

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 太陽新天地購物中心

董事會欣然宣佈，根據日期為2021年6月4日之買賣協議，領展(透過買方)已同意向賣方收購銷售股份及銷售貸款。銷售股份相當於目標公司之所有已發行股份，而目標公司為項目公司全部註冊資本之間接唯一擁有人。項目公司為該物業(稱為太陽新天地購物中心，位於中國廣州市天河區馬場路36號)之唯一擁有人。

該物業為8層高之商業發展物業連同4層地庫，共同組成零售面積約90,113.41平方米，及設有800個泊車位的停車場。於成交後，領展將(透過其特別目的投資工具)成為該物業之唯一擁有人。

代價為相等於人民幣32.047億元(即議定物業價值)經調整資產淨值調整後之金額。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33.50億元。

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買賣協議項下之所有責任、承諾、承擔、聲明、保證、彌償保證及契諾。

買賣協議載有成交條件。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。

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，收購事項及根據交易文件擬進行的各項交易並不構成領展的關連人士交易。

經考慮管理人於信託契約及房地產投資信託基金守則項下的責任，董事會(包括獨立非執行董事)信納：(i)交易文件之條款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；(ii)根據交易文件擬進行之交易符合領展的投資政策，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。

根據及僅依賴董事會之意見、本公告之資料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)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；(ii)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；及(iii)對根據交易文件擬進行之交易並無異議。

第I節. 概覽

於2021年6月4日，買方(作為領展間接全資擁有之特別目的投資工具)與賣方及擔保人就收購銷售股份及銷售貸款訂立買賣協議。銷售股份相當於目標公司之所有已發行股份，目標公司為控股公司全部註冊資本之唯一擁有人，而控股公司為項目公司全部註冊資本之唯一擁有人。

項目公司為該物業(稱為太陽新天地購物中心，位於中國廣州市天河區馬場路36號)之唯一擁有人。根據估值報告，該物業為8層高之商業發展物業連同4層地庫，共同組成零售面積約90,113.41平方米，及設有800個泊車位的停車場。於成交後，領展將(透過其特別目的投資工具)成為該物業之唯一擁有人。

第II節. 買賣協議之主要條款

- (A) 日期： 2021年6月4日
- (B) 訂約方：
- (i) PD20 INVESTMENT HOLDING LIMITED—即賣方及(經管理人作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信)為獨立第三方；
 - (ii) P&D HOLDING LIMITED—即擔保人及(經管理人作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信)為獨立第三方；及
 - (iii) DOMINANT GLOBAL INVESTMENTS 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： 根據買賣協議，賣方將於落實成交時向買方出售及轉讓銷售股份及銷售貸款(不附帶任何產權負擔及具有其所附之一切權利及利益)。
- (D) 代價及付款： 收購事項之代價為相等於議定物業價值人民幣**32.047**億元經調整資產淨值調整後之金額。

根據經訂約方之間已協定之負數人民幣**11.058**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**20.989**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，並計及若干議定調整。

買方將以下列方式支付初步價格：

- (i) 為數人民幣**2.10**億元(「**按金**」)須於買賣協議日期後第五個營業日或之前支付予託管代理，待落實成交後根據買賣協議發放及支付；
- (ii) 總數人民幣**4.225**億元(「**託管金額**」)須於落實成交時支付予託管代理，並在出現若干特定事件(即賣方中國稅項之結算、現有質押解除及若干現有銀行借款再融資)時根據買賣協議發放及支付；

- (iii) 倘於落實成交後3個月內根據買賣協議擬進行方式完成指定合約安排，則須向賣方支付相當於人民幣2,500萬元(「**保留金額**」)減去賣方應付之任何調整付款後之金額；
- (iv) 相當於若干指定貸款之未償還金額之金額(「**償還金額**」)須用於落實成交時償還該等貸款；及
- (v) 初步價格在扣除按金、託管金額、保留金額、償還金額及有關收購事項之估計應付印花稅金額的50%後之剩餘部分，須於落實成交時根據買賣協議支付。

(E) 調整付款：

集團公司自2021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根據買賣協議進行審核。

根據買賣協議所載的規格、準則及註釋以及成交賬目內的資料所編製集團公司於成交日期營業時間結束時之經調整資產淨值報表(「**成交報表**」)亦須由普華永道審閱。

於釐定成交報表後的五個營業日內，須支付以下調整付款(「**調整付款**」)：

- (i) 倘備考經調整資產淨值小於成交報表所載之經調整資產淨值(「**最終經調整資產淨值**」)，買方須向賣方支付該差額；或
- (ii) 倘備考經調整資產淨值大於最終經調整資產淨值，賣方須向買方支付該差額。

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之整體利益。

(F) 成交條件： 成交須待以下條件(「**成交條件**」)根據買賣協議獲達成或豁免後，方可作實：

(i) 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；

(ii) 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；

(iii) 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；

(iv) 現有物業按揭(除現有物業首按外)已獲解除；

(v) 賣方已遵守買賣協議擬進行有關終止僱用集團公司僱員之所有責任；及

(vi) 賣方已遵守與若干指定貸款有關之所有責任。

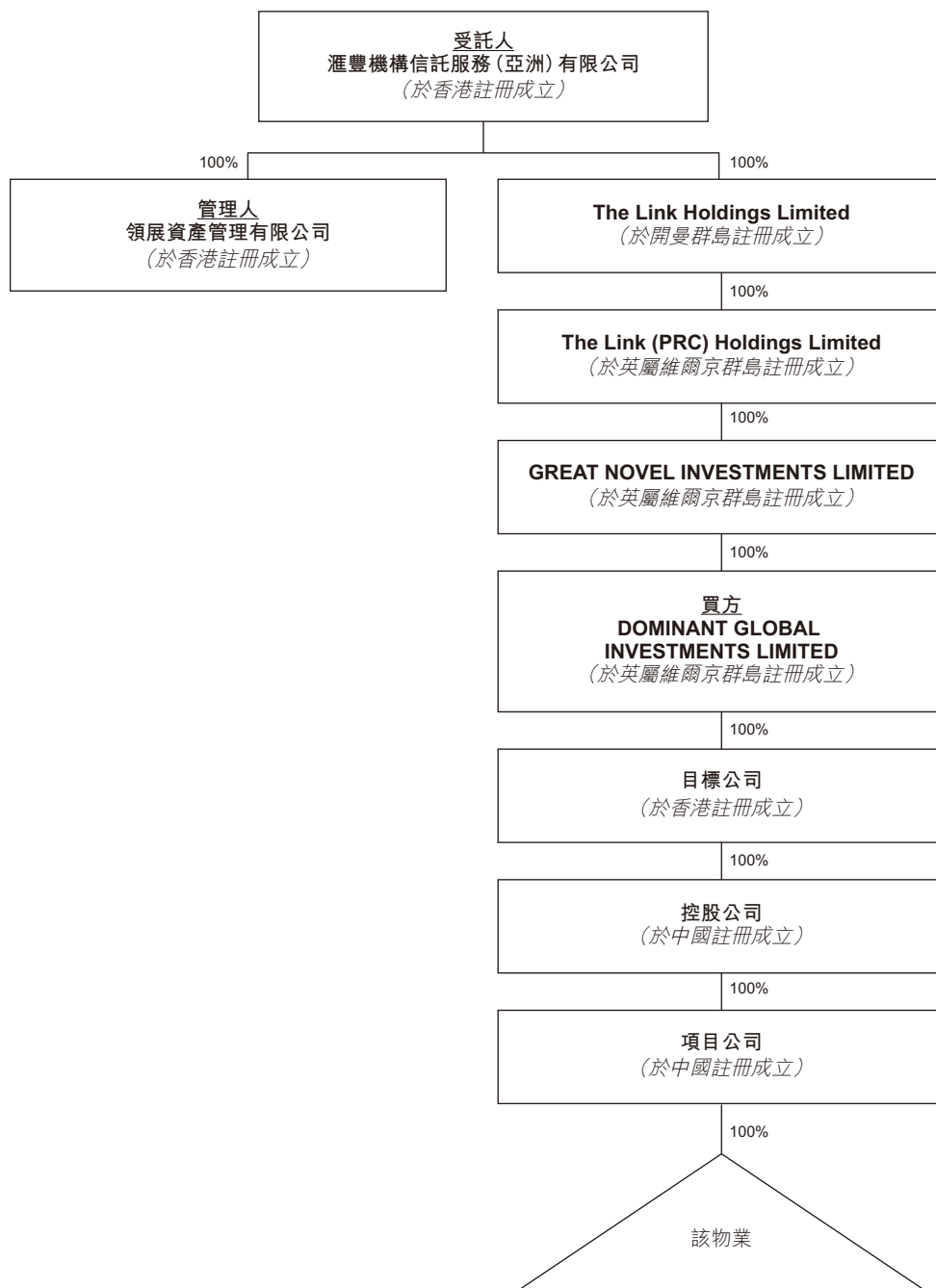
買方可豁免任何成交條件。

(G) 成交： 成交須於成交條件根據買賣協議獲達成或豁免後，於成交日期作實，據此賣方及買方須履行若干責任。

- (H) 終止： 倘按金未能根據買賣協議支付，則賣方可透過書面通知買方終止買賣協議，而買方須向賣方支付一筆相當於按金之金額作為算定損害賠償。
- 倘成交條件於適用日期前未達成或獲豁免，則買方或賣方(視情況而定)可透過書面通知賣方或買方(視情況而定)終止買賣協議，而按金須退還予買方，且賣方須向買方支付算定損害賠償。
- 倘賣方或買方(視情況而定)於落實成交時未能履行其責任，則買方或賣方(視情況而定)可通過書面通知賣方或買方(視情況而定)終止買賣協議，以及：
- (i) 倘賣方為違約一方，則按金須退還予買方，且賣方須向買方支付一筆相當於按金之金額作為算定損害賠償；及
 - (ii) 倘買方為違約一方，則須向賣方支付按金作為算定損害賠償。
- (I) 保證、彌償保證及擔保： 買賣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買賣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之整體利益。
- (J) 規管法律： 香港法律

第III節. 該物業

下列為緊隨成交後該物業之持有架構簡化圖：



(A) 整體概況： 該物業名為太陽新天地購物中心，位於中國廣州市天河區馬場路36號，是8層高商業發展物業連同4層地庫。根據估值報告，該物業包括約90,113.41平方米的零售面積及設有800個泊車位的停車場。

該物業於2012年竣工。根據估值報告，該物業的概約總樓面面積及可租用總面積如下：

	零售	停車場
總樓面面積	90,113.41平方米	10,077.67平方米
可租用總面積	50,360.82平方米	—

(B) 租約： 根據估值報告，於2021年5月24日：

- 已訂立198份租約，佔該物業零售面積之可租用總面積約70.3%；
- 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68%；
- 該物業之每月現時收入（不包括管理費）約為每月人民幣10,605,165元，零售收入約為每月人民幣10,016,235元及其他收入約為每月人民幣588,930元；及
- 按租賃面積計，該物業之三大零售行業為餐飲、娛樂及生活方式及一般零售，佔該物業零售面積之每月現時基本租金收入約74.1%。

(C) 擁有權： 該物業由項目公司單獨持有。

- (D) 土地使用權： 該物業之土地使用權將於**2039年7月11日**屆滿。
- 倘該物業之土地使用權年期不獲延長，項目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，項目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) 成交後物業管理： 管理人信納，於落實成交後，其將對該物業之管理擁有全面營運控制權。待落實成交後，管理人將委聘一名聲譽良好的外聘管理人，就管理購物中心及停車場方面提供設施管理、停車場管理及日常物業服務。
- (F) 按揭： 該物業目前由項目公司根據現有物業按揭進行按揭，作為償還現有銀行借款之擔保。除現有物業首按外，其他現有物業按揭將於落實成交前解除。
- (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**33.50**億元。議定物業價值較物業估值折讓約**4.3%**。

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V節. 集團公司之財務資料

根據賣方：(i)目標公司並未編製任何綜合財務報表；(ii)目標公司之財務報表已根據香港財務報告準則編製；及(iii)控股公司及項目公司之財務報表已根據中國公認會計原則編製。

以下數據摘錄自賣方所提供集團公司截至2020年12月31日止年度之經審核財務報表以及集團公司自其各自註冊成立日期起至2019年12月31日期間之未經審核財務報表。項目公司於2020年1月收購該物業，因此集團公司於2020年前概無任何業務活動。此等數據僅供參考之用，並不代表集團公司或該物業之未來表現：

	目標公司		控股公司		項目公司	
	自2018年 12月21日 截至2020年 12月31日 止年度 (經審核) 港元	自2018年 12月21日 (註冊成立日期) 起至2019年 12月31日期間 (未經審核) 港元	自2019年 11月12日 截至2020年 12月31日 止年度 (經審核) 人民幣	自2019年 11月12日 (註冊成立日期) 起至2019年 12月31日期間 (未經審核) 人民幣	自2019年 11月15日 截至2020年 12月31日 止年度 (經審核) 人民幣	自2019年 11月15日 (註冊成立日期) 起至2019年 12月31日期間 (未經審核) 人民幣
(1) 收益	-	-	-	-	65,024,947	-
(2) 除稅前(虧損)/溢利淨額	(26,916,526)	-	(48,739,303)	-	(1,903,123)	7,737
(3) 除稅後(虧損)/溢利淨額	(26,916,526)	-	(48,739,303)	-	(1,451,719)	5,803
(4) (負債)/資產淨值	(25,914,265)	-	353,499,992	-	(445,916)	5,803

據自賣方所提供集團公司之經審核財務報表所摘錄，集團公司之總虧損淨額主要由於銀行借款及應付賣方關聯公司的公司間結餘所產生的財務成本，以及根據中國公認會計原則應佔該物業的折舊開支。集團公司的總資產淨值主要包括該物業、銀行借款、應付賣方關聯公司的公司間結餘及銷售貸款。除該物業、銀行借款、應付賣方關聯公司的公司間結餘及銷售貸款外，集團公司預期於緊隨成交後不會擁有任何重大資產及負債。財務成本將於償還若干指定銀行借款及應付賣方關聯公司的公司間結餘後有所減少。該物業的折舊開支將於根據香港財務報告準則編製集團綜合報表時撥回。

第VI節. 收購事項之財務影響及資金來源

初步價格人民幣20.989億元(相當於約25.519億港元)連同該等費用(約880萬港元)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債務融資撥付，並會就大部分的外匯波動作出對沖安排。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(即按2020/21年度中期報告所披露之資料)，領展之備考經調整的資產負債率預計將由約19.2%(已計入領展於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，以及於2021年4月2日成交的上海收購事項所作出的調整)變更至約20.4%(此比率假設領展為收購事項安排了25.607億港元的債務融資，並已於2020年9月30日完成收購事項且計入其集團公司相關權益價值)。

第VII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及目標，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、品質高的商場，位於廣州市天河區珠江新城中心內。截至2020年，天河區在廣州市各區中有最高的國內生產總值及第二高的人均國內生產總值。本項目所在的分區位於珠江新城的東部，為經濟發達、人口稠密的住宅社區，其中有白領及大學生。鑒於該物業為該分區唯一的大型商場，故競爭有限。該物業毗鄰廣州市的主幹道路黃埔大道，能提供便利的行車通道及充足的泊車位。沿地鐵13號線規劃的兩個地鐵站預計將於2022/23年⁽¹⁾開始營運，並將提高該物業周邊地區整體的交通便利程度。於中長期內，鄰近的廣州賽馬場(馬場)地塊可能進行重建，而該物業可進一步受益於大量湧入的上班族及新居民。

(1) 根據仲量聯行所進行的市場研究

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。誠如中國國家統計局所公布，全國國內生產總值於2020年及2021年第一季度分別錄得2.3%及18.3%的正增長。國際貨幣基金組織預計，2021年中國國內生產總值將增長8.4%，而2021年至2023年三年平均年增長率為6.4%。截至2021年第一季度，在中國的四大一線城市中，廣州市的經濟從2019冠狀病毒病中恢復最快，國內生產總值同比增長19.5%。廣州市的消費品零售總額於2021年第一季度亦出現強勁反彈，較2020年及2019年同一季度分別增長31.7%及11.9%。

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。通過於中國的一線城市及海外增添具有資本增值潛力的優質創收物業來追求增值效益，是通過持續的資產增值措施實現內部增長以外的另一策略。

積極資產管理締造升值潛力

該物業已於2012年竣工，並經歷了多次擁有權變更。管理人預期會利用已於廣州市發展成熟的零售資產管理專業知識，並對該物業進行資產增值，特別是對過去由廣百百貨佔用的空置區域。資產增值後，該物業將受益於整體環境改善以及更具吸引力及多樣化的零售供應類別，能夠迎合富裕中產階級的需要。管理人認為，高密度集聚區目前的服務水平不足。由於該物業的現時租金遠低於珠江新城及天河區其他管理得當的商場，管理人預計隨着該物業的零售豐富度增加，將產生額外人流及零售需求，從而提高項目公司的收益及收入。

議定物業價值由賣方與買方經公平商業磋商後議定，並已考慮該物業的品質、其位於廣州市所佔據之策略性位置及現行市況。議定物業價值較物業估值折讓約4.3%。管理人預期收購事項不會對領展之整體風險概況帶來重大變動。

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VIII節. 集團公司之資料

目標公司為於2018年12月21日根據香港法律註冊成立的公司。除擁有控股公司外，目標公司並無業務活動。控股公司為於2019年11月12日根據中國法律註冊成立的公司。除擁有項目公司外，控股公司並無業務活動。項目公司為於2019年11月15日根據中國法律註冊成立的公司。項目公司之主要業務為收購、持有、經營、管理及租賃該物業。

控股公司之現有經營年期自2019年11月12日起至2069年11月11日為期50年。管理人的中國法律顧問認為，由於延長控股公司之經營年期將主要涉及手續和程序方面之規定，故此延長經營年期並無法律障礙。項目公司並無經營期限。

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進行，控股公司從任何保留盈利中將股息自中國匯出予目標公司(作為控股公司之唯一股東)並無法律障礙。

第IX節. 董事會之意見

經考慮管理人於信託契約及房地產投資信託基金守則項下的責任，董事會(包括獨立非執行董事)信納：(i)交易文件之條款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；(ii)根據交易文件擬進行之交易符合領展的投資政策，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X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集團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，其認為項目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、現有物業按揭及相關土地出讓合約)。

根據管理人的中國法律顧問之意見，管理人認為於成交後，領展(透過買方及集團公司)將擁有該物業之良好可銷售法定及實益業權。

第XI節. 受託人之意見

根據及僅依賴董事會之意見、本公告之資料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)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；(ii)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；及(iii)對根據交易文件擬進行之交易並無異議。

第XII節. 監管事宜

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，收購事項及根據交易文件擬進行的各項交易並不構成領展的關連人士交易。

根據房地產投資信託基金守則第7.5(c)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(其中包括)特別目的投資工具純粹為房地產投資信託基金直接持有房地產及／或為房地產投資信託基金安排融資而設立。儘管如前所述，房地產投資信託基金守則第7.5(c)條附註規定，特別目的投資工具或可用於隨附房地產投資信託基金投資的其他目的，惟須待事先向證監會諮詢。

管理人已就房地產投資信託基金守則第7.5(c)條向證監會作出呈述，於落實成交後：

- (i) 目標公司擬聘用不超過20名個人(「**中央職能僱員**」)提供只為支援集團公司業務活動的服務，如法律、財務及司庫、人事管理及行政，以及監督職能等(「**中央職能**」)；及
- (ii) 項目公司擬就核心職能聘用或繼續聘用不多於150名個人(「**核心職能僱員**」)以承擔若干職能，該職能根據中國法律規定須由項目公司承擔(「**核心職能**」)，包括：
 - (a) 法律及監管職能(例如與政府機關溝通、取得政府批文、處理及回應政府查詢、合規監管、簽立法律文件及展開法律訴訟或其他法律程序或進行抗辯、以及取得項目公司之各類經營牌照以及與政府機關溝通以維持該等牌照)；及
 - (b) 若干商業職能(例如監督、監察或執行：**(i)**對項目公司之各項設施及物業管理與資產管理服務(例如維修和保養、清潔、保安及停車場營運等)；及**(ii)**辦公室行政服務、與該物業有關之租賃及租戶服務，以及與銀行之溝通工作(例如處理目標公司之銀行賬戶及向項目公司之股東匯出股息等)。

中央職能僱員及核心職能僱員之職責將分別限制於中央職能及核心職能。

上述核心職能僱員執行核心職能之聘用安排將符合領展之利益，原因如下：

- (i) 待有關稅務機關批准後，聘用中央職能僱員將可使目標公司符合資格，就其所獲控股公司派付之股息按優惠預扣稅率(現時為5%，而標準預扣稅率則為10%)付稅；若缺少此項優惠，領展之可分派收入總額(定義見信託契約)將會減少，而這情況將不符合領展及基金單位持有人之整體利益。

- (ii) 倘中央職能僱員經由第三方僱主聘請，該僱員的聘用成本預期仍將由領展承擔。由於涉及第三方僱主，此舉亦可能會產生額外成本及其他潛在負債。與涉及第三方僱主的安排相比，經由目標公司直接聘用的建議安排預期將不會導致領展產生任何更重大之不利財務負債。
- (iii) 目標公司的活動將為項目公司的各項職能提供支援，並將純粹以項目公司之利益而為之。於落實成交後，集團公司將不會從事任何與彼等於該物業的投資無關之其他業務或活動。

上述核心職能僱員從事核心職能之聘用安排將符合領展之利益，原因如下：

- (i) 項目公司在法律及實際上均需聘用合理數目的僱員以執行核心職能，以及監督、監察及執行各項營運活動，並代表項目公司與第三方訂立項目公司必須作為直接訂約方之附屬合約。
- (ii) 預期有關聘用安排不會導致領展(作為採用內部化管理之房地產投資信託基金)產生重大負債或虧損，而核心職能僱員之聘用成本亦不會成為領展之任何重大負債或虧損。
- (iii) 委聘第三方設施／物業管理公司向項目公司提供物業及設施管理服務事實上不會解除項目公司對監督及監察核心職能之責任。
- (iv) 倘核心職能僱員經由第三方僱主聘請，該僱員之聘用成本預期仍將由領展承擔。由於涉及第三方僱主，此舉亦可能會產生額外成本及其他潛在負債。與涉及第三方僱主的安排相比，經由項目公司直接聘用的建議安排預期將不會導致領展產生任何更重大之不利財務負債。
- (v) 倘項目公司聘用核心職能僱員而非委聘另一間服務供應商執行核心職能，則如因任何理由需終止委聘任何有關服務供應商時，項目公司仍將擁有具備知識及專門技能的僱員繼續執行核心職能。此舉將可盡量減少對該物業及項目公司之日常營運的影響。

基於上述原因，預期有關聘用安排不會導致領展產生任何重大負債或虧損。

第XIII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集團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PD20 Investment Holding Limited為根據英屬維爾京群島法律註冊成立之公司。其主要業務為投資控股，其最終實益擁有人為由華平投資(持有約55%最終股權)及翰德集團的兩名創辦人(即劉栩及王海寶，共同持有約45%最終股權)管理的基金及／或其他投資工具。

擔保人P&D Holding Limited為根據開曼群島法律註冊成立之公司。其主要業務為投資控股，其最終實益擁有人為由華平投資(持有約55%最終股權)及翰德集團的兩名創辦人(即劉栩及王海寶，共同持有約45%最終股權)管理的基金及／或其他投資工具。

賣方為擔保人的間接全資附屬公司。

- **進一步公告**

買賣協議載有成交條件。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XIV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	買方根據買賣協議之條款向賣方收購銷售股份及銷售貸款。
經調整資產淨值	指	於成交日期營業時間結束時，集團公司之經調整綜合資產淨值。
調整付款	指	具有上文「第II節－買賣協議之主要條款」一節下賦予該詞彙之涵義。
議定物業價值	指	人民幣32.047億元，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33.50億元，即根據估值報告，該物業於估值日期之估值。
董事會	指	管理人之董事會。
買方	指	Dominant Global Investments Limited ，一間根據英屬維爾京群島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。
中央職能僱員	指	具有上文「第XII節－監管事宜」一節下賦予該詞彙之涵義。
中央職能	指	具有上文「第XII節－監管事宜」一節下賦予該詞彙之涵義。
成交	指	根據買賣協議完成收購事項。
成交條件	指	具有上文「第II節－買賣協議之主要條款」一節下賦予該詞彙之涵義。
成交日期	指	成交發生之日期。
成交報表	指	具有上文「第II節－買賣協議之主要條款」一節下賦予該詞彙之涵義。
核心職能僱員	指	具有上文「第XII節－監管事宜」一節下賦予該詞彙之涵義。
核心職能	指	具有上文「第XII節－監管事宜」一節下賦予該詞彙之涵義。

按金	指	具有上文「第II節－買賣協議之主要條款」一節下賦予該詞彙之涵義。
董事	指	管理人之董事。
託管代理	指	中國建設銀行(亞洲)股份有限公司及(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。
託管協議	指	賣方、買方及託管代理在買賣協議日期或前後訂立及／或將訂立的託管協議。
託管金額	指	具有上文「第II節－買賣協議之主要條款」一節下賦予該詞彙之涵義。
現有物業首按揭	指	該物業的現有第一順位按揭。
現有物業按揭	指	該物業的現有按揭。
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880萬港元。
最終經調整資產淨值	指	具有上文「第II節－買賣協議之主要條款」一節下賦予該詞彙之涵義。
集團公司	指	目標公司、控股公司及項目公司。
擔保人	指	P&D Holding Limited，為一間根據開曼群島法律註冊成立的公司及(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。
控股公司	指	廣州弦夢管理諮詢有限公司，為一間根據中國法律註冊成立的公司。
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－買賣協議之主要條款」一節下賦予該詞彙之涵義。
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。
資產淨值	指	資產淨值。
訂約方	指	買賣協議之訂約方。
中國	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣。
項目公司	指	廣州陸鹿物業管理有限公司，為一間根據中國法律註冊成立的公司。
該物業	指	稱為太陽新天地購物中心之物業，位於中國廣州市天河區馬場路36號，進一步闡述載於第I節。
備考經調整資產淨值	指	具有上文「第II節－買賣協議之主要條款」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。
還款金額	指	具有上文「第II節－買賣協議之主要條款」一節下賦予該詞彙之涵義。

保留金額	指	具有上文「第II節－買賣協議之主要條款」一節下賦予該詞彙之涵義。
人民幣	指	中國法定貨幣人民幣。
買賣協議	指	賣方、擔保人及買方就收購事項所訂立日期為2021年6月4日的買賣協議。
銷售貸款	指	目標公司於成交時結欠賣方之所有貸款及其他款項(不論為本金、利息或其他)。
銷售股份	指	目標公司之所有已發行股份。
賣方	指	PD20 Investment Holding Limited，為一間根據英屬維爾京群島法律註冊成立的公司及(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。
賣方的中國稅項	指	根據買賣協議，由於或有關賣方向買方轉讓銷售股份及銷售貸款所產生或相關及／或應付之所有中國稅項。
證監會	指	香港證券及期貨事務監察委員會。
上海收購事項	指	收購稱為七寶萬科廣場之物業50%權益，其位於中國上海市，有關詳情載於領展日期為2021年2月24日的公告。
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	HK PD20 Holding Limited，一間根據香港法律註冊成立的公司。
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	(其中包括)買賣協議及託管協議。
信託契約	指	受託人與管理人就設立領展所訂立日期為2021年2月8日之首份修訂及重述契約(修改日期為2005年9月6日的信託契約(經十四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。
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	2021年5月24日。
估值報告	指	獨立物業估值師就收購事項於2021年5月24日發出有關該物業之估值報告。

於本公告內披露之人民幣金額之港元等值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1.21582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6月4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

梁國權

裴布雷

陳寶莉

陳秀梅

謝伯榮

謝秀玲

Elaine Carole YOUNG