

本公告不得派發予任何在美國的人士或地址或受適用法律禁止有關派發的任何其他司法管轄區。

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。

本公告僅供說明用途，並不構成收購、購買或認購證券的邀請或要約，亦非該等邀請或邀約的招攬。

證券並無亦不會根據1933年美國證券法(經修訂)(「證券法」)或美國任何州或其他司法管轄區之證券法例登記。證券不得在美國境內要約或出售(根據證券法及適用的州或當地之證券法例豁免登記規定或毋須遵守有關登記規定之交易除外)。



**Link CB Limited**

(於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司)

(作為發行人)

**建議發行於2027年到期之有擔保可轉換債券**

**擔保人**

**The Link Holdings Limited**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

及

**領展物業有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

及

**滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司**

(於香港註冊成立的有限公司)

作為領展房地產投資信託基金之受託人，追索權僅限於其資產

**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)

由

**領展資產管理有限公司**

(於香港註冊成立的有限公司)

作為領展房地產投資信託基金之管理人

**管理**

獨家全球協調人及獨家賬簿管理人

**滙豐銀行**

董事會謹此宣佈，發行人擬僅向機構投資者及／或專業投資者發行有擔保可轉換債券。

就建議發行而言，香港上海滙豐銀行有限公司(「滙豐銀行」)已獲委任為獨家全球協調人及獨家賬簿管理人。

債券的條款，包括初步轉換價及發行規模，以及其他條款將透過經辦人進行的入標定價程序釐定。落實建議發行的條款後，經辦人將與發行人、HoldCo、領展物業及房產基金管理人就建議發行訂立認購協議(「認購協議」)。

債券不得在香港向公眾人士要約發售，且債券將不會向領展房產基金之任何關連人士予以配售，惟滙豐銀行根據其於認購協議下之包銷責任可能接納的任何債券(將根據若干契諾及限制持有)除外。債券、擔保及新基金單位未曾及將不會根據證券法登記，且不可於美國境內提呈發售或出售，除非根據證券法的登記規定獲豁免或屬於毋須遵守證券法登記規定的交易。債券將依照證券法S規例之規定於美國境外作出要約發售及出售。

本公告不得直接或間接於歐洲經濟區(「歐洲經濟區」)或英國(「英國」)派發。債券不會亦不可直接或間接於歐洲經濟區或英國要約發售或出售。

完成認購協議須待當中所載之先決條件獲達成及／或豁免後，方可作實。此外，認購協議可在若干情況下終止。

警告：由於認購協議可能會亦可能不會完成，債券可能會亦可能不會發行或上市，而新基金單位可能會亦可能不會發行或上市，基金單位持有人及潛在投資者在買賣發行人及領展房產基金證券時務請審慎行事。

## 1. 序言

領展資產管理有限公司(作為領展房地產投資信託基金(「**領展房產基金**」))的管理人(「**房產基金管理人**」))的董事會(「**董事會**」)謹此宣佈，其間接全資附屬公司Link CB Limited(「**發行人**」)擬發行五年到期的有擔保可轉換債券(「**債券**」，可轉換為領展房產基金的新基金單位(「**新基金單位**」))，本金總額最高為40億港元(「**發行**」)。The Link Holdings Limited(「**HoldCo**」)、領展物業有限公司(「**領展物業**」)及滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(作為領展房產基金受託人，追索權僅限於領展房產基金的資產)(「**房產基金受託人**」，連同HoldCo及領展物業，統稱「**擔保人**」及各為「**擔保人**」)將共同及個別擔保發行人全額支付根據債券及將訂立有關債券的信託契約(「**債券信託契約**」)應付的所有到期金額。

債券將僅向機構投資者及／或專業投資者配售。房產基金管理人將於獲悉領展房產基金的任何關連人士於債券的任何交易後即時通知香港證券及期貨事務監察委員會(「**證監會**」)並將遵守證監會頒佈的房地產投資信託基金守則(「**房地產投資信託基金守則**」)與之有關的相關規定。債券不得在香港向公眾人士要約發售，且債券將不會向領展房產基金之任何關連人士予以配售，惟滙豐銀行根據其於認購協議下之包銷責任可能接納的任何債券(將根據若干契諾及限制持有)除外。滙豐銀行已就發行獲委任為獨家賬簿管理人及包銷商(「**經辦人**」)。

債券的條款及條件(「**條款及條件**」)將於經辦人完成入標定價程序後於發行定價時落實。

## 2. 債券定價

債券定價預期於2022年11月22日或前後落實。意向條款及條件概要載於本公告附錄。有關債券最終條款之公告將於債券定價後作出。

於本公告日期，領展房產基金共有2,107,497,039個已發行基金單位(「**基金單位**」)。假設(a)領展房產基金的現有基金單位持有量並無其他變動；及(b)按初步轉換價(定義見下文)每基金單位61.92港元<sup>1</sup>悉數轉換債券，將最多發行64,599,483個新基金單位，佔(i)於本公告日期已發行基金單位總數約3.1%；及(ii)經發行新基金單位擴大後之已發行基金單位數目約3.0%。

---

<sup>1</sup> 使用基金單位於2022年11月22日在香港聯交所所報收市價約16.5%以上的轉換溢價

指示性初步轉換價**61.92**港元，較：

- (i) 每基金單位於最後交易日(即**2022年11月22日**)在香港聯合交易所有限公司(「**香港聯交所**」)所報之收市價**53.15**港元溢價約**16.5%**；
- (ii) 每基金單位於截至最後交易日(即**2022年11月22日**)(包括該日)前最後五個連續交易日之平均收市價**54.68**港元溢價約**13.2%**；
- (iii) 每基金單位於截至最後交易日(即**2022年11月22日**)(包括該日)前最後**10**個連續交易日之平均收市價**54.01**港元溢價約**14.6%**；及
- (iv) 領展房產基金之基金單位持有人(「**基金單位持有人**」)應佔每基金單位於**2022年9月30日**之未經審核綜合資產淨值**80.86**港元折讓約**23.4%**。

其中，「**交易日**」指香港聯交所或替代證券交易所(視情況而定)開市交易之日，惟在需要收市價進行任何計算的情況下，倘香港聯交所或替代證券交易所(視情況而定)於一個或多個連續交易日並無呈報相關基金單位的收市價，則該等日期在確定任何交易期間時，於任何有關計算中將不予計算，並視作並不存在。

### **3. 債券及新基金單位的地位**

債券將構成發行人的直接、無條件、非從屬及(在條款及條件的規限下)無抵押責任，彼此間在任何時候享有同等地位且無任何優先權。發行人於債券項下之付款責任(適用法律可能規定的例外情況除外，並在條款及條件的規限下)應在任何時候至少與發行人的所有其他無抵押及非從屬債務及貨幣責任享有均等地位。

新基金單位將予以發行、悉數繳足並在各方面與於相關登記日期(「**登記日期**」)已登記於領展房產基金之基金單位持有人登記冊之已發行基金單位享有同等權益。除條款及條件另有規定者外，於轉換債券時已發行基金單位的持有人無權享有於相關登記日期前的記錄日期的任何權利。

### **4. 擔保的地位**

各擔保人將共同及個別無條件及不可撤銷地擔保發行人全額支付其於債券信託契約及債券項下應付的全部到期金額。各擔保人的此等責任(統稱「**擔保**」)將載於債券信託契約。擔保將構成各擔保人的直接、無條件及非從屬責任，彼此間將於任何時候享有同等地位且無任何優先權。

## 5. 上市

將就債券(根據香港聯交所證券上市規則第三十七章)及新基金單位於香港聯交所上市向香港聯交所作出申請。

## 6. 交割日期

發行的交割日期目前預期為2022年12月12日(「交割日期」)或前後。

## 7. 發行債券的理由及裨益

董事會認為，發行能為現有付款責任再融資提供機會，且所得款項亦可用作一般企業用途。

董事會一直關注最新市場狀況及不同融資方法(就成本及時間而言)的優劣。鑒於當前市場形勢及領展房產基金的財務狀況，董事會認為建議發行符合領展房產基金及基金單位持有人的整體最佳利益。

房產基金管理人認為建議發行將為基金單位持有人帶來以下裨益：

- i. **補充領展房產基金的到期信貸融資**：於2022年9月30日，領展房產基金擁有總額約683億港元的信貸融資，其中約551億港元已被提取及約31億港元將於截至2023年3月31日止財政年度內屆滿。建議發行債券將補充領展房產基金的資金來源。
- ii. **分散資金來源及擴大投資者基礎**：除發行人(前稱Link 2019 CB Limited)於2019年4月已發行於2024年到期的40億港元1.60%可轉換債券(「**2024年可轉換債券**」)外，領展房產基金過往未曾發行任何其他可轉換債券。建議發行將成為領展房產基金相對較新的資金來源並將符合其分散資金來源的資本管理策略。可轉換債券的投資者一般不同於普通債券及貸款市場的投資者。建議發行可進一步擴大領展房產基金的投資者基礎。

- iii. **可能提高基金單位的交易流動性**：於債券悉數轉換時將予發行的新基金單位可將已發行基金單位的數目最多增加約**6,460**萬，該數目**(a)**將目前已發行基金單位總數增加約**3.1%**；及**(b)**將透過轉換而擴大的已發行基金單位數目增加約**3.0%**。上述已發行基金單位總數的增加預計將提高基金單位的交易流動性之水平。

認購協議之條款以及條款及條件乃認購協議訂約方參考基金單位現行交易價及領展房產基金之財務狀況，經公平磋商後釐定。房產基金管理人認為認購協議之條款以及條款及條件乃按正常商業條款訂立，對基金單位持有人而言屬公平合理，而發行符合領展房產基金及基金單位持有人之整體最佳利益。

## 8. 所得款項用途

房產基金管理人預計將發行所得的款項淨額(即以所得款項總額扣除佣金及其他相關開支後)用於為現有付款責任再融資及用作一般企業用途。

## 9. 發行債券之授權

新基金單位將由領展房產基金根據房地產投資信託基金守則第**12.2**段及房產基金受託人與房產基金管理人於**2021**年**7**月**30**日訂立的第二份修訂及重列契約(其對房產基金受託人與房產基金管理人於**2005**年**9**月**6**日就設立房產基金而訂立之信託契約(經**14**份補充契約修訂及補充，以及經日期為**2021**年**2**月**8**日的第一份修訂及重列契約修訂及重列)作出修訂及重列)(統稱「**領展房產基金信託契約**」)第**8**條授予領展房產基金之權限並在其範圍內發行，據此倘發行之新基金單位總數(經若干調整後)並未令上一個財政年度結束時已發行基金單位數目增加超過**20%**(或證監會可能不時規定按已發行基金單位數目的其他百分比)，則基金單位可於任何財政年度發行，而毋須按比例向所有現有基金單位持有人發行，且毋須經基金單位持有人批准。

完成認購協議須待當中所載之先決條件獲達成及／或豁免後，方可作實。此外，認購協議可在若干情況下終止。

警告：由於認購協議可能會亦可能不會完成，債券可能會亦可能不會發行或上市，而新基金單位可能會亦可能不會發行或上市，基金單位持有人及潛在投資者在買賣發行人及領展房產基金證券時務請審慎行事。

房產基金管理人將於簽訂認購協議當日作出進一步公告。

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11月22日

於本公告日期，房產基金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

裴布雷

陳寶莉

謝伯榮

謝秀玲

## 重要通知

---

本公告僅供參考，並不構成收購、購買及認購基金單位及／或債券的邀請或要約。

債券、擔保及新基金單位未曾及將不會根據證券法登記，且不可於美國境內提呈發售或出售，除非根據證券法的登記規定獲豁免或屬於毋須遵守證券法登記規定的交易。本通知僅供說明用途，並不構成於美國或任何其他司法管轄區提呈發售或出售債券或新基金單位。倘於美國或任何司法管轄區發送或傳播本通知或其任何部分內容屬違法，則不得如此行事。未能遵守該等限制可能構成違反美國證券法律或任何有關其他司法管轄區的證券法。

債券不得在香港向公眾人士(定義見香港法例第32章《公司(清盤及雜項條文)條例》)要約發售或出售，且債券將不會向領展房產基金之任何關連人士予以配售，惟滙豐銀行根據其於認購協議下之包銷責任可能接納的任何債券(將根據若干契諾及限制持有)除外。

基金單位及債券的價值以及彼等產生的收入(如有)可升可跌。基金單位並非房產基金管理人或其任何聯屬人士的責任，彼等並無就基金單位作出保證或擔保。於基金單位及／或債券的投資涉及投資風險，包括可能損失已投資的本金額。

領展房產基金的過往表現並不一定表明代表領展房產基金的日後表現。

## 債券的意向條款

債券的意向條款概述如下。務請注意下列條款僅為意向性質。有關債券最終條款之公告將於債券定價後作出。

發行規模：	債券本金總額最高為40億港元
發行價：	債券本金額的100.0%
債券形式及面值：	債券將按面值為2,000,000港元及其超出部分以1,000,000港元之完整倍數登記形式發行。發行時，債券將以總額證書代表，而該總額證書將以Euroclear Bank SA/NV及Clearstream Banking S.A.之代名人義登記並存於彼等之共同存管處
擔保：	無
結算及支付：	待達成發行人、HoldCo、領展物業、房產基金管理人及經辦人擬訂立之認購協議所載的條件後，預期債券將於2022年12月12日或前後或各方可能協定的其他日期進行結算及支付
到期日：	自發行日期起計滿五年
按債券持有人的 選擇提早贖回：	各債券持有人將有權於交割日期起計三年之日(「 <b>選擇性認沽日期</b> 」)要求發行人按其本金金額連同截至指定贖回日期之應計但未付之利息，贖回該持有人之全部或僅部分債券。
利息：	債券的利息將按參考範圍每年4.0%至4.5%釐定之息率計算，且每季度支付
初步轉換價：	每基金單位61.92港元

- 轉換：釐定轉換債券時將發行的新基金單位數目方式為將擬轉換的債券本金額除以於債券轉換時將發行新基金單位當時的現行轉換價(經不時調整)(「**轉換價**」)
- 轉換期：債券持有人(「**債券持有人**」)可於交割日期後第**41**天直至到期日前**10**天(包括該日)止的任何時間轉換，或倘發行人於到期日前要求贖回債券，則直至不遲於該贖回所定日期前七個營業日的日期，或倘債券持有人已根據條款及條件發出要求贖回之通知，則直至發出通知前的營業日，惟須受慣常禁止轉讓期以及條款及條件規限
- 轉換價的調整：轉換價將在若干情況下進行調整，包括：合併、分拆、重新指定或重新分類、溢利或儲備的資本化、特殊分派、基金單位或基金單位期權的供股發行(按低於目前市價**95%**的價格)、其他證券供股(按低於目前市價**95%**的價格)及修改轉換權。調整乃根據條款及條件所載的特定公式釐定。
- 債券的地位：債券將構成發行人的直接、無條件、非從屬及(在條款及條件的規限下)無抵押責任，彼此間在任何時候享有同等地位且無任何優先權。發行人於債券項下之付款責任(除適用法律可能規定的例外情況外，並在條款及條件的規限下)應在任何時候至少與發行人的所有其他無抵押及非從屬債務及貨幣責任享有均等地位。
- 擔保的地位：擔保構成各擔保人的直接、無條件及非從屬責任，彼此間在任何時候享有同等地位且無任何優先權。

限制抵押：

只要任何債券仍未償還，發行人或擔保人將不會(且發行人、HoldCo及領展物業各自將確保本集團其他成員公司(不包括領展房產基金受託人)將不會)設立或允許存在對領展房產基金現時或未來全部或任何部分資產、物業或收益的任何按揭、押記、質押、留置權或其他形式的產權負擔或抵押權益(獲准抵押權益除外，其定義見條款及條件)以就任何相關債務(其定義見條款及條件)或任何相關債務的任何擔保或彌償保證作出抵押，除非於同一時間或之前，發行人於債券項下責任或(視乎情況而定)擔保人於擔保項下責任(a)均等及按比例作出抵押或按大致相同的條款已受惠於擔保或彌償保證(視情況而定)，或(b)具有其他抵押、擔保、彌償保證或其他安排(經債券持有人特別決議批准)的利益。

到期時贖回：

除非按條款及條件的規定事先贖回、轉換或收購及註銷，發行人將於到期日按其本金額連同應計未付利息贖回債券。

發行人選擇按增加轉換價  
贖回：

於交割日期後三年零兩星期後的任何時間但不少於到期日前的七個營業日，發行人可經根據條款及條件透過向受託人及主事代理以及債券持有人發出不少於30天但不超過60天的事先書面通知(「**選擇贖回通知**」)，按其本金額連同直至所定贖回日期應計而未付的利息贖回全部而非部分債券，惟除非緊接選擇贖回通知發出日期前30個連續交易日中的任何20個交易日基金單位收市價(定義見條款及條件)至少為當時有效的適用轉換價的130%，否則不得進行此贖回。

發行人選擇按最低未償還  
金額贖回：

倘任何時間債券未償還本金總額少於初始已發行本金總額的**10%**(包括根據條款及條件發行的任何其他債券)，經根據條款及條件透過向受託人及主事代理以及債券持有人發出不少於**30**天但不超過**60**天的事先書面通知並根據條款及條件向債券持有人發出通知，發行人可於選擇贖回通知所訂日期按其本金額連同直至所定贖回日期應計而未付的利息贖回全部而非部分債券。

因稅項原因而贖回：

若英屬維爾京群島、開曼群島或香港發生影響稅項的若干變動，發行人可於若干條件達成後，按其本金額及直至指定贖回日期應計而未付的利息贖回全部而非部分的債券。債券持有人有權選擇其債券於英屬維爾京群島、開曼群島或香港發生影響稅項的若干變動時不予贖回，前提是發行人毋須就稅項變動進行補足。

因控制權變動而贖回：

於發生控制權變動(定義見條款及條件)後，各債券的持有人將有權按其選擇於控制權變動認沽日期(定義見條款及條件)要求發行人按其本金額連同截至指定贖回日期之任何應計但未償付之利息，贖回該持有人的全部或部分債券。

因除牌或停牌而認沽：

倘基金單位不再於香港聯交所或(如適用)其他證券交易所(定義見條款及條件)上市或獲准交易(「**除牌**」)或基金單位連續**30**個或以上交易日在香港聯交所或(如適用)替代證券交易所暫停交易(「**停牌**」)，各債券持有人有權按其選擇於已向債券持有人發出除牌或停牌通知後第**20**個營業日(如無發出通知，則為除牌或停牌後第**20**個營業日)(「**除牌或停牌認沽日期**」)，要求發行人按其本金額連同截至除牌或停牌認沽日期之應計但未付之利息，贖回該持有人的全部或僅部分債券。

禁售期：

發行人、HoldCo、領展物業及房產基金管理人將各自擔保及承諾於認購協議日期至截止日期後90日止期間內，在未獲經辦人事先書面同意情況下，其(且將會促成領展房產基金或其任何附屬公司或代其任何一方行事之任何人士)將不會發行、發售、出售、訂約出售、抵押或以其他方式處置(或公開宣佈任何此類發行、發售、出售或處置)任何基金單位，或可轉換為或兌換為或行使後獲得基金單位的證券，或認股權證或其他購買基金單位的權利，或任何可直接或間接參照基金單位價格釐定價值的證券或金融產品(包括股權掉期、遠期銷售及有權收取任何基金單位的期權(不論該合約是否以交付基金單位或相關其他證券、現金或其他方式結付))，除非(i)新基金單位乃根據債券兌換條款發行或基金單位乃根據2024年可換股債券兌換條款發行；(ii)基金單位乃根據董事會按照領展房產基金信託契約不時批准之任何分派再投資計劃(據此基金單位持有人有權以股代息收取應付彼等分派之全部或部分分派)，或任何後續計劃或額外分派再投資計劃(惟該後續計劃或額外計劃悉數包銷)；或(iii)基金單位乃根據領展房產基金之基金單位持有人可能採納之任何已公開披露之僱員基金單位計劃發行或同意發行。

規管法律：

英國法律