

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 京通罗斯福广场

董事會欣然宣布，根據日期為2018年11月26日之買賣協議，領展(透過買方)已同意向賣方收購銷售股份(即目標公司之全部已發行股本)及銷售貸款。代價為人民幣25.60億元(即議定物業價值)加上(倘為正數)或減去(倘為負數)暫定資產淨值調整金額。目標公司擁有香港公司之全部已發行股本，其等同擁有中國公司之全部註冊資本。

賣方及擔保人均由ARA Asia Dragon Fund II Limited最終和實益擁有，及為獨立第三方。

中國公司為該物業(即位於北京市通州區梨園鎮九棵樹路翠景北里21號之京通罗斯福广场)之唯一擁有人。該物業包括地庫1層至6樓之零售樓層及地庫2層及3層之576個泊車位。領展擬持有該物業作長線投資。

該物業受按揭限制，該按揭將於成交後繼續。將於成交後成為新融資之未償還本金及利息金額(目前估計約為人民幣7.49億元，該金額載列於備考成交報表)將於落實成交時作為暫定資產淨值調整之一部分自應付賣方之代價餘額中扣除。

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**25.60**億元，有關金額相等於議定物業價值。

根據買賣協議，買方將於訂立買賣協議後五個營業日內向託管代理支付按金約人民幣**1.79**億元(美元等值)。按金將於成交時發放及用於支付部分代價。

成交將於**2019年1月23**日或賣方與買方可能書面協定之其他日期進行。於成交日期，買方將支付：

**(A)** 第7號公告託管金額(即約人民幣**7,800**萬元)之美元等值予託管代理，而其將持有有關款項，並將有關款項用於支付賣方之第7號公告稅款(一經中國稅務機關確定)，及

**(B)** 代價之餘額(根據買賣協議扣除暫定資產淨值調整(即負數約人民幣**7.69**億元)及協定暫留金額後)約人民幣**15.08**億元之美元等值予賣方。

買賣協議之成交附帶先決條件。**收購事項之成交須待該等先決條件獲達成或(如適用)豁免後，方可作實，其可能會或可能不會進行。**倘先決條件於成交日期或之前未獲達成(且未獲豁免)及於成交日期並無進行成交，管理人將作出公告。**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。**

管理人將於落實成交時作出公告。於成交後，領展將成為目標集團及該物業(受限於租約及按揭)之唯一擁有人。管理人亦將於代價經最終資產淨值調整後作最終釐定時作出公告。

擔保人已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。

本公告乃根據房地產投資信託基金守則第10.3及10.4條作出。代價(約相等於28.91億港元)連同該等費用(約700萬港元)：(1)約相等於領展總市值(按基金單位於緊接本公告日期前五個營業日在聯交所之平均收市價計算)之1.9%；(2)約相等於領展於2018年9月30日之資產總值(按2018/19年度中期業績公告所披露)並已就領展於2018年11月14日宣派之中期分派作出調整後之1.36%；及(3)少於領展於2018年9月30日之資產總值(按2018/19年度中期業績公告所披露)之15%。

董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方、擔保人以及彼等各自之最終實益擁有人各自均為獨立第三方。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，收購事項以及買方訂立買賣協議並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，及(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)受託人亦信納，買方簽訂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

---

於2018年11月26日，買方(即領展全資擁有之特別目的投資工具)與賣方訂立買賣協議，據此領展已同意向賣方收購目標集團。根據買賣協議之條款，成交將於2019年1月23日進行。

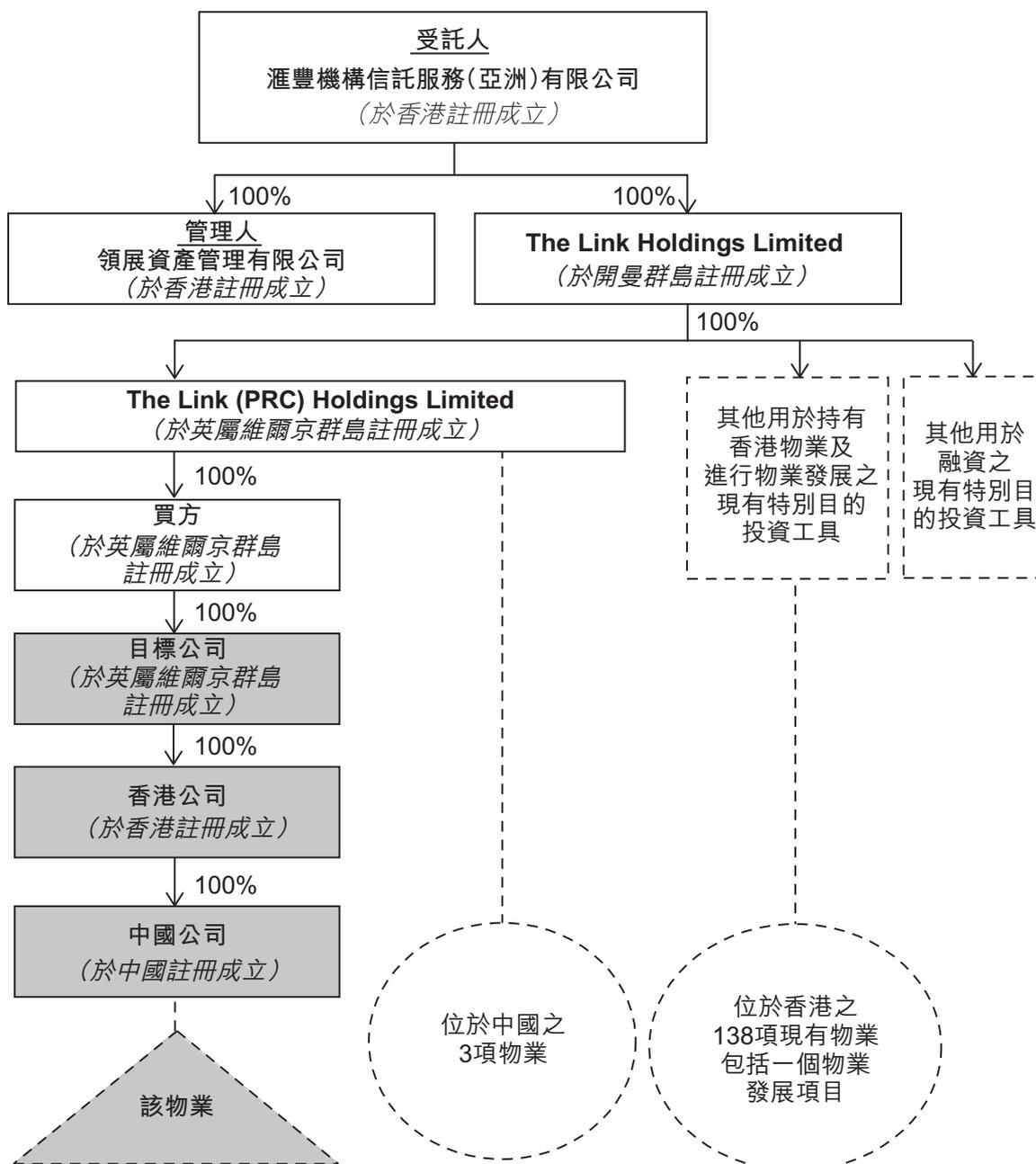
於落實收購事項後，領展將成為位於北京市通州區梨園鎮九棵樹路翠景北里21號之京通罗斯福广场之唯一擁有人。該物業由大型綜合用途發展項目之零售樓層所組成，包括名為金成中心之辦公室部分及名為金成府之四幢樓高31層的住宅發展項目。領展擬持有該物業作長線投資。

## 第II節. 買賣協議之主要條款

---

- (A). 日期： 2018年11月26日
- (B). 訂約方：
- (i) LINK R.E. INVESTMENTS LIMITED—即賣方及獨立第三方；
  - (ii) JIREH R.E. HOLDINGS LIMITED—即擔保人及獨立第三方；及
  - (iii) MIDDLE RIVER DEVELOPMENTS LIMITED—即買方及領展就收購事項成立並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），而賣方將轉讓銷售貸款（全數及按面值）予買方，兩者均不涉及任何產權負擔。
- (D). 目標集團之資料及成交後之持有架構： 目標公司除持有香港公司之全部已發行股本外，並無其他業務活動。香港公司除持有中國公司之全部註冊資本及待落實成交後從事獲准業務外，並無其他業務活動。中國公司除擁有該物業及負責其資產管理營運外，並無其他業務活動。

於落實成交後，領展將成為目標集團及該物業(受限於現有租約及按揭)之唯一擁有人。下列為緊隨成交後目標集團及該物業之持有架構簡圖：



(E). 代價及付款：

(i) 銷售股份及銷售貸款之代價為人民幣**25.60**億元(即議定物業價值)加上(倘為正數)或減去(倘為負數)暫定資產淨值調整金額。

- (ii) 暫定資產淨值調整錄得負債淨額約人民幣**7.69**億元。由於為負數，負債淨額將於成交日期將從應付賣方之代價中扣除。

買方將以下列方式支付代價：

- a. 於訂立買賣協議後五個營業日內向託管代理支付約人民幣**1.79**億元美元等值之按金(即代價經計入負數之暫定資產淨值調整後之**10%**)。待落實成交後，按金(連同應計利息)將由託管代理根據託管協議及買賣協議之條款用於支付部分代價之用及發放予賣方；
- b. (待落實成交後)於成交日期，向託管代理支付美元等值之第**7**號公告託管金額(約人民幣**7,800**萬元)，而託管代理將根據託管協議及買賣協議之條款將有關款項用於支付賣方之第**7**號公告稅款(一經中國機關確定)；及
- c. (待落實成交後)於成交日期，向賣方支付餘額約人民幣**15.08**億元之美元等值，並扣除根據買賣協議計算之暫留金額。

(F). 暫定資產淨值調整及最終資產淨值調整：

該等目標集團公司自**2018**年**1**月**1**日起至成交日期之成交賬目將由畢馬威根據買賣協議之相關條款審核。

有關目標集團於成交日期之成交報表內之流動資產、傢俬及設備，以及負債總額乃按成交賬目之資料編製，亦將由畢馬威根據買賣協議之相關條款審閱。該等流動資產、傢俬及設備，以及負債總額之金額由畢馬威根據買賣協議釐定，並將作為最終資產淨值調整，據此：

- (i). 倘暫定資產淨值調整(為負債淨額)少於最終資產淨值調整(亦為負債淨額)，則賣方須按買賣協議所指明之方式向買方支付差額；及
- (ii). 倘暫定資產淨值調整(為負債淨額)大於最終資產淨值調整(亦為負債淨額)，則買方須按買賣協議所指明之方式向賣方支付差額。

管理人信納，釐定代價(包括暫定資產淨值調整及最終資產淨值調整)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。

(G). 成交：

根據買賣協議之條款，成交將於**2019年1月23日**(或賣方與買方可能書面協定之其他日期)進行，待買方付款後，賣方將根據買賣協議之條款轉讓銷售股份及銷售貸款予買方，而領展將成為目標集團及該物業之唯一擁有人。

(H). 先決條件：成交須待下列所有條件於落實成交時或之前達成(或獲買方豁免全部或部分後)(不論有條件與否)方可作實：

(i). 基本保證未有被違反；

(ii). 於簽署買賣協議與落實成交期間，該物業並無重大或重要部分(即合共佔總樓面面積**30%**或以上)遭中國機關判處、關閉或被列作危樓，或因任何原因而無法進入、損毀或毀壞；及

(iii). 新融資仍全面有效及具有效力，且新融資已由中國公司全數提取以償還現有融資。

倘於成交日期前先決條件(倘未獲豁免)未獲達成，買方可終止買賣協議，並在不損害買方之所有其他權利之情況下，買方將獲退還按金(連同應計利息)。

(I). 未能成交：於所有先決條件獲達成之前提下，倘賣方或買方於成交日期或之前未有完全履行其於買賣協議項下之義務，則買方可向賣方發出通知或賣方可向買方發出通知(視情況而定)將成交推遲至原定成交日期後不超過**14**個營業日之日期，並盡可能繼續落實成交，或根據買賣協議之條款終止買賣協議。

倘買賣協議由於買方未能成交而被終止，則賣方會沒收按金(連同應計利息)。相反地，倘買賣協議由於賣方未能成交而被終止，則按金(連同應計利息)須立即退還予買方，而倘賣方自終止買賣協議日期起計6個月內以較高價格向其他人士出售該物業，賣方則須向買方支付差價。

(J). 保證、彌償保證及擔保：買賣協議載有由賣方所提供屬於此類性質及規模之交易慣用之保證及彌償保證。買賣協議亦就買方有關違反稅項彌償保證及保證的申索規定協定暫留金額。倘買方自成交日期起計為期12個月內並無作出任何申索，則暫留金額(或該金額經計及違反稅項彌償保證及／或保證之申索後之餘額)將於成交日期第一個周年日退還予賣方。

擔保人已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。

經計及上述保留金額及擔保後，管理人認為該等安排充分保障領展及基金單位持有人之整體利益。

(K). 其他交易文件：根據買賣協議將於成交時訂立之其他慣用交易文件包括：

- 稅項彌償契約；
- 就中國公司自成交日期起計兩年內使用商標罗斯福广场ROOSEVELT PLAZA，並有權進一步延長1年之商標許可協議；及

- 轉讓銷售貸款及終止與上海晟际物业管理有限公司北京通州分公司有關現有商場及停車場管理之協議。

### 第III節. 該物業

---

(A). 整體概況：

該物業名為京通罗斯福广场，其位於北京通州區梨園鎮九棵樹路翠景北里**21**號，並設有零售樓層及地下泊車位，包括地庫**1**層至**6**樓之零售樓層及地庫**2**層及地庫**3**層之**576**個泊車位。

(B). 租約：

根據估值報告(按賣方所提供之資料)，於**2018**年**10**月**31**日：

- 該物業之零售租用率約為**96.2%**，已訂立**268**份零售租約；
- 零售租約中將於**2018**年餘下期間、**2019**年及**2020**年到期者分別佔該物業之可租用總面積約**1.3%**、**32.6%**及**19.3%**；
- 該物業之每月現時收入(不包括管理費)約為人民幣**10,260,000**元，其中零售收入約為每月人民幣**9,421,000**元，及其他收入為每月人民幣**839,000**元(包括泊車位費用每月人民幣**460,000**元)；及
- 該物業按每月總租金收入(基本租金及不包括管理費)計之三大零售行業為餐飲、潮流服飾及配件，以及生活時尚，分別佔約**37.5%**、**23.5%**及**20.4%**。

(C). 所有權：

該物業由中國公司單獨持有。其包括：

- (i). 根據477份房屋所有權證，地庫1層至6樓零售樓層中之73個零售商舖(及倉儲空間)，零售總樓面面積約為67,545.7平方米；及地庫2層之404個泊車位，總樓面面積約為18,831平方米；及
- (ii). 根據中國公司及發展商訂立於2013年3月12日之金成中心商业及车位商品房预售合同(预售许可证号：京房售证字(2012) 215号)(經補充)，於地庫3層之172個民防泊車位，據此中國公司擁有使用及收取所有來自民防停車場之收入及租金之權利，年期為20年。

(D). 土地使用權：

根據日期為2012年11月19日授予發展商之土地使用權證(京通国用2012出第00151号)，作零售用途(包括地庫1層之倉儲空間)及地庫2層之404個泊車位之土地使用權將分別於2050年12月8日及2060年12月8日屆滿。

倘該物業之土地使用權年期於上述各自之到期日後不獲延長，中國公司於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，中國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。倘民防停車場之20年年期不獲延長，中國公司將再無權利使用該等泊車位。倘其獲延長，則發展商或會要求付款，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或延長民防停車場於其相關年期屆滿後之使用權計入任何價值。

(E). 成交後之資產管理： 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。成交後，管理人將委任具信譽之管理人負責管理該物業之零售樓層及**576**個泊車位之日常營運。

(F). 按揭： 根據現有融資，該物業目前按中國公司於**2013**年**9**月**27**日訂立之按揭抵押予貸款方，而現有融資將於提取新融資及於成交前全數償還現有融資後由按揭所取代。新融資項下之按揭由中國公司以貸款方為受益人於**2018**年**9**月**21**日訂立。新融資項下之按揭將於成交後繼續，作為新融資項下未償還款項之擔保。

因全數提取新融資而成為未償還款項之本金及利息金額(於本公告日期估計為人民幣**7.49**億元)，將於落實成交時作為暫定資產淨值調整之一部分自應付賣方之代價餘額中扣除。

管理人認為，於成交後繼續該物業之新融資及按揭並不會對領展整體構成重大財務影響。

(G). 該物業之估值： 根據獨立物業估值師之估值報告，該物業於估值日期按其現有用途之估值為人民幣**25.60**億元(包括民防停車場應佔價值人民幣**800**萬元)。

#### 第IV節. 費用及開支

---

就收購事項並無應付管理人之費用或開支。

除根據信託契約按分別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，就收購事項並無應付受託人之費用或開支。

就收購事項管理人或買方並無應付之代理費用。

管理人目前並無對該物業進行大規模翻新或重建的即時計劃。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)香港公司之財務報表乃根據香港財務報告準則審核及編製；及(iii)中國公司之財務報表乃根據中國公認會計準則審核及編製。

以下數據摘錄自賣方所提供香港公司及中國公司截至2016年12月31日及2017年12月31日止兩個年度之經審核財務報表，以及目標公司截至2016年12月31日及2017年12月31日止兩個年度之未經審核財務報表，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		香港公司		中國公司	
	截至2016年 12月31日 止年度 及於該日 (未經審核) 美元	截至2017年 12月31日 止年度 及於該日 (未經審核) 美元	截至2016年 12月31日 止年度 及於該日 (經審核) 美元	截至2017年 12月31日 止年度 及於該日 (經審核) 美元	截至2016年 12月31日 止年度 及於該日 (經審核) 人民幣	截至2017年 12月31日 止年度 及於該日 (經審核) 人民幣
(1) 收益	-	-	-	-	107,239,985	117,582,058
(2) 折舊前之物業收入淨額	-	-	-	-	60,412,792	74,931,904
(3) 除稅前溢利／(虧損) 淨額	(942)	(673)	(7,000)	(5,974)	(64,816,610)	(54,167,358)
(4) 除稅後溢利／(虧損) 淨額	(942)	(673)	(7,000)	(5,974)	(64,816,610)	(54,167,358)
(5) 資產／(負債)淨值	(3,565)	(4,238)	(3,165,237)	(3,171,211)	773,529,347	719,361,989

根據賣方所提供之資料，中國公司根據中國公認會計準則計算截至2016年12月31日及2017年12月31日止兩個年度之虧損淨額主要是由於現有融資所產生之財務成本及來自該物業之折舊開支所致，而先前之過渡性貸款(現已償還)相關之財務成本及企業維持開支(數額不大)則分別導致香港公司及目標公司於2016年12月31日及2017年12月31日之負債淨額為累計虧損。財務成本將於償還貸款後而逐步減少。該物業之折舊開支將在根據香港財務報告準則編製集團綜合報表時撥回。基於第VII節所載之原因，管理人認為該物業具有良好前景，而目標集團之表現亦將有所改善。

## 第VI節. 收購事項之財務影響及資金來源

---

代價人民幣25.60億元(相等於約28.91億港元)連同該等費用(約700萬港元)以及計及最終資產淨值調整(如有)後作出之付款，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2018年9月30日之財務狀況(按2018/19年度中期業績公告所披露)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2018年9月30日之綜合財務狀況(按2018/19年度中期業績公告所披露)，並假設從領展債務融資中提用20.29億港元，及就(i)領展於2018年11月14日宣派之中期分派；以及(ii)計入估值作出調整，猶如收購事項已於2018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10.3%變更至約11.6%。

## 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，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，該物業將被持有作長線投資，並將加入領展在香港和中國一線城市內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領展及基金單位持有人之整體利益，原因如下：

- 北京副中心

通州位於北京東南區，被視為通往國家首都的東方門戶。通州是一個快速發展中的地區，其中心位於北京中部朝東約20公里。北京市委員會已正式宣佈計劃將若干市政部門搬遷至通州。通州的城建及公共服務持續改善將繼續帶來更多經濟活動以及居住和工作人口。

- 消費需求強勁

該物業位於通州知名住宅區內。該地區約30%人口居住在京通羅斯福廣場三公里範圍內。自2013年以來，通州居民的可支配收入每年增長約10%。該物業周邊即將興建的新住宅發展項目預期將帶來更多人流，以及刺激對餐飲、生活時尚、幼兒／教育及娛樂服務的進一步零售需求。

- 良好的連通性

該物業位於通州區的主要幹道北苑南路。其亦毗鄰金成中心(一幢23層辦公大樓)及八通線的九棵樹地鐵站，距離北京中央商務區約30分鐘車程。該物業亦將受惠於現時施工中的至北京環球影城(預計將於2020年開幕)的新地鐵延長線及規劃中連接新北京機場的地鐵線路。

- 一個表現穩健且收益穩定的優質社區商場

根據估值報告(按賣方所提供之資料)，於2018年10月31日，該物業之租用率為96.2%。目前，該物業的租戶結集多類型的零售商戶，包括餐飲、潮流服飾／配件、幼兒／教育及休閒、保健及美容，以及電影院等零售供應類別。目前，該物業的租金收入大部分來自基本租金，提供穩定的租金收入。576個泊車位足以滿足零售業務需求。

- 近期機遇

該物業於2014年開幕營業。根據估值報告(按賣方所提供之資料)，將於2018年餘下期間、2019年及2020年屆滿的零售租約分別約佔該物業可出租總面積之1.3%、32.6%及19.3%。於該等零售租約屆滿後，第二個租賃週期可讓管理人有機會藉升級租戶組合上調該物業續租租金及提升表現。預期中國公司之物業收入淨額將有所增加，而此將改善目標集團之財務表現。收入上升亦將增加該物業之資本價值，此將符合領展及基金單位持有人之整體利益。

- 既有之資產管理團隊

該物業現由一支於該物業的租賃、物業管理，及停車場營運擁有近四年經驗的團隊管理。於落實成交後，管理人將保留該團隊核心成員於中國公司。此外，管理人將委聘於中國提供物業管理服務方面富有經驗的著名持牌外部管理人為負責向中國公司的資產管理團隊提供零售平台及停車場的設施管理、停車場管理及日常物業服務支持。

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、其位於北京／通州地區所佔據之策略性位置、現行市況及租戶組合提升潛力納入考慮，且其對估值並無折讓。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。收購事項與領展之投資政策及管理人投資於具收入及資本價值增值潛力的房地產之目標一致。

## 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，並擁有香港公司之全部已發行股本。目標公司之主要業務為投資控股。

香港公司為一間於香港註冊成立之公司，並擁有中國公司之全部註冊資本。香港公司之主要業務為投資控股。於落實成交後，香港公司僅會提供支援中國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(「**獲准業務**」)。

中國公司於**2013年1月28日**在中國成立。中國公司之主要業務為該物業之營運、租賃及資產管理。中國公司之現有經營年期乃由**2013年1月28日**起至**2053年1月27日**止。管理人之中中國法律顧問君合律師事務所認為，由於延長中國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商投資、外匯法律及法規進行，對於中國公司從任何保留盈利中將股息自中國匯出予香港公司(作為中國公司之唯一股東)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，買方簽訂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，認為中國公司合法持有該物業之土地使用權及所有權連同房屋所有權證(見上文第III節)，並可合法佔用、使用、出租及轉讓該物業(惟僅受制於現有租約及按揭)。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(透過買方及中國公司)將擁有上述該物業之良好可銷售法定及實益業權(惟僅受制於現有租約及按揭)。

## 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買方簽訂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)買方簽訂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

---

本公告乃根據房地產投資信託基金守則第10.3及10.4條作出。代價人民幣25.60億元(相等於約28.91億港元)連同該等費用(約700萬港元)：(1)約相等於領展總市值(按基金單位於緊接本公告日期前五個營業日在聯交所之平均收市價計算)之1.9%；(2)約相等於領展於2018年9月30日之資產總值(按2018/19年度中期業績公告所披露)並已就領展於2018年11月14日宣派中期分派之影響作出調整後之1.36%；及(3)少於領展於2018年9月30日之資產總值(按2018/19年度中期業績公告所披露)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、擔保人，以及彼等各自之最終實益擁有人各自均為獨立第三方；及(b)其他交易文件之訂約各方均為獨立第三方。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(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)准許香港公司就獲准業務直接聘用不多於10名僱員(「**香港公司僱員**」)；及(b)准許中國公司就核心職能(定義見下文(b))直接聘用(或繼續聘用)不多於70名僱員(「**核心職能僱員**」)。

(a) 香港公司僱員

於落實成交後，香港公司擬直接聘用香港公司僱員進行獲准業務。香港公司將不會從事任何與其於中國公司及該物業的投資無關之活動或業務。

就獲准業務而對香港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，聘用香港公司僱員將可使香港公司符合資格，就其所獲中國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) 倘香港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，經由香港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) 香港公司的活動將支援中國公司的各項職能，並將純粹以中國公司之利益而為之，且於落實成交後，香港公司將不會從事任何與其於中國公司及該物業的投資無關之其他活動或業務。

**(b) 中國公司之核心職能僱員**

於落實成交後，中國公司擬純粹就執行核心職能直接聘用(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，中國公司之若干責任和職能(「**核心職能**」)須由中國公司執行，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，取得中國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)對中國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(例如處理中國公司之銀行賬目及向中國公司之唯一股東(即香港公司)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) 中國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，並代表中國公司與第三方訂立中國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) 委聘第三方設施／物業管理公司向中國公司提供物業及設施管理服務事實上不會解除中國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，經由中國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) 倘中國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，中國公司仍將擁有具備知識才幹的僱員執行核心職能。此舉將可減低對該物業及中國公司之日常營運會造成的影響。

基於上述原因，管理人預期有關香港公司僱員及核心職能僱員之建議聘用安排不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，香港公司及中國公司現時的僱員人數預期合共不超過80人。管理人預期於落實成交後由香港公司(就獲准業務)及中國公司(就核心職能)所聘用(或將聘用)之僱員總人數不會大幅增加。

- **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六層特別目的投資工具須維持不變。

- **進一步公告**

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告。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及該物業。

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。

- 關於賣方及擔保人

根據賣方提供之資料，賣方及擔保人由ARA Asia Dragon II Limited(「**ADF II**」)(一間由ARA Asset Management Limited的聯屬公司管理之基金)最終實益擁有。ADF II之投資者包括來自美國及其他國家之機構投資者。ARA Asset Management Limited為一間全球頂尖的綜合房地產基金管理人公司。賣方之主要業務為投資控股，而擔保人之主要業務亦為投資控股。

## 第XIV節. 釋義

---

除文義另有所指外，下列釋義適用於本公告。

<b>2018/19年度 中期業績公告</b>	指	於2018年11月14日公布之領展截至2018年9月30日止六個月之中期業績公告
<b>收購事項</b>	指	買方根據買賣協議條款向賣方收購目標集團
<b>議定物業價值</b>	指	人民幣25.60億元，即買方與賣方就收購事項所議定該物業之價值
<b>估值</b>	指	人民幣25.60億元(包括民防停車場應佔之人民幣800萬元)，即根據估值報告就該物業於估值日期之估值

<b>董事會</b>	指	管理人之董事會
<b>第7號公告</b>	指	中國國家稅務總局於2015年2月3日發出之[2015]第7號公告(包括正式頒布或發出以取代該公告之任何法律、規則、規例、通函及公告)
<b>第7號公告託管金額</b>	指	將以代價支付並由託管代理根據託管協議及買賣協議之條款就支付賣方之第7號公告稅款(一旦確定)而持有之金額，約人民幣7,800萬元
<b>第7號公告稅款</b>	指	根據第7號公告之規定賣方就出售目標集團予買方而產生之應付中國稅款金額
<b>營業日</b>	指	香港、紐約、中國及新加坡銀行一般營業日(不包括星期六或星期日)
<b>買方</b>	指	MIDDLE RIVER DEVELOPMENTS LIMITED，一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司及領展全資擁有之特別目的投資工具
<b>民防停車場</b>	指	京通罗斯福广场地庫3層之172個泊車位，位於在戰爭時期指定作防空洞用途之區域，惟根據由北京市通州区民防局發出之人防工程使用证(京(通)防用字094及095号)，獲准於和平時期用作停車場
<b>成交及成交日期</b>	指	根據買賣協議條款於2019年1月23日(或買方與賣方可能書面協定之其他日期)完成收購事項
<b>成交報表</b>	指	根據該等目標集團公司於2018年1月1日至成交日期期間之成交賬目之資料及備考成交報表之規格呈列目標集團於成交日期之流動資產、傢俬及設備，以及負債總額之報表

<b>先決條件</b>	指	具有上文「第II節. 買賣協議之主要條款－(H). 先決條件」一段下賦予該詞彙之涵義
<b>關連人士</b>	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
<b>代價</b>	指	具有上文「第II節. 買賣協議之主要條款－(E). (i)」一段下賦予該詞彙之涵義
<b>核心職能僱員</b>	指	具有上文「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
<b>核心職能</b>	指	具有上文「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)中國公司之核心職能僱員」一段下賦予該詞彙之涵義
<b>按金</b>	指	將向託管代理支付並於成交時用作支付部分代價，金額約為人民幣 <b>1.79</b> 億元
<b>發展商</b>	指	北京金隅大成开发有限公司，即通州地段第 <b>120620400064000000</b> 號(該物業為其中一部分)之發展商
<b>董事</b>	指	管理人之董事
<b>託管代理</b>	指	根據託管協議委任之香港上海滙豐銀行有限公司
<b>託管協議</b>	指	買方、賣方及託管代理將於簽訂買賣協議或之前訂立之託管協議
<b>現有融資</b>	指	貸款方根據日期為 <b>2013年9月27日</b> (於 <b>2014年1月13日</b> 經修訂)之固定資產貸款協議向中國公司提供之固定資產貸款融資人民幣 <b>855,000,000</b> 元，該款項將於成交前透過提取新融資全數償還
<b>該等費用</b>	指	買方應付費用總額約 <b>700</b> 萬港元，當中主要為與收購事項有關之專業服務費用

<b>最終資產淨值調整</b>	指	目標集團於成交日期之流動資產、傢俬及設備減負債總額之金額(包括新融資之未償還本金及利息金額)，於成交報表分別呈列並根據買賣協議相關條款最終釐定者為準
<b>擔保人</b>	指	<b>JIREH R.E. Holdings Limited</b> ，一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司
<b>總樓面面積</b>	指	總樓面面積
<b>香港公司</b>	指	首億置業有限公司，一間於香港註冊成立之公司，為目標公司直接全資擁有之附屬公司
<b>香港公司僱員</b>	指	具有上文「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
<b>香港及港元</b>	指	分別為中華人民共和國香港特別行政區及香港法定貨幣港元
<b>獨立物業估值師</b>	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
<b>獨立第三方</b>	指	非領展之關連人士之獨立第三方
<b>畢馬威</b>	指	畢馬威會計師事務所，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
<b>貸款方</b>	指	中國銀行股份有限公司北京通州支行
<b>領展</b>	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)；倘文義所需，包括特別目的投資工具

<b>上市規則</b>	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
<b>管理人</b>	指	領展資產管理有限公司，作為領展之管理人
<b>按揭</b>	指	中國公司以貸款方為受益人對該物業作出日期為 <b>2018年9月21日</b> 之按揭(即《抵押合同》(編號： <b>2018013RGD001</b> ))
<b>新融資</b>	指	根據日期為 <b>2018年9月21日</b> 之固定資產借款合同(編號： <b>2018013RG001</b> )貸款方向中國公司提供人民幣 <b>745,000,000元</b> 之定息貸款融資，以供中國公司於成交前提取用作償還現有融資
<b>其他交易文件</b>	指	(其中包括)上文「第II節. 買賣協議之主要條款—(K). 其他交易文件」之該等文件
<b>獲准業務</b>	指	具有上文「第VIII節. 目標集團之資料」一段下賦予該詞彙之涵義
<b>中國及中國機關</b>	指	分別為中華人民共和國，以及對中國公司及收購事項之項目擁有司法管轄權之中華人民共和國國家級、省級、市級或地區級當局(包括稅務局)、部門及政府機關
<b>中國公司</b>	指	北京亞騰房地產經營管理有限公司，一間於中國成立之公司，並為該物業之唯一擁有人
<b>備考成交報表</b>	指	根據該等目標集團公司之管理賬目資料目按買賣協議協定之規格及內容呈列於成交日期之暫定資產淨值調整之備考報表
<b>該物業</b>	指	上文「第III節. 該物業—(A).」一段下所描述之零售樓層及泊車位
<b>暫定資產淨值調整</b>	指	根據備考成交報表，(i)流動資產以及傢俬及設備，及(ii)目標集團之負債總額(包括應付賬款／應付稅項／其他應付賬款、集團公司間結餘及將於提取新融資後成為未償還之本金及利息(現估計約為人民幣 <b>7.49億元</b> ))於截至成交日期之差額

<b>房地產投資信託基金守則</b>	指	由證監會頒布之房地產投資信託基金守則，並經不時修訂或補充
<b>房地產投資信託基金</b>	指	房地產投資信託基金
<b>人民幣</b>	指	人民幣，中國法定貨幣
<b>銷售貸款</b>	指	香港公司欠賣方約 <b>1.66</b> 億美元之股東貸款，並將根據買賣協議條款於成交時(全數及按面值)轉讓予買方
<b>銷售股份</b>	指	目標公司股本中之 <b>1</b> 股已發行股份(即其全部已發行股本)
<b>賣方</b>	指	<b>LINK R.E. INVESTMENTS LIMITED</b> ，一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司，並由擔保人全資擁有
<b>證監會</b>	指	香港證券及期貨事務監察委員會
<b>買賣協議</b>	指	買方、賣方與擔保人就收購事項訂立日期為 <b>2018年11月26日</b> 之買賣協議
<b>特別目的投資工具</b>	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
<b>平方米</b>	指	平方米
<b>聯交所</b>	指	香港聯合交易所有限公司
<b>目標公司</b>	指	<b>LINCOLN R.E. INVESTMENTS LIMITED</b> ，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
<b>目標集團</b>	指	目標公司、香港公司及中國公司之統稱，而 <b>目標集團公司</b> 指當中任何一方， <b>該等目標集團公司</b> 則指上述所有公司
<b>租約</b>	指	該物業之零售商舖及泊車位之所有現存租約、租賃及准用證
<b>信託契約</b>	指	受託人與管理人於 <b>2005年9月6日</b> 就設立領展而訂立之信託契約(經十二份補充契約修訂及補充)

<b>受託人</b>	指	滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司，作為領展之受託人
<b>基金單位及基金單位持有人</b>	指	分別為領展之基金單位及基金單位之持有人
<b>美元</b>	指	美國之法定貨幣美元
<b>美元等值</b>	指	(就對應任何人民幣金額)按「財資市場公會」於相關款項支付日之前第二個營業日的對上連續 <b>10</b> 個營業日公布的「美元兌人民幣(香港)即期匯率」的平均匯率，而計算得出的美元等值金額(若未能取得相關日期的基準匯率，則採納最接近該日期之前的基準匯率計算)
<b>估值日期</b>	指	<b>2018年10月31日</b>
<b>估值報告</b>	指	獨立物業估值師就收購事項於 <b>2018年11月22日</b> 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等值港元乃按於本公告日期財資市場公會所報之即期匯率(人民幣1元兌**1.1292**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，2018年11月26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)

張利民(首席營運總監)

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