

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)

收購中國物業七寶萬科廣場50%權益

董事會欣然宣佈，根據日期為2021年2月24日之框架協議及目標股權轉讓協議書，領展(透過買方)已同意向賣方收購目標股權。

目標股權佔目標公司股權之50%。待落實成交後，領展將透過持有目標股權與持有剩餘50%股權之其他股東成為目標公司之共同擁有人。買方已與其他股東訂立合營企業協議(將於成交日期生效)，以規管買方與其他股東(作為目標公司之股東)之間的關係。

目標公司為該物業(稱為七寶萬科廣場，位於中國上海市閔行區七寶鎮620街坊5/3丘)之唯一擁有人。該物業為五層高商業發展物業連同三層地庫，共同組成零售面積約148,852.84平方米，提供購物、休閒、觀光、餐飲、娛樂及文化體驗，及設有1,471個泊車位的停車場。

按經調整資產淨值調整後之代價為相等於人民幣64億元(即議定物業價值)之50%。於估值日期，根據獨立物業估值師之估值報告，該物業之物業估值為人民幣65.8億元。

框架協議載有成交條件。收購事項之成交須待有關成交條件獲達成或(倘適用)豁免後方可作實，其可能會或不會進行。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，又或倘由於成交條件未獲達成以致成交並未進行時，管理人將會作出進一步公告。管理人亦將會宣佈買方或賣方作出之任何調整付款。

擔保人已無條件及不可撤銷地向買方擔保賣方妥善及準時履行、遵守及執行其載於及根據框架協議項下之所有義務、承諾、承擔、聲明、保證、彌償保證及契諾。

由於領展在收購事項成交後將不會擁有目標公司之多數擁有權及控制權，故根據房地產投資信託基金守則第7.7B條，該物業將被視為領展之「少數權益物業」。管理人已根據房地產投資信託基金守則第7.7C條申請批准將該物業視為「合資格少數權益物業」，而證監會已批准此項申請。

本公告乃根據房地產投資信託基金守則第10.3及10.4(ga)條作出，原因為收購事項之代價超過領展資產總值之1%。然而，由於所有適用百分比率均低於5%，故根據上市規則第14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深知、盡悉及確信：(i)賣方、擔保人、其他股東及彼等各自之最終實益擁有人均為獨立第三方；及(ii)交易文件之對手方及彼等各自之最終實益擁有人各自為獨立第三方。因此，根據房地產投資信託基金守則，收購事項及根據交易文件擬進行之相關交易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)信納，交易文件及據此擬進行之相關交易乃屬公平合理並符合基金單位持有人之整體利益。

根據及僅依賴董事會之意見、本公告之資料以及管理人提供之確認，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，受託人已確認：(i)其對根據交易文件擬進行之交易並無異議；(ii)根據交易文件擬進行之交易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(iii)買方簽訂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I節. 概覽

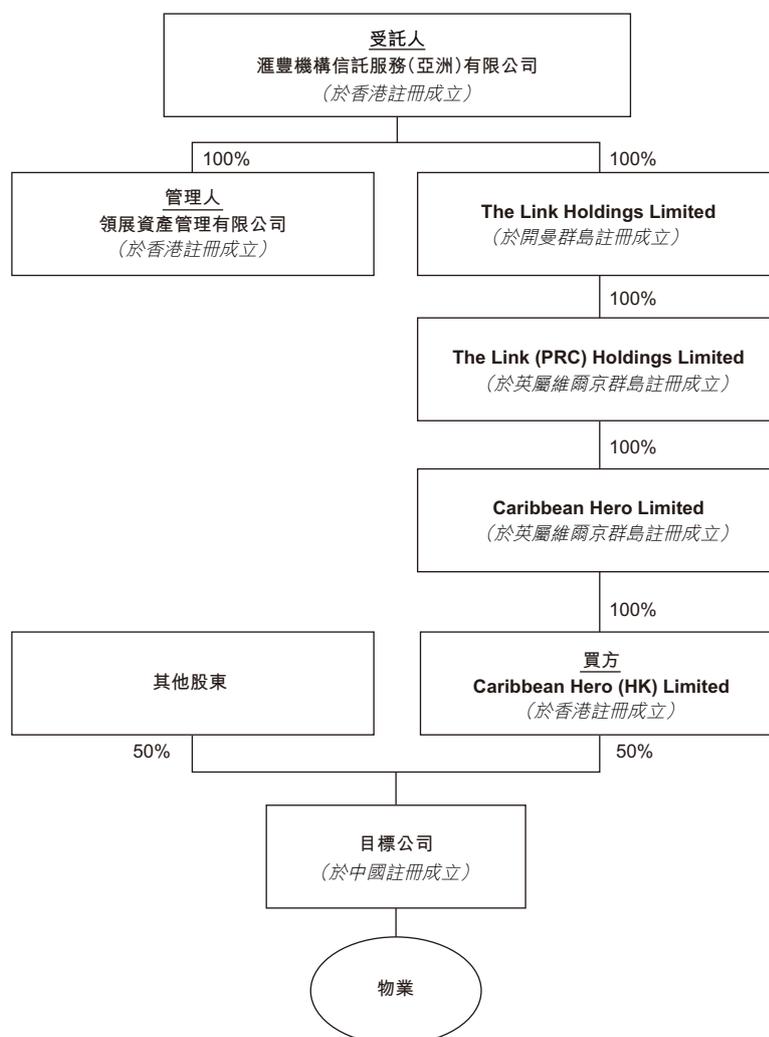
於2021年2月24日，買方(作為領展間接全資擁有之特別目的投資工具)與賣方及擔保人訂立框架協議。買方及賣方亦訂立目標股權轉讓協議書，據此買方同意向賣方購買及收購目標股權。

目標股權佔目標公司股權之**50%**。待落實成交後，領展將透過持有目標股權與持有剩餘**50%**股權之其他股東成為目標公司之共同擁有人。買方已與其他股東訂立合營企業協議(將於成交日期生效)，以規管買方與其他股東(作為目標公司之股東)之間的關係。

目標公司為該物業(稱為七寶萬科廣場，位於中國上海市閔行區七寶鎮**620**街坊**5/3**丘)之唯一擁有人。根據估值報告，該物業為五層高商業發展物業連同三層地庫，共同組成零售面積約**148,852.84**平方米，及設有包括**1,471**個泊車位的停車場。領展擬持有該物業作長線投資。

第II節. 框架協議之主要條款

- (A) 日期： 2021年2月24日
- (B) 訂約方：
- (i) RECO QIBAO PRIVATE LIMITED—即賣方及(經作出一切合理查詢後，就管理人所深知、盡悉及確信)為獨立第三方；
 - (ii) RECOSIA CHINA PTE. LTD.—即擔保人及(經作出一切合理查詢後，就管理人所深知、盡悉及確信)為獨立第三方；及
 - (iii) CARIBBEAN HERO (HK) LIMITED—即買方及領展就收購事項成立並間接全資擁有之特別目的投資工具。
- (C) 收購事項之項目： 根據框架協議及目標股權轉讓協議書，賣方將於落實成交時向買方出售及轉讓目標股權(不附帶任何產權負擔及具有其所附之一切權利及利益)。
- (D) 目標公司之資料及成交後之持有架構： 目標公司除擁有該物業及負責其管理營運外，並無任何業務活動。於落實成交後，領展與其他股東將成為目標公司全部註冊資本及該物業之共同擁有人。下列為緊隨成交後目標公司及該物業之持有架構簡化圖：



(E) 代價及付款：收購事項之代價為相等於按經調整資產淨值調整後之議定物業價值人民幣64億元之50%。

根據經訂約方之間已協定之負數人民幣8.555億元估計經調整資產淨值調整後之議定物業價值(「備考經調整資產淨值」)，買方須支付之初步代價為人民幣27.723億元(「初步價格」)。於釐定備考經調整資產淨值時會撇除該物業價值，並計入新貸款之價值及其他調整。

買方將以下列方式支付初步價格：

- (i) 為數人民幣2.772億元(「首期付款」，約為初步價格之10%)須於框架協議日期後第五個營業日或之前存入託管賬戶，待落實成交後發放予賣方；

- (ii) 為數人民幣16.634億元(「**第二期付款**」，約為初步價格之60%)須於再融資條件及合併控制條件已根據框架協議達成或(倘適用)獲豁免後存入託管賬戶，待落實成交後發放予賣方；
- (iii) 於成交日期之後第五個營業日或之前，為數人民幣2億元(「**賣方稅項預扣金額**」)須存入託管賬戶，並用於支付賣方之中國稅項(及其後須發放予賣方之任何結餘)；
- (iv) 於成交日期之後第五個營業日或之前，為數人民幣5.582億元(即相等於初步價格減首期付款、第二期付款、賣方稅項預扣金額及遞延付款(「**結餘付款**」))須支付予賣方；及
- (v) 於其他股東應收款項已悉數償還後五個營業日內，為數人民幣7,350萬元(「**遞延付款**」)，經調整如下(如適用)須支付予賣方。

(F) 調整付款：

目標公司自2020年1月1日起至成交日期營業時間結束之期間的成交賬目將由普華永道中國根據框架協議進行審核。

根據框架協議所載的規格、準則及註釋以及成交賬目內的資料所編製目標公司於成交日期營業時間結束時的經調整資產淨值報表(「**成交報表**」)亦須由普華永道中國審閱。

於釐定成交報表後的五個營業日(「**調整付款日期**」)內，須作出以下調整付款(「**調整付款**」)：

- (i) 倘備考經調整資產淨值小於成交報表所載的經調整資產淨值(「**最終經調整資產淨值**」)，買方須向賣方支付一筆相當於該差額50%之金額；或

- (ii) 倘備考經調整資產淨值大於最終經調整資產淨值，賣方須向買方支付一筆相當於該差額**50%**之金額。

倘其他股東應收款項於調整付款日期並未悉數還款，則下列亦將適用：

- (i) 倘經審核成交賬目所載其他股東應收款項金額超過人民幣**146,960,000**元，賣方須於調整付款日期向買方支付一筆相當於該差額**50%**之金額，而遞延付款須按相當於該差額**50%**之金額增加；或
- (ii) 倘經審核成交賬目所載其他股東應收款項金額少於人民幣**146,960,000**元，買方須於調整付款日期向賣方支付一筆相當於該差額**50%**之金額，而遞延付款須按相當於該差額**50%**之金額減少。

管理人信納釐定收購事項代價之基準(包括備考經調整資產淨值及最終經調整資產淨值)屬公平合理且符合基金單位持有人的整體利益。

(G) 成交條件：

成交須待以下條件(「**成交條件**」)根據框架協議獲達成或(倘適用)豁免後，方可作實：

- (i) 目標股權轉讓、目標公司公司章程之修訂及委任買方指定人士作為目標公司之新董事、董事長及監事已於中國之有關政府部門妥為登記；
- (ii) 即：
 - (a) 並無違反賣方作出之任何基本保證；及
 - (b) 並無重大違反賣方作出之任何其他保證；

- (iii) 該物業之任何重要部分並無遭破壞、變成無法進入或成為危險房屋；
- (iv) 已提取新貸款以悉數償還現有貸款，而現有貸款已悉數償還；
- (v) 該物業之任何重要部分概無受到中國之任何有關政府部門或其代表強制收購或類似行動之影響；及
- (vi) 已取得中國有關合併控制政府部門有關買方收購目標股權之批准或無異議確認，

(上述第(ii)項下之成交條件為「**保證條件**」、上述第(iii)項下之成交條件為「**物業損壞條件**」、上述第(iv)項下之成交條件為「**再融資條件**」、上述第(v)項下之成交條件為「**沒收條件**」及上述第(vi)項下之成交條件為「**合併控制條件**」)。

買方可豁免任何保證條件、物業損壞條件、再融資條件及沒收條件。其他成交條件不得豁免。

(H) 成交：成交須於成交條件根據框架協議獲達成或(倘適用)豁免後，於成交日期作實，據此賣方及買方須履行若干成交責任。

(I) 終止：倘任何首期付款、第二期付款、賣方稅項預扣金額及結餘付款未能根據框架協議支付，則賣方可透過書面通知買方同時終止框架協議及目標股權轉讓協議書。

倘成交條件於適用日期前未達成或(倘適用)獲豁免，則買方或賣方(視情況而定)可通過書面通知其他訂約方同時終止框架協議及目標股權轉讓協議書。

於終止框架協議後：

- (i) 所有當時存放於託管賬戶之款項須退還予買方；
- (ii) 若賣方已違反其根據框架協議有關達成其須達成之該等成交條件之責任，則賣方須向買方支付一筆相當於首期付款**50%**的金額作為算定損害賠償；
- (iii) 若買方已違反其根據框架協議有關達成其須達成之該等成交條件之責任，則買方須向賣方支付一筆相當於首期付款**50%**的金額作為算定損害賠償；及
- (iv) 若因任何首期付款、第二期付款、賣方稅項預扣金額及結餘付款未能根據框架協議支付而終止，則買方須向賣方支付一筆相當於首期付款**50%**的金額作為算定損害賠償。

(J) 保證、彌償保證及擔保：

框架協議載有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。

擔保人已無條件及不可撤銷地向買方擔保賣方妥善及準時履行、遵守及執行其載於及根據框架協議項下之所有義務、承諾、承擔、聲明、保證、彌償保證及契諾。

經考慮上述各項，管理人認為是次安排充分保障領展及基金單位持有人的整體利益。

(K) 規管法律：

香港法例

第III節. 合營企業協議之主要條款

- (A) 日期： 2021年2月24日
- (B) 訂約方： (i) CARIBBEAN HERO (HK) LIMITED—即買方及為領展就收購事項成立並間接全資擁有之特別目的投資工具；及
- (ii) 珠海市懋德誠投商業發展有限公司—即其他股東及(就管理人在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信)為獨立第三方。
- (C) 規管團體之組成：
- 董事會
目標公司之董事會將由六名董事組成，其中三名由買方委任，其餘三名由其他股東委任。
 - 營運管理委員會
目標公司之營運管理委員會將由四名成員組成，其中兩名由買方委任，其餘兩名由其他股東委任。
- (D) 保留事項： 若干關鍵事項須待目標公司股東、董事或營運管理委員會成員(視情況而定)一致批准後方可作實。該等事項包括房地產投資信託基金守則第7.7C (h)(ii)條所載之事項。
- (E) 分派政策： 目標公司之全部可分派溢利須按買方及其他股東各自於目標公司之股權比例向彼等分派，惟溢利分派方案須提交股東大會批准。
- (F) 轉讓限制：
- (i) 自收購事項成交起首兩年內，訂約各方不得轉讓其於目標公司持有之股權，除非其已就該轉讓事項先取得另一訂約方書面同意則作別論。
- (ii) 倘訂約一方建議轉讓，則(a)該訂約方須轉讓其於目標公司持有之全部(而非僅一部分)股權，惟以書面方式另行相互協定者則作別論；及(b)其他訂約方將對該訂約方於目標公司股權之建議轉讓有優先購買權。

- (iii) 任何建議受讓人：**(a)**必須信譽及商業聲譽良好，並具備充足財務資源以收購轉讓人所持有目標公司之股權及履行合營企業協議；**(b)**不得有不良經營記錄(例如撤銷營業執照)；及**(c)**必須同意遵守合營企業協議之條款。
- (iv) 倘其中一名訂約方建議轉讓，在另一訂約方並無行使其優先購買權之前提下，則：**(a)**該訂約方將有「領售」權，可要求另一訂約方按相同條款向建議受讓人出售其於目標公司之股權；及**(b)**倘該訂約方並無行使該「領售」權，則另一訂約方有「跟隨」權，可要求建議受讓人按相同條款收購其於目標公司之股權，且除非另行協定，否則倘建議轉讓未能於規定期間內按所有訂約方協定之相同條款成交，則建議轉讓不得進行。
- (v) 倘其他股東不再由萬科透過旗下企業(連同萬科統稱「**萬科方**」)擁有至少**30%**股權，或倘萬科方不再有權委任至少三分之二其他股東董事，或倘萬科方失去成為其他股東最終控制人或持有其他股東之中間公司的普通合夥人的權利(倘任何該等最終控制人或中間公司為有限責任合夥)，則買方有權優先收購其他股東所持有目標公司的股權，猶如其他股東建議將其於目標公司持有的權益轉讓予第三方。倘買方並無行使其優先購買權，則其他股東有權行使其「領售」權。倘其他股東並無行使該「領售」權，則買方將有「跟隨」權，可要求其他股東或萬科方或其指定第三方按相同條款收購其於目標公司之股權，且除非另行協定，否則倘建議轉讓未能於指定時間內按所有相關訂約方協定之相同條款成交，則建議轉讓不得成交。

- (G) 僵局時收購：倘訂約方未能於規定時間內通過雙方協定解決任何僵局，則任何一方均可根據合營企業協議啟動僵局解決程序以取得目標公司之控制權，惟訂約方不得自收購事項成交起計首兩年內啟動該程序。倘訂約方並無啟動僵局解決程序以取得目標公司之控制權或未能於規定時間內完成取得有關控制權，則任何一方均可根據合營企業協議啟動清盤程序。
- (H) 違約時收購：倘其中一名訂約方違反合營企業協議且未能於規定時間內糾正其違約行為，則另一訂約方有權(除其他權利及補救措施外)收購違約方持有之目標公司股權並終止合營企業協議。
- (I) 規管法律：中國法律

第IV節. 該物業

- (A) 整體概況：該物業名為七寶萬科廣場，位於中國上海市閔行區七寶鎮620街坊5/3丘，是五層高商業發展物業連同三層地庫。根據估值報告，其包括：(i)零售面積約148,852.84平方米；及(ii)設有1,471個泊車位的停車場。

該物業於2016年9月竣工。根據估值報告，該物業的概約總樓面面積及可租用淨面積如下：

	零售	停車場
總樓面面積	148,852.84平方米	85,018.76平方米
可租用淨面積	89,455.19平方米	—

- (B) 租約：根據估值報告，於2020年12月31日：
- 已訂立306份租約，佔該物業零售面積之可租用淨面積約97.8%；

- 將於**2021**年至**2023**年期間到期的零售租約佔該物業零售面積之現時基本租金收入約**73.6%**；
- 該物業之每月現時收入(不包括管理費)約為每月人民幣**32,752,626**元，零售收入約為每月人民幣**29,012,250**元及其他收入每月人民幣**3,740,376**元(包括泊車費每月人民幣**1,272,102**元)；
- 該物業之三大零售行業為潮流服飾及配飾、餐飲及生活服務，佔該物業零售面積之每月現時基本租金收入約**86.7%**；及
- 停車場已出租給第三方營運，直至**2022**年**6**月**30**日為止，並可予續期。

(C) 擁有權： 該物業由目標公司單獨持有。

(D) 土地使用權： 該物業之土地使用權將於**2052**年**11**月**11**日屆滿。

倘該物業之土地使用權年期不獲延長，目標公司於年期屆滿後將不再擁有土地使用權。倘該物業之土地使用權年期獲准延長，目標公司或需就有關年期延長繳付地價或其他代價，惟有關金額於現階段無法確定。

(E) 物業管理： 該物業目前由深圳萬物商企物業服務有限公司上海分公司(為萬科之聯屬人士)管理。根據對該物業盡職審查之結果，管理人信納，物業管理人具備管理該物業之必需技能及資源。因此，管理人信納，該物業於收購事項成交後繼續由物業管理人管理。物業管理協議之當前年期將於**2021**年**10**月屆滿，且管理人將於決定是否批准委聘物業管理人繼續作為該物業之物業管理人前，審閱物業管理人之表現及建議續約之條款。

目標公司亦與上海築浦信息技術有限公司(亦為萬科之聯屬人士)訂立零售管理協議(將於成交日期生效)，委聘零售管理人負責該物業之租賃、經營及物業維修工作。

管理人已審閱物業管理協議及零售管理協議之條款，並信納各協議均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。

根據合營企業協議，委聘零售管理人及物業管理人須待目標公司之董事會或營運管理委員會(視情況而定)一致批准後方可作實。

- (F) 按揭： 該物業目前由目標公司：(i)根據現有物業按揭向現有貸款方進行按揭，作為償還現有貸款之擔保；及(ii)根據新物業按揭向新貸款方進行按揭，作為償還新貸款之擔保。新貸款將予提取，以悉數償還現有貸款，而現有物業按揭將於悉數償還現有貸款後解除。
- (G) 該物業之估值： 根據獨立物業估值師之估值報告，該物業於估值日期之物業估值為人民幣**65.8**億元。議定物業價值較物業估值折讓約**2.7%**。

第V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。

除根據信託契約按適用於領展位於香港境內及境外房地產之每年物業價值(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。

第VI節. 目標公司之財務資料

根據賣方，目標公司之財務報表已根據中國公認會計原則審核及編製。

以下數據摘錄自賣方所提供目標公司截至2018年12月31日及2019年12月31日止兩個年度之經審核財務報表。此等數據僅供參考之用，並不代表目標公司或該物業之未來表現：

	截至2019年 12月31日止年度 (經審核) 人民幣	截至2018年 12月31日止年度 (經審核) 人民幣
(1) 收益	387,143,423	350,451,381
(2) 除稅前溢利淨額	166,604,387	121,444,349
(3) 除稅後溢利淨額	125,720,789	94,427,065

據自賣方所提供目標公司之經審核財務報表所摘錄，目標公司於2019年12月31日的資產淨值為人民幣1,301,743,543元，主要包括該物業及現有貸款。除該物業及為悉數償還現有貸款而將提取之新貸款外，目標公司預期於緊隨成交後不會擁有任何重大資產及負債。

第VII節. 收購事項之財務影響及資金來源

初步價格人民幣27.723億元(相當於約33.254億港元)連同該等費用(約710萬港元)及備考經調整資產淨值與最終經調整資產淨值之間的差額付款(倘適用)，將由領展的現金儲備及現有債務融資撥付，並會就大部分的外匯波動作出對沖安排。宣派與領展於2020年9月30日之財務狀況(按2020/21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2020年9月30日之綜合財務狀況(按2020/21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17.9%(就於2020年12月28日以結合現金及新基金單位方式向基金單位持有人作出之中期分派之影響作出調整後)變更至約19.2%(假設從領展債務融資中提取33.325億港元為收購事項提供資金並包括領展於目標公司之權益價值，猶如收購事項已於2020年9月30日作實)。

第VIII節. 進行收購事項之理由

收購事項符合領展之現行投資策略，即投資於可增加收益及創造收入並具備長遠增長潛力之房地產。於落實成交後，領展會將其於該物業之權益持有作長線投資，加入領展的零售及商業房地產之龐大且多元化的物業組合中。管理人認為收購事項符合基金單位持有人之最佳利益，原因如下：

- **該物業的位置優越**

該物業是一個規模大、品質高的區域性商場，位於高密度住宅區閔行區七寶鎮內。閔行區是上海的人口第二大行政區，區域內浦江鎮、莘莊鎮及七寶鎮的人口密度高。該分區交通基礎設施發達。該物業能夠服務半徑三公里範圍內及軌道交通9號沿線的居民及上班一族(主要顧客群)，以及半徑五公里範圍內虹橋交通樞紐及漕河涇高科技公園之人口(區外顧客群)。隨著嘉閔線、機場聯絡綫、七寶生態商務園等基礎設施的進一步完善，預計到2025年，該物業周圍顧客人口將進一步增加8.4%至180萬。

該物業與七寶地鐵站直接相連，是區域內依靠地鐵每日通勤的通勤地點。嘉閔綫建成後，七寶地鐵站將於2025/26年成為兩條地鐵綫的換綫站。

該物業加入領展的投資組合，將有助其使收入及增長多元化。於2019冠狀病毒病疫情期間，由於該物業仍保持相對較高之抗逆力，於2020年12月31日，出租率約為97.8%，故管理人認為該物業能夠帶來良好及穩定之租金回報(包括在經濟下滑時)。

- **配合領展多元化業務策略，以實現長期穩定回報**

中國政府對2019冠狀病毒病疫情採取嚴格有效的控制措施。全國經濟均已出現反彈。誠如國家統計局所公布，全國國內生產總值於2020年錄得2.3%的正增長，中國是全球唯一在2019冠狀病毒病背景下擴張的主要經濟體。國際貨幣基金組織預計，2021年中國國內生產總值將增長8.1%，而2021年至2023年三年平均年增長率為6.5%。

在中國的四個一綫城市中，上海的零售業從2019冠狀病毒病中恢復最快。根據經濟學人信息社的預測，2021年至2023年，上海消費品零售總額將實現年均5.2%的增長。

收購事項符合領展的投資政策，亦符合管理人的目標，即通過收購實現增值效益，並為基金單位持有人帶來更高回報。通過增添具有資本增值潛力的優質創收物業來追求增值效益的策略，比管理人進一步通過持續的資產增值措施實現內部增長更勝一籌。

- **高品質及多元化的租戶基礎，業績斐然**

該物業的建設於2016年9月竣工。該物業在2019冠狀病毒病期間展示其抗逆力，於2020年12月31日，出租率約為97.8%。該物業正處於第二個租賃週期，並已透過升級貿易組合及量身定制供應，為抓緊租金增長潛力作好準備。管理人亦預計該物業周圍的高密度集聚區會帶來全周的人流，並產生對該物業的多元化餐飲、生活方式、兒童／教育及娛樂服務的零售需求，從而可能提升目標公司的收益及收入。

- **強勁而穩定的收入，具備進一步提升租金的潛力**

根據目標公司之經審核財務報表，截至2019年及2018年12月31日止兩個財政年度的總收益分別為人民幣3.871億元及人民幣3.505億元。根據估值報告，將於2021年至2023年期間屆滿的零售租約佔該物業零售面積現時基本租金收入約73.6%。管理人擬透過以較強租金負擔能力的較具影響力租戶取代現正支付較低、按營業額計算租金的即將到期租戶，進一步提升該物業之整體租金。

管理人相信，領展將受益於該物業的資本價值升值潛力，而領展將持有該物業作為長線投資。

第IX節. 風險因素

管理人預期收購事項不會導致領展的整體風險狀況出現重大變動。

- **合營企業投資的風險**

就如任何其他合營企業投資，收購事項可能涉及若干合營安排的投資的固有風險，包括管理人無法對該物業的日常經營及財務狀況進行完整的管理控制及監督、依賴物業管理人及零售管理人管理該物業的事務、以及其他股東或其繼承人或受讓人可能退出或與其發生糾紛。與其他股東或其繼承人或受讓人的糾紛可能導致法律訴訟，而嚴重的糾紛亦可能導致領展過早地出售目標股權(例如在僵局無法解決的情況下)，且無法保證領展在該等情況下能夠按公平市值出售目標股權，從而可能會對領展的投資價值產生負面影響。此外，不能保證其他股東

或其繼承人或受讓人不會發生合營企業協議項下的違約行為。管理人已通過在合營企業協議中明確規定目標公司各股東各自的權利、義務及責任(包括保留若干關鍵事項，須待一致批准後方可作實)，以及解決任何爭議或僵局的機制及(倘有必要)實現任何退出的機制，以尋求降低有關風險。

- **2019冠狀病毒病及其他大流行病**

2019冠狀病毒病及其他非領展所能控制的大流行病，可能會對中國的經濟、基礎設施及租戶的生計造成重大不利影響。尤其是在全球各地爆發的2019冠狀病毒病，可能會導致中國及／或其他地區長時間採取措施來控制2019冠狀病毒病的蔓延，例如監管封鎖、人員隔離、暫停營運或延遲復工及生產，以及實施全球旅遊限制。2019冠狀病毒病可能會影響租戶支付租金的能力，從而影響該物業的租金收入。此外，市場的不明朗因素可導致房地產價格以及人民幣匯率的潛在波動。這可能會對該物業的可分派收入及估值造成負面影響。

有關中國的物業市場投資風險的進一步詳情，請參閱領展日期為2014年1月17日的通函第27至29頁及附錄二。

第X節. 目標公司之資料

目標公司為於2006年1月23日在中國成立的中外合營企業。目標公司之主要業務為收購、持有、經營、管理及租賃該物業。

目標公司之現有經營年期自2006年1月23日起至2026年1月22日為期20年。目標公司擬申請延長其經營期限，且管理人的中國法律顧問已告知管理人，該等延長期限並無法律障礙。

管理人的中國法律顧問亦確認，只要有關匯款是按照相關中國稅務、公司、外商投資及外匯之法律及法規以及根據現有貸款(於其悉數還款之前)及新貸款(於其提取之前)條文進行，目標公司從任何保留盈利中將股息自中國匯出予買方(作為目標公司之股東)並無法律障礙。

第XI節. 董事會之意見

董事會(包括獨立非執行董事)信納，交易文件及據此擬進行之相關交易乃屬公平合理並符合基金單位持有人的整體利益。

第XII節. 管理人之確認

管理人已根據房地產投資信託基金守則(包括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)及管理人合規手冊之相關條文對目標公司及該物業進行盡職審查。盡職審查中並未發現重大之不正當或違規事宜，因此管理人信納盡職審查之結果。

管理人的中國法律顧問已向管理人提供意見，其認為：

- (i) 目標公司合法持有該物業之土地使用權及擁有權，並可合法佔用、使用、出租及轉讓該物業(惟僅受制於租約、現有按揭及相關土地出讓合約(要求目標公司自該物業(即相關土地出讓合約所載的商業房地產項目)建設竣工驗收之日起後至少持有該物業六年(即直至2022年9月19日為止))；
- (ii) 於正式簽立合營企業協議且落實成交後，合營企業協議及其項下的合營安排根據中國法律將合法、有效、具約束力及可執行；及
- (iii) 目標公司已取得中國所要求與目標公司的成立及目標公司在其登記業務範圍內所進行中國業務有關的一切必需牌照及同意。

根據管理人的中國法律顧問之意見，管理人認為：

- (i) 於成交後，領展將對目標股權擁有法定及實益業權，佔目標公司股權之50%；及
- (ii) 目標公司擁有該物業之良好可銷售法定及實益業權。

第XIII節. 受託人之意見

根據及僅依賴董事會之意見、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)，受託人已確認：(i)對根據交易文件擬進行之交易並無異議；(ii)根據交易文件擬進行之交易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(iii)買方簽訂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XIV節. 監管事宜

- **合資格少數權益物業**

由於在收購事項成交後，領展不會擁有目標公司的大多數擁有權及控制權，因此，根據房地產投資信託基金守則第**7.7B**條，該物業將被視為領展的「少數權益物業」。管理人已申請，而證監會已批准，該物業被視為房地產投資信託基金守則第**7.7C**條下的「合資格少數權益物業」。

- **公告規定**

由於收購事項的代價超過領展資產總值的**1%**，本公告乃根據房地產投資信託基金守則第**10.3**及**10.4(ga)**條作出。然而，由於所有適用的百分比率均低於**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深知、盡悉及確信，(i)賣方、擔保人、其他股東及彼等各自的最終實益擁有人均為獨立第三方；及(ii)交易文件的對手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，收購事項及交易文件項下擬進行的各項交易並不構成領展的關連人士交易。

第XV節. 一般事宜

- **關於買方及領展**

買方為一間於香港註冊成立之公司，並為領展間接全資擁有之特別目的投資工具。買方目前並無其他業務活動，及將僅被用於落實成交後持有領展於目標公司及該物業的權益。

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、澳洲及英國零售商舖及辦公室物業以及泊車位之多元化物業組合。

- **關於賣方及擔保人**

賣方及擔保人的主要業務為投資控股。根據賣方所提供之資料，賣方及擔保人各自由亞洲主權財富基金最終及實益擁有。

- **關於其他股東**

其他股東之主營業務為持有物業。根據其他股東所提供之資料，其他股東由一家有限責任合夥企業持有99%，該企業是在中國證券投資基金業協會註冊之私募股權基金，由招銀國際資本管理(深圳)有限公司管理，其投資者分別為招商銀行及萬科之聯屬人士。

- **進一步公告**

框架協議載有成交條件。收購事項之成交須待有關成交條件獲達成或(倘適用)豁免後方可作實，其可能會或不會進行。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，又或倘由於成交條件未獲達成以致成交並未進行時，管理人將會作出進一步公告。管理人亦將會宣佈買方或賣方作出的任何調整付款。

第XVI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：

2020/21年度中期報告	指	領展截至2020年9月30日止六個月之中期報告。
收購事項	指	買方根據框架協議及目標股權轉讓協議書之條款向賣方收購目標股權。
經調整資產淨值	指	於成交日期營業時間結束時，目標公司之經調整資產淨值。
調整付款	指	具有上文「第II節－框架協議之主要條款」一節下賦予該詞彙之涵義。
調整付款日期	指	具有上文「第II節－框架協議之主要條款」一節下賦予該詞彙之涵義。
議定物業價值	指	人民幣64億元，即賣方與買方就收購事項所議定該物業之無產權負擔價值。
物業估值	指	人民幣65.8億元，即根據估值報告，該物業於估值日期之估值。

中國證券投資基金業協會	指	中國基金管理公司的協會。
澳洲	指	澳洲聯邦。
結餘付款	指	具有上文「第II節－框架協議之主要條款」一節下賦予該詞彙之涵義。
董事會	指	管理人之董事會。
買方	指	Caribbean Hero (HK) Limited ，一間根據香港法例註冊成立之有限責任公司，為領展間接全資擁有之特別目的投資工具。
成交	指	目標公司已自國家市場監督管理總局收到詳細變更登記核准通知及新營業執照，並已於中華人民共和國商務部完成更新資料登記。
成交條件	指	具有上文「第II節－框架協議之主要條款」一節下賦予該詞彙之涵義。
成交日期	指	目標公司收到詳細變更登記核准通知，並已自國家市場監督管理總局收到新營業執照及於中華人民共和國商務部完成更新資料登記，或賣方與買方書面協定的其他日期。
成交付款	指	具有上文「第II節－框架協議之主要條款」一節下賦予該詞彙之涵義。
成交報表	指	具有上文「第II節－框架協議之主要條款」一節下賦予該詞彙之涵義。
沒收條件	指	具有上文「第II節－框架協議之主要條款」一節下賦予該詞彙之涵義。
2019冠狀病毒病	指	2019冠狀病毒病 。
遞延付款	指	具有上文「第II節－框架協議之主要條款」一節下賦予該詞彙之涵義。
董事	指	管理人之董事。

目標股權	指	目標公司之 50% 股權，為收購事項之項目。
託管賬戶	指	根據託管協議將予開立、存置及運作的託管賬戶。
託管代理	指	星展銀行有限公司香港分行及(就管理人在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信)一名獨立第三方。
託管協議	指	賣方、買方及託管代理在框架協議日期或前後訂立及／或將訂立的託管協議。
目標股權轉讓協議書	指	賣方與買方就目標股權買賣所訂立日期為 2021年2月24日 之目標股權轉讓協議書。
現有貸款方	指	中國工商銀行股份有限公司上海市外灘支行、交通銀行股份有限公司上海閔行支行及中國光大銀行股份有限公司上海奉賢支行之統稱。
現有貸款	指	現有貸款方向目標公司提供的貸款融資。
現有物業按揭	指	目標公司以現有貸款方為受益人就該物業設立的按揭，以獲得現有貸款。
該等費用	指	買方就有關收購事項應付的專業服務費用、房地產代理費用及印花稅費用總額約 710 萬港元。
最終經調整資產淨值	指	具有上文「第II節－框架協議之主要條款」一節下賦予該詞彙之涵義。
首期付款	指	具有上文「第II節－框架協議之主要條款」一節下賦予該詞彙之涵義。
框架協議	指	賣方、擔保人及買方就收購事項所訂立日期為 2021年2月24日 的框架協議。
擔保人	指	Recosia China Pte. Ltd. ，為一間於新加坡註冊成立的公司及(就管理人在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信)一名獨立第三方。

港元	指	香港法定貨幣港元。
香港	指	中國香港特別行政區。
獨立物業估值師	指	高力國際物業顧問(香港)有限公司，為領展之現任主要估值師(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物業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)的第三方。
初步價格	指	具有上文「第II節－框架協議之主要條款」一節下賦予該詞彙之涵義。
合營企業協議	指	買方與其他股東就目標公司所訂立日期為2021年2月24日並將於成交日期生效的合營企業協議。
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，包括特別目的投資工具。
上市規則	指	聯交所證券上市規則(根據房地產投資信託基金守則第2.26條進行適當修改)。
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，為領展之管理人。
管理人的中國法律顧問	指	中倫律師事務所，管理人就收購事項委任之中國法律顧問。
合併控制條件	指	具有上文「第II節－框架協議之主要條款」一節下賦予該詞彙之涵義。
資產淨值	指	資產淨值。
新貸款方	指	中國工商銀行股份有限公司上海市外灘支行及交通銀行股份有限公司上海閔行支行之統稱。
新貸款	指	新貸款方向目標公司提供的貸款融資。

新物業按揭	指	目標公司以新貸款方為受益人就該物業設立的按揭，以獲得新貸款。
其他股東	指	珠海市懋德誠投商業發展有限公司，為目標公司餘下 50% 股權(不屬於目標股權的一部分)的法定及實益擁有人及(就管理人在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信)一名獨立第三方。
其他股東應收款項	指	其他股東及／或其聯屬人士應付及結欠目標公司的所有款項。
訂約方	指	框架協議之訂約方。
中國	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣。
中國公認會計原則	指	不時生效的中國公認會計原則。
該物業	指	稱為七寶萬科廣場之物業，為位於中國上海市閔行區七寶鎮 620 街坊 5/3 丘之五層高商業發展物業連同三層地庫。
物業損壞條件	指	具有上文「第II節－框架協議之主要條款」一節下賦予該詞彙之涵義。
物業管理人	指	深圳萬物商企物業服務有限公司上海分公司，為一間於中國註冊成立的公司。就管理人在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，物業管理人及其最終實益擁有人各自為獨立第三方。
備考經調整資產淨值	指	具有上文「第II節－框架協議之主要條款」一節下賦予該詞彙之涵義。
再融資條件	指	具有上文「第II節－框架協議之主要條款」一節下賦予該詞彙之涵義。
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	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。

零售管理協議	指	目標公司與零售管理人所訂立日期為 2021年2月24日 並將於成交日期生效之零售管理協議。
零售管理人	指	上海築浦信息技術有限公司，為一間於中國註冊成立的公司。就管理人在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，零售管理人及其最終實益擁有人各自為獨立第三方。
人民幣	指	人民幣，中國之法定貨幣。
第二期付款	指	具有上文「第II節－框架協議之要條款」一節下賦予該詞彙之涵義。
賣方	指	RECO QIBAO PRIVATE LIMITED ，為一間於新加坡註冊成立的公司及(就管理人在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信)一名獨立第三方。
賣方稅項預扣金額	指	具有上文「第II節－框架協議之主要條款」一節下賦予該詞彙之涵義。
賣方的中國稅項	指	根據框架協議及目標股權轉讓協議書，由於或有關賣方向買方轉讓目標股權所產生或相關及／或應付之所有稅項(包括中國企業所得稅)。
證監會	指	香港證券及期貨事務監察委員會。
新加坡	指	新加坡共和國。
特別目的投資工具	指	領展之特別目的投資工具。
平方米	指	平方米。
聯交所	指	香港聯合交易所有限公司。
目標公司	指	上海莘寶企業管理有限公司，一間於中國成立的中外合營企業。
租約	指	該物業(或其任何部分)受規限之所有存續租賃、租約協議、許可協議以及其他佔用或使用的權利。
交易文件	指	框架協議、目標股權轉讓協議書、託管協議及合營企業協議。

信託契約	指 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(經十四份補充契約以及一份修訂及重述契約的修訂及補充)。
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。
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。
估值日期	指 2020年12月31日 。
估值報告	指 獨立物業估值師就收購事項於 2021年2月19日 發出有關該物業之估值報告。
萬科	指 萬科企業股份有限公司，為一間於中國成立的公司。
萬科方	指 具有上文「第III節－合營企業協議之主要條款」一節下賦予該詞彙之涵義。
保證條件	指 具有上文「第II節－框架協議之主要條款」一節下賦予該詞彙之涵義。

於本公告內披露之人民幣金額之等值港元乃按於本公告日期前兩個營業日財資市場公會所報之即期匯率(人民幣1元兌**1.19954**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，2021年2月24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