

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)

於2027年到期之3,300,000,000港元按4.50%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

於2022年11月22日(交易時段後)，發行人(一間由HoldCo全資擁有之附屬公司)、HoldCo、領展物業、房產基金管理人與經辦人訂立認購協議，據此，發行人已同意根據其中所載條款並在其中所載條件規限下發行，而經辦人已同意根據其中所載條款並在其中所載條件規限下按發行價認購及支付，或促使認購人認購及支付債券。HoldCo、領展物業及房產基金受託人各自將共同及個別擔保發行人全額支付根據債券及債券信託契約應付的所有到期金額，惟房產基金受託人之追索權僅限於組成存託物業之資產。

債券的條款，包括初步轉換價及發行規模，已透過經辦人進行的入標定價程序釐定。

債券可於條款及條件所載情況下按初步轉換價每基金單位61.92港元(可予調整)轉換為新基金單位。

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。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)按初步轉換價每基金單位61.92港元悉數轉換債券，將最多發行53,294,573個新基金單位，佔(i)於本公告日期已發行基金單位總數約2.5%；及(ii)經發行新基金單位擴大後之已發行基金單位數目約2.5%。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已發行之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。

債券並無及不可在香港向公眾人士(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(將根據載列於本公告「與滙豐銀行之關連人士交易及滙豐銀行之承諾」一節下之若干契諾及限制持有)除外。

債券、擔保及新基金單位並無及將不會根據證券法登記，且不可於美國境內要約發售或出售，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(「發售」)。

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。

房產基金管理人預期將該等發行債券所得之款項淨額(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。

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。

發行人及房產基金管理人或彼等之代表將向香港聯交所申請批准債券(根據上市規則第**37**章)及新基金單位於香港聯交所上市及買賣。

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。有關進一步資料請參閱下文「認購協議」一節。

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之證券時務請審慎行事。

認購協議

日期

2022年11月22日(交易時段後)

訂約方

1. 發行人；
2. 房產基金管理人(身份為領展房產基金之管理人並代表領展房產基金行事)；
3. HoldCo；
4. 領展物業；及
5. 滙豐銀行(作為獨家全球協調人及獨家賬簿管理人)

債券之發行及認購

於2022年11月22日(交易時段後)，發行人、HoldCo、領展物業、房產基金管理人與經辦人訂立認購協議，據此，發行人已同意發行債券，並待下文「先決條件」一節所載認購協議的條件達成後，經辦人已同意按發行價減扣除經辦人之總佣金(即債券本金額的0.75%)及其他相關開支並按認購協議載述認購及支付，或促使認購人認購及支付債券。

據董事會作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，滙豐銀行直接附屬公司滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司為領展房產基金的受託人，因此滙豐銀行為領展房產基金的關連人士。委任滙豐銀行作為經辦人乃按公平原則根據正常商業條款進行，構成與滙豐銀行及其附屬公司之關連人士交易，獲豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8.18(b)段項下之公告及基金單位持有人批准之規定。經辦人確認，建議發行債券(包括訂立認購協議及據此進行的交易)符合房地產投資信託基金守則及本公告「與滙豐銀行之關連人士交易及滙豐銀行之承諾」一節所載之所有相關限制及契諾。

擔保

各擔保人將共同及個別無條件及不可撤銷地擔保發行人支付於債券及債券信託契約項下應付的全部到期金額。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地位且無任何優先權。

認購人

經辦人已確認，其將要約發售及出售債券予不少於六名獨立認購人(彼等為機構或專業投資者(定義見香港法例第571章證券及期貨條例以及香港法例第571D章證券及期貨(專業投資者)規則))。於本公告日期，據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，各認購人(及彼等各自的最終實益擁有人)並非領展房產基金的關連人士，且不會因認購及轉換債券而成為領展房產基金的關連人士，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(將根據載列於本公告「與滙豐銀行之關連人士交易及滙豐銀行之承諾」一節下之若干契諾及限制持有)除外。

房產基金管理人預期，任何認購人連同其一致行動人士將不會因認購及轉換債券而持有領展房產基金30%或以上的權益，以致證監會頒佈之公司收購、合併及股份回購守則適用。

先決條件

根據認購協議，經辦人認購及支付債券的責任須待(其中包括)下列條件達成後，方可作實：

- i. **盡職審查**：經辦人對發行人、擔保人、房產基金管理人、領展房產基金及本集團的盡職審查結果表示滿意，而債券發售通函已按經辦人信納之形式及內容編製；
- ii. **其他合約**：各訂約方以經辦人合理信納的形式(於交割日期或之前)簽立及交付其他合約；
- iii. **附函**：房產基金受託人於認購協議日期簽訂及交付附函，當中訂明(其中包括)按經辦人合理信納之形式對房產基金管理人及經辦人作出的若干許可及承諾；

- iv. **核數師函件**：於刊發日期及於交割日期，已向經辦人送達信心保證函(其形式及內容已獲經辦人合理信納)，首封函件日期為刊發日期，其後函件日期則為交割日期，且由領展房產基金核數師羅兵咸永道會計師事務所向經辦人發出；
- v. **合規**：於交割日期：
- a) 發行人、HoldCo、領展物業及房產基金管理人於認購協議作出之聲明及保證屬真實、準確及正確，猶如該聲明及保證於該日作出；
 - b) 發行人、HoldCo、領展物業及房產基金管理人已履行其根據認購協議應於該日或之前履行之各項責任；及
 - c) 已向經辦人交付由發行人、HoldCo、領展物業及房產基金管理人之正式授權人員發出日期為該日按所隨附認購協議之形式之證書，以資證明；
- vi. **重大不利變動**：於認購協議日期或(倘較早發生)資料載於債券發售通函當日後直至交割日期止及於交割日期，並無發生經辦人認為就發行及發售債券而言屬重大不利，且涉及發行人、擔保人、房產基金管理人、領展房產基金或本集團之狀況(財務或其他)、前景、經營業績或一般事務之任何變動(或合理可能涉及預期變動之任何發展或事件)；
- vii. **其他同意**：於交割日期或之前，已向經辦人交付所有有關發行債券以及履行其根據債券信託契約、代理協議及債券應負之責任所需的決議案、同意、授權及批准副本(包括需要由所有貸款人發出的任何同意及批准)；
- viii. **上市**：香港聯交所已同意新基金單位上市且香港聯交所已同意債券在受經辦人合理信納的任何條件的規限下上市(或於上述各情況下，經辦人合理信納有關上市將獲批准)；及
- ix. **法律意見**：於交割日期或之前，已向經辦人交付按經辦人合理信納的形式及內容發出日期為交割日期之多份法律顧問意見。

經辦人可酌情及按其認為合適之條款豁免遵守認購協議項下全部或任何部分先決條件(上述第ii項條件除外)。

於本公告日期，完成認購協議的上述若干先決條件尚未達成及／或(視乎情況而定)獲豁免。發行人、HoldCo、領展物業及房產基金管理人有意於交割日期或之前達成或促使達成認購協議項下之先決條件。

交割

於交割日期下午三時正(香港時間)(或經辦人與發行人可能協定的其他時間)，發行人將發行債券並促使將Euroclear Bank SA/NV及Clearstream Banking S.A.的共同存管處(「**共同存管處**」)的代名人的名稱載入債券持有人名冊，及向共同存管處交付代表債券本金總額並經正式簽立及鑒別的總額證書。

終止

儘管認購協議載述的任何事項，於下列任何情況，經辦人可於向發行人支付債券的認購款項淨額前隨時向發行人及房產基金管理人發出書面通知以終止認購協議：

- i. 倘經辦人獲悉任何違反認購協議載述的任何保證及聲明或任何令其在任何方面不實或不正確的事件，或發行人或房產基金管理人未能履行其於認購協議承諾及協議；
- ii. 倘任何先決條件於交割日期或之前未有達成或獲經辦人豁免；
- iii. 倘經辦人認為，自認購協議日期起，將會發生任何國家或國際貨幣、金融、政治或經濟狀況變動或任何涉及該可能變動的事態發展(包括擾亂整體貿易或領展房產基金於任何證券交易所或任何場外市場上的任何證券買賣)或發生任何貨幣匯率或外匯控制變動或任何涉及該可能變動的事態發展而可能嚴重影響順利發售及分派債券或於二級市場買賣債券；

- iv. 倘經辦人認為，將會發生下列任何事件：(i)於紐約證券交易所、倫敦證券交易所、新加坡證券交易所及／或香港聯交所及／或任何領展房產基金證券買賣的其他證券交易所上出現整體證券暫停買賣或重大限制；(ii)於香港聯交所及／或任何領展房產基金證券買賣的其他證券交易所上出現暫停買賣領展房產基金證券或重大限制；(iii)有關政府機構宣佈全面暫停於美國、新加坡、香港、歐盟及／或英國的商業銀行活動，或美國、香港、新加坡、歐盟或英國的商業銀行或證券結算或清算服務出現重大中斷；或(iv)出現影響領展房產基金、債券及新基金單位或其轉讓的稅項變動或涉及該可能變動的事態發展；或
- v. 倘經辦人認為，將會發生任何事件或一系列事件(包括發生任何地方、國家或國際爆發災難或加劇、敵對行為、暴動、武裝衝突、恐怖主義行動、天災或流行病)而可能嚴重影響順利發售及分派債券或於二級市場買賣債券。

禁售

發行人、HoldCo、領展物業及房產基金管理人將各自承諾及契諾於認購協議日期至交割日期後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及基金單位乃根據2024年可轉換債券兌換條款發行；(ii)基金單位乃根據分派再投資計劃或任何後續計劃或額外分派再投資計劃發行(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的基金單位持有人可能採納的任何公開披露的僱員基金單位計劃而發行或同意發行。

債券的主要條款

債券的主要條款概述如下：

發行人	Link CB Limited
擔保人	The Link Holdings Limited 領展物業有限公司 滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(以其作為領展房產基金之受託人的身份，追索權僅限於領展房產基金之資產)
房產基金管理人	領展資產管理有限公司(以其作為領展房產基金之管理人的身份)
發行	於2027年到期之3,300,000,000港元按4.50%有擔保可轉換債券，可按其持有人的選擇轉換為領展房產基金之基金單位。
基金單位	基金單位指於領展房產基金的未劃分利益或因該等單位分拆、合併、重新指定或重新分類所產生的任何類別單位，彼等之間在分派或應付金額(倘領展房產基金自願或非自願清算或解散或終止)方面並無優先權。
發行價	債券本金額的100.00%。
債券的形式及面值	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。
利息	債券自2022年12月12日(包括該日)起計每年按債券本金額的4.50%計息。利息於每年的3月12日、6月12日、9月12日及12月12日(各為「 利息付款日期 」)每季支付，於2023年3月12日就2022年12月12日(包括該日)至2023年3月12日(不包括該日)的期間開始支付首筆利息。
發行日期	2022年12月12日。

到期日

2027年12月12日。

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（不包括房產基金受託人）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（「資產」）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（「抵押」）（獲准抵押權益除外）以就任何相關債務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）相關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（視乎情況而定），或(b)具有其他抵押、擔保、彌償保證或其他安排（經債券持有人通過特別決議案批准）的利益。

債券地位

債券將構成發行人的直接、無條件、非從屬及（在條款及條件的第4.1項條件（限制抵押）的規限下）無抵押責任，彼此間於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及擔保人於擔保項下之付款責任應（除適用法律可能規定的例外情況外，並在條款及條件的第4.1項條件（限制抵押）的規限下）在任何時候至少與發行人或（視乎情況而定）各擔保人各自現時或未來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；前提是房產基金受託人於擔保項下責任將與房產基金受託人以其作為領展房產基金受託人的身份所產生的所有其他無抵押責任及貨幣責任享有均等地位及對房產基金受託人的追索權須始終限於存託物業的資產，受對該等資產的任何事先地位申索所規限。

投票權

除非及直至債券持有人於轉換債券時獲得新基金單位，否則債券持有人將不擁有有關基金單位的權利，包括任何投票權或收取有關基金單位任何分派之權利。

稅項

發行人或擔保人或其代表根據或就債券信託契約、擔保、代理協議或債券作出的全部付款將無任何限制或條件，且並無就英屬維爾京群島、開曼群島或香港或其任何有權收稅的機構或其代表施行、徵收、收取、預扣或評定的任何性質的現時或未來稅項、稅費、評稅或政府收費作出扣減或預扣，除非該扣減或預扣相關稅項、稅費、評稅或政府收費是按法律所規定。在此情況下，發行人或(視乎情況而定)擔保人將支付額外款項(「**額外稅項**」)，這將導致債券持有人收取之金額等同其於在沒有扣減或預扣要求之情況下原本所將收取的金額，惟條款及條件第9項條件(稅項)所訂明的情況除外。

轉換權及期間

在條款及條件的規限下，各債券賦予持有人於下述轉換期內任何時間轉換債券為基金單位的權利(「**轉換權**」)。在條款及條件的規限下及依照條款及條件，任何債券附帶的轉換權可按其持有人的選擇於**2023年1月22日**或之後直至**2027年12月2日**下午三時正為止的任何時間(在證明債券的證書(定義見認購協議)存入以作轉換的地方)行使(條款及條件第6.1.4項條件所規定除外，但之後決不可行使)，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下午三時正(在上述地方)，或倘債券持有人已根據條款及條件第8.5項、第8.6項或第8.7項條件發出贖回通知，則直至發出通知前的營業日下午三時正(在上述地方)(「**轉換期**」)。儘管如此，倘債券轉換日期(定義見條款及條件)處於領展房產基金單位持有人名冊暫停辦理登記期間(一般情況或為了確立基金單位所附之任何分派或其他權利配額)(「**暫停辦理過戶登記期間**」)，則轉換日期須推遲至暫停辦理過戶登記期間屆滿後的首個聯交所營業日。

轉換價及調整

基金單位於轉換時發行的價格(經不時調整)(「**轉換價**」)初步將為每基金單位**61.92**港元，這將受限於因(其中包括)合併、分拆、重新指定或重新分類、溢利或儲備的資本化、非常分派、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)、其他證券供股發行(按低於目前市價**95%**的價格)、其他發行(按低於目前市價**95%**的價格)及轉換權的修改(按低於目前市價**95%**的價格)而作出的調整。有關調整按條款及條件所載的公式釐定。

儘管發生任何調整事件，但概不得就根據任何僱員的基金單位計劃的新基金單位之發行而對轉換價作出調整。

因控制權變動而調整

倘應已發生控制權變動(定義見下文)，發行人須在知悉該等控制權變動後七天內，根據條款及條件第**17**項條件就該事實向債券持有人發出通知(「**控制權變動通知**」)。於發出控制權變動通知後，如行使轉換權，而有關轉換日期為控制權變動後**30**天內，或(如較後)向債券持有人發出控制權變動通知之日起計**30**天(該期間稱為「**控制權變動轉換期**」)，轉換價須根據以下方式調整：

$$NCP = OCP / (1 + (CP \times c/t))$$

當中：

NCP= 新轉換價

OCP= 於有關轉換日期有效的轉換價

CP=**16.5%**的轉換溢價，以分數表示

c= 自控制權變動轉換期首日(包括該日)起至到期日(但不包括該日)的天數

t= 自交割日期(包括該日)起至到期日(但不包括該日)的天數

新基金單位地位

轉換債券時所發行的新基金單位將悉數繳足且於所有方面與相關登記日期(定義見條款及條件)已發行的基金單位享有同等地位。

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，否則發行人將於到期日按其本金及應計未償付利息贖回債券。

發行人選擇按增加 轉換價贖回

於2025年12月26日或之後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第17項條件(通知)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**」)，按其本金額及直至所定贖回日期應計而未償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起初所發行本金總額的10%(包括根據條款及條件第16項條件(進一步發行)發行的任何其他債券)，經根據條款及條件第17項條件(通知)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，發行人應於選擇贖回通知所訂日期按其本金及直至所定贖回日期應計而未償付的利息贖回全部而非部分債券。

因稅項原因而贖回

倘發行人或房產基金管理人於緊接發出稅項贖回通知前令受託人信納(i)發行人(或倘要求調用擔保,則任何擔保人)已經或將會有責任支付因英屬維爾京群島(就發行人付款而言)或開曼群島或香港(就擔保人付款而言)或(於任何此等情況下)任何政治分區或其有權收稅機構的法律或法規的改動或修訂、或相關法律或法規一般應用或官方詮釋的任何改動(該等改動或修訂於2022年11月22日或之後生效)而產生的額外稅項,及(ii)發行人或相關擔保人(視乎情況而定)採取可用的合理措施但無法避免該責任(惟前提是稅項贖回通知不得早於發行人或相關擔保人(視乎情況而定)有責任就當時到期債券付款支付額外稅項的最早日期前的90天發出),經根據條款及條件第17項條件(通知)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(「**稅項贖回通知**」,不可撤銷),發行人可按其本金及直至所定贖回日期應計而未償付的利息贖回全部而非部分債券。

倘發行人發出稅項贖回通知,各債券持有人有權選擇不予贖回其債券。於債券持有人選擇不讓其債券於該情況下贖回後,相關贖回日期後到期的任何付款應被扣減或預扣英屬維爾京群島、開曼群島或香港的政府或其有權收稅機構規定扣減或預扣的任何稅項。

因控制權變動而贖回

於發生控制權變動後，各債券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，贖回該持有人之全部或部分債券(惟該持有人已贖回的債券本金額及未贖回的剩餘本金額須為法定面值(定義見條款及條件))。

倘發生下列情況，則為「**控制權變動**」：

- (I) 領展資產管理有限公司於其擔任房產基金管理人時不再為房產基金受託人之附屬公司；
- (II) 領展資產管理有限公司(於交割日期為房產基金管理人)被並非房產基金受託人之附屬公司的新管理人替換；或
- (III) 任何人士或該等人士(前提是該人士或該等人士於2022年11月22日並無且將並不會被視為擁有領展房產基金之控制權)一致行動(定義見證監會頒佈之公司收購、合併及股份回購守則，猶如其適用於領展房產基金)收購領展房產基金之控制權；

「**控制權**」指收購或控制領展房產基金已發行基金單位超過50%的投票權或委任及／或罷免房產基金管理人之董事會全部或大部分成員的權利，而不論其為直接或間接取得，亦不論其為透過資本擁有權、擁有投票權、合約或其他方式取得該權利。

除牌或停牌之認沽權

倘基金單位不再於香港聯交所或(如適用)替代證券交易所上市或獲准交易(「**除牌**」)或基金單位於香港聯交所或(如適用)替代證券交易所暫停買賣超過30個或以上連續交易日(「**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償付之利息，贖回該持有人之全部或部分債券(惟該持有人已贖回的債券本金額及未贖回的剩餘本金額須為法定面值(定義見條款及條件))。

按債券持有人的 選擇提早贖回

各債券持有人將有權於2025年12月12日(「**選擇性認沽日期**」)要求發行人按其本金額連同截至指定贖回日期之應計但未償付之利息，贖回該持有人之全部或部分債券(惟該持有人已贖回的債券本金額及未贖回的剩餘本金額須為法定面值(定義見條款及條件))。

違約事件

倘發生任何以下事件即構成「**違約事件**」：(a)不付款，(b)未能交付基金單位，(c)違反其他責任，(d)交叉違約，(e)強制執法程序，(f)無力償債，(g)清盤，(h)停止營業，(i)擁有權變動，(j)擔保不具十足效力及效用，(k)違法性，或(l)同類事件，倘違約事件發生，受託人可酌情決定及當持有當時未償付債券本金總額不少於25%之持有人以書面形式作出要求或按特別決議案所指示之情況下向發行人及房產基金管理人發出通知，表明債券之本金額連同應計利息因此將即時到期並須立即償還。

轉換價及新基金單位

債券可於條款及條件所載情況下按初步轉換價每基金單位**61.92**港元(可予調整)轉換為新基金單位。

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。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)按初步轉換價每基金單位**61.92**港元全數轉換債券，將最多發行**53,294,573**個新基金單位，佔(i)於本公告日期已發行基金單位總數約**2.5%**；及(ii)經發行新基金單位擴大後已發行基金單位數目約**2.5%**。新基金單位將予以悉數繳足並在各方面與相關登記日期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。

初步轉換價**61.92**港元，較：

- (i) 每基金單位於上一個交易日在香港聯交所所報之收市價**53.15**港元溢價約**16.5%**；
- (ii) 每基金單位於截至上一個交易日(包括該日)前最後**5**個連續交易日之平均收市價**54.68**港元溢價約**13.2%**；
- (iii) 每基金單位於截至上一個交易日(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) 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%**。

對基金單位持有量的影響

下表載列(i)於本公告日期及(ii)於全數行使債券附帶的轉換權後於領展房產基金之主要基金單位持有量之概要(假設領展房產基金之現有基金單位持有量並無其他變動)以及初步轉換價並無調整：

基金單位持有人	於本公告日期		於債券按初步轉換價每份61.92港元 全數轉換後	
	基金單位數目	佔已發行 基金單位總數的 概約百分比	基金單位數目	佔已發行 基金單位總數的 概約百分比
<i>I. 關連人士</i>				
(a) 香港上海滙豐銀行有限公司及其附屬公司(附註1)	17,446,345	0.83%	17,446,345	0.81%
(b) 董事	1,778,167	0.08%	1,778,167	0.08%
(c) 領展房產基金附屬公司之董事	398,321	0.02%	398,321	0.02%
<i>II. 其他基金單位持有人</i>	2,087,874,206	99.07%	2,141,168,779	99.09%
合計	<u>2,107,497,039</u>	<u>100.00%</u>	<u>2,160,791,612</u>	<u>100.00%</u>

附註1：此為滙豐集團於2022年9月30日的基金單位持有量，倘根據香港法例第571章證券及期貨條例第XV部的規定需作出披露，則該等基金單位持有量將構成須予披露的權益，且不包括滙豐銀行根據其於認購協議項下之包銷責任可能接納的任何債券。

交易的財務影響

下表載述領展房產基金的綜合資本化金額及於2022年3月31日基於前述融資架構計算的槓桿比率，以說明悉數行使債券所附轉換權的潛在影響(假定領展房產基金的現有基金單位持有量並無其他變動)。下列資料僅供說明用途而呈列並以下文概述的假設為基礎。房產基金管理人認為此等假設於本公告日期屬適當及合理。然而，鑒於相關假設，投資者及基金單位持有人應考慮下列概述的資料，並自行評估領展房產基金的未來表現。

	於發行新基金 單位後及 於債券轉換前	於發行新基金 單位後及假設 債券悉數轉換 ⁽¹⁾
	(十億港元，百分比除外)	
債項總額	53.0	49.7
資產總值	229.0	229.0
基金單位持有人應佔資產淨值	162.7	166.0
資本化總額 ⁽²⁾	215.7	215.7
槓桿比率(%)	23.2%	21.7%

附註：

1. 假設債券按初步轉換價悉數轉換。
2. 資本化總額等於債項總額加基金單位持有人應佔資產淨值

所得款項用途

房產基金管理人預期將發行債券所得的款項淨額(即以所得款項總額扣除佣金及其他相關開支後)用於為現有債項提供再融資及用作一般企業用途。

發行債券的理由及裨益

董事會認為，發行能為現有債項再融資提供機會，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5,330萬，該數目(a)將目前已發行基金單位總數增加約2.5%；及(b)將透過轉換而擴大的已發行基金單位數目增加約2.5%。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。

根據房地產投資信託基金守則第12.2段及領展房產基金信託契約發行債券及新基金單位之授權

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的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，而無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。

與滙豐銀行之關連人士交易及滙豐銀行之承諾

滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(為滙豐銀行直接附屬公司)為領展房產基金的受託人，因此滙豐銀行為領展房產基金的關連人士。委任滙豐銀行作為經辦人乃按公平原則根據正常商業條款進行，構成與滙豐銀行及其附屬公司之關連人士交易，獲豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8.18(b)段項下之公告及基金單位持有人批准之規定。經辦人及房產基金管理人確認，房地產投資信託基金守則第8.18段所載規定已獲遵守。

滙豐銀行已向證監會承諾，倘滙豐銀行須根據其於認購協議項下包銷責任認購任何債券(「包銷債券」)，則：

- (i) 滙豐銀行將促使領展房產基金於有關建議發行債券的交割公告內披露滙豐銀行認購的包銷債券數目；
- (ii) 按每基金單位初步轉換價61.92港元悉數轉換包銷債券時擬發行的新基金單位數目將不會超出本公告日期已發行基金單位總數目的2.6%；
- (iii) 滙豐銀行將不會(i)將相關包銷債券轉換為新基金單位(除非按債券條款要求強制轉換)；或(ii)行使於轉換包銷債券後發行的新基金單位附帶的任何投票權；及
- (iv) 滙豐銀行於包銷債券發行予滙豐銀行當日起三個月內將會竭其所能按市況配售包銷債券(或轉換包銷債券後發行的任何新基金單位)予並非滙豐集團成員的第三方(「第三方」)(「配售」)。滙豐銀行將促使領展房產基金於領展房產基金截至2023年3月31日止年度的年報內披露與配售狀況有關的資料。

於過往12個月進行之集資活動

領展房產基金於緊接本公告日期前12個月內並無透過發行基金單位籌集任何資金。

申請上市

發行人、HoldCo、領展物業及房產基金管理人或彼等之代表將向香港聯交所申請批准債券(根據上市規則第37章)及新基金單位於香港聯交所上市及買賣。

本公告乃根據房地產投資信託基金守則第10.3及10.4(k)段刊發。

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。有關進一步資料請參閱本公告「認購協議」一節。

警告：由於認購協議不一定會完成，債券不一定會發行或上市，以及新基金單位不一定會發行或上市，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之證券時務請審慎行事。

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：

代理協議	指	由發行人、擔保人、主要付款代理及轉換代理、過戶登記代理、受託人及該協議提述的其他代理人擬就債券訂立之付款、轉換及過戶代理協議
替代證券交易所	指	倘基金單位當時並非於香港聯交所上市及買賣，則為基金單位於任何時候掛牌或報價或買賣所在之主要證券交易所或證券市場
董事會	指	房產基金管理人之董事會
債券持有人	指	債券不時之持有人
債券	指	將由發行人發行於2027年到期之3,300,000,000港元按4.50%有擔保可轉換債券(根據文義該詞彙包括代表將發行債券總額的證書(「總額證書」)所列明的債券)
債券發售通函	指	發行人就債券發售及債券於香港聯交所上市而向專業投資者刊發之發售通函
債券信託契約	指	發行人、HoldCo、領展物業、房產基金受託人、房產基金管理人及受託人於不遲於交割日期就設立債券所訂立之信託契約

暫停辦理過戶登記期間	指	領展房產基金一般或就釐定基金單位附帶之任何獲取分派權利或其他權利而暫停辦理基金單位持有人之過戶登記期間
交割日期	指	2022年12月12日
收市價	指	基金單位於任何交易日在香港聯交所或(視乎情況而定)於該交易日在替代證券交易所所報的收市價
關連人士	指	具有房地產投資信託基金守則所賦予該詞彙之涵義
合約	指	認購協議、債券信託契約及代理協議
轉換代理	指	The Bank of New York Mellon, London Branch
轉換通知	指	可自轉換代理獲取屆時最新格式之轉換通知
轉換期	指	於2023年1月22日及之後直至2027年12月2日下午三時正為止的任何時間(在存入列明債券的證書作轉換的地方)行使(條款及條件所列明者除外，但之後決不可行使)，或倘發行人於到期日前要求贖回債券，則直至不遲於指定贖回日期前七個營業日(在上述地方)的日期下午三時正(在上述地方)，或倘債券持有人已根據條款及條件發出要求贖回通知，則直至發出通知前的營業日下午三時正(在上述地方)
轉換價	指	於轉換時將予發行之基金單位之價格(經不時調整及每基金單位之初步轉換價為61.92港元)
轉換權	指	賦予債券持有人於轉換期內隨時將債券轉換為入賬列為繳足之基金單位之權利
存託物業	指	具有領展房產基金信託契約所賦予該詞彙之涵義
董事	指	房產基金管理人之董事

分派再投資計劃	指	董事會根據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收取應付彼等分派之全部或部分新基金單位之以股代息分派
特別決議案	指	具有債券信託契約所賦予該詞彙之涵義
本集團	指	發行人、HoldCo、領展物業、房產基金受託人(作為領展房產基金之受託人)、領展房產基金及彼等各自當時之附屬公司
擔保	指	由各擔保人提供之發行人於債券信託契約及債券項下明確應付之所有到期付款金額之擔保
擔保人	指	分別指HoldCo、領展物業及房產基金受託人或彼等之統稱
港元	指	香港法定貨幣港元
HoldCo	指	The Link Holdings Limited，為房產基金受託人全資擁有的附屬公司
香港	指	中國香港特別行政區
香港聯交所	指	香港聯合交易所有限公司
滙豐銀行	指	香港上海滙豐銀行有限公司
滙豐集團	指	滙豐銀行及其附屬公司
發行	指	建議發行債券
發行價	指	相等於債券本金額之100.00%的價格
發行人	指	Link CB Limited，為HoldCo全資擁有的附屬公司

領展房產基金	指	領展房地產投資信託基金，根據證券及期貨條例(香港法例第571章)第104條授權的集體投資計劃，其基金單位於香港聯交所主板上市(股份代號：823)；及視乎文義所指，包括領展房產基金的所有特別目的投資工具及附屬公司
領展房產基金 信託契約	指	房產基金受託人與房產基金管理人於2005年9月6日就設立領展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第一份修訂及重列契約(日期為2021年2月8日)及第二份修訂及重列契約(日期為2021年7月30日)修訂及重列
上市規則	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
經辦人	指	滙豐銀行
新基金單位	指	於轉換債券時將予發行之基金單位
獲准抵押權益	指	<p>以下任何抵押：</p> <p>(i) 本集團任何成員公司之任何性質的資產(包括但不限於現金、證券、實益權利、現有及／或未來收益、現有或未來盈餘(無論如何定義)、應收賬款、應收溢價、加稅補償權、對第三方的權利及應付本集團任何成員公司的其他款項及有關銀行或證券賬戶的權利)設立或未贖回的任何抵押；及</p> <p>(ii) 與任何證券化或其他結構性金融交易有關的抵押，其中：</p> <p>(A) 本集團償付任何成員公司任何付款責任或任何其他有關債務人款項的主要來源涉及已識別物業或資產(包括一切與其有關的權利以及溢利、應收款項及其產生任何性質的所得款項)(「融資資產」)，或相關責任由相關物業或資產支持或抵押償付；及</p>

- (B) 就該等責任追索本集團任何成員公司或任何其他相關債務人，僅限於或取決於就該等融資資產或其他已識別物業或資產變現的金額，及
- (iii) 倘須根據限制抵押的有關責任為領展房產基金所擁有房地產的總價值不超過30% (參考該等物業的最新可得獨立估值報告釐定)作抵押；或
 - (A) 本集團任何成員公司購買的任何資產或物業(或相關業權文件)的任何抵押(作為全部或部分有關資產或物業購買價的抵押)及就該等資產或物業之有抵押債項(以該等資產或物業抵押)再融資(連同有關再融資產生之利息、費用及其他收費)而設立之任何替代抵押，惟(i)任何有關抵押須僅限於所收購、租賃或開發的物業或資產；(ii)該擔保所抵押的債務本金額不得超過收購或發展該等物業或資產的成本或其任何升值或價值；及(iii)任何有關抵押須在收購、租賃或發展有關物業或資產後同時或在一年內設立；或
 - (B) 本集團任何成員公司購買的任何資產或物業(或相關業權文件)的任何抵押，受限於有關抵押及就該等資產或物業之有抵押債項(以該等資產或物業抵押)再融資(連同有關再融資產生之利息、費用及其他收費)而設立之任何替代抵押，惟有關債項不得以任何其他物業或資產作抵押及以該抵押擔保的本金額概無增加。

中國	指	中華人民共和國，除文義另有所指外，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
主事代理	指	The Bank of New York Mellon, London Branch
領展物業	指	領展物業有限公司，為HoldCo的全資附屬公司
刊發日期	指	債券發售通函之刊發日期，即不遲於交割日期前3個營業日或發行人、HoldCo、領展物業、房產基金管理人及經辦人可能協定之其他日期
登記日期	指	轉換通知所訂明人士於轉換後在領展房產基金之基金單位持有人登記冊中登記為可予發行基金單位數目之持有人的日期
房地產投資信託基金守則	指	證監會頒佈的房地產投資信託基金守則
房產基金管理人	指	領展資產管理有限公司(作為領展房產基金之管理人)
房產基金受託人	指	滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(作為受託人，追索權僅限於領展房產基金之資產)
相關債務	指	以債券、票據、債權證、貸款股份或其他證券之形式或由上述各項代表，發行以供現時於或發行人擬於任何證券交易所或場外交易或其他證券市場報價、上市或進行一般買賣，且初始期限自其發行日期起超過一年的任何現有或未來債務
證券法	指	1933年美國證券法(經修訂)
證監會	指	香港證券及期貨事務監察委員會

特別目的投資工具	指	特別目的投資工具
聯交所營業日	指	香港聯交所或替代證券交易所(視乎情況而定)開放進行證券交易之任何日子
認購協議	指	發行人、HoldCo、領展物業、房產基金管理人及經辦人就債券之發行及發售所訂立日期為2022年11月22日之認購協議
條款及條件	指	債券之條款及條件
交易日	指	香港聯交所或替代證券交易所(視乎情況而定)開市交易之日，就任何計算目的而言，倘香港聯交所或替代證券交易所(視乎情況而定)(如需要收市價)，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
受託人	指	The Bank of New York Mellon, London Branch
美國	指	美利堅合眾國
基金單位持有人	指	基金單位之持有人
基金單位	指	領展房產基金任何不可分割權益，或因該等基金單位的任何分拆、合併、重新指定或重新分類而產生的任何類別之基金單位，兩者在領展房產基金任何自願或非自願清盤或解散或終止之情況下，彼此之間就分派或應付款項而言並無優先次序

2024年可轉換債券 指 發行人(前稱Link 2019 CB Limited)於2019年4月3日
所發行於2024年到期之40億港元1.60%可轉換債券

% 指 百分比

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23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