

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)

持優質商廈組合之合資公司

### 收購持有澳洲優質商廈物業權益之信託之**49.9%**權益

於2022年2月9日，買方及買方擔保人(作為領展間接全資擁有之特別目的投資工具)與賣方及AOFII受託人訂立基金單位銷售協議，據此(受制於若干條件之達成或豁免)買方有條件同意收購，而賣方有條件同意按購買價格出售銷售基金單位。銷售基金單位相當於AOFII信託(由一項根據澳洲法律訂立之信託契約構成之信託)資本中所有繳足普通單位之**49.9%**。AOFII信託主要從事擁有及營運目標投資組合業務，於重組後將包括位於澳洲悉尼及墨爾本中央商務區之五項優質商廈物業之權益。

成交時，買方亦將與賣方及AOFII受託人訂立基金單位持有人協議，旨在監管買方及賣方於AOFII信託之投資、規管其作為AOFII信託基金單位持有人之關係以及AOFII信託業務之若干範疇。此外，AOFII受託人將就委聘AOFII管理人作為投資管理人訂立投資管理協議。

成交時，AOFI I信託將分別由買方及賣方持有**49.9%**及**50.1%**權益。收購事項之購買價格(受制於成交調整)為**5.961**億澳元。於本公告日期，買方已向託管代理支付訂金**3,000**萬澳元。買方將於成交時向賣方支付購買價格之結餘**5.661**億澳元，而託管代理將於成交時按照賣方及買方之指示向賣方發放訂金。

基金單位銷售協議須待若干條件獲達成或豁免後，方可作實。收購事項之成交須待買方及賣方各自遵守基金單位銷售協議條款所規定之責任後，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買賣基金單位時務請審慎行事，如有任何有關其狀況及應作出行動之疑問，務請尋求獨立專業意見。

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。管理人將亦公布買方或賣方對購買價格作出之任何調整。

由於購買價格將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。由於其中一項適用百分比率超過**5%**，而所有百分比率均低於**25%**，故根據上市規則第十四章(按房地產投資信託基金守則第**2.26**條作出適當修訂)，收購事項構成領展之須予披露交易。成交後，由於領展將不會於AOFI I信託中擁有多數所有權及控制權，領展通過AOFI I信託合資公司**49.9%**權益間接持有之組合物業權益將會被視作房地產投資信託基金守則下准許之「非合資格少數權益物業」。

董事在作出一切合理查詢後所得知、知悉及確信，交易文件項下之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，交易文件項下擬進行之交易並不構成領展之關連人士交易，且訂立交易文件根據房地產投資信託基金守則、上市規則(按房地產投資信託基金守則第**2.26**條作出適當修訂)及信託契約毋須經基金單位持有人批准。

## 第I節. 概覽

---

董事會欣然宣佈，於2022年2月9日，買方及買方擔保人(作為領展間接全資擁有之特別目的投資工具)訂立基金單位銷售協議，據此(受制於若干條件之達成或豁免)，買方有條件同意收購，而賣方有條件同意出售銷售基金單位，代價為購買價格。AOFI I信託為由一項根據澳洲法律訂立之信託契約構成之信託。AOFI I信託主要從事擁有及營運目標投資組合業務，於重組後將包括位於澳洲悉尼及墨爾本中央商務區之五項優質商廈物業之權益。

成交後，AOFI I信託將分別由買方及賣方持有49.9%及50.1%權益。

## 第II節. 交易文件之主要條款

---

### 1. 基金單位銷售協議之主要條款

基金單位銷售協議之主要條款概述如下：

- (A) 日期： 2022年2月9日
- (B) 訂約方：
- (i) Link IGO Sub Pty Limited，作為Link IGO Sub Trust之受託人(作為買方)；
  - (ii) Link Australia Holdings Pty Ltd，作為Link Australia Holdings Trust之受託人(作為買方擔保人)；
  - (iii) Investa Listed Funds Management Limited，作為OPG Office I信託之受託人(作為賣方)；及
  - (iv) Davidson Hughes Developments Pty. Ltd.，作為AOFI I信託之受託人。
- (C) 收購事項之項目： 賣方將於成交時，對應收取購買價格，向買方出售銷售基金單位，其並無任何產權負擔且附帶所有權利，包括投票及分派權利(於成交時及此後附帶或應計)。買方擔保人將保證買方妥為按時履行其於基金單位銷售協議項下之所有義務。

銷售基金單位為AOFI I信託(由一項信託契約根據澳洲法律構成之信託)資本中所有繳足普通單位之49.9%，AOFI I信託主要從事擁有及營運目標投資組合業務，將於重組後包括位於澳洲悉尼及墨爾本中央商務區之五項優質商廈物業之權益。

- (D) 訂金： 訂金3,000萬澳元應由託管代理持有，並將根據託管契約按指示以賣方及買方之聯名名義存入澳洲授權銀行之計息賬戶。於本公告日期，買方已向託管代理悉數支付訂金。
- 倘成交因買方違約或違反以外之任何理由而並無落實，且買方或賣方合法終止基金單位銷售協議，則訂金及其應計利息必須向買方退還。
- 倘成交因買方違約或違反而並無落實，則將向賣方支付訂金及其應計利息。
- 於2022年6月30日，倘訂金由託管代理持有，則訂金直至該日應計之利息應按同等份額支付予買方及賣方。
- (E) 購買價格： 收購事項之購買價格為5.961億澳元(可進行成交調整)。
- 買方將於成交時向賣方支付購買價格之結餘5.661億澳元，而託管代理將於成交時根據買方及賣方提供之書面指示向賣方發放訂金及任何應計利息。
- 購買價格按照估計資產淨值連同與將於簽訂後訂立的融資安排相關調整(「其他調整」)計算，且由買方與賣方經公平商業磋商後議定，並已考慮眾多因素，包括估值、組合物業之質量及現行市況。
- (F) 成交調整： 成交後，於賣方與買方根據載於基金單位銷售協議的條款及程序議定或釐定有關差額後，購買價格可作下列進一步調整，(i)致使倘估計資產淨值與實際資產淨值之間存在差額，有關差額之絕對值將由買方(如實際資產淨值超過估計資產淨值)或賣方(如實際資產淨值少於估計資產淨值)(視情況而定)支付；及(ii)其他調整。

將根據房地產投資信託基金守則適時就購買價格之任何調整作出進一步公告。

(G) 先決條件： 成交須待下列條件於日落日期或之前根據基金單位銷售協議獲達成或豁免後，方可作實：

(a) 已按買方接納之條款取得FIRB批文；

(b) 賣方已就基金單位銷售協議項下擬進行交易(包括收購事項及重組)向第三方取得一切必要同意；及

(c) 賣方已完成重組。

(H) 成交： 成交將於所有條件獲達成後落實。

倘所有條件獲達成或豁免日期：

(a) 距離該月最後一個營業日少於五(5)個營業日，則成交將於其後第二個月之首個營業日落實；或

(b) 距離該月最後一個營業日有五(5)個營業日或以上，則成交將於下一個月首個營業日落實。

成交後，AOFI I信託將分別由買方及賣方持有49.9%及50.1%權益。

(I) 終止： 倘條件於日落日期或之前未獲達成，則並無違反基金單位銷售協議之任何訂約方可透過向其他訂約方發出書面通知終止基金單位銷售協議。

基金單位銷售協議亦可在下列情況下予以終止：

- (a) 倘買方或賣方於成交日期及另一方發出通知要求成交落實後未能成交，根據基金單位銷售協議之條款，由非違約方向違約方提供書面通知予以終止；或
  - (b) 倘買方擔保人未能履行基金單位銷售協議項下之重大義務，則由賣方予以終止；或
  - (c) 倘買方或賣方無力償債，則由另一方向無力償債一方提供書面通知予以終止。
- (J) 保證及彌償保證： 基金單位銷售協議載有賣方就此類規模及性質之交易按慣常條款作出之聲明、保證、彌償保證及承諾。
- (K) 規管法例： 澳洲新南威爾士法律

## 2. 基金單位持有人協議之主要條款

按照基金單位銷售協議訂約方協定之基金單位持有人協議形式，於成交時將訂立之基金單位持有人協議之主要條款概述如下：

- (A) 日期： 待於成交日期簽立
- (B) 訂約方：
- (i) Link IGO Sub Pty Limited，作為Link IGO Sub Trust之受託人(作為買方)；
  - (ii) Investa Listed Funds Management Limited，作為OPG Office I信託之受託人(作為賣方)；及
  - (iii) Davidson Hughes Developments Pty. Ltd.，作為AOFI I信託之受託人。
- (C) AOFI投資者諮詢委員會： AOFI I基金單位持有人將同意成立由彼等各兩名代表組成之委員會，以審議由AOFI I受託人或AOFI I管理人所提出有關AOFI I信託業務及營運之重大事項之推薦建議，包括(其中包括)其不時之預算、業務計劃、分派政策、融資安排及投資策略，並就此作出決定(即「**AOFI投資者諮詢委員會**」)。
- (D) 承諾及出資： AOFI I基金單位持有人將同意根據AOFI投資者諮詢委員會不時一致通過之預算及業務計劃就AOFI I信託根據彼等於AOFI I信託持有之AOFI I基金單位之比例出資，即於基金單位持有人協議開始時買方49.9%及賣方50.1%。
- AOFI I基金單位持有人無任何義務提供未經AOFI投資者諮詢委員會根據基金單位持有人協議不時一致通過之預算及業務計劃所催繳之資金，惟於緊急出資情況或經AOFI投資者諮詢委員會一致同意情況除外，於此情況下，AOFI I基金單位持有人將不時根據彼等於AOFI I信託中持有之AOFI I基金單位按比例出資。

(E) 管治： AOFI I基金單位持有人將同意AOFI I受託人將保留AOFI I信託之日常營運控制權，而根據投資管理協議，AOFI I管理人將向AOFI I受託人提供投資管理服務。

AOFI投資者諮詢委員會將按年審閱及批准AOFI I信託之投資策略。AOFI I管理人將負責監察及審查AOFI I信託及AOFI I信託集團各自就AOFI投資者諮詢委員會批准之投資策略遵行情況、向AOFI投資者諮詢委員會提出相應推薦建議以及根據該投資策略採取行動。

(F) 保留事項： 基金單位持有人協議將規定，與AOFI I信託有關之若干重大事項將須不時獲得AOFI投資者諮詢委員會特別大多數或一致批准，方可作實，該等事宜包括但不限於預算及業務計劃、商機批准、投資策略變動、再融資安排之審批以及分派政策之修訂，各自均須經AOFI投資者諮詢委員會一致批准。

(G) 分派： 根據AOFI I信託之分派指引，AOFI I信託之收入淨額之最少100%將按各AOFI I基金單位持有人於AOFI I信託所持AOFI I基金單位之比例分派予彼等。

(H) 禁售期及最低持有量： AOFI I基金單位持有人於基金單位持有人協議開始後三十八(38)個月之禁售期內不得出售其於AOFI I信託之基金單位或允許其發生控制權變動(其自身之基金單位持有人集團成員除外)，除非事先於相關時間獲所有其他AOFI I基金單位持有人一致同意。

上述禁售期屆滿後，AOFI I基金單位持有人對建議將由每名其他AOFI I基金單位持有人出售之AOFI I基金單位有優先要約權。

**AOFI I**基金單位持有人必須出售其所有基金單位持有量或按基金單位持有人協議所規定出售指定比例之基金單位持有量，惟倘買方出售若干比例之基金單位持有量，根據基金單位持有人協議所載程序，賣方亦將有權出售若干比例之基金單位持有量。

(I) 其他重大條款： 基金單位持有人協議亦將載有與轉讓基金單位之優先選擇權、解決爭議及僵局事件有關之規定，以及**AOFI I**基金單位持有人對與流動資金審查結果有關之退出機制，為此規模及性質之交易之慣常條款。

(J) 規管法例： 澳洲新南威爾士法律

成交時，**AOFI I**受託人亦將訂立投資管理協議，內容有關**AOFI I**管理人按該協議所載條款向**AOFI I**受託人提供投資管理服務。投資管理協議按所有**AOFI I**基金單位持有人協定之公平及一般商業條款訂立。

### 第III節. 有關AOFI I信託之資料

#### A. AOFI I信託集團之財務資料

AOFI I信託為由一項根據澳洲法律訂立之信託契約構成之信託，於成交後，AOFI I信託可申請合資格成為管理投資信託，並根據澳洲法律享有優惠的管理投資信託預扣稅率。其主要從事擁有及營運目標投資組合之業務，將於重組後包括位於澳洲悉尼及墨爾本中央商務區之五項優質商廈物業之權益。

根據AOFI I信託之綜合未經審核賬目，截至2020年6月30日及2021年6月30日止各年度AOFI I信託集團之財務資料如下：

	截至6月30日止年度	
	2021年 百萬澳元	2020年 百萬澳元
收益	71.6	62.4
總收入 <sup>附註</sup>	206.2	176.8
除稅前溢利	131.8	89.0
除稅後溢利	131.8	89.0

附註：總收入包括(其中包括)收益、分佔權益入賬投資溢利以及物業及金融工具未變現公平值收益

根據截至2021年6月30日止年度AOFI I信託之綜合未經審核賬目，AOFI I信託集團於2021年6月30日擁有資產總值及資產淨值分別約為19.968億澳元及9.596億澳元。為免生疑問，上述數字並未計及成交前將進行及完成之重組，因此並不代表成交後AOFI I信託之財務狀況。

#### B. 有關組合物業之資料

於2021年12月31日，根據估值報告，估值為11.311億澳元。目標投資組合之平均出租率為92.6%，加權平均租約屆滿期為5.8年。於2021年12月31日，目標投資組合之49.9%之租金收入淨額為4,960萬澳元，其中專業服務及金融服務領域之租戶貢獻70%以上之租金收入。

根據估值報告之組合物業詳情如下：

##### (1) 151 Clarence Street, Sydney

該物業(亦稱為Barrack Place)為於2018年落成之甲級辦公室。該物業包括16層辦公室、一層閣樓、地面及地下一樓零售空間，以及四層地庫之41個停車位，總可租用淨面積為21,891平方米。該物業獲5.5星級NABERS能源評級及4.5星級NABERS水評級。於2021年12月31日，該物業之主要租戶包括(其中包括)Arup及Mills Oakley。

AOFI I信託集團於151 Clarence Street持有100%權益。

**(2) 126 Phillip Street, Sydney**

該物業(亦稱為Deutsche Bank Place)為於2005年落成之頂級辦公室。該物業包括31層辦公室、地面零售空間、四層商用亭樓，以及一層地庫之84個停車位，總可租用淨面積為42,131平方米。該物業獲5星級NABERS能源評級及4.5星級NABERS水評級。於2021年12月31日，該物業之主要租戶包括(其中包括)Deutsche Bank及Allens。

AOFI I信託集團於126 Phillip Street持有25%權益。餘下權益由一個Investa管理基金及一個主權財富基金持有。

**(3) 388 George Street, Sydney**

該物業為於1976年落成之甲級辦公室，於2020年完成大幅翻新，包括新增5層混合用途的亭樓建築。該物業的主辦公樓包括28層辦公室、一層閣樓、地面及地下零售空間，以及兩層地庫之73個停車位。主辦公樓及亭樓建築的總可租用淨面積為41,255平方米。該物業目標為取得5星級NABERS能源評級及4星級NABERS水評級。於2021年12月31日，該物業之主要租戶包括(其中包括)QBE及Aware Super。

AOFI I信託集團於388 George Street持有50%權益。餘下權益由一間另類投資管理公司持有。

**(4) 347 Kent Street, Sydney**

該物業為於1992年落成之甲級辦公室，於2020年完成大幅翻新。該物業包括20層上層辦公室、地面及地下零售空間，以及三層地庫之74個停車位，總可租用淨面積為26,819平方米。該物業獲5星級NABERS能源評級及4.5星級NABERS水評級。於2021年12月31日，該物業之主要租戶包括(其中包括)IOOF及Zurich。

於重組完成後，AOFI I信託集團將於347 Kent Street持有100%權益。

**(5) 567 Collins Street, Melbourne**

該物業為於2015年落成之頂級辦公室。該物業包括23層上層辦公室、地面零售空間、兩層健身室，以及3層地庫之156個停車位，總可租用淨面積為55,052平方米。該物業獲5.5星級NABERS能源評級及5.5星級NABERS水評級。於2021年12月31日，該物業之主要租戶包括(其中包括)Jemena及Corrs Chambers Westgarth。

AOFI I信託集團於567 Collins Street持有50%權益。餘下權益由一個Investa管理基金持有。

## 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。

概無因收購事項而應付受託人之費用或開支(信託契約項下受託人之酬金除外，該酬金按房地產物業價值(定義見信託契約)之規定年百分比計算)。

## 第V節. 收購事項之財務影響及資金來源

---

收購事項之購買價格(約33.102億港元)連同該等費用(約8,530萬港元)將以領展內部資金及債務融資支付。與於2021年9月30日之財務狀況相比，預期收購事項不會對領展之財務狀況產生任何重大不利影響。

根據領展於2021年9月30日之綜合財務狀況(如2021/2022年中期報告所披露)，領展成交後之總債務佔總資產之比率將由約23.6%(已計入以下調整：於2021年11月10日宣佈並於2021年12月31日派付之中期分派、於2021年10月27日完成收購廣東省兩項現代物流資產75%權益、於2021年11月7日公佈收購悉尼核心商業區零售組合50%權益，及於2021年12月31日完成收購香港兩幢停車場／汽車服務中心及倉庫大廈)增加至約24.6%(假設領展已於2021年9月30日完成收購事項，並以33.955億港元債務融資全數支付收購事項)。

根據買方、賣方及AOFI I受託人於成交時將訂立之基金單位持有人協議，買方應根據AOFI投資者諮詢委員會不時一致決定之預算及業務計劃向AOFI I信託撥資。根據買方及賣方目前對目標投資組合之意向，預期除有關組合物業之正常及經常性維護(按其各自持有之投資比例)外，短期內應不會有任何有關AOFI I信託投資之重大資本支出。

## 第VI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及資產多元化，與領展位於澳洲之其他收購事項相輔相成，符合目前領展的投資策略，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。管理人認為收購事項符合基金單位持有人的最佳利益，收購事項之主要裨益如下：

### 1. 位於悉尼及墨爾本核心商業區心臟地帶之優質商廈組合

目標投資組合包括五個優質商業辦公室之權益，其中兩個為頂級辦公室，其餘三個為甲級辦公室。各組合物業均位於悉尼及墨爾本各自核心商業區內之多個黃金地段，並因當地公共交通網絡方便及基礎設施而受惠。所有組合物業均為近期建成或近期完成重大翻新，因此預期短期內不會有重大資本支出。

組合物業以市場領先之環保意識營運，至少於能源方面達到或計劃達到澳洲國家建築環境評估系統(NABERS)星級評價之5星級及於用水方面達到4.5星級。憑藉組合物業之優越地理位置及優質資產質量，組合物業處於有利地位，定能從現時部分因2019冠狀病毒病大流行帶動辦公室租戶轉向追求優質環境之趨勢中得益。

### 2. 利好市場基本因素帶來之穩定收入

目標投資組合出租率為92.6%，加權平均租約屆滿期超過5.8年。其擁有來自具備強健財務契約的租戶所支持的多元化收入基礎，從2021年辦公室收入接近全面收租率可見一斑。此外，年度租金上漲約4%已考慮在內，或可減輕租賃期限內通貨膨脹之影響。

澳洲經濟維持強韌，隨著疫情好轉，預期零售消費將會回升。澳洲儲備銀行預測2022年之國內收益增長總值約為4.25%。同時，澳洲之勞動市場已明顯恢復，於2021年12月，其失業率跌至4.2%，預測2022年之失業率亦將跌至4%以下。正面經濟前景預期將推動營商信心及支持辦公室需求。

### 3. 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

收購事項符合領展於全球門戶城市進行可增加收益之收購及管理人為基金單位持有人增加回報之目標之投資策略。該收購事項符合領展之2025願景，即追求投資組合多元化以推動可持續收入及投資組合增長。

#### 4. 與OXFORD及INVESTA之戰略合作夥伴關係

OPG Office I信託(即我們於成交後之合資公司夥伴)之實益擁有人為Oxford，Oxford為全球領先房地產投資者、管理人及發展商，在管資產價值近800億加元。AOFI I信託已經並將會繼續由Investa管理，Investa為澳洲行業領先之辦公室物業發展商、營運商及管理人，在管資產接近120億澳元。

根據交易文件之條款，Oxford將為合資公司提供非內部增長機會。領展將與Oxford及Investa就此合資公司密切合作，以把握內部及非內部增長機會。

### 第VII節. 風險因素

---

管理人預期收購事項將不會導致領展之整體風險狀況出現重大變動。

#### 1. 投資少數權益物業之風險

猶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，包括管理人僅對目標投資組合的日常營運及財務狀況進行共同監控及監督、依賴AOFI I管理人管理目標投資組合及物業組合之權益，以及賣方及物業組合其他持份者(如適用)或其繼承人或受讓人可能退出或與其發生糾紛。與賣方及物業組合其他持份者(如適用)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AOFI I信託的全部或部分權益(例如在與賣方或其繼承人或受讓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其於AOFI I信託的權益，從而可能會對領展的投資價值產生負面影響。此外，不能保證賣方或其繼承人或受讓人不會發生基金單位持有人協議項下的違約行為。由於基金單位持有人協議要求若干重大事項須由AOFI I基金單位持有人之代表全數或多數通過，且基金單位持有人協議載有解決任何爭議或僵局及(如有必要)於任何AOFI I基金單位持有人違約後根據基金單位持有人協議條款實現任何退出或買斷的機制，管理人風險由此降低。

## 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，從而影響物業組合的租金收入。此外，市場的不明朗因素可導致利率、經營成本、房地產價格以及匯率的潛在波動。這可能會對來自物業組合的可分派收入及物業組合的估值造成負面影響。

### 第VIII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之責任後，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；(ii)收購事項及交易文件項下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(iii)根據房地產投資信託基金守則及信託契約，買方訂立交易文件及其項下擬進行之交易毋須經基金單位持有人批准。

### 第IX節. 管理人之確認

---

管理人已就目標投資組合及物業組合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AOFI I信託盡職審查之結果。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。

儘管其位於澳洲，經考慮(其中包括)目標投資組合的性質、物業管理人(為專業物業管理公司)提供的物業管理服務，以及AOFI I受託人委任AOFI I管理人以提供AOFI I信託的投資管理服務，管理人亦確認其在透過其於AOFI I信託之49.9%權益投資及管理目標投資組合方面，具備所需能力、經驗以及有效內部管理及風險管理系統。

## 第X節. 受託人之意見

---

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)根據房地產投資信託基金守則及信託契約，買方訂立交易文件及其項下擬進行之相關交易毋須經基金單位持有人批准；及(iii)其對收購事項及交易文件項下擬進行之交易並無異議。

## 第XI節. 監管事宜

---

### 非合資格少數權益物業

成交後，由於領展將不會於AOFI I信託中擁有多數所有權及控制權，故管理人將領展通過AOFI I信託合資公司49.9%權益間接持有之組合物業權益視作房地產投資信託基金守則下准許之「非合資格少數權益物業」。

根據房地產投資信託基金守則：(i)領展持有之非合資格少數權益物業價值不得超過領展任何時間之資產總值之10%；及(ii)所有相關投資、非合資格少數權益物業、領展之其他附屬投資及物業發展費用之合併價值，連同未竣工房地產單位之總合約價值，不得超過領展資產總值之25%。管理人將參照證監會發佈之所有相關指引及信託契約之條款，遵守該等房地產投資信託基金守則規定以及適用於非合資格少數權益物業之其他規定。

### 其他規定

由於購買價格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。由於其中一項適用百分比率超過5%，而所有百分比率均低於25%，故根據上市規則第十四章(按房地產投資信託基金守則第2.26條作出適當修訂)，收購事項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，交易文件項下之交易方及其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，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、上市規則（按房地產投資信託基金守則第2.26條作出適當修訂）及信託契約，訂立交易文件毋須經基金單位持有人批准。

## 第XII節. 一般資料

---

### 1. 關於領展、買方及買方擔保人之資料

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)有限公司為領展之受託人。

買方是一間於澳洲註冊成立之公司，為領展間接全資擁有之特別目的投資工具，領展為買方信託之受託人。買方信託為根據澳洲法律構成之單位信託。買方信託將僅用於在成交後持有領展於AOFI I信託之49.9%權益。

買方擔保人為一間於澳洲註冊成立之公司，為領展間接全資擁有之特別目的投資工具，作為Link Australia Holdings Trust受託人行事。

### 2. 關於賣方之資料

根據賣方所提供之資料，於本公告日期，賣方為根據澳洲法律註冊成立之有限公司，主要從事物業投資、發展及管理，其於為投資者、業務及社區打造出色地點之同時秉持最高環境、社會及管理標準。

### 3. 進一步公告

基金單位銷售協議須待若干條件獲達成或豁免後，方可作實。收購事項須待買方及賣方遵守其各自於基金單位銷售協議條款項下所規定之責任，方可成交，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，如有任何有關其狀況及應作出行動之疑問，務請尋求獨立專業意見。

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。管理人亦將公布買方或賣方對購買價格作出之任何調整。

## 第 XIII 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：

<b>126 Phillip Street</b>	指	位於126 Phillip Street, Sydney, New South Wales, Australia之物業，為其中一項組合物業
<b>151 Clarence Street</b>	指	位於151 Clarence Street, Sydney, New South Wales, Australia之物業，為其中一項組合物業
<b>347 Kent Street</b>	指	位於347 Kent Street, Sydney, New South Wales, Australia之物業，為其中一項組合物業
<b>388 George Street</b>	指	位於388 George Street, Sydney, New South Wales, Australia之物業，為其中一項組合物業
<b>567 Collins Street</b>	指	位於567 Collins Street, Melbourne, Victoria, Australia之物業，為其中一項組合物業
<b>2021/2022年度 中期報告</b>	指	領展截至2021年9月30日止六個月之中期報告
<b>收購事項</b>	指	根據基金單位銷售協議收購銷售基金單位
<b>實際資產淨值</b>	指	目標投資組合之49.9%於成交時之實際資產淨值，待成交後根據基金單位銷售協議計算
<b>AOFI投資者諮詢 委員會</b>	指	基金單位持有人協議簽訂時將予成立之投資者諮詢委員會，由買方及賣方各自之兩名代表組成，詳情於本公告第II節進一步載述
<b>AOFI I 管理人</b>	指	Investa Investment Management Pty Ltd或不時委任之AOFI I信託之其他替代管理人
<b>AOFI I 信託</b>	指	Australia Office Fund Investment I Trust，根據澳洲法律由信託契約構成之信託，其49.9%普通單位為收購事項之項目
<b>AOFI I 信託集團</b>	指	AOFI I信託連同其附屬公司
<b>AOFI I 受託人</b>	指	Davidson Hughes Developments Pty. Ltd (ACN 005 752 910)，即AOFI I信託之受託人

<b>AOFI I基金單位持有人</b>	指	AOFI I基金單位之持有人
<b>AOFI I基金單位</b>	指	AOFI I信託之普通單位
<b>估值</b>	指	11.311億澳元，即根據估值報告目標投資組合之49.9%之估值總額
<b>澳元</b>	指	澳洲法定貨幣澳元
<b>澳洲</b>	指	澳洲聯邦
<b>董事會</b>	指	董事會
<b>Brookfield Commercial</b>	指	Brookfield Commercial Operations Pty Ltd，為388 George Street之物業管理人
<b>營業日</b>	指	並非星期六、星期日或澳洲悉尼之銀行或公眾假期之日子
<b>買方</b>	指	Link IGO Sub Pty Limited (ACN 656 535 287)，一間於澳洲註冊成立之公司，為領展間接全資擁有之特別目的投資工具，作為買方信託之信託人
<b>買方擔保人</b>	指	Link Australia Holdings Pty Ltd (ACN 638 066 878)，一間於澳洲註冊成立之公司，為領展間接全資擁有之特別目的投資工具，作為Link Australia Holdings Trust之信託人行事
<b>買方信託</b>	指	Link IGO Sub Trust，根據澳洲新南威爾士州法律構成之基金單位信託，為領展間接全資擁有之特別目的投資工具
<b>加元</b>	指	加拿大法定貨幣加元
<b>成交</b>	指	收購事項根據基金單位銷售協議之條款成交，而「成交」亦據此釋義
<b>成交調整</b>	指	於成交後根據基金單位銷售協議計算之估計資產淨值與實際資產淨值及其他調整之間差額得出之購買價格調整(按AOFI I信託於組合物業所持權益與買方於成交後將於AOFI I信託持有基金單位之比例作出)

<b>成交日期</b>	指	成交落實之日期
<b>條件</b>	指	根據基金單位銷售協議落實成交之先決條件
<b>訂金</b>	指	買方於基金單位銷售協議交換時支付之訂金金額 <b>3,000</b> 萬澳元
<b>董事</b>	指	管理人之董事
<b>託管代理</b>	指	<b>Ashurst Australia</b> ，獲委任以待成交落實前託管持有訂金之託管代理
<b>託管契約</b>	指	買方、賣方與託管代理就委任託管代理為訂金之託管代理所訂立日期為基金單位銷售協議簽訂日期或前後之契約
<b>估計資產淨值</b>	指	買方與賣方就收購事項所協定目標投資組合之 <b>49.9%</b> 權益之估計資產淨值
<b>該等費用</b>	指	買方主要就有關收購事項應付之專業服務費用總額約 <b>8,530</b> 萬港元
<b>FIRB法</b>	指	1975年外國收購與接管法
<b>FIRB批文</b>	指	(i)財政部長(或其委派人)提供不反對通知書；或(ii)於買方根據 <b>FIRB</b> 法向財政部長發出基金單位銷售協議項下擬進行交易之通知後，財政部長不再根據 <b>FIRB</b> 法獲授權作出任何指令，原因為在 <b>FIRB</b> 法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基金單位銷售協議及其項下擬進行之交易
<b>商品及服務稅</b>	指	商品及服務稅
<b>港元</b>	指	香港法定貨幣港元
<b>香港</b>	指	中華人民共和國香港特別行政區

<b>獨立第三方</b>	指	獨立於領展及其關連人士之獨立第三方
<b>Investa</b>	指	Investa Property Group
<b>Investa Asset Management</b>	指	Investa Asset Management Pty Ltd，Investa集團之成員公司以及126 Phillip Street、151 Clarence Street、347 Kent Street及567 Collins Street之現有物業管理人
<b>投資管理協議</b>	指	AOFI I受託人與AOFI I管理人於成交後將予訂立之協議，內容有關AOFI I管理人就AOFI I信託向AOFI I受託人提供投資管理服務
<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)
<b>上市規則</b>	指	聯交所證券上市規則
<b>管理人</b>	指	領展資產管理有限公司，根據香港法律註冊成立之公司，為領展之管理人
<b>NABERS</b>	指	澳洲國家建築環境評估系統
<b>資產淨值</b>	指	資產淨值
<b>租金收入淨額</b>	指	於指定日期某一(某些)物業應收之按年租金收入(按照該日期就該(等)物業而言)
<b>非合資格少數權益物業</b>	指	具有房地產投資信託基金守則界定之涵義
<b>OPG Office I信託</b>	指	OPG Office Fund Holdings I Trust，於澳洲成立之信託，由Oxford最終擁有
<b>Oxford</b>	指	Oxford Properties Group

組合物業	指	126 Phillip Street、151 Clarence Street、347 Kent Street、388 George Street及567 Collins Street之統稱
物業發展費用	指	具有房地產投資信託基金守則界定之涵義
物業管理人	指	Brookfield Commercial及Investa Asset Management
購買價格	指	買方根據收購事項應付賣方之購買價格5.961億澳元(相當於約33.10億港元)，可作成交調整，且不包含商品及服務稅
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
相關投資	指	具有房地產投資信託基金守則界定之涵義
重組	指	賣方集團將進行之內部重組，其後AOFI I信託集團將僅持有組合物業之權益，惟須待(其中包括)重組FIRB批文後，方可作實
重組FIRB批文	指	澳洲聯邦外國投資審核委員會有關重組之批文
銷售基金單位	指	於AOFI I信託之基金單位，佔其所有已發行普通單位之49.9%
賣方	指	Investa Listed Funds Management Limited (ACN 149 175 655)，一間於澳洲註冊成立之公司，作為OPG Office I信託之受託人
賣方集團	指	賣方基金單位持有人集團
證監會	指	香港證券及期貨事務監察委員會
平方米	指	平方米
聯交所	指	香港聯合交易所有限公司

<b>附屬公司</b>	指	具有澳洲2001年公司法賦予該詞彙之涵義，前提是並非法人團體惟就本文而言將以其他方式被視為附屬公司之信託、有限合夥企業或任何其他實體就本釋義而言將被視為附屬公司
<b>日落日期</b>	指	2022年6月30日或買方與賣方可能以書面形式協定之較後日期
<b>目標投資組合</b>	指	AOFI I信託於物業組合持有之所有權益之統稱，詳情於本公告第III節進一步載述
<b>交易文件</b>	指	基金單位銷售協議、託管契約、基金單位持有人協議及投資管理協議之統稱
<b>財政部長</b>	指	澳洲之財政部長
<b>信託契約</b>	指	日期為2021年7月30日之第二份修訂及重列契約，以修改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/修訂及重列契約修訂、補充及/或重列)
<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>基金單位銷售協議</b>	指	由買方(作為買方)、賣方(作為賣方)、AOFI I受託人(作為AOFI I信託之受託人)及買方擔保人(作為擔保人)所訂立日期為2022年2月9日之基金單位銷售協議，內容有關賣方向買方出售銷售基金單位，詳情於本公告第II節進一步載述
<b>英國</b>	指	大不列顛及北愛爾蘭聯合王國
<b>基金單位持有人集團</b>	指	就AOFI I基金單位持有人而言，為該AOFI I基金單位持有人連同其最終控股公司、同系附屬公司、(就基金單位持有人協議而言)該AOFI I基金單位持有人之任何聯屬公司以及指示或指導上述公司之託管人、受託人、負責實體或普通合夥人
<b>基金單位持有人</b>	指	基金單位之持有人

<b>基金單位持有人協議</b>	指	買方、賣方與AOFI I信託將於成交時訂立之基金單位持有人協議，詳情於本公告第II節進一步載述
<b>基金單位</b>	指	領展之基金單位
<b>估值報告</b>	指	領展之獨立主要估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司所出具日期為2022年2月4日有關組合物業之估值報告

於本公告內所披露澳元之等值港元乃按匯率1澳元兌5.553港元計算，僅供參考。

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，2022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

謝伯榮

謝秀玲