

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之餘下**50%**權益

收購事項

董事會欣然宣佈，根據日期為2024年2月9日之購股協議，買方(為領展間接全資擁有之特別目的投資工具)已同意向賣方收購目標股權。於本公告日期，領展(透過買方)已持有目標公司之另外**50%**股權。於落實成交後，領展將(透過其特別目的投資工具)成為目標公司之唯一擁有人，而目標公司將成為領展之間接全資附屬公司。

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。該物業為五層高購物中心連同地下三層，由提供購物、休閒、餐飲及娛樂體驗之零售面積約**148,852.84**平方米以及設有**1,477**個泊車位之停車場共同組成。

收購事項之代價應參考相當於最終基礎價款之金額(現階段估計基礎價款為人民幣**23.838**億元)釐定，並(如適用)根據下文所載出售調整機制予以調整。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**70.60**億元。

收購事項之成交可能會或不會落實。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。

於落實成交時及之後，或倘成交並未落實時，管理人將會根據上市規則及房地產投資信託基金守則作出進一步公告。管理人亦將會公佈買方向賣方作出之任何出售調整。

擔保人向買方擔保賣方根據購股協議所作出之保證及特定彌償保證。擔保期為購股協議項下之擔保義務到期日起24個月止。

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(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之相關交易並不構成領展之關連人士交易。

董事會及受託人之意見

董事會(包括獨立非執行董事)經考慮管理人於房地產投資信託基金守則及信託契約下之責任後信納：(i)交易文件之條款及據此擬進行之相關交易乃按正常商業條款公平作出，屬公平合理並符合領展及基金單位持有人之整體利益；(ii)收購事項及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)將予訂立之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)收購事項及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)將予訂立之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交易文件擬進行之交易並無異議。

潛在戰略合作夥伴安排

管理人亦正探討就共同投資目標公司及／或該物業引入戰略合作夥伴。倘及當成立夥伴關係時，管理人將根據房地產投資信託基金守則及／或上市規則刊發進一步公告。

第I節.概覽

董事會欣然宣佈，於2024年2月9日(交易時段後)，買方(為領展間接全資擁有之特別目的投資工具)與賣方、目標公司及擔保人訂立購股協議，據此買方已同意自賣方收購目標股權(佔目標公司之餘下50%股權)。於本公告日期，領展(透過買方)已持有目標公司之另外50%股權。於落實成交後，領展將(透過其特別目的投資工具)成為目標公司之唯一擁有人，而目標公司將成為領展之間接全資附屬公司。

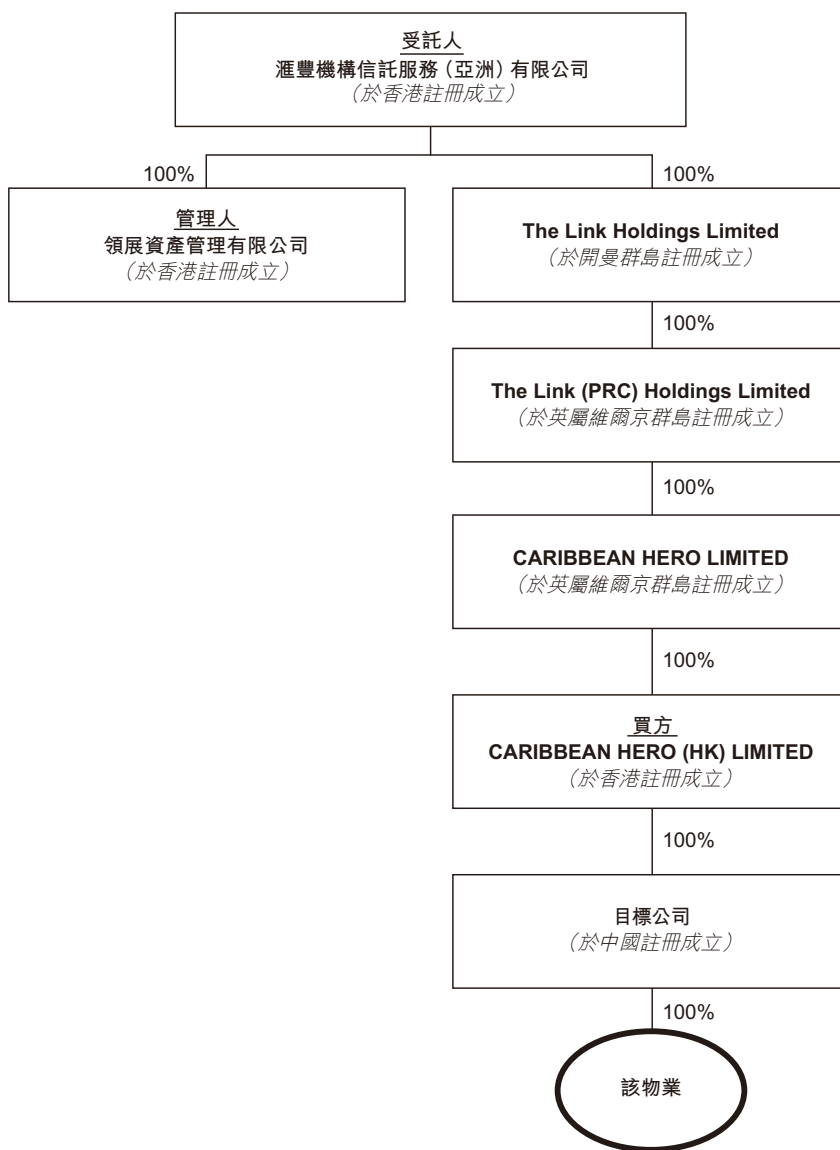
目標公司為該物業(稱為七寶萬科廣場，位於中國上海市閔行區七寶鎮620街坊5/3丘)之唯一擁有人。根據估值報告，該物業為五層高購物中心連同地下三層，由零售面積約148,852.84平方米以及設有1,477個泊車位之停車場共同組成。

第II節.購股協議之主要條款

- (A) 日期： 2024年2月9日
- (B) 訂約方：
- (i) 珠海市懋德誠投商業發展有限公司—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) 常熟印力企業管理有限公司—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；
 - (iii) 上海莘寶企業管理有限公司—即目標公司；及
 - (iv) CARIBBEAN HERO (HK) LIMITED—即買方及領展間接全資擁有之特別目的投資工具。
- (C) 收購事項之項目： 根據購股協議，賣方將於成交日期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)，惟不包括成交日期前可分派予賣方之已宣派溢利。

(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，領展將(透過其特別目的投資工具)成為目標公司及該物業之唯一擁有人。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) 主要附屬協議： 根據購股協議，有關訂約方應與購股協議同步訂立下列主要附屬協議：

(i) 下文第III節(E)所述之運營管理補充協議；及

(ii) 商標許可補充協議，據此，目標公司及該物業有權在成交日期起之六個月過渡期內繼續無償使用「萬科」若干許可商標。

(F) 成交： 成交應根據購股協議於成交日期落實。

(G) 代價： 收購事項之代價應參考相當於最終基礎價款之金額釐定，並(如適用)根據下文所載出售調整機制予以調整。

「**基礎價款**」指相當於： $(A + B - C) \times$ 股權比例之款項，其中：

(i) A為人民幣52.00億元，即該物業之議定物業價值；

(ii) B為由訂約各方議定之目標公司若干資產總額；

(iii) C為由訂約各方議定之目標公司若干負債總額；及

(iv) 股權比例指50%。

按照備考期末賬目及上述公式，收購事項之估計基礎價款將為人民幣23.838億元。為免生疑問，該金額僅為估計，並非最終基礎價款。

最終基礎價款(「**最終基礎價款**」)應根據上述相同之基礎價款公式計算，惟就與目標公司相關之項目而言，則根據目標公司之經審核期末賬目。

出售調整(如適用)：

倘買方於成交日期後12個月內出售其於目標公司之全部或任何部分股權(「出售」，惟須待簽立一份或以上最終股權轉讓協議方可作實)，則除買方與賣方於購股協議議定之豁免及若干情況外，買方須就每次出售按以下公式向賣方支付相應出售調整。

出售調整 = [(P1 - P2) x 出售股權比例 - 人民幣6,000萬元] x 51%，其中：

- (i) P1為就該出售合理議定之該物業當時價值；
- (ii) P2為人民幣52.00億元，即該物業之議定物業價值；及
- (iii) 出售股權比例指相當於買方在有關時間所出售目標公司股權之百分比，惟以50%為限(見下文闡釋)。

出售股權比例以目標公司股權之50%(即於收購事項前買方現時所持有目標公司股權之50%)為限，倘出售之股權比例高於50%，則高於50%之部分無需支付出售調整。為免生疑問，倘根據以上公式計算得出之出售調整為負數，出售調整將等於零。

無法保證進行任何出售之可能性，出售可能會或不會發生。

(H) 付款：

買方應以下列方式支付代價：

- (i) 為數人民幣**21.438**億元須於成交日期後第五個營業日或之前支付；
- (ii) 為數人民幣**2.20**億元須於目標公司收到賣方償還公司間委託貸款全部本金及利息後五個營業日內支付；
- (iii) 倘公司間委託貸款已悉數償還，則款項(即相當於最終基礎價款減估計基礎價款)須於發佈目標公司之經審核期末賬目及最終基礎價款根據購股協議釐定後五個營業日內支付。為免生疑問，倘本第(iii)項根據公式計算得出之金額為負數，本第(iii)項將予支付之金額應視作等於零。因此，下文第(iv)項所述第四批付款須相應減少本第(iii)項淨額之絕對值；及
- (iv) 在上述第(iii)項所述規限下，為數人民幣**2,000**萬元須根據購股協議於成交日期後六個月屆滿後五個營業日內支付。

(I) 終止：

購股協議應按下列方式終止：

- (i) 經所有訂約方共同書面同意；或
- (ii) 根據以下事件，在向另一方送達通知後：
 - (a) 在成交日期之前發生因購股協議規定之不可抗力事件而合理預期會對目標公司及／或該物業及／或收購事項產生重大不利影響之任何事件時；或
 - (b) 簽立購股協議後**60**天內並非由於賣方或買方之原因而未能取得目標公司營業執照變更；或
 - (c) 於發生任何賣方或買方已嚴重違反購股協議項下若干責任之情況時(包括未能成交)，則違約方須向非違約方支付算定損害賠償，金額相當於估計基礎價款之**20%**；或
 - (d) 倘適用法律禁止完成根據該協議擬進行之交易。

(J) 保證、彌償保證及擔保： 購股協議載有訂約方就此類性質及規模之交易作出之慣常保證及彌償保證。

擔保人向買方擔保賣方根據購股協議所作出之保證及特定彌償保證。擔保期為購股協議項下之擔保義務到期日起24個月止。

經考慮上述各項，管理人認為有關安排充分保障領展及基金單位持有人之整體利益。

(K) 規管法律： 中國法律。

第III節. 該物業

(A) 整體概況： 該物業為五層高購物中心連同地下三層，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。根據估值報告，其由以下組成：(i)零售面積約148,852.84平方米；及(ii)設有1,477個泊車位之停車場。

該物業於2016年9月竣工。根據估值報告，該物業之概約總樓面面積及計租面積如下：

	零售	停車場
總樓面面積	148,852.84平方米	85,018.76平方米
計租面積	88,882.32平方米	—

- (B) 租約： 根據估值報告，於2024年1月31日：
- 已訂立315份租約，佔該物業零售面積之計租面積約94.5%；
 - 將於2024年至2026年期間到期之零售租約佔該物業零售面積之現時基本租金收入約85.2%；
 - 該物業之每月現時收入約為每月人民幣4,060萬元，零售收入約為每月人民幣3,940萬元，泊車費則為每月人民幣120萬元；
 - 該物業之三大零售行業為服飾、鞋履及配飾、餐飲、休閒及娛樂，佔該物業已出租可租用淨面積約78.4%；及
 - 停車場已出租予第三方營運，直至2025年12月25日為止。
- (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) 運營管理： 自成交日期起計六個月過渡期內，運營管理人應根據運營管理補充協議繼續提供租賃、經營及物業維護工作，以確保該物業順利過渡。
- (F) 按揭： 該物業目前由目標公司根據現有物業按揭以現有銀行貸款方為受益人進行按揭，作為償還現有貸款之擔保。
- (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70.60億元。議定物業價值較物業估值折讓約26.3%。

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。

該等費用由買方支付。

第V節.目標公司之財務資料

目標公司截至2021年及2022年12月31日止年度經審核財務報表根據中國公認會計原則編製。目標公司截至2023年12月31日止年度之管理賬目未經審核，並根據中國公認會計原則編製。

由賣方提供之目標公司財務資料載於下文。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2023年 12月31日 止年度 (未經審核) 人民幣千元	截至2022年 12月31日 止年度 (經審核) 人民幣千元	截至2021年 12月31日 止年度 (經審核) 人民幣千元
(1) 收益	502,540	382,734	430,015
(2) 除稅前溢利	219,855	118,845	141,525
(3) 除稅後溢利	164,891	88,380	106,903

據自目標公司之未經審核管理賬目所摘錄，目標公司於2023年12月31日之資產淨值為人民幣13.58億元，主要包括該物業、銀行現金、公司間委託貸款及現有銀行貸款。除該物業、銀行現金、公司間委託貸款及現有銀行貸款外，目標公司預期於緊隨成交後不會有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

收購事項之代價由買方與賣方經公平商業磋商並考慮多項因素後協定，包括該物業之物業估值、目標公司之資產淨值及現行市場狀況。管理人信納，收購事項之代價乃經公平磋商後達成，且釐定收購事項之代價之基準屬公平合理，符合領展及基金單位持有人之整體利益。

估計基礎價款人民幣23.838億元(相當於約25.908億港元)連同該等費用(約540萬港元)及出售調整(倘適用)，領展將以其自有資金支付。相比於領展2023年9月30日之財務狀況(按2023/24年度中期報告所披露)，收購事項預期不會對領展財務狀況構成任何重大不利影響。

根據領展於2023年9月30日之綜合財務狀況(按2023/24年度中期報告所披露)，領展於成交日後備考經調整之債務總額對資產總值比率預計將由約23.4%(就於2023年12月29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23.7%(此乃假設領展以自有資金支付收購事項，把目標公司之權益價值計入領展之綜合財務狀況，模擬收購事項在2023年9月30日完成)。

當領展進一步從債務總額扣減其現金及銀行結餘(此乃假設領展於進行收購事項後悉數動用餘下自有資金支付債務)，領展之備考經調整債務淨額對資產總值比率預計將由約19.3%變更至約20.4%。

第VII節. 進行收購事項之理由

收購事項符合領展之投資策略，即投資於亞太區內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，目標公司將成為領展之間接全資附屬公司。管理人相信收購事項符合領展及基金單位持有人之最佳利益，原因如下：

- **該物業之位置優越，基礎設施即將升級**

該物業是一個規模大之高品質區域性購物中心，位於閔行區七寶鎮高密度住宅區內，是上海行政區內人口最多之一。作為大眾運輸導向型發展，該物業受惠於其直通鐵路網絡，且正在進行一系列運輸基礎設施及發展項目。

該物業直通七寶地鐵站，而七寶地鐵站將成為現有地鐵9號線及未來嘉閔線之轉車站，預期將於2027年竣工。該物業亦為虹橋綜合交通樞紐、漕河涇開發區及七寶生態商務園區五公里範圍內人口服務，且機場聯絡線預期將於2024年年底落成。

該物業將受惠於住宅人口增加及便利的交通，從而提升目標公司之收益及該物業之升值潛力。

- **強大競爭力及穩健之收入來源**

自領展於2021年收購50%股權以來，儘管於2019冠狀病毒病疫情期間面對嚴峻挑戰，惟該物業已證明其具備強大競爭力，並交出穩健之業務表現。在優質及多元化租戶基礎支持下，該物業在2019冠狀病毒病疫情期間維持了約95%的租用率。於2023年錄得卓越之續租租金調整率11.2%，且目標公司截至2023年12月31日止年度之總收益較2021年同期增長16.9%。

- **市場基本因素支持之一線城市精選增值投資**

根據中國國家統計局之資料，2023年國內生產總值上升5.2%。於一線城市中，上海錄得最高之可動用收入增長6.3%(其他一線城市為4.8%至5.8%)，並錄得最快之零售銷售增長12.6%(其他一線城市為4.8%至7.8%)，而根據相關統計局資料，國內平均增長率為7.2%。

收購事項是一項迫切投資方案，原因為(i)上海零售市場之基本因素獲得支持；(ii)該物業之良好表現；及(iii)議定物業價值較物業估值有所折讓，符合領展之投資策略，即投資於增值及創收且具備長遠增長潛力之房地產。

- **符合領展3.0之領展積極資產管理策略**

成交後，領展將成為目標公司及該物業之唯一擁有人。於六個月過渡期後，現有運營管理人將予替代，而該物業將由領展重新塑造品牌及管理，壯大領展之資產管理規模，並提高領展之靈活性及對該物業之控制。

憑藉領展於資產優化方面之往績記錄及零售管理能力，該物業將納入領展之中國內地零售組合，進一步提升領展之能力、規模及經營效率。

整合該物業之全部股權及管理權利，亦讓領展在資產及組合策略方面有更多選擇，包括於日後引入戰略合作夥伴及產生管理費收入。

第VIII節. 目標公司之資料

目標公司為賣方之聯屬人士於2006年1月23日在中國成立之本地公司。目標公司於2014年成為50%:50%之中外合資企業，其後買方於2021年收購目標公司之50%股權。成交後，目標公司將成為僅由領展(透過其特別目的投資工具)擁有之外商獨資企業。目標公司之主營業務為收購、持有、經營、管理及租賃該物業。

管理人之中國法律顧問確認，只要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)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銀行貸款條文(除非取得現有貸款方事先書面同意，否則於悉數還款前不得匯出股息)進行，有關匯款並無法律障礙。

第IX節. 董事會之意見

董事會(包括獨立非執行董事)在考慮管理人於房地產投資信託基金守則及信託契約下之職責後信納：(i)交易文件之條款及據此擬進行之相關交易乃按正常商業條款公平作出，屬公平合理並符合領展及基金單位持有人之整體利益；(ii)收購事項及根據交易文件擬進行之交易與領展之投資政策一致，並符合房地產投資信託基金守則及信託契約；及(iii)根據地產投資信託基金守則及信託契約，將予訂立之交易文件及據此擬進行之交易無需獲得基金單位持有人之批准。

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。管理人認為交易文件之條款足以保障領展及基金單位持有人之整體利益。

管理人之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、出租及出售該物業(惟僅受制於租約及現有按揭以及土地出讓合同)；
- (ii) 於正式簽立購股協議且收購事項成交後，購股協議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成立及目標公司在其登記業務範圍內所進行業務及日常營運有關之一切必需牌照及同意。

根據管理人之中國法律顧問之意見，管理人認為：

- (i) 於落實成交後，領展將對目標股權擁有法定實益所有權，連同現有持股，佔目標公司股權之100%；及
- (ii) 目標公司擁有該物業之有效可銷售法定實益業權。

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)收購事項及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)將予訂立之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交易文件擬進行之交易並無異議。

第XII節. 監管事宜

公告規定

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之相關交易並不構成領展之關連人士交易。

房地產投資信託基金守則第7.5(c)條之規定

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之其他目的，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，目標公司擬繼續聘用不超過5名個人。目前，有最多5名受聘於目標公司之僱員。該等僱員提供對支持目標公司日常業務活動而言屬必要之服務，例如監督、管理及行政職能，該等職能須由目標公司承擔。目標公司在實際上需聘用合理數目之僱員以繼續執行該等職能。因此，管理人有意於成交落實後維持不多於5名僱員之現有安排。預期該等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。上述安排屬領展中國物業之慣常安排。管理人認為，(i)目標公司於成交落實後之僱員數目將不多於5名；及(ii)預期該等聘用安排將不會導致領展產生任何重大不利財務負債或虧損。

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目標公司及該物業之權益。

領展為根據香港法例第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)。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、英國及新加坡零售商舖、辦公室及物流物業以及泊車位之多元化物業組合。

• 關於賣方

賣方之主營業務為持有物業。根據賣方所提供之資料，賣方由萬科持有及控制99%。

於本公告日期，董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

- **關於擔保人**

根據賣方提供之資料，擔保人由印力集團控股有限公司全資擁有，其主要業務為於中國進行商業房地產發展及管理。於本公告日期，董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，擔保人為獨立第三方。

- **潛在戰略合作合夥安排**

管理人亦正探討於成交之前或之後就共同投資目標公司及／或物業引入戰略合作夥伴。倘及當成立合夥企業時，管理人將根據房地產投資信託基金守則及／或上市規則刊發進一步公告。

- **進一步公告**

收購事項之成交可能會或不會進行落實。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。

於落實成交時及之後，或倘成交並未落實時，管理人將會根據上市規則及房地產投資信託基金守則作出進一步公告。管理人亦將會公佈買方向賣方作出之任何出售調整。

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：

2023/24年度中期報告	指	領展截至2023年9月30日止六個月之中期報告。
收購事項	指	買方根據購股協議之條款向賣方收購目標股權，為免生疑問，對收購事項擬進行交易之提述不包括出售(如有)。
議定物業價值	指	人民幣52.00億元，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70.60億元，即根據估值報告，該物業於估值日期之估值。
澳洲	指	澳洲聯邦。
基礎價款	指	具有上文「第II節—購股協議之主要條款」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公司，為領展間接全資擁有之特別目的投資工具。
成交／成交日期	指 目標公司自國家市場監督管理總局收到新營業執照之日，或賣方與買方書面協定之其他日期，且「成交」應據此詮釋。
董事	指 管理人之董事。
目標股權	指 目標公司之餘下 50% 股權，為收購事項之項目。
現有銀行貸款	指 現有貸款方向目標公司提供之貸款融資。
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及交通銀行股份有限公司上海閔行支行之統稱。
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之按揭，以獲得現有銀行貸款。
該等費用	指 買方就有關收購事項應付之專業服務費、房地產代理費及印花稅費用總額約 540 萬港元。
最終基礎價款	指 具有上文「第II節—購股協議之主要條款」一節下賦予該詞彙之涵義。
擔保人	指 常熟印力企業管理有限公司，一間於中國註冊成立之公司及(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 戴德梁行有限公司，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)之第三方。
公司間委託貸款	指 目標公司向賣方或其聯屬人士提供之人民幣2.40億元之現有貸款。
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之公司，為領展之管理人。
管理人之中國法律顧問	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。
訂約方	指 購股協議之訂約方。
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 不時生效之中國公認會計原則。
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丘之五層高購物中心連同地下三層。
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 由證監會頒佈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。

運營管理協議	指	目標公司與運營管理人所訂立日期為 2021年2月24日 之運營管理協議。
運營管理補充協議	指	目標公司及運營管理人與購股協議同步訂立之運營管理協議之補充協議。
運營管理人	指	上海築浦信息技術有限公司，一間於中國註冊成立之公司。就管理人在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，運營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。
出售	指	具有上文「第II節—購股協議之主要條款」一節下賦予該詞彙之涵義。
出售調整	指	具有上文「第II節—購股協議之主要條款」一節下賦予該詞彙之涵義。
賣方	指	珠海市懋德誠投商業發展有限公司，一間於中國註冊成立之公司及(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。
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。
購股協議	指	賣方、買方、目標公司及擔保人就目標股權買賣所訂立日期為 2024年2月9日 之購股協議。
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，目前為於中國成立之中外合資企業。

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之權利。
商標許可補充協議	指 與購股協議同步訂立之目標公司原有商標許可協議之補充協議。
交易文件	指 購股協議及與購股協議同步訂立之附屬協議。
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兩份修訂及重述契約修訂及補充)。
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。
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。
估值日期	指 2024年1月31日 。
估值報告	指 獨立物業估值師就收購事項於 2024年2月7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，一間於中國成立之公司。

本公告內使用之人民幣兌港元匯率，乃按照本公告日期前兩個營業日財資市場公會所公佈之即期匯率(人民幣1元兌**1.08682**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，2024年2月9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(首席財務總裁)

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

歐敦勤

裴布雷

陳寶莉

吳麗莎