

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布之內容概不負責，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布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)

收購物業 廣州西城都薈廣場

董事會欣然公布，根據於2017年4月7日訂立之買賣協議，領展（透過買方，即其全資擁有之特別目的投資工具）同意按代價向賣方（為獨立第三方）收購銷售股份（即目標公司之全部已發行股本）及銷售貸款。賣方為Barrel Holdings (Cayman) Limited，一間於開曼群島註冊成立之受豁免公司，並由NH賣方擔保人間接擁有41.2%及由GC賣方擔保人間接擁有58.8%。

代價相等於議定物業價值人民幣40.65億元，並將根據買賣協議之相關條款按目標集團於成交日期之流動資產及流動負債作出調整（該調整為最終資產淨值調整）。為釐定於成交日期之應付金額，賣方與買方估計初步代價（定義見下文）為人民幣4,060,109,130元（約相等於45.75億港元）。倘根據成交報表代價高於初步代價，則買方須向賣方支付不足之差額。相反，倘代價低於初步代價，則賣方須將多出之金額支付予買方。

目標公司擁有目標英屬維爾京群島附屬公司1號及目標英屬維爾京群島附屬公司2號之全部已發行股本；此兩間公司則分別擁有目標香港附屬公司50%和50%之已發行股本。目標香港附屬公司擁有項目公司之全部註冊資本。項目公司擁有位於中國廣州市荔灣區黃沙大道8號之該物業。根據賣方所提供之資料，該物業零售部分於2017年2月28日的租用率約為94.1%。領展擬持有該物業作長線投資。

根據獨立物業估值師之估值報告，該物業於估值日期按其現有用途之估值為人民幣40.6億元。議定物業價值較估值稍為溢價約0.12%。

根據買賣協議條款，於簽立買賣協議時買方已向賣方支付人民幣2.0325億元（即議定物業價值之5%）之等值美元作為按金。根據買賣協議條款，初步代價之餘額（不包括就第7號公告之應付稅項而將支付予賣方律師托管之預扣稅金額（相等於16,504,734美元））將於落實成交時由買方向賣方支付。

根據買賣協議條款，成交將於成交日期（即2017年5月11日，或賣方與買方可能書面協定之其他日期）落實，惟須受本公布第II節定義之先決條件所限制。倘於成交日期或之前，先決條件未獲達成（及未獲豁免）而成交並未於成交日期發生，管理人將會作出公布。於成交日期落實成交後，管理人將會作出公布，及在代價根據成交報表按最終資產淨值調整作出最終釐定後，管理人亦將會作出公布。待落實成交後，領展將成為目標集團之唯一擁有人及（透過項目公司）全面擁有該物業。收購事項須待先決條件獲達成或（如適用）獲豁免後方可落實成交。**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。**

賣方擔保人（即NH賣方擔保人及GC賣方擔保人）已個別（按NH賣方擔保人佔41.2%及GC賣方擔保人佔58.8%之比例）無條件及不可撤回地向買方擔保，賣方將妥善及按時履行、遵守及執行其根據及依照買賣協議項下之所有義務、承擔、承諾、聲明、保證、彌償保證及契諾。

本公布乃根據房地產投資信託基金守則第10.3及10.4條作出。初步代價人民幣4,060,109,130元（約相等於45.75億港元）連同該等費用（約600萬港元）：（1）約相等於領展總市值（按基金單位於緊接本公布日期前五個營業日在聯交所之平均收市價計算）之3.8%；（2）約相等於領展於2016年9月30日之資產總值（按2016/2017年度中期報告所披露）並已就領展於2016年12月2日派付中期分派及於2017年2月14日完成五項物業出售之影響作出調整後之2.7%；及（3）少於領展於2016年9月30日之資產總值（按2016/2017年度中期報告所披露）之15%。

董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方、賣方擔保人，以及彼等各自之最終實益擁有人每位均為獨立第三方。因此，根據房地產投資信託基金守則，收購事項並不會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，收購事項以及由買方訂立買賣協議及據此擬進行之交易乃經公平磋商後按一般商業條款訂立，屬公平合理且符合領展及基金單位持有人之整體利益。董事會信納，以及受託人（根據及僅依賴董事會之意見及管理人提供之資料及確認，並經考慮其於信託契約及房地產投資信託基金守則項下之責任後）亦信納，由買方訂立買賣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 I 節. 概覽

董事會欣然公布，買方（即領展全資擁有之特別目的投資工具）已與賣方就收購事項訂立買賣協議。

根據及依照買賣協議之條款和條件，領展（透過買方）同意按代價（相等於議定物業價值並將按最終資產淨值調整作出調整）向賣方（為獨立第三方）收購銷售股份（即目標公司之全部已發行股本）及銷售貸款。目標公司擁有目標英屬維爾京群島附屬公司1號及目標英屬維爾京群島附屬公司2號之全部已發行股本；此兩間公司則分別擁有目標香港附屬公司50%和50%之已發行股本。目標香港附屬公司擁有項目公司之全部註冊資本。項目公司全面擁有該物業，而領展擬持有該物業作長線投資。

第 II 節. 買賣協議之主要條款

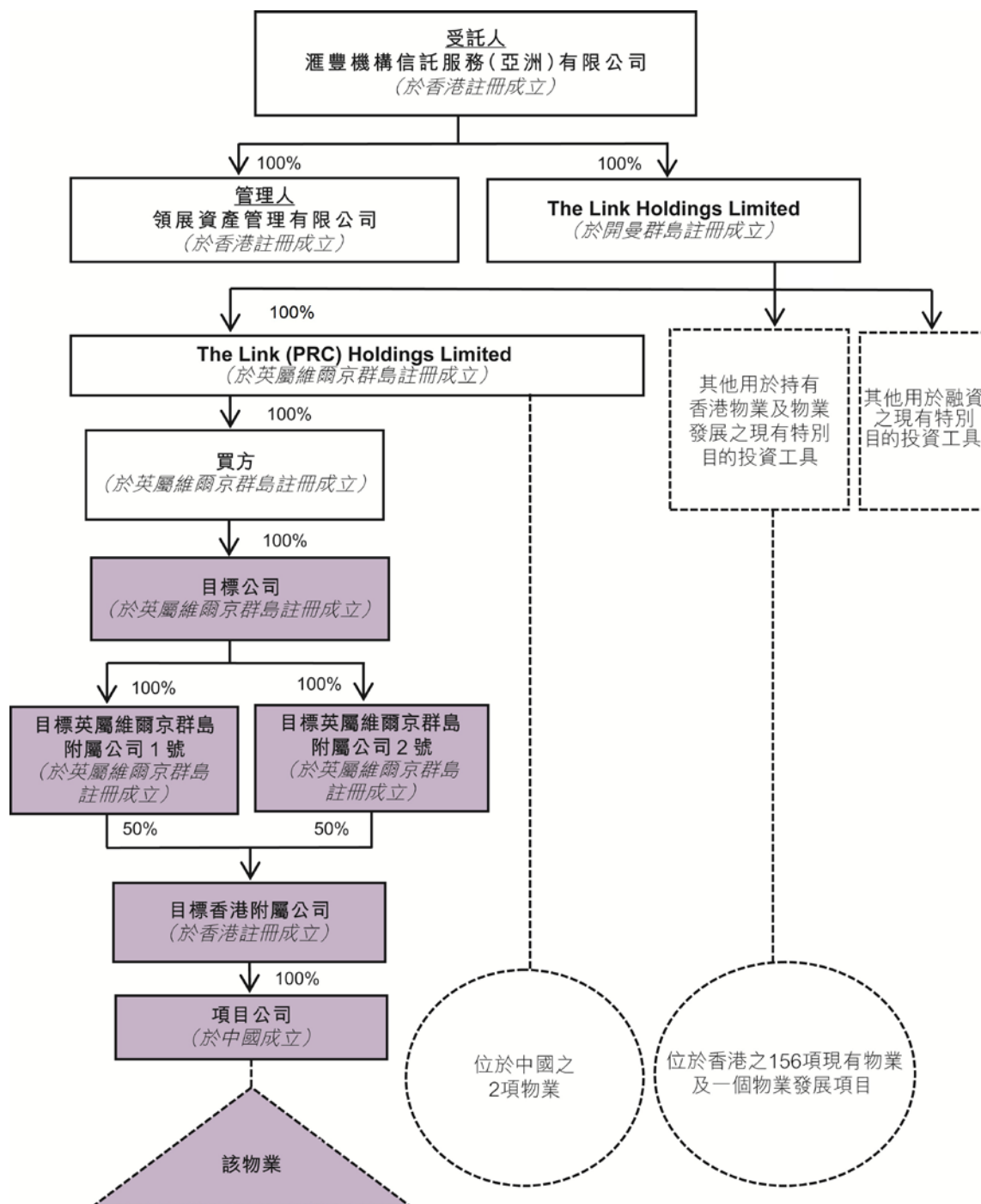
日期： 2017年4月7日

- 訂約方：
- (i) **Barrel Holdings (Cayman) Limited**（一間受豁免之開曼群島公司，並由NH賣方擔保人間接擁有41.2%及由GC賣方擔保人間接擁有58.8%）作為賣方；
 - (ii) **Steady Fortress Limited**（一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司，並為領展間接全資擁有之特別目的投資工具）作為買方；
 - (iii) 組成North Haven Real Estate Fund VII Global之五間加拿大阿爾伯塔省有限合夥企業作為NH賣方擔保人；及
 - (iv) **Gateway Real Estate Fund IV, L.P.**（一間於開曼群島成立之受豁免有限合夥企業）作為GC賣方擔保人。

收購事項之目標： 根據買賣協議，賣方將按代價出售及買方將購買銷售股份（即目標公司之全部已發行股本）及賣方亦會將銷售貸款（按面值）轉讓予買方（或其代名人），全部均不涉及所有第三方權利，並連同於落實成交時附帶及/或累計之所有權利及利益。

目標公司除持有目標英屬維爾京群島附屬公司1號及目標英屬維爾京群島附屬公司2號各自之全部已發行股本外，並無業務活動。目標英屬維爾京群島附屬公司1號及目標英屬維爾京群島附屬公司2號除分別持有目標香港附屬公司50%和50%之已發行股本外，並無業務活動。目標香港附屬公司除持有項目公司之全部註冊資本及待落實成交後從事本公布「第VIII節. 目標集團之資料」一段所述之獲准業務外，並無業務活動。項目公司除擁有該物業，及負責該物業之租賃與管理營運外，並無業務活動。待落實成交後，領展將成為目標集團之唯一擁有人及（透過項目公司）成為該物業之擁有人（不涉及現有銀行貸款）。

下列為緊隨落實成交後該物業之持有架構簡圖：



按金： 於簽立買賣協議時買方已以現金向賣方支付相等於人民幣**2.0325**億元（即議定物業價值人民幣**40.65**億元之**5%**）之等值美元作為按金（「**按金**」）。倘成交並未發生且買賣協議被終止，則按金（連同利息）將根據買賣協議條款全數退還予買方（惟純粹因買方未能全面履行其於買賣協議項下之所有重大成交責任而遭終止者除外）。

先決條件： 成交須待下列所有條件（「**先決條件**」）於落實成交時或之前獲達成或獲買方（不論有條件與否）豁免後方可作實：

- (a) 該物業並無嚴重損毀以至受損毀部分佔總樓面面積**15%**或以上或該物業遭損毀或破壞或受損毀或破壞部分將導致該物業根據有關中國機關之評估會被列作危險房屋；及
- (b) 有關目標集團及該物業擁有權之任何基本保證未有被違反。

代價及付款： 代價相等於議定物業價值人民幣**40.65**億元，並將根據買賣協議之相關條款按目標集團於成交日期之流動資產及流動負債（惟主要不計算目標公司於落實成交時將全數償還之現有銀行貸款）作出調整（「**最終資產淨值調整**」）。由於最終資產淨值調整乃參照成交日期計算，故代價之最終金額僅可於該日期後方能釐定。因此，為釐定於成交日期應付賣方之金額，賣方與買方初步估計代價為人民幣**4,060,109,130**元（約相等於**45.75**億港元），即為議定物業價值扣減暫定資產淨值調整（此數值為負數）（「**初步代價**」）。

最終資產淨值調整將根據成交報表作出釐定，而成交報表則根據買賣協議條款將由羅兵咸審閱。倘根據成交報表代價高於初步代價，則買方須向賣方支付不足之差額。相反，倘代價低於初步代價，則賣方須將多出之金額支付予買方。

於成交時及待落實成交後，買方須以現金支付下列各項：

- (a) 向賣方支付初步代價（即人民幣4,060,109,130元）減去(i)按金、(ii)下述(b)段所指對於銷售貸款之應付金額，及(iii)下述(c)段所指預扣稅之金額後之等值美元；
- (b) 銷售貸款之代價人民幣16.45億元之金額，以換取賣方承諾會促使目標公司向交通銀行股份有限公司上海市分行（一間中國持牌銀行並為獨立第三方）全數償還現有銀行貸款，以使有關該物業及目標集團之所有第三方權利將隨落實成交後全部解除及釋放；及
- (c) 應付賣方律師相等於16,504,734美元之預扣稅托管金額，以待有關中國稅務機關就第7號公告評定賣方根據買賣協議項下擬進行之交易之應付稅項後撥作繳款之用。

管理人信納，釐定代價（包括最終資產淨值調整）之基準乃經公平磋商後議定，屬公平合理且符合領展及基金單位持有人之整體利益。

擔保： 賣方擔保人（即NH賣方擔保人及GC賣方擔保人）已個別（按NH賣方擔保人佔41.2%及GC賣方擔保人佔58.8%之比例）無條件及不可撤回地向買方擔保，賣方將妥善及按時履行、遵守及執行其根據及依照買賣協議項下之所有義務、承擔、承諾、聲明、保證、彌償保證及契諾。

管理人認為，賣方擔保人就買賣協議所提供之擔保，足以充分保障領展及基金單位持有人之整體利益。

成交： 根據買賣協議，成交訂於成交日期（即2017年5月11日，或賣方與買方可能書面協定之其他日期）進行。

倘成交並未發生且買賣協議被終止，則按金（連同利息）將全數退還予買方（惟純粹因買方未能全面履行其於買賣協議項下之所有重大成交責任而遭終止者除外），及買方有權向賣方追討賠償及/或以強制執行作為補償。

其他條款：買賣協議載有由賣方所提供屬於此類性質和規模的交易之慣用條款之彌償保證、保證及契諾。管理人信納，就潛在索償而言，該等條文足以充分保障領展及基金單位持有人之整體利益。

其他交易文件：於成交時，賣方須訂立或促使訂立下列文件：

- (a) 有關由賣方轉讓銷售貸款予買方（或其代名人）之銷售貸款轉讓契約；
- (b) 有關由賣方給予買方及目標集團稅項彌償保證之稅項彌償契約；及
- (c) 有關托管賣方根據買賣協議項下擬進行之交易而就第7號公告之應付金額之托管函。

第 III 節. 該物業

整體概況：該物業位於中國廣州市荔灣區黃沙大道8號，現稱「廣州西城都薈廣場」，其包含 (i) 地庫一層至三樓之商舖設施（包括於一樓經營老年活動中心所佔用規劃作社會公益性配套設施的地方）及 (ii) 地庫一層及二層之泊車位。

該物業於2011年落成。根據估值報告，該物業之可租用總面積約為85,732平方米。根據該物業之房屋所有權證，其零售部分所佔總樓面面積約為88,726平方米，而地庫一層及二層之泊車位所佔總樓面面積約為41,334平方米。

租約：根據估值報告（按賣方所提供之資料），於2017年2月28日，就該物業已訂立之租約為219份，佔用該物業可租用總面積約94.1%。

根據估值報告（按賣方所提供之資料），該物業之現有零售租約中將於2017年餘下期間、2018年及2019年到期者分別佔該物業已租用總零售面積約8.5%、14.5%及11.4%。

根據估值報告（按賣方所提供於2017年2月28日之租約附表），（i）該物業之每月總收入（不包括管理費）約為人民幣1,606萬元；及（ii）餐飲、潮流服飾/配件，與幼兒/教育（即首三類之零售行業）分別佔該物業已租用總零售面積約33.4%、24.7%及13.7%。

該物業之所有權：該物業由項目公司根據廣州市國土資源和規劃委員會發出之271份單獨的房屋所有權證持有，涵蓋商舖設施及泊車位，並包括土地使用權。

該物業之土地使用權將於2042年屆滿（剩餘年期約為25年）。倘該物業之土地使用權於2042年屆滿後不獲延長，項目公司於土地使用權之現有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延長年期繳付地價或其他代價，惟有關金額於現階段無法確定。在作出估值時，獨立物業估值師並未就土地使用權之任何延長年期計入任何價值。

管理人信納，待落實成交後，其將會對該物業之管理事宜擁有全面營運控制權。

該物業之按揭：現有銀行貸款將由目標公司於落實成交時全數償還，而該物業之按揭隨落實成交後將會解除。

該物業之估值：根據獨立物業估值師之估值報告，該物業於估值日期按其現有用途之估值為人民幣40.6億元。

第 IV 節. 費用及開支

就收購事項並無應付管理人之酬金或費用。

除根據信託契約按分別適用於領展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，就收購事項並無應付受託人之酬金或費用。

就收購事項管理人或買方並無應付之代理費。

管理人目前並無對該物業進行大規模改善或重建的計劃。再者，根據來自賣方之資料及由管理人委任之樓宇顧問對該物業狀況進行之盡職審查測量工作，除對該物業作出的一般及持續保養以及對該物業進行若干不涉及重大金額的小型改善工程外，管理人預期於短期內不會就該物業產生任何重大資本開支。

第 V 節. 目標集團之財務資料

根據賣方所提供之資料，(i) 目標集團未有編製任何經審核綜合財務報表、(ii) 目標公司之財務報表乃根據香港財務報告準則編製；及 (iii) 項目公司之財務報表乃根據中國公認會計準則編製。

以下數據摘錄自賣方所提供目標公司及項目公司截至2014年12月31日止及截至2015年12月31日止兩個年度之經審核財務報表，及僅供參考之用。此等數據並不代表目標集團或該物業之未來表現：

	目標公司		項目公司	
	截至 2014 年 12 月 31 日 年度 (經審核) 美元	截至 2015 年 12 月 31 日 年度 (經審核) 美元	截至 2014 年 12 月 31 日 年度 (經審核) 人民幣	截至 2015 年 12 月 31 日 年度 (經審核) 人民幣
(1) 收益	44,974,737 [#]	18,145,859 [#]	134,067,438	154,969,786
(2) 除稅前溢利 /(虧損)淨額	34,553,514	6,785,119	(30,212,122)	34,678,965
(3) 除稅後溢利 /(虧損)淨額	34,553,514	6,785,119	(30,212,122)	31,304,737
(4) 資產淨值	257,585,951	264,371,070	1,188,838,512	835,143,249

[#] 包括來自附屬公司之股息收入、財務資產公平值調整所得之未變現收益，及利息收入

第 VI 節. 收購事項之財務影響及資金來源

初步代價人民幣4,060,109,130元 (約相等於45.75億港元) 連同該等費用 (約600萬港元) 以及倘釐定最終資產淨值調整後代價高於初步代價而買方須向賣方進一步作出之付款，將全數從領展本身的現金資源及/或債務融資撥付。與領展於2016年9月30日之財務狀況 (按2016/2017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2016年9月30日之綜合財務狀況（按2016/2017年度中期報告所披露），並假設從領展債務融資中提用45.81億港元，及（i）就領展於2016年12月2日派付中期分派及於2017年2月14日完成五項物業出售之影響作出調整；以及（ii）就計入議定物業價值人民幣40.65億元作出調整，猶如收購事項已於2016年9月30日發生，則領展之備考經調整債務對資產總值比率預計將由約17.6%變更至約19.9%。

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，投資於可提供收入並具備長遠收入與資本增值潛力之房地產，以及建立一個龐大且多元化的物業組合，包含在香港和中國一線城市內的零售及/或商業房地產。廣州市（居於一線城市之列）發展成熟，及廣州市居民的可支配收入不斷提升。待落實成交後，領展於中國一線城市內之物業投資組合除北京的商場和上海的辦公室暨零售物業外，將再有所添加。管理人認為收購事項是一項良好的投資機會，原因載於下文。

- 佔據廣州市內優越位置

該物業位於廣州市荔灣區。荔灣區是市內最受歡迎的大眾購物及休閒熱點之一。該處亦為廣州市人口最為稠密的地區之一，於2016年人口約達93萬人。該物業佔據策略性地理位置，處於廣州市最繁忙地下鐵路線當中的1號線和6號線的交匯上蓋，並可直通車站大堂。

- 一個年輕、表現穩健且收入穩定的商場

該物業於2012年開幕。根據估值報告（按賣方所提供之資料），就該物業於2017年2月28日已訂立之租約為219份，租用率約為94.1%。目前，該物業的商戶結集多類型的零售商戶，包括餐飲、潮流服飾/配件，與幼兒/教育（按估值報告其分別佔該物業已租用總零售面積約33.4%、24.7%及13.7%）以及其他如時尚生活用品、保健及美容，與電影院等零售供應類別。該物業現時的租金收入大部分來自基本租金，金額固定不變，令租金收入穩定。

- 前景理想

荔灣區的可支配收入正不斷提升，概因區內聚居年青專業人士和中產一族。該物業於此有利位置，當可把握區內商機。根據估值報告（按賣方所提供之資料），該物業現有租約中將於2017年餘下期間、2018年及2019年到期者分別約佔該物業零售部分每月基本租金總額之16.7%、26.8%及20.9%。由於現有租約大多是在該物業開幕之初的首輪租務週期內經已訂立，因此該物業租約到期日的分佈狀況容許續租租金維持穩定。租約到期日分佈平均，亦使該物業具備重塑的可能性，務求更能迎合荔灣區內正值冒升的中產一族，並透過重新整合商戶以擴大產品和服務的供應類別，從而帶旺人流及提高租金增長潛力。

- 既有之資產管理團隊

該物業現由一支已有逾三年共事經驗的團隊管理，負責該物業的租賃及停車場營運。於落實成交後，該團隊的若干主要成員可能作為核心職能僱員（定義見下文）繼續對該物業提供服務。與該物業有關的設施和物業管理職能現時由賣方的內部團隊負責，惟將會外判予北京世邦魏理仕。北京世邦魏理仕是一間持牌的物業管理公司，擁有為中國物業提供物業管理服務的豐富經驗。北京世邦魏理仕是CBRE Group Inc之全資擁有附屬公司，而後者則是一間股份於紐約證券交易所上市（股份代號：CBG）之公司。董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，北京世邦魏理仕及其最終實益擁有人每位均為獨立第三方。

議定物業價值乃由賣方與買方按公平基準經商業磋商後議定，並已將該物業的質量、其於廣州市所佔據之策略性位置，以及現行市況納入考慮。議定物業價值較估值稍為溢價約0.12%。管理人並不預期收購事項會對領展之整體風險概況帶來重大變動。

收購事項符合領展之投資政策及管理人之目標，透過收購優質且可提供收入並具備長遠收益增長與資本增值潛力之物業，為基金單位持有人帶來更高回報。領展將持有該物業作長線投資。

第 VIII 節. 目標集團之資料

目標公司為一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司，並擁有目標英屬維爾京群島附屬公司1號及目標英屬維爾京群島附屬公司2號之全部已發行股本；而此兩間公司則分別擁有目標香港附屬公司50%和50%之已發行股本。目標公司、目標英屬維爾京群島附屬公司1號及目標英屬維爾京群島附屬公司2號每間之主要業務均為投資控股。

目標香港附屬公司為一間於香港註冊成立之公司，並擁有項目公司之全部註冊資本。目標香港附屬公司之主要業務為投資控股。於落實成交後，目標香港附屬公司僅會向項目公司提供支援其業務活動的服務，如法律、財務及司庫、人事管理及行政，以及監督職能等（「**獲准業務**」）。

項目公司於1993年12月31日在中國成立，並全面擁有該物業。項目公司之主要業務為擁有該物業，亦負責該物業的營運以及向該物業提供租賃與物業管理服務。項目公司之現有經營年期由1993年12月31日起至2023年12月31日止。管理人之中國法律顧問君合律師事務所認為，由於延長項目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。管理人之中國法律顧問進一步確認，只要有關匯款是按照相關中國外資、稅務及外匯法律及法規進行，對於項目公司從任何保留盈利中將股息自中國匯出予目標香港附屬公司（作為項目公司之唯一股東）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）信納，買賣協議及其他交易文件以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，屬公平合理且符合領展及基金單位持有人之整體利益。董事會信納，由買方訂立買賣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 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、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，以及管理人合規手冊之相關條文對目標集團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，故管理人信納盡職審查之結果。

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。

管理人之中國法律顧問君合律師事務所已向管理人提供意見，認為項目公司合法持有該物業之土地使用權及所有權，並可合法佔用、使用、出租及轉讓該物業（惟僅受制於該物業之現有租約及現有按揭，而該按揭將隨落實成交後由目標公司解除）。根據君合律師事務所之意見，管理人認為於落實成交後，領展（透過買方及項目公司）將擁有該物業之良好可銷售法定及實益業權（惟僅受制於該物業之現有租約及現有按揭，而該按揭將隨落實成交後由目標公司解除）。

第 XI 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（並經考慮其於信託契約及房地產投資信託基金守則項下之責任後），受託人對收購事項以及由買方訂立買賣協議及據此擬進行之交易並無異議。此外，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) 由買方訂立買賣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 XII 節. 監管事宜

本公布乃根據房地產投資信託基金守則第10.3及10.4條作出。初步代價人民幣4,060,109,130元（約相等於45.75億港元）連同該等費用（約600萬港元）：(1) 約相等於領展總市值（按基金單位於緊接本公布日期前五個營業日在聯交所之平均收市價計算）之3.8%；(2) 約相等於領展於2016年9月30日之資產總值（按2016/2017年度中期報告所披露）並已就領展於2016年12月2日派付中期分派及於2017年2月14日完成五項物業出售之影響作出調整後之2.7%；及(3) 少於領展於2016年9月30日之資產總值（按2016/2017年度中期報告所披露）之15%。

董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信：(a) 賣方、賣方擔保人，以及彼等各自之最終實益擁有人每位均為獨立第三方；及(b) 其他交易文件之訂約方每位均為獨立第三方。因此，根據房地產投資信託基金守則，收購事項及其他交易文件每項均不會構成領展之關連人士交易。

豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第7.5(c)條

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）特別目的投資工具僅(i) 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，或(ii) 純粹為持有一層或多於一層前述(i)所指之特別目的投資工具而設立。

管理人員已向證監會申請豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第7.5(c)條，以：
(a) 准許目標香港附屬公司就獲准業務直接聘用不多於20名僱員（「**目標香港附屬公司僱員**」）；及（b）准許項目公司就核心職能（定義見下文）直接聘用（或繼續聘用）不多於90名僱員（「**核心職能僱員**」）。

(a) 目標香港附屬公司僱員

於落實成交後，目標香港附屬公司就進行獲准業務擬直接聘用目標香港附屬公司僱員。目標香港附屬公司將不會從事任何與其於該物業的投資無關之活動或業務。

就獲准業務而對目標香港附屬公司僱員之建議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，聘用目標香港附屬公司僱員將可使目標香港附屬公司符合資格，就其所獲項目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) 倘目標香港附屬公司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，經由目標香港附屬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) 目標香港附屬公司的活動將支援項目公司的各項職能，並將純粹以項目公司之利益（及於落實成交後以領展之利益）而為之。目標香港附屬公司將不會從事任何與其於該物業的投資無關之其他活動或業務。

(b) 項目公司之核心職能僱員

於落實成交後，項目公司純粹就執行核心職能擬直接聘用（或繼續聘用）核心職能僱員。核心職能僱員的職能將僅限於核心職能。

根據中國法律及法規規定，項目公司之若干責任和職能（「**核心職能**」）須由項目公司執行，其中包括：

- (i) 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，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

- (ii) 若干商業職能，例如監督、監察或執行(1)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(2)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(例如處理項目公司之銀行賬戶及向項目公司之唯一股東(即目標香港附屬公司)匯出股息等)。

核心職能僱員之建議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) 管理人預期有關聘用安排不會引致領展(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、監察及執行核心職能之責任。
- (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，項目公司仍將擁有僱員執行核心職能，此舉將可減低對該物業日常管理會造成的滋擾。

基於上述原因，管理人並不預期有關目標香港附屬公司僱員及核心職能僱員之建議聘用安排會導致領展產生任何重大負債或虧損。根據賣方所提供之資料，目標香港附屬公司及項目公司現時的僱員人數合共為119人。管理人並不預期於落實成交後由目標香港附屬公司(就獲准業務)及項目公司(就核心職能)所聘用(或將聘用)之僱員總人數會大幅增加。

有關房地產投資信託基金守則第7.5(d)條之呈述

管理人已就遵守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，藉透過中間控股公司持有該物業以規劃領展之非香港投資，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該物業可使用最多七層特別目的投資工具須維持不變。

進一步公布

於落實成交時，及於代價根據成交報表作出最終釐定時，又或倘先決條件於落實成交或之前未獲達成或（如適用）未獲豁免而成交於成交日期並未發生時，管理人將會作出進一步公布。收購事項須待先決條件獲達成或（如適用）獲豁免後方可落實成交。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。

第 XIII 節. 一般事宜

關於買方及領展

買方為一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司，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，及其僅被用作於落實成交後持有目標集團並因而持有該物業。

領展為證監會認可之集體投資計劃，其基金單位在聯交所主板上市（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及中國內地零售商舖及辦公室物業以及停車場之多元化物業組合。

關於賣方及賣方擔保人

賣方為Barrel Holdings (Cayman) Limited，是一間於開曼群島註冊成立之受豁免公司，並由NH賣方擔保人間接擁有41.2%及由GC賣方擔保人間接擁有58.8%。

NH賣方擔保人指（a）North Haven Real Estate Fund VII Global-T, L.P.、（b）North Haven Real Estate Fund VII Global-TE, L.P.、（c）North Haven Real Estate Fund VII Global-F, L.P.、（d）North Haven Real Estate Fund VII Special Global, L.P.與（e）Morgan Stanley Real Estate Investors VII Global, L.P.；該等均為於加拿大阿爾伯塔省成立之有限合夥企業，並主要從事房地產投資。

GC賣方擔保人為Gateway Real Estate Fund IV, L.P.，是一間於開曼群島成立之受豁免有限合夥企業，並主要從事有關於任何房地產資產之直接或間接權益之投資。

第 XIV 節. 釋義

除文義另有所指外，下列釋義適用於本公布。

2016/2017年度 中期報告	指	領展截至2016年9月30日止六個月之中期報告
收購事項	指	買方根據買賣協議條款向賣方收購銷售股份及銷售貸款
議定物業價值	指	買方與賣方就收購事項所議定該物業之價值，即人民幣40.65億元
估值	指	人民幣40.6億元，即根據估值報告該物業於估值日期之估值
銷售貸款 轉讓契約	指	於成交時將由賣方向買方（或其代名人）就賣方轉讓銷售貸款予買方（或其代名人）簽立之轉讓契約
北京世邦魏理仕	指	北京世邦魏理仕物業管理服務有限公司，為獨立第三方及CBRE Group Inc（其股份於紐約證券交易所上市，股份代號：CBG）之全資擁有附屬公司
董事會	指	管理人之董事會
第7號公告	指	中國國家稅務總局關於非居民企業間接轉讓財產企業所得稅若干問題的公告及適用中國法律、法規、規則及不時生效以作為修改、補充及/或實施上述法規或其任何部分的通函
營業日	指	香港、中國及美國紐約銀行之一般營業日（不包括星期六或星期日）
目標英屬 維爾京群島 附屬公司1號	指	Rhine Rise Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司，並為目標公司直接全資擁有之附屬公司
目標英屬 維爾京群島 附屬公司2號	指	Barbina Enterprises Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司，並為目標公司直接全資擁有之附屬公司
成交	指	根據買賣協議條款於成交日期完成收購事項
成交日期	指	2017年5月11日（或買方與賣方可能書面協定之其他日期），並將於該日根據買賣協議條款落實成交

成交報表	指 根據買賣協議條款就釐定最終資產淨值調整而將編製之報表，以呈列目標集團於成交日期之經調整流動資產（惟主要不計算議定物業價值）及流動負債（惟主要不計算目標公司於落實成交時將全數償還之現有銀行貸款）
先決條件	指 具有本公布「第II節. 買賣協議之主要條款 - 先決條件」一段下賦予該詞彙之涵義
關連人士	指 具有房地產投資信託基金守則第8章賦予該詞彙之涵義
代價	指 根據買賣協議條款買方就銷售股份及銷售貸款應付賣方之總購買價格，即為議定物業價值人民幣40.65億元，並將按最終資產淨值調整作出調整
核心職能	指 具有本公布「第XII節. 監管事宜 - 豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第7.5(c)條 - (b)項目公司之核心職能僱員」一段下賦予該詞彙之涵義
核心職能僱員	指 具有本公布「第XII節. 監管事宜 - 豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第7.5(c)條」一段下賦予該詞彙之涵義
稅項彌償契約	指 由賣方就稅項彌償保證將向買方及目標集團簽立之稅項彌償契約
按金	指 具有本公布「第II節. 買賣協議之主要條款 - 按金」一段下賦予該詞彙之涵義
董事	指 管理人之董事
托管函	指 賣方根據買賣協議項下擬進行之交易而將按第7號公告應付之金額交付托管之托管函
現有銀行貸款	指 目標公司根據及依照日期為2016年10月11日之一項人民幣貸款協議欠交通銀行股份有限公司上海市分行之貸款（包括本金、利息、費用或其他）以及由目標集團與交通銀行股份有限公司上海市分行訂立之抵押文件；而目標公司會（及賣方已承諾將促使目標公司會）全數償還該貸款，使所有抵押（包括該物業之按揭）隨落實成交後將會解除

該等費用	指 買方應付與收購事項有關之費用總額約600萬港元，當中主要為專業服務費用
最終資產淨值調整	指 具有本公布「第II節. 買賣協議之主要條款 - 代價及付款」一段下賦予該詞彙之涵義
GC賣方擔保人	指 Gateway Real Estate Fund IV, L.P.，一間於開曼群島成立之受豁免有限合夥企業
目標香港附屬公司	指 雅和有限公司，一間於香港註冊成立之公司，並分別由目標英屬維爾京群島附屬公司1號及目標英屬維爾京群島附屬公司2號直接擁有50%和50%，並由目標公司間接全資擁有
目標香港附屬公司僱員	指 具有本公布「第XII節. 監管事宜 - 豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第7.5(c)條」一段下賦予該詞彙之涵義
香港財務報告準則	指 由香港會計師公會頒布之香港財務報告準則
香港	指 中華人民共和國香港特別行政區
港元	指 港元（香港之法定貨幣）
獨立物業估值師	指 仲量聯行有限公司，領展之現任總估值師（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），以對該物業進行估值
獨立第三方	指 非領展之關連人士之獨立第三方
初步代價	指 人民幣4,060,109,130元（約相等於45.75億港元），即賣方與買方根據議定物業價值扣減暫定資產淨值調整後所估計之代價
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）；及倘文義所需，包括特別目的投資工具
上市規則	指 香港聯合交易所有限公司證券上市規則

管理人	指 領展資產管理有限公司，作為領展之管理人
NH賣方擔保人	指 五間於加拿大阿爾伯塔省成立之有限合夥企業（即（a）North Haven Real Estate Fund VII Global-T, L.P.、（b）North Haven Real Estate Fund VII Global-TE, L.P.、（c）North Haven Real Estate Fund VII Global-F, L.P.、（d）North Haven Real Estate Fund VII Special Global, L.P. 與（e）Morgan Stanley Real Estate Investors VII Global, L.P.）；彼等共同組成North Haven Real Estate Fund VII Global
其他交易文件	指 銷售貸款轉讓契約、稅項彌償契約及托管函之統稱
獲准業務	指 具有本公布「第VIII節. 目標集團之資料」一段下賦予該詞彙之涵義
中國	指 中華人民共和國
中國公認會計準則	指 中國之一般公認會計準則
項目公司	指 廣州牽晴匯房地產有限公司，一間於中國成立之公司並為目標香港附屬公司直接全資擁有之附屬公司，及全面擁有該物業
該物業	指 本公布「第III節. 該物業 - 整體概況」一段下所描述之商舖設施及泊車位
暫定資產淨值調整	指 初步代價扣減人民幣4,890,870元之金額，即賣方與買方估計之暫定調整（此數值為負數）
買方	指 Steady Fortress Limited ，一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司，並為領展間接全資擁有之特別目的投資工具
羅兵咸	指 羅兵咸永道會計師事務所，其將獲委任對（其中包括）成交報表進行審閱以釐定最終資產淨值調整
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，並可不時予以修訂或補充
房地產投資信託基金	指 房地產投資信託基金
人民幣	指 人民幣（中國之法定貨幣）

銷售貸款	指 目標公司欠賣方人民幣16.45億元之股東貸款，並將根據買賣協議由賣方於成交時（按面值）轉讓予買方（或其代名人）
銷售股份	指 目標公司股本中之400股股份（即其全部已發行股本）
證監會	指 香港證券及期貨事務監察委員會
買賣協議	指 買方、賣方與賣方擔保人就收購事項訂立日期為2017年4月7日之買賣協議
特別目的投資工具	指 領展根據房地產投資信託基金守則及信託契約擁有及控制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 GCREF Acquisitions 22 Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司，並為賣方直接全資擁有之附屬公司
目標集團	指 目標公司、目標英屬維爾京群島附屬公司1號、目標英屬維爾京群島附屬公司2號、目標香港附屬公司及項目公司之統稱
第三方權利	指 任何人士之任何權益或股份權益或索償（包括任何收購權、期權、優先購買權或優先認購權或轉換權）或任何按揭、押記、質押、留置權、轉讓、徵費、擔保契約、限制、契諾、地役權、產權負擔、抵押權益、所有權保留或任何其他擔保文件或安排，或任何產生或授出上述任何一項之協議、安排或義務（包括現有銀行貸款）
信託契約	指 受託人與管理人於2005年9月6日就設立領展而訂立之信託契約（經十一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
基金單位及基金單位持有人	指 分別為領展之基金單位及基金單位之持有人
美元	指 美元（美國之法定貨幣）
估值日期	指 2017年2月28日

- 估值報告** 指 獨立物業估值師就收購事項於2017年3月3日發出有關該物業之估值報告
- 賣方** 指 Barrel Holdings (Cayman) Limited，一間於開曼群島註冊成立之受豁免公司，並由NH賣方擔保人間接擁有41.2%及由GC賣方擔保人間接擁有58.8%
- 賣方擔保人** 指 NH賣方擔保人及GC賣方擔保人之統稱

於本公布內披露之人民幣金額之等值港元乃按於本公布日期財資市場公會所報之即期匯率（人民幣1元兌1.1267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
陳明德

香港，2017年4月7日

於本公布日期，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）

張利民（首席財務總監）

非執行董事

紀達夫

獨立非執行董事

陳則杖

陳耀昌

裴布雷

陳寶莉

陳秀梅

謝伯榮

謝秀玲

韋達維

Elaine Carole YOUNG