

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)

收購於澳洲悉尼三個零售物業之50%權益 及 恢復買賣

於2021年11月5日，買方信託(各項信託為領展間接全資擁有之特別目的投資工具信託)與賣方信託訂立主要交易文件，包括各份銷售合約，據此，賣方信託有條件同意出售，而買方信託則有條件同意收購(作為分權共有人)賣方信託於目標物業之各項永久業權及租賃業權權益(如適用)中各自之50%權益，成交時總代價約為5.382億澳元。目標物業包括三個零售物業之組合，位於悉尼中央商務區心臟地帶，即：(i)「Queen Victoria Building」或「QVB」(包括根據QVB停車場分租租約之669個泊車位)；(ii)「The Galleries」及(iii)「The Strand Arcade」。

成交後，領展將透過持有買方信託之100%單位，間接持有目標物業之50%租賃業權權益及永久業權權益(如適用)，並成為與現有共同擁有人享有等額股份之分權共有人。

總代價(不含商品及服務稅)約為5.382億澳元，相當於估值總值總和。於2021年10月25日，目標物業之50%權益各自之估值總值分別為：(i) QVB之50%權益為2.771億澳元(包括根據QVB停車場分租租約之669個泊車位)；(ii) The Galleries之50%權益為1.499億澳元；及(iii) The Strand Arcade之50%權益為1.112億澳元。

收購事項之成交須待條件獲達成或(倘適用)豁免後，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，又或倘因條件未獲達成而未能落實成交時，管理人將會作出進一步公告。

由於收購事項之總代價超過領展資產總值之1%，故本公告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得知、知悉及確信，主要交易文件項下之各交易方及其各自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之關連人士交易，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經基金單位持有人批准。

董事會(包括獨立非執行董事)於考慮信託契約及房地產投資信託基金守則下管理人之責任後信納：(i)收購事項及根據主要交易文件擬進行之交易與領展之投資政策一致，且符合房地產投資信託基金守則及信託契約；(ii)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之整體利益；(iii)根據主要交易文件擬進行之交易與領展之投資政策一致，且符合房地產投資信託基金守則及信託契約；及(iv)買方信託及停車場信託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。

根據及僅依賴董事會之意見、本公告所載之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項下之責任後)，受託人已確認：(i)收購事項及根據主要交易文件擬進行之交易與領展之投資政策一致，且符合房地產投資信託基金守則及信託契約；(ii)買方信託及停車場信託訂立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；及(iii)其對收購事項及根據主要交易文件擬進行之交易並無異議。

恢復買賣

應管理人要求，(i)基金單位(股份代號：823)；(ii)由The Link Finance (Cayman) 2009 Limited所發行於2024年到期之500,000,000美元3.60%票據(股份代號：5794)；(iii)由The Link Finance (Cayman) 2009 Limited所發行於2026年到期之500,000,000美元2.875%票據(股份代號：5685)；及(iv)由Link CB Limited所發行於2024年到期之4,000,000,000港元1.60%有擔保綠色可轉換債券(股份代號：5936)的上市證券(各自由領展擔保)已於聯交所暫停買賣，自2021年11月5日(星期五)下午一時正起生效，以待發佈本公告。管理人已向聯交所申請基金單位及上市證券恢復買賣，自2021年11月8日(星期一)上午九時正起生效。

第I節. 概覽

於2021年11月5日，買方信託(各項信託為領展間接全資擁有之特別目的投資工具信託)與賣方信託訂立主要交易文件，包括各份銷售合約，據此，賣方信託有條件同意出售，而買方信託則有條件同意收購(作為分權共有人)賣方信託於目標物業之各項永久業權及租賃業權權益(如適用)中各自之50%權益，成交時總代價約為5.382億澳元。

賣方信託目前於目標物業之多項永久業權及租賃業權權益(如適用)中擁有50%權益，作為與現有共同擁有人享有等額股份之分權共有人。

目標物業包括三個零售物業之組合，位於悉尼中央商務區心臟地帶，即：

- (i) 位於429-481 George Street, Sydney New South Wales 2000之「Queen Victoria Building」或「QVB」(包括根據QVB停車場分租租約之669個泊車位)；
- (ii) 位於500 George Street, Sydney New South Wales 2000之「The Galleries」；及
- (iii) 位於412-414A George Street, Sydney New South Wales 2000之「The Strand Arcade」。

成交後，領展將透過持有買方信託之100%單位，間接持有目標物業之50%租賃業權權益及永久業權權益(如適用)，並成為與現有共同擁有人享有等額股份之分權共有人。

第II節. 主要交易文件之主要條款

1. 銷售合約及QVB停車場合約

銷售合約

銷售合約之條款大致相同。各份銷售合約之主要條款及主要差異概述如下：

(A) 日期： 2021年11月5日

(B) 訂約方： **QVB之銷售合約：**

賣方：Ipoh Property Pty Limited，以其作為QVB Retail Trust受託人之身份

買方：QVB TC Pty Ltd，以其作為Link QVB Trust受託人之身份

The Galleries之銷售合約：

賣方：Ipoh Property Pty Limited，以其作為Galleries Property Trust受託人之身份

買方：Galleries TC Pty Ltd，以其作為Link Galleries Trust受託人之身份

The Strand Arcade之銷售合約：

賣方：Ipoh Property Pty Limited，以其作為Strand Property Trust受託人之身份

買方：Strand TC Pty Ltd，以其作為Link Strand Trust受託人之身份

買方及買方信託(如適用)均為領展為收購事項而設立之間接全資擁有之特別目的投資工具或信託實體。

(C) 收購事項之項目： 根據相關銷售合約，賣方於各目標物業中之**50%**租賃業權權益及／或永久業權權益，即：

(i) 就**QVB**而言：

(1) **QVB**租約項下之租賃業權權益(作為享有等額股份之分權共有人)；及

(2) **QVB RailCorp**隧道分租租約項下之租賃業權權益(作為享有等額股份之分權共有人)，

除停車場信託根據**QVB**停車場合約收購停車場權益外，共同為「**QVB 物業權益**」；

(ii) 就**The Galleries**而言：**The Galleries**之永久業權權益(作為享有等額股份之分權共有人)，連同**The Galleries RailCorp**隧道租約、**The Galleries**議會隧道租約及**The Galleries**倉庫地塊租約之租賃業權權益(作為享有等額股份之分權共有人)，共同為「**The Galleries 物業權益**」；及

(iii) 就**The Strand Arcade**而言：**The Strand Arcade**之永久業權權益(作為享有等額股份之分權共有人)，即「**The Strand Arcade 物業權益**」。

(D) 訂金： 訂金(為各自代價之**5%**)須由賣方律師作為利益相關者根據相關銷售合約條款並在其規限下持有，並於成交前存放於一間澳洲金融機構之附息賬戶。

於本公告刊發時，買方已全額支付訂金。

倘成交發生，訂金將被用作減少於成交時根據相關銷售合約應付之相應代價(如下文**(E)**段「總代價及付款」所述)。付款或退還訂金之條款進一步載於下文**(H)**段「終止」。

(E) 代價及付款： 根據相關銷售合約之代價(不含商品及服務稅)如下：

(i) QVB銷售合約為**2.758**億澳元；

(ii) The Galleries銷售合約為**1.499**億澳元；及

(iii) The Strand Arcade銷售合約為**1.112**億澳元。

於成交時，買方須向賣方支付相關代價(減相關訂金，惟可按下文所載進行調整)。

於試成交日期前至少兩**(2)**個營業日(即到期日前至少五**(5)**個營業日)，賣方須向買方提供一份成交報表，顯示買方於成交時應付賣方之金額，包括訂約各方於成交時將予調整之所有金額。賣方須向買方提供買方合理要求之任何資料，以協助買方核實成交報表。

(F) 成交： 成交將於以下較晚日期發生：

(i) 銷售合約日期後六十**(60)**日；及

(ii) 相關條件根據各份銷售合約獲達成或獲豁免後十**(10)**個營業日，

惟賣方與買方另行協定者除外(「**到期日**」)。

各份銷售合約之成交與互存銷售合約之成交必須同步發生，倘各份銷售合約與互存銷售合約並無同時成交，任何一方均不得要求落實成交。

於成交時，買方及賣方各自須遵守各份銷售合約項下有關成交交付條款所規定之相關責任。

- (G) 條件： 各份銷售合約之成交須待(其中包括)以下條件達成後，方可作實：
- (i) 就所有目標物業而言：
 - (1) 取得有關收購事項之FIRB批文；及
 - (2) 互存銷售合約之條件根據互存銷售合約獲達成或獲豁免；
 - (ii) 就QVB而言，QVB租約、QVB RailCorp隧道分租租約及QVB RailCorp隧道總租約之業主與賣方及買方訂立出讓契約；
 - (iii) 就The Galleries而言：
 - (1) The Galleries RailCorp隧道租約、The Galleries議會隧道租約及The Galleries倉庫地塊租約之業主與賣方及買方訂立出讓契約；及
 - (2) 名為「分層管理報表」之契約之各其他訂約方(更多詳情於相關銷售合約中載述)，同意更替分層管理報表；及
 - (iv) 就The Strand Arcade而言，買方與「地役權副契」(更多詳情於相關銷售合約載述)之其他訂約方訂立契約，

連同互存銷售合約之條件一併獲達成(如適用)。

條件僅於各賣方及買方之間議定時可獲豁免。

(H) 終止： 於下列情況下，銷售合約可予終止：

- (i) 因目標物業受損而相互終止之權利：倘目標物業毀壞／嚴重受損，任何一方均可在該銷售合約成交前向另一方發出通知，終止相關銷售合約；
- (ii) 因條件未獲達成而相互終止之權利：倘所有條件於自各份銷售合約日期起六(6)個月當日，或訂約方以書面形式議定之較晚日期前未獲達成或獲豁免，在此情況下，根據各份銷售合約，賣方或買方對另一方概無任何責任，惟與任何先前之違約行為有關者除外，且須向買方支付訂金及任何應計利息；
- (iii) 賣方因買方違約之終止權：倘買方違反或否認各份銷售合約，賣方可向買方發出通知終止相關銷售合約，而倘買方無力償債，賣方可向買方發出通知，即時終止相關銷售合約並(其中包括)沒收及保留訂金及任何應計利息；及
- (iv) 由於互存銷售合約終止：倘互存銷售合約因成交以外之任何原因終止，賣方可向買方發出通知，終止各份銷售合約；

倘如此終止：

- (a) 非因任何一方之過錯，則買方有權獲得訂金及任何應計利息，任何一方均不得向另一方索償；
- (b) 由於買方之過錯，銷售合約因買方否認而終止，賣方將有權沒收並保留訂金及任何應計利息；或
- (c) 由於賣方之過錯，銷售合約因賣方否認而終止，買方將有權獲得訂金及任何應計利息。

(I) 保證及彌償保證： 各份銷售合約各自載有賣方就此類性質及規模之交易作出之慣常保證。

買方將於成交前購買保證及彌償保險，並指定買方為受保人。

經考慮上述，管理人認為有關安排足以保障領展及基金單位持有人之整體利益。

(J) 規管法例： 新南威爾士州法律

QVB 停車場合約

於2021年11月5日，停車場信託(領展間接全資擁有之特別目的投資工具信託，為收購事項而成立，獨立於買方信託)亦與停車場賣方(賣方之聯屬公司)訂立QVB停車場合約，據此，停車場賣方有條件同意出售，而停車場信託有條件同意根據QVB停車場分租租約就669個泊車位以130萬澳元之代價收購停車場權益之50%權益。

總代價基準

於2021年10月25日，目標物業之50%權益各自之估值總值分別為：

(i) QVB之50%權益為2.771億澳元(包括根據QVB停車場分租租約之669個泊車位)；

(ii) The Galleries之50%權益為1.499億澳元；及

(iii) The Strand Arcade之50%權益為1.112億澳元。

總代價由賣方與買方經公平商業磋商後議定，並已考慮眾多因素，包括估值總值、目標物業之質量以及因2019冠狀病毒病及現行市況將作出之擔保安排。

QVB(包括QVB停車場合約)、The Galleries及The Strand Arcade各自之代價與各自之物業估值總值一致。

管理人信納，各目標物業之代價經公平磋商後達至，屬公平合理，且符合領展及基金單位持有人之整體利益。

2. 共同擁有人協議及物業管理協議

各目標物業須遵守共同擁有權協議，該協議(其中包括)規管及記錄賣方與現有共同擁有人於目標物業持有其相關永久業權及租賃業權權益(如適用)之基準以及規管彼等(作為享有等額股份之分權共有人)關係之其他條款。

此外，相關共同擁有人與Vicinity Centres PM Pty Ltd(作為物業管理人Vicinity Property Management Trust之受託人)已就各目標物業訂立物業管理協議。物業管理人仍將為目標物業之管理人。

賣方將於到期日前至少五(5)個營業日與買方信託訂立(其中包括)參與協議，據此，買方信託將參與(其中包括)有關目標物業之現有共同擁有權協議及物業管理協議，惟可於與相關物業管理人實體議定後修改。

共同擁有人協議

以下概述及載列各共同擁有人協議適用之主要條款：

- | | | |
|-----|----------------|--|
| (A) | 共同擁有人委員會之組成： | 每名共同擁有人有權委任兩名成員加入共同擁有人委員會。 |
| (B) | 共同擁有人委員會之會議程序： | <p>法定人數：共同擁有人委員會召開任何會議之法定人數須由至少一(1)名各共同擁有人提名有權代表出席共同擁有人委員會之成員或彼等之替任人組成。</p> <p><u>主席</u>：共同擁有人委員會必須委任一名成員擔任共同擁有人委員會主席，任期由成員釐定。主席無權投最終或決定票。</p> |
| (C) | 保留事項： | 各共同擁有人協議所載共同擁有人委員會若干主要事項之決議案須由共同擁有人委員會全體成員通過，該等事項包括但不限於編製預算及年度業務計劃以及租賃。 |
| (D) | 違約收購： | 倘共同擁有人出現違約，則守約方可向違約方發出書面通知，根據共同擁有人協議之條款及程序行使其收購目標物業有關權益之權利。 |

(E) 分派政策： 收入淨額須根據相關目標物業作為各共同擁有人之分權共有人所佔權益比例或按相關物業管理協議另行議定方式分派。

(F) 轉讓限制：
一般限制：
各共同擁有人同意，其將不會准許相關目標物業權益之買賣，惟以下情況除外：

(a) 另一方為共同擁有人集團內之公司；

(b) 根據優先購買權之程序；

(c) 違約收購；

(d) 增設按揭；或

(e) 已取得其他共同擁有人事先書面同意。

其他限制：

- 倘共同擁有人欲出售其權益，其必須首先向其他共同擁有人提呈出售。倘被拒絕，則共同擁有人出售方可根據協議所載程序按不優於向其他共同擁有人提供者之條款向第三方出售。
- 建議受讓人須訂立同意受共同擁有人協議約束之參與契約，並提供與以擔保及彌償。
- 倘共同擁有人轉讓權益，其須轉讓其全部權益。
- 未經其他共同擁有人同意，建議變更控制權會賦予守約共同擁有人權利，要求按市值轉讓違約共同擁有人之權益。

(G) 規管法律： 各目標物業所在地(即新南威爾士州)之現行法律。

物業管理協議

目標物業現由Vicinity Centres PM Pty Ltd(作為物業管理人Vicinity Property Management Trust之受託人)管理，其為現有共同所有人之聯屬公司。於成交後，根據物業管理協議，物業管理人仍將為目標物業之管理人。

根據對目標物業所進行盡職調查之結果，管理人信納物業管理人擁有管理目標物業所需之技能及資源。因此，管理人信納物業管理人於收購事項成交後繼續管理目標物業。除非因發生物業管理協議中所訂明之若干終止事件(包括不信納物業管理人之表現)令物業管理協議終止，否則物業管理協議將持續有效。

適用於各物業管理協議之主要條款概述及載列如下：

- | | | |
|-----|-----------------|---|
| (A) | 與目標物業有關之應計利息分派： | 與目標物業有關之委託人名下銀行賬戶之所有貸記結餘及應計利息應按其各自權益之比例歸屬予委託人。 |
| (B) | 共同擁有人轉讓之限制： | 倘其中一名委託人(「出售方」)有意出售其於目標物業之權益，且於出售後，現有共同擁有人集團仍為共同擁有人，則出售方須盡合理努力促使有關出售須待按與物業管理協議相同之條款委任物業管理人後方可作實，惟出售方受託人可就目標物業潛在價值之職責作出修改。 |
| (C) | 物業管理人之費用： | 委託人同意根據物業管理人訂立之租約所獲得租金向物業管理人支付費用。 |

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：

QVB位於429-481 George Street, Sydney New South Wales 2000。其已列作古蹟，為六層商場(包括地庫樓層)，可出租總面積為14,016平方米。其亦擁有一位於地庫的669個泊車位。QVB始建於1898年，過去一直用作演奏廳、圖書館及市議會。QVB於1983年被關閉以進行修復計劃，並於1986年底按其現時形態(作為商場)重新向公眾開放。最近期主要翻新工程於2009年完成。

The Galleries位於500 George Street, Sydney New South Wales 2000。建於2000年，The Galleries為四層商場，可出租總面積為14,994平方米。

The Strand Arcade位於412-414A George Street, Sydney New South Wales 2000。其已列作古蹟，為七層零售商場(包括地庫)，可出租總面積為5,738平方米。The Strand Arcade始建於1891年，並於1969年改成現時形態。該項資產已於過去數年進行多次翻新，包括外牆及電梯升級。

(B) 租約(根據獨立估值師於2021年10月25日發出之估值報告): QVB由154名租戶佔用91.4%。按租金收入計,該物業之加權平均租期為2.1年,現時淨收入約為3,130萬澳元。

The Galleries由72名租戶佔用99.0%。按租金收入計,該物業之加權平均租期為3.8年,現時淨收入約為1,720萬澳元。

The Strand Arcade由76名租戶佔用89.3%。按租金收入計,該物業之加權平均租期為2.2年,現時淨收入約為1,100萬澳元。

根據獨立估值師發出之估值報告,時裝及配飾、餐飲以及較大商店(即三大零售店舖類別)佔目標物業之現時總收入約50%、20%及14%。將於2023年底到期之租約佔目標物業現時基本租金收入約45%。

(C) 產權負擔:

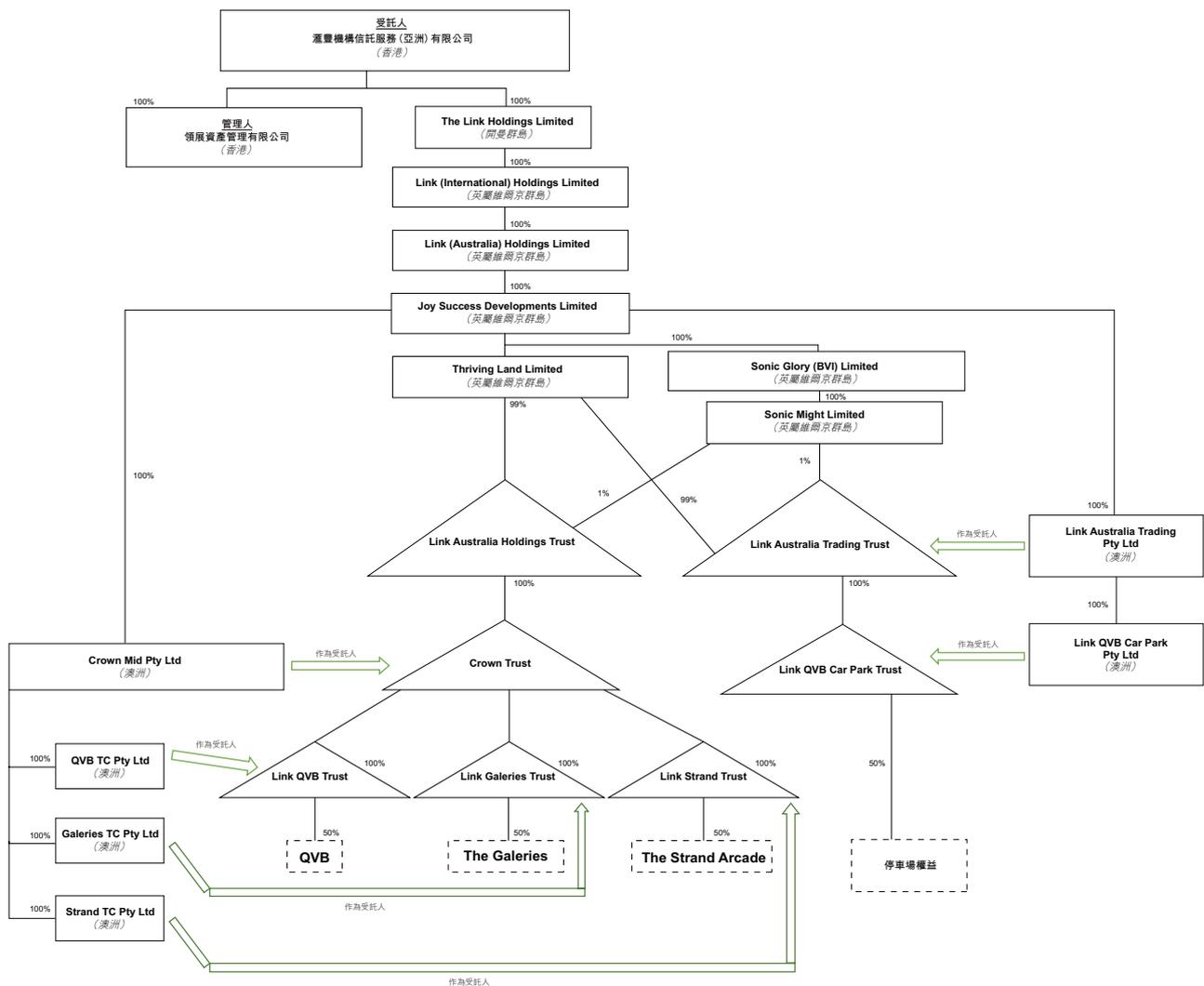
目標物業並無產權負擔,惟以下各項除外:

- (i) 皇室授予所載之任何限制及條件(如有);
- (ii) 於各份銷售合約日期,對土地造成負擔之所有已登記及未登記契諾及地役權;及
- (iii) 各份銷售合約詳述之租約及任何分租租約與再分租租約。

2. 成交後之預期持有結構

成交後，領展將透過持有買方信託之100%單位，間接持有目標物業之50%租賃業權權益及永久業權權益(如適用)，並成為與現有共同擁有人享有等額股份之分權共有人。

下圖為列明緊隨成交後目標物業之50%權益之持有架構之圖表：



3. 租賃業權權益

賣方為各物業租約項下之租戶，該等租約與相關目標物業有關，鑒於The Strand Arcade並無物業租約，故不包括The Strand Arcade。

物業租約之重大條款於下表概述：

物業	物業租約	租期	開始日期	屆滿日期
QVB	QVB租約	99年	1984年2月28日	2083年2月27日
QVB	QVB RailCorp隧道分租租約	96年11個月 24天	1986年3月4日	2083年2月27日
The Galleries	The Galleries RailCorp隧道租約	96年	1989年3月4日	2085年3月3日
The Galleries	The Galleries議會隧道租約	96年1個月 5天	1989年1月27日	2085年3月3日
The Galleries	The Galleries倉庫地塊租約	80年	2000年7月29日	2080年7月28日

誠如第II(1)(G)節所述，QVB及The Galleries之各份銷售合約須待(其中包括)適用物業租約項下相關業主與賣方及買方訂立出讓契約後(屆時相關業主將同意將賣方於相關租約之權益轉讓或出讓予相關買方)，方可成交。

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的即時計劃。再者，根據來自賣方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. 收購事項之財務影響及資金來源

總代價連同該等費用(相當於約33.126億港元)將以領展之自身現金儲備及債務融資撥資。與領展於2021年3月31日之財務狀況(按2020/21年報所披露)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2021年3月31日之綜合財務狀況(按2020/21年報所披露)，領展之債務對資產總值比率將由約20.1%(就於2021年8月12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末期分派、於2021年4月2日成交之上海收購事項以及於2021年6月28日成交之廣州收購事項之影響作出調整後)增加至約21.4%(假設從領展債務融資中提用33.126億港元為收購事項提供資金，並計入目標物業之50%權益的估值總值，猶如收購事項已於2021年3月31日發生)。

第VI節. 澳洲物業市場及相關規管

茲提述領展就其收購名為「100 Market Street」之物業(「**100 Market Street**收購事項」)所刊發日期為2019年12月19日之公告，該物業包括一幢位於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(「**100 Market Street**公告」)。

有關(i)澳洲物業市場中物業市場；(ii)新南威爾士州及澳洲有關房地產的相關法律及法規；及(iii)與100 Market Street收購事項具類似信託架構之收購事項所適用稅項事宜之詳情，請參閱100 Market Street公告第20至23頁。

有關投資海外物業的專家及風險管理系統

作為取得澳洲管理投資信託資格的要求，領展已委聘EG Funds Management(為澳洲持牌投資管理人)為Link Australia Holdings Trust於澳洲進行投資管理活動並就Link Australia Holdings Trust之受託人於澳洲進行的投資活動提供意見、建議及支持。

領展將初步授權若干投資管理活動予EG Funds Management，包括有關會計及申報服務、稅項及其他投資管理服務。管理人須在Link Australia Holdings Trust於澳洲的投資活動以及所有與目標物業管理相關之重大事項中保持關鍵決策者之作用，並就此指示EG Funds Management。

根據其委聘條款，EG Funds Management (i) 按要求須按照領展之指示行事；(ii) 並無權限代表領展簽立文件或使領展受到任何合約責任之約束；及(iii) 必須編製定期報告及領展可能要求之其他報告資料。管理人因此信納其將對EG Funds Management擁有充分的監督。

第VII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，符合領展之投資策略，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，這將擴大領展於澳洲市場的業務範圍，並推動物業組合增長。管理人認為收購事項符合基金單位持有人的最佳利益，主要裨益如下：

1. 位於悉尼中央商務區心臟地帶之標誌性零售物業組合

目標物業全部位於悉尼中央商務區黃金地段，面向George Street及Pitt Street，被視為澳洲最受歡迎之零售區之一。該區人流暢旺，匯聚各界人士，包括當地居民、中央商務區工作人士、上班一族、國內遊客、學生及國際遊客。QVB開業於1898年，佔據整個街區，為澳洲最大的Victorian Arcade及悉尼之歷史地標，是繼悉尼歌劇院後新南威爾士州的第二大熱門景點。

公共交通網絡及基礎設施發達，從輕軌、火車及巴士站步行即可前往，為目標物業帶來龐大人流。QVB及The Galleries直接與Town Hall站接連，該站為新南威爾士州最繁忙的火車站。QVB及The Galleries均設有地下停車場，可滿足2019冠狀病毒病疫情後估計增加的私家車用量。

2. 歷史營運及財務表現強勁且每年遞增

各目標物業均有其特色，國內及國際領先品牌皆有進駐，深受該中央商務區居民、上班一族及旅客歡迎。該等商場之吸引力受尋求於中央商務區立足之零售商廣泛青睞。各商場均有其獨特定位，租戶基礎多元化，主要吸引國內中產階級顧客。

根據於2021年10月25日之估值報告，該物業組合之出租率為94.3%。於2019冠狀病毒病爆發前，該等商場的租用率及續租率均甚高。其生產力亦一直保持卓越：根據於2020年刊發之Shopping Centre News「CBD Guns」，按每平方米滾動年度營業額(\$MAT)總額計，The Strand Arcade排名第一，QVB排名第二，The Galleries則在特色服務排名第四。除自行每年遞增外，物業組合於近年亦錄得重新出租正價差。

3. 與澳洲領先零售商場營運管理人Vicinity建立策略夥伴關係

目標物業的共同擁有人為Vicinity集團，是澳洲領先零售物業集團之一，於澳洲擁有61座優質商場。目標物業由Vicinity集團內專業且經驗豐富的零售團隊管理，以提供貼心服務，留住現有租戶並吸引潛在新租戶，而基於其中兩座商場為古蹟，歷史悠久，有關團隊亦會管理該等資產。

於成交後，Vicinity集團將繼續為物業管理人，領展將會與Vicinity集團(作為共同擁有人及物業管理人)密切合作，繼續積極策劃及為目標物業定位，以把握增長機遇。

4. 進入澳洲零售市場的理想切入點

新南威爾士州及聯邦政府於過去20個月通過多項財政支持措施支援企業。該等措施有助支撐就業水平、創造職位及支持家庭收入，這從澳洲儲備銀行修訂預測可見一斑，其預計到2022年底，失業率將為4.25%，工資增長則為2.5%。由於支持性宏觀經濟驅動因素推動，商場收租率已顯著回升至2019冠狀病毒病爆發前的水平。最近重新開放新南威爾士州及重新開放澳洲經濟的計劃廣受普羅大眾歡迎，預期Delta疫情後經濟將強勁反彈。

根據仲量聯行研究資料，現行周期零售資產的資本價值已調整18.3%，料會於2021年底回穩。過去兩個月，澳洲零售交易量顯著增長，零售回報率與其他房地產行業之間的差距已擴大，因此零售業越來越具投資吸引力。

5. 與領展之多元化經營戰略保持一致，以實現長期可持續之回報

收購事項符合領展之投資策略及管理人為基金單位持有人進行可增加收益之收購及增加回報之目標。收購事項將為領展之首筆海外零售投資，符合領展之2025願景，追求投資組合多元化，以推動可持續收入及投資組合增長。

第VIII節. 風險因素

管理人預期收購事項將不會導致領展的整體風險狀況出現重大變動。

1. 投資少數權益物業的風險

就如任何其他少數權益物業安排，收購事項可能涉及若干附有共同擁有權安排的投資的固有風險，包括管理人無法對目標物業的日常營運及財務狀況進行完整的管理監控及監督、依賴物業管理人管理目標物業，以及現有共同擁有人或其繼承人或受讓人可能退出或與其發生糾紛。與現有共同擁有人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物業的權益(例如在與共同擁有人的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相關目標物業的權益，從而可能會對領展的投資價值產生負面影響。此外，不能保證現有共同擁有人或其繼承人或受讓人不會發生共同擁有人協議項下的違約行為。由於目標物業各共同擁有人於各目標物業均擁有50%權益，管理人風險由此降低，這意味所有決定須一致作出，故此共同擁有人協議載有解決任何爭議或僵局及(如有必要)實現任何退出的機制。

2. 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，可能會對澳洲的經濟、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，可能會繼續導致澳洲及／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，以及實施旅遊限制。2019冠狀病毒病可能會繼續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匯率的潛在波動。這可能會對來自目標物業的可分派收入及目標物業的估值造成負面影響。

有關澳洲物業市場投資相關風險之進一步詳情，請參閱100 Market Street公告第25至28頁。

第IX節. 董事會之意見

董事會(包括獨立非執行董事)於考慮信託契約及房地產投資信託基金守則下管理人之責任後信納：(i)收購事項及根據主要交易文件擬進行之交易與領展之投資政策一致，且符合房地產投資信託基金守則及信託契約；(ii)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之整體利益；(iii)根據主要交易文件擬進行之交易與領展之投資政策一致，且符合房地產投資信託基金守則及信託契約；及(iv)買方信託及停車場信託訂立主要交易文件及據此擬進行之交易毋須根據房地產投資信託基金守則及信託契約經基金單位持有人批准。

第X節. 管理人之確認

管理人已就目標物業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。該盡職審查已根據房地產投資信託基金守則、管理人合規手冊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之海外投資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之房地產投資信託基金之海外投資應用指引。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、物業管理人(一間專業物業管理公司)所提供之物業管理服務及委聘EG Funds Management(即具有當地經驗之澳洲持牌投資管理公司)就領展於澳洲之投資提供投資管理服務，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。

管理人的新南威爾士及澳洲法律之法律顧問已告知管理人，待成交並緊隨成交後，領展(間接通過買方)：

- (i) 將擁有各項目標物業之良好可銷售法定及實益業權，且可合法佔用、使用、出租及轉讓該等目標物業(惟須受制於任何按揭、押記、租賃權益、佔用權利及影響目標物業之凌駕權益)；
- (ii) 於正式簽立參與協議後將為共同擁有人協議及物業管理協議以及其項下之共同擁有權安排的一方，其根據適用法律將合法、有效、具約束力及可強制執行；及

(iii) 將取得目標物業分別所在地點所規定之一切必需牌照及同意。

第XI節. 信託人之意見

根據及僅依賴董事會之意見、本公告所載之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項下之責任後)，受託人已確認：(i)收購事項及根據主要交易文件擬進行之交易與領展之投資政策一致，且符合房地產投資信託基金守則及信託契約；(ii)買方信託及停車場信託訂立主要交易文件及據此擬進行之交易毋須根據房地產投資信託基金守則及信託契約經基金單位持有人批准；及(iii)其對收購事項及根據主要交易文件擬進行之交易並無異議。

第XII節. 監管事宜

合資格少數權益物業

由於領展於收購事項落實成交後將不會擁有目標物業之大多數權益及控制權，故根據房地產投資信託基金守則第7.7B條，目標物業將被視為領展之「少數權益物業」。管理人已申請，而證監會已批准，各目標物業將被視為房地產投資信託基金守則第7.7C條下之「合資格少數權益物業」。將會於成交後就該項申請之進展作出進一步公告。

公告規定

由於收購事項之總代價超過領展資產總值之1%，故本公告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得知、知悉及確信，主要交易文件項下之各交易方及其各自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之關連人士交易，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經基金單位持有人批准。

第 XIII 節. 一般資料

1. 關於買方、停車場信託及領展之資料

各買方為於澳洲註冊成立之公司，並為領展之間接全資特別目的投資工具(擔任各項買方信託之受託人)，各自根據澳洲法律構成一項單位信託。待落實成交後，Link QVB Car Park Pty Ltd 擔任 Link QVB Car Park Trust(即根據澳洲法律構成之一項單位信託)之受託人。買方信託及停車場信託將僅用作持有領展於目標物業 50% 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)。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)有限公司為受託人。

2. 關於賣方及停車場賣方之資料

根據賣方所提供之資料，於本公告日期：(i)賣方及停車場賣方各自為根據澳洲法律註冊成立之有限公司；(ii)賣方並無作為各項賣方信託之受託人從事持有目標物業 50% 權益以外之任何其他業務；(iii)停車場賣方並無從事停車場權益以外之任何其他業務；及(iv)賣方及停車場賣方各自由 GIC (Realty) Private Limited 最終實益擁有，而 GIC (Realty) Private Limited 主要從事持有 GIC 集團的房地產投資。

3. 進一步公告

收購事項之成交須待條件獲達成或(倘適用)豁免後，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，又或倘因條件未獲達成而未能落實成交時，管理人將會作出進一步公告。

4. 恢復買賣

應管理人要求，(i)基金單位(股份代號：823)、(ii)由 The Link Finance (Cayman) 2009 Limited 所發行於 2024 年到期之 500,000,000 美元 3.60% 票據(股份代號：5794)、(iii)由 The Link Finance (Cayman) 2009 Limited 所發行於 2026 年到期之 500,000,000 美元 2.875% 票據(股份代號：5685)，以及(iv)由 Link CB Limited 所發行於 2024 年到期之 4,000,000,000 港元 1.60% 有擔保綠色可轉換債券(股份代號：5936)的上市證券(各自由領展擔保，統稱「上市證券」)已於聯交所暫停買賣，自 2021 年 11 月 5 日(星期五)下午一時正起生效，以待發佈本公告。管理人已向聯交所申請基金單位及上市證券恢復買賣，自 2021 年 11 月 8 日(星期一)上午九時正起生效。

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：

100 Market Street 收購事項	指	具有本公告第VI節下賦予該詞彙之涵義
100 Market Street 公告	指	具有本公告第VI節下賦予該詞彙之涵義
2020/21 年報	指	領展截至2021年3月31日止年度之年度報告
參與協議	指	就賣方信託於目標物業之永久業權及租賃業權權益(倘適用)之協議、契約或合約新增項目(包括出讓、轉讓或租約更新)之契約或協議
收購事項	指	根據銷售合約及QVB停車場合約收購銷售權益
總代價	指	約5.382億澳元(相等於約31.196億港元)，即就收購事項應付之總代價
估值總值	指	經獨立估值師所評核，於2021年10月25日，QVB之50%權益之估值為2.771億澳元(包括根據QVB停車場分租租約之669個泊車位)、The Galleries之50%權益之估值為1.499億澳元及The Strand Arcade之50%權益之估值為1.112億澳元
出讓契約	指	由相關業主、賣方及相關買方所訂立之文件，據此： (1) 業主同意向買方信託轉讓或出讓賣方於相關租約之權益；及 (2) 相關買方信託同意遵守租戶根據相關租約作為租戶之責任， 上述兩項自成交起(包括該日)根據賣方及買方信託接納之條款各自合理地或按銷售合約條款規管之其他方式行事
澳元	指	澳洲法定貨幣澳元
澳洲	指	澳洲聯邦

董事會	指	董事會
營業日	指	悉尼、新南威爾士、新加坡及香港之銀行營業進行一般銀行業務之日子(並非該等地方中任何一處之星期六、星期日或公眾假期)
停車場	指	目前於QVB物業之地庫範圍內經營之停車場
停車場權益	指	QVB停車場合約所述根據QVB停車場分租租約於QVB停車場物業的權益，包括參與QVB停車場合約所列的協議
停車場信託	指	Link QVB Car Park Pty Ltd，為Link QVB Car Park Trust之受託人
停車場賣方	指	Ipoh Pty Limited，為(在管理人作出一切合理查詢後所得知、知悉及確信)一名獨立第三方
中央商務區	指	中央商務區
共同擁有人	指	目標物業之共同擁有人
共同擁有人協議	指	由賣家及各現有共同擁有人分別就QVB、The Galleries及The Strand Arcade所訂立日期為2018年4月30日之三份共同擁有人協議
共同擁有人委員會	指	根據共同擁有人協議之條款及條件成立之委員會
成交	指	落實成交收購事項
條件	指	根據各份銷售合約落實成交之先決條件
代價	指	各份銷售合約下之代價
銷售合約	指	由各買家信託及賣家信託所訂立日期為2021年11月5日之三份銷售合約，其載列賣家信託將向買家信託分別出售其於QVB租約、The Galleries及The Strand Arcade之50%權益之條款
訂金	指	各份銷售合約中指定為訂金之金額，即代價之5%

董事	指	管理人之董事
到期日	指	具有本公告「第II節—主要交易文件之主要條款—1.銷售合約及QVB停車場合約—成交」一段下賦予該詞彙之涵義
EG Funds Management	指	EG Funds Management Pty Ltd(一間於澳洲註冊成立之公司)，作為EG Unit Trust之受託人及(在管理人作出一切合理查詢後所得知、知悉及確信)一名獨立第三方
現有共同擁有人	指	持有目標物業餘下50%永久業權及租賃業權權益之目前共同擁有人(倘適用)如下： <ul style="list-style-type: none"> (1) 就QVB而言，Vicinity Custodian Pty Limited(作為Vicinity QVB Trust之受託人)； (2) 就The Galleries而言，Vicinity Custodian Pty Limited(作為Vicinity Galleries Trust之受託人)；及 (3) 就The Strand Arcade而言，Vicinity Custodian Pty Limited(作為Vicinity Strand Trust之受託人)
該等費用	指	領展就有關收購事項應付之專業服務費用、商品及服務稅及印花稅費用總額約1.930億港元
FIRB批文	指	(i)財政部長(或其委派人)提供不反對通知書；或(ii)財政部長不再根據1975年外國收購及接管法獲授權作出任何指令，原因為在該等法律下作出指令及決策之適用時限已屆滿；而在各情況下均有關收購事項
可出租總面積	指	可出租總面積
商品及服務稅	指	商品及服務稅
廣州收購事項	指	收購廣州物業(稱為太陽新天地購物中心)之全部權益，其詳情載於領展日期為2021年6月4日之公告
港元	指	香港法定貨幣港元

香港	指	中華人民共和國香港特別行政區
獨立第三方	指	並非為領展之關連人士(定義見房地產投資信託基金守則)之獨立第三方
獨立估值師	指	Savills Valuations Pty Ltd.，就收購事項獲委任對目標物業進行估值之獨立物業估值師
互存銷售合約	指	就QVB之銷售合約而言，指The Galleries及The Strand Arcade之銷售合約及QVB停車場合約； 就The Galleries之銷售合約而言，指QVB及The Strand Arcade之銷售合約；及 就The Strand Arcade之銷售合約而言，指QVB及The Galleries之銷售合約
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)；倘文義有所規定，包括特別目的投資工具
上市證券	指	具有本公告第XIII節-4(恢復買賣)賦予該詞彙之涵義
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之公司，為領展之管理人
平方米	指	平方米
較大商店	指	佔地超過400平方米之租戶，但不屬於「大型」、「其他零售」或「非零售」租戶
百分比或%	指	百分比
委託人	指	具有上文「第II節.主要交易文件之主要條款」賦予該詞彙之涵義
主要交易文件	指	銷售合約與QVB停車場合約之統稱

物業租約	指	<p>下列租賃業權權益：</p> <p>(1) QVB租約；</p> <p>(2) QVB RailCorp隧道分租租約；</p> <p>(3) The Galleries RailCorp隧道租約；</p> <p>(4) The Galleries議會隧道租約；及</p> <p>(5) The Galleries倉庫地塊租約</p>
物業管理協議	指	日期為2018年4月30日之三份物業管理協議，分別由賣方、現有共同擁有人、物業管理人及Vicinity Limited訂立(可能不時以書面形式修訂或補充)
物業管理人	指	Vicinity Centres PM Pty Ltd.，作為Vicinity Property Management Trust之受託人
買方	指	QVB TC Pty Ltd、Galleries TC Pty Ltd及Strand TC Pty Ltd，各自作為相關買方信託之受託人
買方信託	指	Link QVB Trust、Link Galleries Trust及Link Strand Trust，各自為於澳洲成立之基金單位信託，為領展間接全資擁有之特別目的投資工具
QVB	指	<p>位於429-481 George Street, Sydney New South Wales 2000之「Queen Victoria Building」，包括下列業權證書：</p> <p>(1) 已存放圖則811077中之第1號地塊(QVB土地)；及</p> <p>(2) 已存放圖則1101003中之第1號地塊(QVB RailCorp隧道分租租約)</p>
QVB停車場合約	指	停車場賣方與停車場信託於2021年11月5日就QVB停車場分租租約訂立之停車場權益業務買賣協議
QVB停車場分租租約	指	登記號碼為AK771947之分租租約
QVB土地	指	已存放圖則811077中之第1號地塊

QVB租約	指	QVB土地登記號碼為V688504及登記冊3621第984號之租約，目前由悉尼市議會(作為業主)、賣方(作為租戶)、現有共同擁有人(作為租戶)、Perpetual Trustee Company Limited(作為擔保人)及Vicinity Limited(作為擔保人)訂立，並透過更改租約登記號碼AK613343修訂
QVB物業權益	指	具有本公告第II節第1部分賦予該詞彙之涵義
QVB RailCorp隧道總租約	指	Rail Corporation New South Wales與悉尼市議會所訂立登記號碼為3474383之租約
QVB RailCorp隧道分租租約	指	悉尼市議會、賣方與現有共同擁有人所訂立登記號碼為5955842之租約
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
銷售權益	指	賣方基金所持有目標物業之50%永久業權及租賃業權權益(如適用)
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)
上海收購事項	指	收購稱為七寶萬科廣場之物業50%權益，其位於上海市，有關詳情載於領展日期為2021年2月24日之公告
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	銷售合約項下賣方及QVB停車場合約項下停車場賣方所出售QVB(包括根據QVB停車場分租租約之669個泊車位)、The Galleries及The Strand Arcade之權益之統稱

The Galleries	指	已存放圖則1014769中之第111號地塊、已存放圖則1101003中之第1號地塊、已存放圖則869416中之第1號地塊及已存放圖則1048563中之部分第12號地塊
The Galleries 議會 隧道租約	指	悉尼市議會、賣方及現有共同擁有人所訂立登記號碼為3347128之租約
The Galleries 物業權益	指	具有本公告第II節第1部分賦予該詞彙之涵義
The Galleries RailCorp 隧道租約	指	Rail Corporation New South Wales、賣方及現有共同擁有人所訂立登記號碼為I42195之租約
The Galleries 倉庫 地塊租約	指	The Trust Company Limited、賣方及現有共同擁有人所訂立登記號碼為8317883之租約
The Strand Arcade	指	已存放圖則580910中之第1號地塊
The Strand Arcade 物業權益	指	具有本公告第II節第1部分賦予該詞彙之涵義
財政部長	指	澳洲聯邦財政部長
信託契約	指	日期為2021年7月30日之第二份修訂及重列契約，其修訂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/或重列或補充)
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
英國	指	大不列顛及北愛爾蘭聯合王國
基金單位持有人	指	基金單位之持有人
賣方	指	Ipoh Property Pty Limited，作為QVB Retail Trust、Galleries Property Trust及Strand Property Trust之受託人，(經管理人作出一切合理查詢後所得知、知悉及確信)為獨立第三方

賣方信託

指 目標物業50%永久業權及租賃業權權益(如適用)之賣方如下：

- (1) 就QVB而言，Ipoh Property Pty Ltd作為QVB Retail Trust之受託人；
- (2) 就The Galleries而言，Ipoh Property Pty Ltd作為Galleries Property Trust之受託人；及
- (3) 就The Strand Arcade而言，Ipoh Property Pty Ltd作為Strand Property Trust之受託人

保證及彌償保險

指 將於成交日期或之前向買方發出之保證及彌償保單，以保障買方就賣方違反根據相關銷售合約條款及條件之賣方保證或出現相關違約情況而蒙受或產生之負債

於本公告內披露之澳元金額之港元等值乃按彭博所提供於2021年11月3日所報收市匯率(1澳元兌5.7964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11月7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

顧佳琳

梁國權

裴布雷

陳寶莉

陳秀梅

謝伯榮

謝秀玲

Elaine Carole YOUNG

於本公告日期，*The Link Finance (Cayman) 2009 Limited*之董事會成員如下：

王國龍

黃國祥

黃泰倫

於本公告日期，*Link CB Limited*之董事會成員如下：

王國龍

黃國祥

黃泰倫