止租賃之唯一方法。

根據1954年法案，只要租約各方並無剔除任何重續租約中1954年法案項下之法定權利，商業租約可重續的次數則不受限制。

在初始租約授出前，租約各方可協定剔除由1954年法案賦予之租期保障。倘剔除有關保障得以協定，業主並無責任重續租約，而租約將在其租期結束時屆滿而毋須遵循任何法定程序。

2.5 租金收取

租金乃透過向租戶出具相關付款金額之發票收取。一般而言，租金應在3月25日、6月24日、9月29日及12月25日(稱為慣常季度日)到期前按季度支付。然而，此可因應租約中的租戶之同意下作出變更。根據租賃按金契據之條款，租賃按金款項可在任何拖欠租金或其他違反契約之情況下用作補償業主。租賃按金款項將在以下情況(以較早發生者為準)下發回租戶：(i)租期結束時；(ii)租約已轉讓予第三方時；或(iii)租戶符合租賃按金契據所載財務契約能力測試之日期。

3. 稅項事宜

3.1 英國

目標公司過往須按20%稅率繳納收入所得稅。根據非居民業主計劃，作為英國以外司法權區稅務居民之業主之租戶，必須就非英國居民業主所得稅負債之租賃款項中預扣20%。

非居民公司可向HM Revenue and Customs申請批准收取毋須扣稅之租金收入，並承擔根據自評稅項項下的任何應繳稅款。目標公司已獲得有關批准，因此可收取租金總額。

自2020年4月5日起，非居民業主已從繳納英國所得稅過渡至英國公司稅。因此，目標公司須於自2020年4月6日起開始的會計期間就其租金收入淨額繳納英國公司稅。目標公司B須就目標物業2號單位及3號單位之租金收入按20%之現行稅率繳納英國增值稅。

自2019年4月5日起，非居民業主須就出售英國商業物業之資本收益按19%之現行稅率繳納英國公司稅。此規則適用於直接出售英國物業及出售「英國專職物業(property-rich)」公司之股份。資本收益乃參考2019年4月5日之市價或原基礎成本(以較高者為準)計算(儘管在間接出售的情況下使用原成本計算不會導致虧損)，當中已計及合資格的優化開支。

於進行收購事項時毋須繳納英國印花稅或土地印花稅(「印花土地稅」)。英國並無就股份收購徵收印花土地稅，且因收購事項涉及購買非英國股份，故毋須繳納英國印花稅。由於利息並非來源自英國或根據相關條約獲得寬免，故目標公司應付利息毋須繳納英國預扣稅。英國並無就股息徵收預扣稅。

3.2 盧森堡

作為盧森堡稅務居民，各目標公司須就其收入及收益按**24.94%**之稅率繳納盧森堡稅項，除非有關收入及收益根據地方參與豁免規定或相關雙重徵稅條約於盧森堡獲豁免繳稅則另作別論。就此事宜，根據英國－盧森堡雙重徵稅條約，由目標公司持有之目標物業所產生之任何收入及收益可獲豁免繳納盧森堡稅項。

只要符合地方轉讓定價及資本弱化規定，目標公司匯出之利息款項毋須繳納盧森堡預扣稅。目標公司匯出之股息原則上須繳納**15%**預扣稅，除非根據地方參與豁免規定或相關雙重徵稅條約獲豁免繳稅則另作別論。舉例而言，香港－盧森堡雙重徵稅條約將目標公司應付香港稅務居民之股東之股息之盧森堡預扣稅減少至零，前提為有關股東為該等股息的實益擁有人且為直接持有各目標公司至少**10%**資本的公司(合夥公司除外)，或於各目標公司參與之收購成本中出資至少**120**萬歐元。

一般而言，淨財產稅(「**淨財產稅**」)亦按目標公司於每年1月1日之淨資產之公平值(「**淨財產稅基值**」)徵收。淨財產稅基值**5**億歐元之適用稅率為**0.5%**，而淨財產稅基值任何超過**5**億歐元之部分之適用稅率為**0.05%**。根據英國－盧森堡雙重徵稅條約，英國房地產(及就將英國物業資產融資之相應債務)不應計入目標公司之淨財產稅基值。於任何情況下，須每年支付介乎**535**歐元至**32,100**歐元之間的最低淨財產稅。

毋須就收購事項繳納盧森堡印花稅或轉讓稅項。倘目標公司之組織章程細則需予修訂，各目標公司須繳納**75**歐元之象徵式登記稅。

目標公司(即根據盧森堡法律註冊成立之公司)就將分派匯款至香港一事上一般並無法律障礙及／或限制，惟該等匯款須按照相關法律及法規作出。

第8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，是領展繼澳洲後於香港及中國內地以外進行的第二項收購。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，目標物業將以長線投資形式持有，並將擴大領展的版圖至覆蓋英國市場，以及推動物業組合增長。透過收購優質資產達致多元化及提升改進物業組合水平，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. 於具流動性及透明度之房地產市場(例如英國)實現物業組合多元化

物業組合多元化的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增值的更大可能。多元化的投資組合亦可從不同市場的不同增長率中受惠，同時，倘物業組合面臨不同經濟週期，則可將市場風險分散並減至最低。

管理人已一直對英國進行深入研究，並認為該處之房地產市場足以為領展提供有利機遇帶動可持續收入及增長。此外，由於收購事項為領展於香港及中國內地以外進行的第二項海外收購，故管理人認為，具透明度的市場加上完善的法律框架為領展投資的主要推動因素。

根據主要估值師，英國(尤其是倫敦)是全球流通性最高的房地產市場之一，商業房地產在過去五年的每年交易平均**549**億英鎊。市場在國內、歐盟及海外有眾多資深的投資者，該等投資者共同推動倫敦辦公室市場之流動性及相對抗逆力。

2. 倫敦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動性所支撐

倫敦是英國之首都兼最大城市，人口超過**890**萬人。倫敦為多中心之經濟體，根據**2019**年之估計數字佔英國國內生產總值大約四分之一，合計**4,870**億英鎊。作為全球主要金融及專業服務中心之一，其早已吸引眾多企業於當地設立總部及地區辦事處。此外，倫敦之經濟受到其他行業如科技、媒體及旅遊所支撐，且已提供超過**400**萬人之多元化及優秀之勞動人口。

3. 目標物業坐落於Canary Wharf，吸引力日益提高，基建升級隨即展開

目標物業坐落於Canary Wharf之策略性地點，該處為倫敦中心主要商業選址之一，提供食肆及零售商店等設施。多條公共交通路線鄰近目標物業，包括Canary Wharf地鐵站、輕鐵站以及即將開通之Crossrail火車站(其有待於2021年按計劃開通後，將明顯改善Canary Wharf與倫敦其他地區之接駁)。全新之Elizabeth線投入運作後，Canary Wharf僅與市中心相隔兩個站之距離，且可直達希斯路機場。

Canary Wharf內，人們越來越重視能提供住宿及休閒空間以提倡可自立持續之社區。除創新的辦公空間外，鄰近的Wood Wharf地區預期將最早於2023年前提供490,000平方呎之零售空間及3,600間新房屋。隨著基建及便利設施得以完善，Canary Wharf已吸納新一批數碼及媒體行業的企業進駐，拓寬以銀行及金融服務為中心的市場。

4. 永久業權資產提供來自信譽良好的租戶的穩定收入貢獻且下行風險有限

目標物業為Canary Wharf內少數具有永久業權的資產之一，可享10.9年之加權平均租約剩餘年期。目標物業租金收入中約79.0%來自一間全球投資銀行及兩間英國政府支持之機構等具備優良財務狀況之三個租戶。此外，租約內含僅可上調租金之條款，因而可保障目標物業免承擔潛在之下行風險。目標物業已完成主要翻新工程，且獲得建築研究組織建築環境評估法(「建築研究組織建築環境評估法」)[十分優秀]之評級，故預期短期內不會產生重大資本開支。

第9節. 與英國物業市場及收購事項有關之主要風險

1. 與英國物業市場有關之風險

1.1 匯率風險

領展於英國投資將可能承受匯率風險。領展來自目標物業之收入及溢利將以英鎊計值。英鎊價值兌外幣之價格浮動，並受英國以及國際政治及經濟狀況變動以及許多其他因素影響。英鎊兌外幣之匯率浮動可能會對向基金單位持有人以港元支付之分派水平產生重大不利影響。

領展或會訂立對沖交易，以保障其免受匯率浮動之影響。對沖交易可包括訂立以英鎊計值之借款、對沖工具及金融衍生工具。然而，對沖活動可能無法使領展完全避免與匯率變動相關之風險。

如因撇減公平值而導致對沖工具價值下調及錄得重大虧損，將降低領展之資產淨值。對沖涉及風險，通常涉及包括交易成本在內之成本，這可能會降低整體回報。該等成本隨著對沖所覆蓋期間及利率上升與波動期間增加。該等成本亦將限制可用作基金單位持有人分派之現金金額。

1.2 非流動資產風險

物業資產按其性質劃分屬非流動投資。倘領展擬出售目標物業，其可能無法及時或以最佳價格出售，這可能對領展之財務狀況及營運業績以及基金單位之市值造成不利影響。

1.3 物業回報及估值變動

物業投資之回報取決於可動用之租金收入及營運開支，以及物業市值之變動。其可能受許多因素不利影響，包括：(i)租金及出租水平；(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；及(iv)營運、維修及翻新費用以及其他不可預計之資本支出。

1.4 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之保險，為其資產、負債及員工提供一定程度之保障。有關保險計劃包括目標物業之重大損害、合約工程、業務中斷、一般及專業責任以及工人賠償。然而，若干風險可能無法受保(如核子、化學或生物事故)或可提供之承保範圍減少(如風暴、地震)。

領展於被要求履行彌償責任時，可能會面臨與其保險公司財務實力相關之風險。

保險亦可能會受到經濟狀況重大不利影響，使保險變得更加昂貴或無法使用。

1.5 訴訟及糾紛

領展於日常營運過程中面臨可能不時產生之法律及其他糾紛風險。任何有關糾紛可能對領展之財務狀況或營運業績造成不利影響，亦可能導致聲譽受損。

1.6 政治、稅項及法律風險

領展可能須承擔於英國之政治風險，如可能降低英國之信貸評級及／或政策變動，導致對外國投資之監控增加、資產被沒收及／或利潤返還受到限制。

英國稅務及財產法以及與外國投資者及彼等透過其於英國持有投資之實體之權利有關之法律變動亦可能突然於英國變得不明朗。未來任何轉讓稅項之增加亦可能直接影響目標物業之價值，亦可能影響未來投資者對物業投資市場作為資產類別之觀感。

1.7 市場及定價風險

宏觀及微觀經濟環境之變動直接影響物業價值，尤其是貨幣市場及／或競爭計劃數量之任何變動。特別是，市場目前普遍預期以外之任何利率變動，可能對相關價值產生不利影響。英國不時之貨幣及其他經濟政策之變動亦可能影響其物業市場。

領展亦可能面臨英國房地產投資特有之市場風險，包括潛在之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，且定價通常與相關可比較交易之過往證據相關聯。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。

1.8 2019冠狀病毒病及其他大流行

疫症屬領展控制範圍以外，可能對英國之經濟、基礎設施及租戶生計產生重大不利影響。特別是，近期在全球爆發之2019冠狀病毒病可能會導致長時間採取遏制2019冠狀病毒病蔓延之措施，如監管封鎖、人員檢疫、暫停營運或延遲復工及復產，以及英國及／或其他國家施加之全球旅遊限制。

2019冠狀病毒病可能會影響租戶支付租金之能力並影響目標物業之租金收入。此外，市場不明朗因素可導致房地產價格以及英鎊匯率之潛在波動。這可能會對目標物業之可分派收入及估值產生負面影響。

1.9 英國脫歐後磋商成果之不確定性

於2020年1月31日，繼2016年6月23日所舉行有關英國於歐盟成員國身份之去留歐盟公投後(該公投之結果贊成英國脫離歐盟(「英國脫歐」)，英國正式脫離歐盟。英國脫歐後，英國與歐盟就全新自由貿易協議及日後英國－歐盟關係之其他方面進行進一步磋商，有關磋商(「英國脫歐後磋商」)尚在進行，英國與歐盟未必能於2020年12月31日前就此達成協議。

鑒於並無先例，目前尚不清楚英國、歐盟及全球之財政、貨幣及監管形勢將如何受到英國脫歐後磋商成果之影響。此外，英國脫歐後磋商之不確定性亦可導致房地產價格以及英鎊匯率之潛在波動，從而可能對目標物業之可分派收入及估值產生負面影響。

2. 有關收購事項之風險

2.1 領展於香港、中國內地及澳洲以外之物業營運歷史並不悠久

收購目標物業(即位於英國之辦公室物業)為領展繼澳洲後於香港及中國內地以外之第二項收購事項。由於領展於香港、中國內地及澳洲以外之營運歷史並不悠久，或於該等地方亦無辦公室物業管理經驗，因此，無法保證目標物業於成交後之表現。管理人於管理辦公室物業方面之經驗、技能及專業知識可能並不直接適用於管理香港、中國內地及澳洲以外之辦公室物業，例如目標物業。

於成交後，領展將委聘專業房地產投資管理人**Patrizia UK Limited**(為獨立第三方)，以向目標物業提供資產管理服務。所提供之資產管理服務將包括有關(其中包括)編製年度業務計劃及預算、就出租及翻新向領展提供策略性建議、在物業管理及企業行政服務各方面監督及管理所委任之服務供應商、監督分包商及資本工程等慣常服務，並定期向領展報告。

於成交後，領展將委聘英國有能力的管理服務供應商作為目標物業之物業管理人。有關委聘經公平磋商後於領展日常及一般業務過程中按一般商業條款及現行市場水平訂立，屬公平合理，並符合領展及基金單位持有人之整體利益。

根據Patrizia UK Limited委聘條款，彼等各自須按領展之指示行事，及無權代表領展簽立文件或令領展受任何合約責任約束，並須編製定期報告及領展可能要求之其他報告資料。因此，管理人信納，其將可對Patrizia UK Limited充分監督。

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之營運商以降低此類風險，惟鑒於香港、中國內地及英國之間之經濟狀況及當地物業市場狀況存在差異，概不保證管理人將會於管理目標物業方面取得成功。

2.2 收購事項成交風險

一如領展一般進行之任何收購事項，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之同意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。

倘目標物業之收購事項未能成交，則可能對領展之財務狀況、營運業績或領展證券之市值產生不利影響。

經考慮上述有關投資英國物業市場及收購事項之風險以及目標物業之相對規模後，管理人確認，預期收購事項不會導致領展之整體風險狀況發生重大變動。

第10節. 董事會之意見

董事會(包括獨立非執行董事)信納，收購事項、訂立該協議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之整體利益。董事會信納，買方訂立該協議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11節. 管理人之確認

管理人已就目標物業及目標公司進行盡職審查且並未發現重大之不正當或違規事宜，並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之房地產投資信託基金的海外投資的應用指引的相關條文進行。

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，儘管目標物業位於英國，惟考慮到(其中包括)其性質、專業資產管理公司**Patrizia UK Limited**所提供之資產管理服務及專業物業管理公司所提供之物業管理服務，管理人具有投資及管理目標物業之必要能力、經驗、有效之內部控制以及風險管理系統。

基於管理人與其有關英格蘭法律及盧森堡法律之法律顧問所進行之盡職審查，管理人信納，買方將於成交後，透過其於目標公司之擁有權於目標物業永久業權持有良好且可銷售及法定實益之業權，並將唯一合法實益擁有永久業權、租賃業權**A**及新租賃業權**B**(待完成登記後)，以及實益擁有管理服務總租賃業權。買方將可透過控制目標公司出售目標物業。

基於管理人與其有關英格蘭法律及盧森堡法律之法律顧問所進行之盡職審查，領展於盧森堡法律及法規及英格蘭法律及法規所允許之範圍內對有關管理目標物業之事項擁有自主權及影響力。據此，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12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訂立該協議及據此擬進行之交易並無異議。此外，在同一基礎上，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)領展訂立該協議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13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**3.714**億英鎊(相等於約**36.832**億港元)(可予調整並包括股份代價及現有債務)，連同該等費用(相等於約**2,830**萬港元)：**(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**3.0%**；**(2)**計及就完成澳洲收購事項之影響以及預期將於**2020年7月30日**派付予基金單位持有人之末期分派(假設所有基金單位持有人已選擇根據分派再投資計劃全部收取現金)作出之調整後，約相等於**2019/20**年度末期業績所披露領展於**2020年3月31日**之資產總值之**1.8%**；及**(3)**少於**2019/20**年度末期業績所披露領展於**2020年3月31日**之資產總值之**15%**。

董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，該協議之各訂約方及彼等各自之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，該協議項下交易並不構成領展之關連人士交易，故此根據房地產投資信託基金守則及信託契約，收購事項毋須經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之公司所遵守者相稱之法律及企業管治標準之司法權區註冊成立。管理人已就房地產投資信託基金守則第7.5(b)條向證監會作出呈述，盧森堡法律及企業管治標準如於香港註冊成立之公司般具有相應之投資者保護措施。

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，透過中間控股實體持有目標物業以：(a)容許領展通過成立新特別目的投資工具，建立清晰且有組織之集團架構，其僅旨在持有位於英國之房地產權益，包括(透過目標公司)於成交後收購事項中之目標物業及／或未來將可能收購位於英國之任何房地產；(b)利用香港／英國雙重課稅協定及議定書，提高目標物業投資之稅收效率；及(c)提供營運靈活性，以便日後透過任何層面之特別目的投資工具出售物業權益進行集團重組及／或退出投資(其可能實現潛在減省成本)，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六層特別目的投資工具須維持不變。

第14節. 一般事宜

1. 關於買方及領展

買方為根據香港法例註冊成立之公司，為領展間接全資擁有之特別目的投資工具。於成交後，買方將僅用於(透過收購事項)持有目標公司，繼而將持有目標物業。

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、中國內地及澳洲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、目標公司及HGR Liquidating Trust

賣方為根據盧森堡法律註冊成立之私人有限公司，在盧森堡貿易及公司註冊處註冊，直接擁有及控制目標公司，而目標公司持有目標物業。賣方為投資控股公司。各目標公司為根據盧森堡法律註冊成立之私人有限公司及獨立第三方，除持有目標物業外，並無從事任何其他業務，現時亦無聘用任何僱員。

HGR Liquidating Trust為賣方之間接擁有人，於2020年6月8日根據馬里蘭州法律註冊成立，旨在繼承Hines Global REIT, Inc.之業務及完成清算其資產。Hines Global REIT, Inc.已於2020年6月30日將其資產及負債轉讓予HGR Liquidating Trust。絕大部分HGR Liquidating Trust之業務透過Hines Global REIT Properties LP進行。

賣方、目標公司及HGR Liquidating Trust各為獨立第三方。

3. 進一步公告

收購事項之成交須待買方及賣方履行根據該協議條款所規定彼等各自之責任後，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。

管理人將於適當時候(包括成交後，或未能進行成交及調整總代價時)根據房地產投資信託基金守則之所有適用規定就收購事項刊發進一步公告。

第15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年度末期業績	指	領展截至2020年3月31日止年度之末期業績
收購事項	指	收購目標公司股份
調整日期	指	根據該協議(包括其附表)條款同意、視作同意或釐定成交報表之日期後十(10)個營業日或訂約方書面同意之任何其他日期
總代價	指	具有本公告「該協議之主要條款」一節賦予該詞彙之涵義

該協議	指	買方及賣方在目標公司在場之情況下就買賣目標公司股份所訂立日期為 2020年7月24日 之買賣協議
議定物業價值	指	賣方與買方就收購物業權益所議定目標物業之無產權負擔價值
物業估值	指	於 2020年7月17日 為 3.815 億英鎊，經主要估值師作出估值
聯繫人	指	(與承諾有關)該承諾以及該承諾之附屬承諾及主要承諾，以及該承諾之所有附屬承諾或任何該等主要承諾
澳洲	指	澳洲聯邦
澳洲收購事項	指	領展間接全資擁有之特別目的投資工具收購一項位於澳洲之辦公室物業，於 2020年4月7日 完成，有關詳情分別載於領展日期為 2019年12月19日 及 2020年4月8日 之公告
董事會	指	董事會
營業日	指	倫敦、香港或盧森堡之銀行一般開門進行非自動業務之日子(星期六、星期日或倫敦、香港或盧森堡銀行或其他公眾假期除外)
買方	指	Cabot (HK) Limited ，一間根據香港法例註冊成立之有限公司，為該協議項下作為買方(即訂約方)之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
申索	指	買方提出或代表買方就違反該協議所載任何擔保而向賣方提出之任何申索(稅務申索除外)，以及根據該申索所要求之任何付款
完成付款	指	估計資產淨值減以下各項： (i) 地價及費用貢獻； (ii) 託管金額；及 (iii) 2號單位租金調整

成交	指	完成收購事項
成交日期	指	成交日期
成交報表	指	該協議所載之目標公司於生效時間之匯總財務狀況表，其成交金額毋須經審核及按照目標公司(即盧森堡公認會計原則)賬目編製時所用之會計原則及政策編製，惟該協議載列須經進一步協商及專家決定的糾紛解決機制(倘訂約方未能達成協議)。
失責方	指	具有本公告「該協議之主要條款」一節賦予該詞彙之涵義
訂金	指	375,000,000港元之現金數額
董事	指	管理人之董事
生效時間	指	緊接成交前之時間
託管金額	指	670萬英鎊，由買方向獨立託管代理持有之託管賬戶支付之金額，旨在解決目標公司A及賣方目標物業之現有租戶之間的現有申索，最高金額等於存入之託管金額。倘賣方未能解決相關申索，託管金額將返還至買方以處理上述申索
估計成交報表	指	目標公司於該協議所載生效時間之匯總資產負債表之草擬報表
估計資產淨值	指	1.073億英鎊，即估計成交報表所列示目標公司於生效時間之估計資產淨值總額
現有債務	指	具有本公告「該協議之主要條款」一節賦予該詞彙之涵義

該等費用	指	領展就與收購事項有關之專業服務費用及增值稅應付總額約2,830萬港元之開支
永久業權	指	目標物業於HM Land Registry之永久業權，業權編號為EGL317234，須受管理服務總租賃業權所規限
英鎊	指	英國之法定貨幣英鎊
總租賃	指	(i)租賃業權A租約，(ii)管理服務總租賃業權租約，及(iii)租賃業權B租約之統稱
歷史租賃業權B	指	部份目標物業之租賃業權，其已於HM Land Registry註冊，業權號碼為EGL513746，有關業權已屆滿，待新租賃業權B登記完成後由其取代
港元	指	香港之法定貨幣港元
香港	指	中華人民共和國香港特別行政區
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
租賃業權權益	指	佔用租賃及總租賃項下作為租戶之權益
租賃業權A	指	根據租賃業權A租約已批租目標物業之租賃業權，其已於HM Land Registry註冊，業權編號為EGL338282，有關法定業權由目標公司A持有並受目標公司A之佔用租賃所規限
租賃業權A租約	指	(i)Morgan Stanley UK Group及(ii)Morgan Stanley Properties Limited所訂立日期為1995年8月15日之200年總租賃

租賃業權B	指	根據租賃業權B租約部分已批租目標物業(即Cabot Square London E14 4QA 3號單位，現為7號單位)之租賃業權，將於HM Land Registry註冊，並受目標公司B之佔用租賃所規限
租賃業權B租約	指	目標公司A與目標公司B所訂立日期為2017年3月17日之3號單位(現為7號單位)之總租賃
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(股份代號：823)，及倘文義所需，包括其特別目的投資工具
盧森堡	指	盧森堡大公國
中國內地	指	中華人民共和國，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
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之公司，為領展之管理人
管理服務總租賃業權	指	部分目標物業之租賃業權，其已於HM Land Registry註冊，業權編號為EGL317607，有關法定業權由Morgan Stanley UK Group代目標公司A以信託方式持有並受租賃業權A及租賃業權B所規限
管理服務總租賃業權租約	指	(i) Canary Wharf Investments Limited、(ii) Canary Wharf Management Limited、(iii) Canary Wharf Limited、(iv) Morgan Stanley UK Holdings plc 與 (v) Morgan Stanley Group Inc.所訂立日期為1993年11月5日之999年租賃
資產淨值	指	資產淨值
現時淨收入	指	包括根據佔用租賃應付之年度租金總額1,865萬英鎊，及根據2號單位租金調整之每年租金擔保18萬英鎊的等值，但不包括免租期，且其佔用租賃計入總代價
新目標成交日期	指	具有本公告「該協議之主要條款」一節賦予該詞彙之涵義
成交通告	指	具有本公告「該協議之主要條款」一節賦予該詞彙之涵義

佔用租賃	指 目標公司 A 之佔用租賃及目標公司 B 之佔用租賃，而「 佔用租賃 」應指其中一項，有關概要於本公告「租賃業權權益」一節進一步披露
目標公司A之佔用租賃	指 有關租賃業權 A 之佔用租賃，連同所有附屬、附帶或補充協議，而「 目標公司A之佔用租賃 」應指任何其中一項
目標公司B之佔用租賃	指 有關租賃業權 B 之佔用租賃，連同所有附屬、附帶或補充協議，而「 目標公司B之佔用租賃 」應指任何其中一項
訂約方	指 該協議之訂約方，各自均為「 訂約方 」
物業權益	指 目標公司 A 之物業權益及目標公司 B 之物業權益
目標公司A之物業權益	指 永久業權之法定實益權益、租賃業權 A 之法定實益權益以及管理服務總租賃業權之實益權益，各有關權益由目標公司 A 持有
目標公司B之物業權益	指 租賃業權 B 之法定實益權益，有關權益由目標公司 B 持有
地價及費用貢獻	指 根據保證及彌償保證保單，相等於應付地價(包括保費稅項)、任何經紀人費用及任何稅項(在各種情況下視情況而定) 50% 之款項，最高總限額為 250,000 英鎊，相當於賣方就保證及彌償保證保單應付買方之保費、費用及稅項總額
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 證監會頒布之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)

賣方	指 Global REIT Cabot Square HoldCo S.à r.l.，根據盧森堡法律註冊成立之私人有限公司，於盧森堡貿易及公司註冊處註冊，於緊接成交前為目標公司股份之唯一法定實益擁有人，由(據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信)獨立第三方HGR Liquidating Trust間接擁有
賣方集團	指 賣方及其相關聯繫人(惟不包括目標公司)之統稱
賣方律師賬戶	指 賣方律師有關收購事項之計息存款賬戶
股份代價	指 具有本公告「該協議之主要條款」一節賦予該詞彙之涵義
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)
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
目標公司A	指 25 Cabot Square S.à r.l.，一間根據盧森堡法律註冊成立之私人有限公司，於盧森堡貿易及公司註冊處註冊(註冊編號B 184 830)，於緊接成交前由賣方直接全資擁有及控制並由HGR Liquidating Trust間接擁有，並為永久業權及租賃業權A之唯一法定實益擁有人以及管理服務總租賃業權之實益擁有人
目標公司A股份	指 目標公司A之11,000股股份，每股面值1.00英鎊，相當於目標公司A全部股本
目標公司B	指 Cabot Square Retail S.à r.l.，一間根據盧森堡法律註冊成立之私人有限公司，於盧森堡貿易及公司註冊處註冊(註冊編號B 184 836)，於緊接成交前由賣方直接全資擁有及控制並由HGR Liquidating Trust間接擁有，並為新租賃業權B之唯一法定實益擁有人

目標公司B股份	指	目標公司B之11,000股股份，每股面值1.00英鎊，相當於目標公司B全部股本
目標公司	指	目標公司A及目標公司B
目標公司股份	指	目標公司A股份及目標公司B股份
目標成交日期	指	具有本公告「該協議之主要條款」一節賦予該詞彙之涵義
目標物業	指	位於25 Cabot Square, Canary Wharf, London, E14 4QA, the United Kingdom名為The Cabot之物業，並包括目標公司A之物業權益及目標公司B之物業權益，有關詳情載於本公告
稅務申索	指	買方或代表買方就任何違反該協議所規定之稅項擔保或因違反稅務契約而向賣方提出之申索
稅務契約	指	買方與賣方將在成交時協定訂立與收購事項有關之稅務契約
信託契約	指	受託人與管理人就設立領展所訂立日期2005年9月6日之信託契約(經14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，或倘文義所需，則為其任何作為領展受託人之繼任人
英國	指	大不列顛及北愛爾蘭聯合王國
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
2號單位租金調整	指	賣方就目標物業2號單位之未出租單位向買方支付之租金調整。為免存疑，2號單位租金調整於任何情況下不得超過350,000英鎊
增值稅	指	《1994年增值稅法》及其補充之法律及法規所規定須繳納的英國增值稅

保證及彌償保證保單 指 於與申索及稅務申索有關之該協議日期，以買方作為受保人及RSG Transactional Risks Europe作為保險公司，將向買方發出之保證及彌償保證保單

% 指 百分比

歐元 指 歐洲聯盟之法定貨幣歐元

於本公告內披露之英鎊金額之等值港元乃按於2020年7月24日彭博所報之匯率(1英鎊兌9.917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，2020年7月26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