

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)

須予披露交易 收購新加坡物業

收購事項

董事會欣然宣布，於2022年12月28日(交易時段後)：

- (i) **Magical Leap**(領展之間接全資附屬公司)與**MECL**訂立**JP MECL**買賣協議，以收購**Jurong Point 1**之224個分層地段(佔約88.89%股份價值)及**Jurong Point 2**之340個分層地段(佔約99.917%股份價值)；及**Eagle Castle**(領展之間接全資附屬公司)與**MGCL**訂立**JP MGCL**買賣協議，以收購**Jurong Point 1**之1個分層地段(佔約5.99%股份價值)及**Jurong Point 2**之2個分層地段(佔約0.083%股份價值)，**JP**物業總代價為19.889億新加坡元；
- (ii) **Diamond Run**(領展之間接全資附屬公司)與**MECL**訂立**SMCP**購股協議，以收購**SMCP**之全部已發行股份，代價為25萬新加坡元；及
- (iii) **Diamond Stream**(領展之間接全資附屬公司)與**MBCL**訂立**TP1**買賣協議，以收購**Thomson Plaza**之8個分層地段(佔約49.894%股份價值)；及**A Leader**(領展之間接全資附屬公司)與**MBCL**訂立**TP2**買賣協議，以收購**Thomson Plaza**之1個分層地段(佔約5.847%股份價值)，**TP**物業之總代價為1.7253億新加坡元。

同日(交易時段後)，管理人與**MCL**訂立獨家協議，據此，訂約方協定(其中包括)**Diamond Run**與**MBCL**將於其後訂立**TPPL**購股協議(放棄認購期權)或**TPPL**購股協議(不放棄認購期權)，以於各情況下收購**TPPL**之全部已發行股份，除非認購期權獲行使，則另當別論。

於成交後，(i) Jurong Point 1 將由領展間接持有約94.88%權益(包括JP1物業)、由其他附屬業主(各自為獨立第三方)持有約5.12%權益；(ii) Jurong Point 2 將由領展間接全資擁有(包括JP2物業)；(iii) SMCP 將由領展間接全資擁有；及(iv) Thomson Plaza 將由領展間接持有約55.741%權益(包括TP物業)、由TPPL持有約0.045%權益、由住宅附屬業主(各自為獨立第三方)持有約0.630%權益及由其他附屬業主(各自為獨立第三方)持有約43.584%權益。於獨家協議之條款其後獲達成後，倘認購期權未獲行使，TPPL亦擬由領展間接全資擁有。

收購目標物業之總代價為21.6143億新加坡元，較目標物業於2022年12月28日之物業估值折讓約6.1%。

星展銀行有限公司為管理人有關收購事項之財務顧問。

交易文件須待若干條件獲達成或豁免後方可落實。成交及TPPL成交須待買方及賣方遵守其各自適用交易文件之條款所規定責任後方可作實，且可能或可能不會進行。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，如對自己之狀況和應採取行動有任何疑問，建議彼等尋求獨立專業意見。

管理人將於成交及TPPL成交時，或倘成交或TPPL成交因條件未獲達成而並無落實時作出進一步公告。管理人亦將公布買方或賣方對總購買價格所作出之任何調整。

監管事宜

由於總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。由於多於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)，該等交易(包括收購事項)構成領展之須予披露交易。

董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，交易文件之交易對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，該等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。

潛在合營安排

管理人亦正探索於成交之前就共同投資目標物業及／或目標公司引入合營夥伴。倘及當成立合營企業，管理人將根據房地產投資信託基金守則另行刊發公告。

第I節. 概覽

董事會欣然宣布，於2022年12月28日(交易時段後)：

- (i) **Magical Leap**(領展之間接全資附屬公司)與**MECL**訂立**JP MECL**買賣協議，以收購**Jurong Point 1**之224個分層地段(佔約88.89%股份價值)及**Jurong Point 2**之340個分層地段(佔約99.917%股份價值)；及**Eagle Castle**(領展之間接全資附屬公司)與**MGCL**訂立**JP MGCL**買賣協議，以收購**Jurong Point 1**之1個分層地段(佔約5.99%股份價值)及**Jurong Point 2**之2個分層地段(佔約0.083%股份價值)，**JP**物業總代價為19.889億新加坡元；
- (ii) **Diamond Run**(領展之間接全資附屬公司)與**MECL**訂立**SMCP**購股協議，以收購**SMCP**之全部已發行股份，代價為25萬新加坡元；及
- (iii) **Diamond Stream**(領展之間接全資附屬公司)與**MBCL**訂立**TP1**買賣協議，以收購**Thomson Plaza**之8個分層地段(佔約49.894%股份價值)；及**A Leader**(領展之間接全資附屬公司)與**MBCL**訂立**TP2**買賣協議，以收購**Thomson Plaza**之1個分層地段(佔約5.847%股份價值)，**TP**物業之總代價為1.7253億新加坡元。

同日(交易時段後)，管理人與**MCL**訂立獨家協議，據此，訂約方協定(其中包括)**Diamond Run**與**MBCL**將於其後訂立**TPPL**購股協議(放棄認購期權)或**TPPL**購股協議(不放棄認購期權)，以於各情況下收購**TPPL**之全部已發行股份，除非認購期權獲行使，則另當別論。

各買賣及購股協議、**TPPL**購股協議(放棄認購期權)及**TPPL**購股協議(不放棄認購期權)項下之代價乃相關買方與相關賣方經公平商業磋商後協定，當中已考慮眾多因素，包括目標物業之物業估值、目標物業之質素、目標公司之經調整資產淨值及現行市況。管理人信納，總購買價格為經公平磋商後達致，而總購買價格之釐定基準屬公平合理，並符合領展及基金單位持有人之整體利益。

於成交後，(i) **Jurong Point 1**將由領展間接持有約94.88%權益(包括**JP1**物業)、由其他附屬業主(各自為獨立第三方)持有約5.12%權益；(ii) **Jurong Point 2**將由領展間接全資擁有(包括**JP2**物業)；(iii) **SMCP**將由領展間接全資擁有；及(iv) **Thomson Plaza**將由領展間接持有約55.741%權益(包括**TP**物業)、由**TPPL**持有約0.045%權益、由住宅附屬業主(各自為獨立第三方)持有約0.630%權益及由其他附屬業主(各自為獨立第三方)持有約43.584%權益。於獨家協議之條款其後獲達成後，倘認購期權未獲行使，**TPPL**亦擬由領展間接全資擁有。

第II節. 交易文件之主要條款

1. 物業買賣協議之主要條款

物業買賣協議之主要條款概述如下：

	JP MECL 買賣協議	JP MGCL 買賣協議	TP1 買賣協議	TP2 買賣協議
(A) 日期：	2022年12月28日(交易時段後)			
(B) 訂約方：	(i) Magical Leap； 及 (ii) MECL。	(i) Eagle Castle； 及 (ii) MGCL。	(i) Diamond Stream；及 (ii) MBCL。	(i) A Leader；及 (ii) MBCL。
(C) 將收購之 物業：	(i) Jurong Point 1之 224個分層地段 (佔約88.89%股 份價值)；及 (ii) Jurong Point 2之 340個分層地段 (佔約99.917%股 份價值)。	(i) Jurong Point 1 之1個分層地段 (佔約5.99%股 份價值)；及 (ii) Jurong Point 2 之2個分層地段 (佔約0.083%股 份價值)。	Thomson Plaza之 8個分層地段(佔約 49.894%股份價值)。	Thomson Plaza之 1個分層地段(佔約 5.847%股份價值)。
(D) 按金：	於物業買賣協議日期，物業買方將支付或促使TLHL以電匯方式向託管代理支付按金總金額12億港元。			

於成交及待物業買方支付購買價格後，物業買方將促使TLHL而賣方將促使MCL共同向託管代理發出書面指示：(i)向物業買方發放按金；及(ii)按同等份額向物業買方及賣方發放按金之所有應計利息(如有)。

倘物業買賣協議項下擬進行之收購事項終止，物業買方將促使TLHL而賣方將促使MCL共同向託管代理發出書面指示：(i)向物業買方發放按金；及(ii)向物業買方發放按金之所有應計利息(如有)。

倘賣方有權沒收按金，物業買方將促使TLHL而賣方將促使MCL共同向託管代理發出書面指示：(i)向賣方發放按金；及(ii)向賣方發放按金之所有應計利息(如有)，惟(x)倘於有關沒收日期將港元換算為新加坡元後之金額少於物業買賣協議日期按金之等值新加坡元，物業買方應向賣方支付有關差額；及(y)倘於有關沒收日期將港元換算為新加坡元後之金額多於物業買賣協議日期按金之等值新加坡元，賣方應向物業買方支付有關超出部分。

(E) 購買價格：就JP物業而言，合共**19.889**億新加坡元(不含商品及服務稅)。就TP物業而言，合共**1.7253**億新加坡元(不含商品及服務稅)。

(F) 成交：成交將於**2023年3月31日**或物業買方與賣方可能以書面協定之有關其他日期落實。

成交須待以下各項達成後，方可作實：(i)物業買賣協議項下擬進行之所有目標物業收購事項同時成交；及(ii)各訂約方訂立**AMK**管理協議。

於成交時，物業買方將以本票(及/或物業買方與賣方可能協定之任何其他方式)向賣方或賣方可能指示之有關其他人士支付全部購買價格，連同購買價格之商品及服務稅(除非有關商品及服務稅之付款獲商品及服務稅審計長豁免則另作別論)。

(G) 終止：於下列情況，物業買賣協議可由以下各方在成交前終止：

(i) 可於下列情況由物業買方終止：

(a) 目標物業(或其任何部分)受損，且有關損害構成重大損害；

(b) 物業買方接獲任何未獲信納之法律請求答覆；

(c) 任何賣方未能根據相關物業買賣協議完成其任何出售事項及/或**MACL**未有訂立**AMK**管理協議；

(d) 政府收購或發出收購或擬收購通知，而有關收購涉及目標物業；或

(e) 物業買賣協議所載任何業權保證在任何方面成為失實或不正確；或

(ii) 可於下列情況由賣方終止：

(a) 任何物業買方未能根據相關物業買賣協議完成其任何收購事項及/或資產管理人及/或物業管理人(各為領展之間接全資附屬公司)未有訂立**AMK**管理協議；

(b) 領展之聯屬人士未能根據僱用承諾於物業買賣協議日期後**60**日內(或買方與賣方可能書面協定之有關較後日期，惟有關較後日期不得遲於成交日期)，向已確認**MCL**僱員各自作出僱傭要約；或

(c) 託管代理於**2023年1月5日**前未收到按金；或

(iii) 物業買賣協議之任何訂約方就有關物業買賣協議之終止通知送達時。

2. SMCP購股協議之主要條款

SMCP購股協議之主要條款概述如下：

- (A) 日期： 2022年12月28日(交易時段後)
- (B) 訂約方： (i) Diamond Run；及
(ii) MECL。
- (C) 收購事項之項目： MECL將於成交時向Diamond Run出售SMCP之所有已發行股份，不附帶任何產權負擔，並連同該等股份於成交時附帶之所有權利及利益(包括於成交時或之後收取所有已宣派、作出或支付之股息或分派之權利)。
- (D) 購買價格： 收購股份之購買價格為25萬新加坡元，可根據成交當日SMCP之資產淨值作出成交後調整。

於成交時，Diamond Run將以本票(及／或Diamond Run與MECL可能協定之任何其他方式)向MECL或MECL可能指示之有關其他方支付25萬新加坡元。

於成交後，(i)倘SMCP於成交當日之資產淨值少於SMCP購股協議所載SMCP之估計資產淨值，MECL須向Diamond Run償還相等於資產淨值低於估計資產淨值之差額之款項，作為購買價格之扣減；及(ii)若SMCP於成交當日之資產淨值超過SMCP購股協議所載SMCP之估計資產淨值，Diamond Run須向MECL支付相等於資產淨值超過估計資產淨值之額外金額，作為購買價格之增加。任何有關付款應於資產淨值報表編製完成之日後10個營業日(或Diamond Run與MECL可能書面協定之有關其他日期)或之前支付。

購買價格由Diamond Run與MECL經公平商業磋商後協定。

(E) 成交：成交將於JP MECL買賣協議同日或Diamond Run與MECL可能書面協定之有關其他日期落實。

SMCP購股協議成交以JP MECL買賣協議及JP MGCL買賣協議成交為條件並受其規限。

(F) 終止：於以下情況，SMCP購股協議可在成交前終止：

- (i) 倘MECL違反任何基本保證，則由Diamond Run終止；
- (ii) 如另一方未能遵守與成交有關之任何責任，包括(其中包括)MECL轉讓股份之責任、Diamond Run支付購買價格之責任及任何一方交付成交文件之責任，則由Diamond Run或MECL終止；或
- (iii) JP MECL買賣協議或JP MGCL買賣協議之任何訂約方就有關買賣協議之終止通知送達時。

3. 獨家協議之主要條款

作為該等交易之一部分，於2022年12月28日(交易時段後)，管理人亦與MCL訂立獨家協議。據此，管理人及MCL協定磋商將由MBCL、Diamond Run與認購期權持有人(一名獨立第三方)訂立之放棄契約。倘於成交或之前訂立放棄契約，MCL應促使並確保MBCL應，且管理人應促使並確保Diamond Run於放棄契約日期訂立TPPL購股協議(放棄認購期權)。倘未於成交之前訂立放棄契約，MCL應促使並確保MBCL應不遲於成交後10個營業日向認購期權持有人發出出售意向通知。倘認購期權持有人未能行使其認購期權，MCL應促使並確保MBCL應，且管理人應促使並確保Diamond Run不遲於認購期權失效日期後10個營業日訂立TPPL購股協議(不放棄認購期權)。根據獨家協議之條款，MCL同意並承諾，於獨家期間內，其應且應促使其各聯屬人士停止所有於獨家協議日期前與其他第三方就TPPL之任何競爭要約進行之招攬、發起、鼓勵、活動、討論及/或磋商。

除非MCL及管理人另行書面協定，否則經協定形式TPPL購股協議(放棄認購期權)及TPPL購股協議(不放棄認購期權)之主要條款概述如下：

	TPPL購股協議 (放棄認購期權)	TPPL購股協議 (不放棄認購期權)
(A) 訂約方：	(i) Diamond Run；及 (ii) MBCL。	
(B) 收購事項之項目：	MBCL將於TPPL成交時向Diamond Run出售TPPL之所有已發行股份，不附帶任何產權負擔，並連同該等股份於TPPL成交時附帶之所有權利及利益(包括於TPPL成交時或之後收取所有已宣派、作出或支付之股息或分派之權利)。	
(C) 購買價格：	收購股份之購買價格為27萬新加坡元。 於TPPL成交時，Diamond Run將以本票(及／或Diamond Run與MBCL可能協定之任何其他方式)向MBCL或MBCL可能指示之有關其他方支付27萬新加坡元。 購買價格由Diamond Run與MBCL經公平商業磋商後協定。	
(D) 成交：	TPPL成交將於落實成交之日或Diamond Run與MBCL可能書面協定之有關其他日期落實。 TPPL成交以(i)簽立放棄契約；及(ii) TP1買賣協議及TP2買賣協議成交為條件並受其規限。	Diamond Run與MBCL可能書面協定之有關日期。

**TPPL購股協議
(放棄認購期權)**

**TPPL購股協議
(不放棄認購期權)**

(E) 終止

於下列情況，TPPL購股協議
(放棄認購期權)可在TPPL
成交前終止：

於下列情況，TPPL購股協議
(不放棄認購期權)可在TPPL
成交前終止：

(i) 如MBCL違反任何基本保證，則由Diamond Run終止；

(i) 如MBCL違反任何基本保證，則由Diamond Run終止；或

(ii) 如另一方未能遵守與TPPL成交有關之任何責任，包括(其中包括)MBCL轉讓股份之責任、Diamond Run支付購買價格之責任及任何一方交付成交文件之責任，則由Diamond Run或MBCL終止；或

(ii) 如另一方未能遵守與TPPL成交有關之任何責任，包括(其中包括)MBCL轉讓股份之責任、Diamond Run支付購買價格之責任及任何一方交付成交文件之責任，則由Diamond Run或MBCL終止。

(iii) TP1買賣協議或TP2買賣協議之任何訂約方就有關買賣協議之終止通知送達時。

4. 僱用承諾之主要條款

作為收購事項之一部分，於2022年12月28日(交易時段後)，管理人亦與MCL訂立僱用承諾。根據僱用承諾之條款，管理人不可撤銷地向MCL保證及承諾促使(其中包括)(i)領展之聯屬人士將於買賣及購股協議日期後盡快(且無論如何不遲於買賣及購股協議日期後60日)向約140名已確認MCL僱員各自作出僱傭要約，該等僱傭關係將於及自成交起生效；及(ii)該等領展之聯屬人士將按照不遜於僱員目前與MCL之僱傭條款及條件(除MCL或相關僱員另有書面協定外)作出僱傭要約，前提是(a)自2022年11月1日至買賣及購股協議日期期間，未經管理人事先書面同意，MCL不得對任何該等已確認僱員之僱傭條款及條件(除適用法例及規例項下可能規定者外)作出任何修訂；及(b)直至成交期間，MCL須負責解除有關由MCL終止聘用該等僱員之所有有關責任。

5. AMK管理協議之主要條款

於成交時，物業管理人(管理人之間接全資附屬公司)將與MACL訂立物業管理協議，而資產管理人(管理人之間接全資附屬公司)將與MACL訂立資產管理協議。根據各訂約方所協定AMK管理協議之形式，MACL將同意委任物業管理人為AMK Hub之物業管理人及委任資產管理人為AMK Hub之資產管理人，以經營、維修、管理及營銷AMK Hub。根據物業管理協議將予提供之物業管理服務將包括有關(其中包括)整體物業管理及維修服務、融資及會計服務、租賃服務、營銷傳播服務、消防安全管理、泊車管理、項目管理、稅務相關、行政及秘書服務等常規服務。資產管理協議項下所提供資產管理服務將包括有關(其中包括)物業管理人之整體監察及AMK Hub之日常管理、編製每月績效報告、審閱財務賬目、財務分析及其他財務管理、提供資產提升建議以及委聘及協調估值師等常規服務。

第III節. 目標物業及目標公司之資料

1. 目標物業及目標公司之財務資料

(A) 目標物業

賣方所提供目標物業之財務資料如下：

JP 物業

	截至2022年 10月31日 止十個月 (未經審核) 千新加坡元	截至2021年 12月31日 止年度 (未經審核) 千新加坡元	截至2020年 12月31日 止年度 (未經審核) 千新加坡元
淨租金收入總計(除稅前)	89,546	98,557	80,785
淨租金收入總計(除稅後)	80,255	86,997	69,865

TP 物業

	截至2022年 10月31日 止十個月 (未經審核) 千新加坡元	截至2021年 12月31日 止年度 (未經審核) 千新加坡元	截至2020年 12月31日 止年度 (未經審核) 千新加坡元
淨租金收入總計(除稅前)	8,850	9,702	6,706
淨租金收入總計(除稅後)	7,946	8,506	5,621

各目標物業之淨租金收入(除稅前)指總物業收入減所有物業相關支出，且不包括稅項。淨租金收入(除稅後)，一般稱為物業收入淨額，包括物業稅等物業層面稅項。

(B) SMCP

SMCP為於新加坡註冊成立之私人股份有限公司，為JP2物業之公共物業及JP2物業停車場股息計劃之管理代理人。於本公告日期，SMCP並無持有任何物業。

MECL所提供SMCP之財務資料如下：

	截至2022年 10月31日 止十個月 (未經審核) 千新加坡元	截至2021年 12月31日 止年度 (經審核) 千新加坡元	截至2020年 12月31日 止年度 (經審核) 千新加坡元
除稅前溢利	37	28	49
除稅後溢利	33	26	47
	於2022年 10月31日 (未經審核) 千新加坡元	於2021年 12月31日 (經審核) 千新加坡元	於2020年 12月31日 (經審核) 千新加坡元
資產淨值	247	214	188

緊隨成交後，SMCP預期不會有任何重大資產及負債。

(C) TPPL

TPPL為於新加坡註冊成立之私人股份有限公司。於本公告日期，TPPL持有Thomson Plaza之1個分層地段(佔約0.045%股份價值)，且並無任何業務。

MBCL所提供TPPL之財務資料如下：

	截至 2022年 10月31日 止十個月 (未經審核) 千新加坡元	截至 2021年 12月31日 止年度 (經審核) 千新加坡元	截至 2020年 12月31日 止年度 (經審核) 千新加坡元
除稅前溢利	-	-	-
除稅後溢利	-	-	-
	於 2022年 10月31日 (未經審核) 千新加坡元	於 2021年 12月31日 (經審核) 千新加坡元	於 2020年 12月31日 (經審核) 千新加坡元
資產淨值	103	103	103

緊隨TPPL成交後，TPPL預期不會有任何重大資產及負債。

2. 目標物業之資料

於2022年12月28日，目標物業及TPPL分層地段之物業估值合共為23.01億新加坡元，分攤至TPPL分層地段的估值為17萬新加坡元。

目標物業之詳情如下：

(A) 一般描述：

JP物業位於Jurong West Central 2與Boon Lay Way交界處，毗鄰Boon Lay地鐵站及巴士轉乘站。JP物業屬綜合發展項目之一部分，該發展項目亦包括一個巴士轉乘站，而平台層上為住宅公寓The Centris。JP物業由地下1樓至6樓之零售空間及社區空間組成，可出租淨面積約為720,000平方呎。

TP物業位於Thomson Plaza內，Thomson Plaza沿Upper Thomson Road而建，毗鄰Upper Thomson地鐵站。TP物業屬多用途發展項目之一部分，該發展項目包括零售平台及上蓋住宅公寓。TP物業包括兩層零售空間之分層地段，可出租淨樓面面積約為110,000平方呎。

(B) 租約(基於主要估值師於2022年12月28日出具之估值報告):

根據租賃計劃, JP物業於2022年10月31日之佔用率為99.7%。加權平均租約到期年期(按租金收入計)約為2年。

根據租賃計劃, TP物業於2022年10月31日之佔用率為99.9%。加權平均租約到期年期(按租金收入計)約為2年。

(C) 物業估值:

主要估值師對JP物業於2022年12月28日之估值為21.07億新加坡元。JP物業之總代價較JP物業之物業估值折讓約5.6%。

於2022年12月28日, 主要估值師對TP物業及TPPL分層地段的總估值為1.94億新加坡元, 分攤至TPPL分層地段的估值為17萬新加坡元。TP物業之總代價較TP物業之物業估值折讓約11.0%。

目標物業之代價合計較目標物業之物業估值折讓約6.1%。

3. 租賃權益

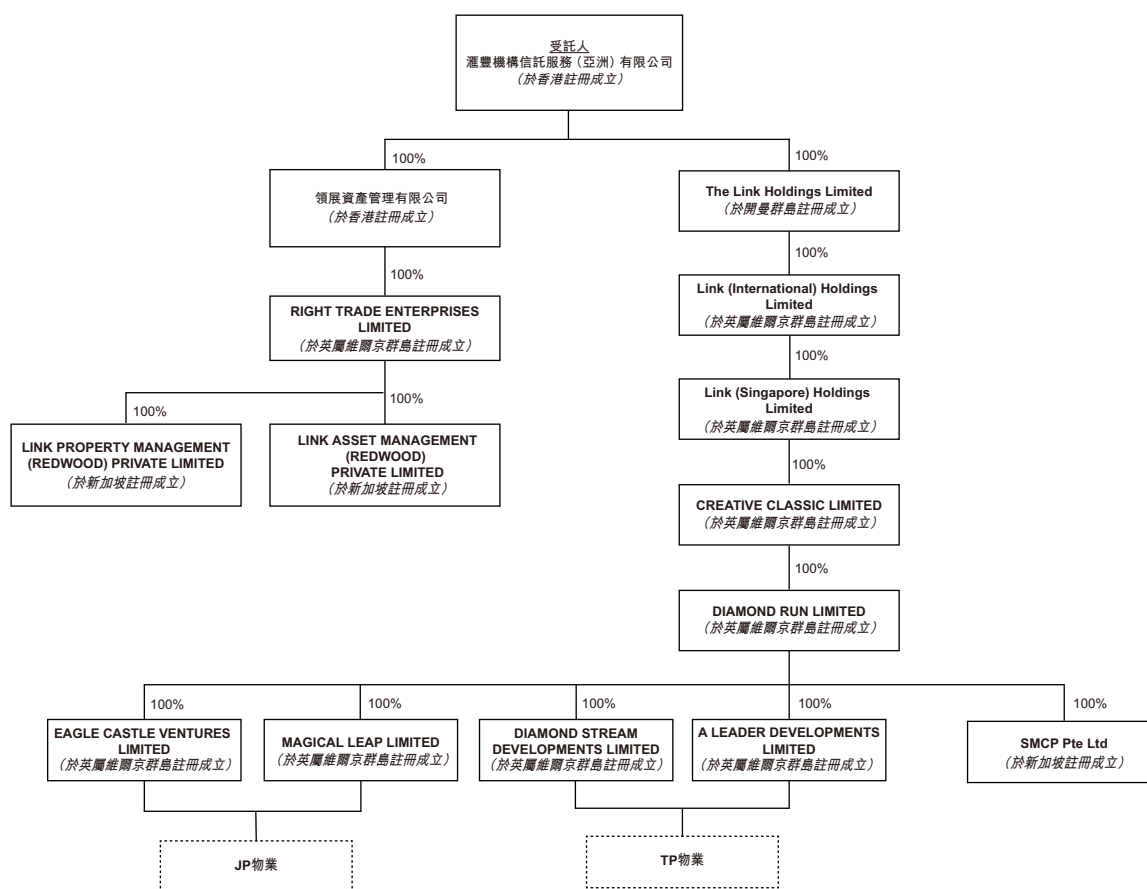
目標物業租賃權益之各自年期於下表概述:

物業	目標物業	開始日期	到期日
Jurong Point 1	JP1物業	1998年2月16日; 1993年12月1日	2092年11月30日; 2092年11月30日
Jurong Point 2	JP2物業	2006年6月21日	2105年6月20日
Thomson Plaza	TP物業 (不包括U713N地段)	1976年10月15日	2075年10月14日
Thomson Plaza	U713N地段	1976年10月15日	2075年10月13日

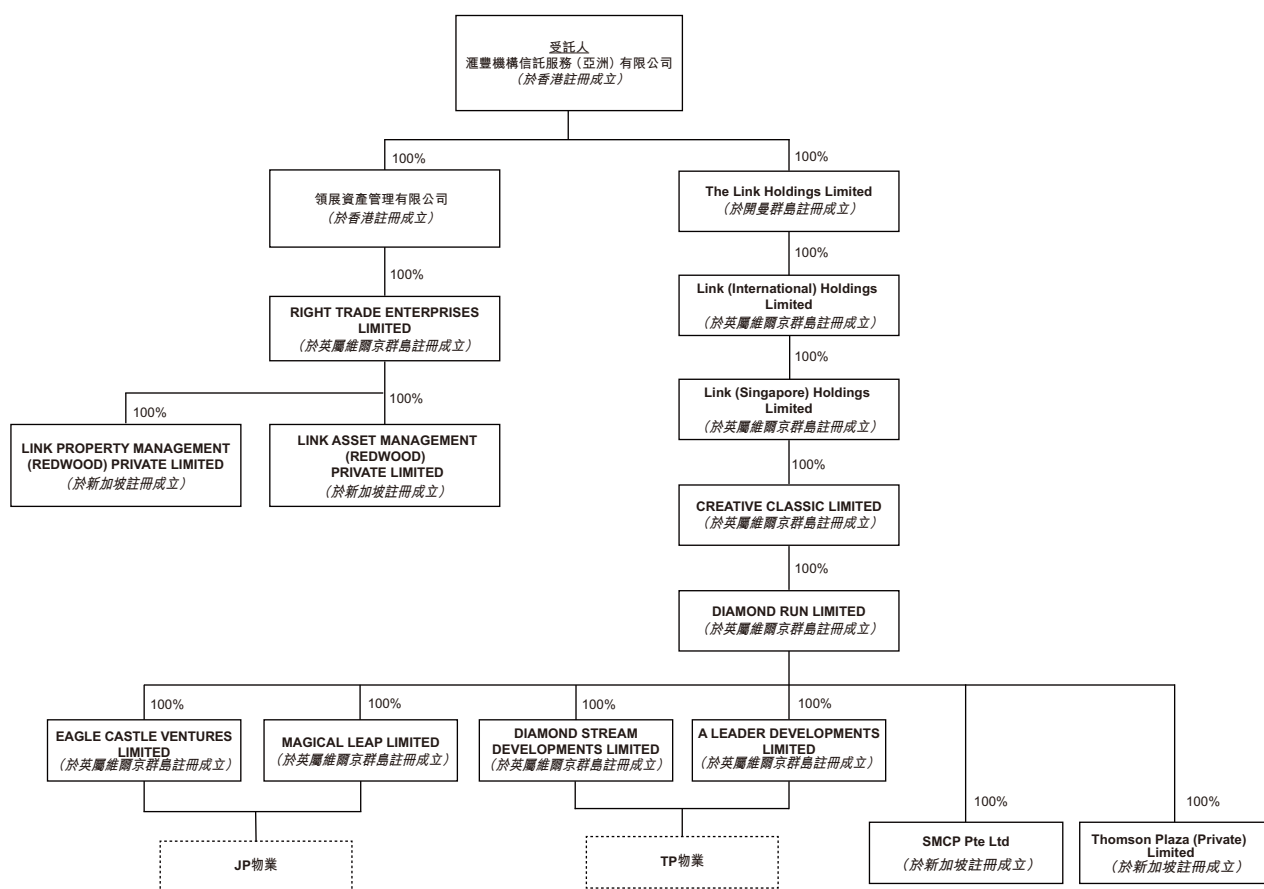
4. 成交後之預期持股架構

成交後，(i) Jurong Point 1 將由領展間接持有約 94.88% 權益(即 JP1 物業)、由其他附屬業主(各自為獨立第三方)持有約 5.12% 權益；(ii) Jurong Point 2 將由領展間接全資擁有(即 JP2 物業)；(iii) SMCP 將由領展間接全資擁有；及(iv) Thomson Plaza 將由領展間接持有約 55.741% 權益(即 TP 物業)、由 TPPL 持有約 0.045% 權益、由住宅附屬業主(各自為獨立第三方)持有約 0.630% 權益及由其他附屬業主(各自為獨立第三方)持有約 43.584% 權益。

以下簡化圖表顯示於認購期權獲行使之情況下，緊隨成交後目標物業與 SMCP 之持股架構：



以下簡化圖表顯示於認購期權未獲行使之情況下，緊隨成交及TPPL成交後目標物業與目標公司之持股架構：



第IV節. 費用及開支

概無因該等交易而應付管理人之費用或開支。

除根據信託契約按每年物業價值(定義見信託契約)之指定百分比計算之受託人酬金外，概無因該等交易而應付受託人之費用或開支。

第V節. 該等交易之財務影響及資金

於本公告日期，管理人正探索於成交之前就共同投資目標物業及/或目標公司引入合營夥伴。總購買價格約21.6195億新加坡元(倘認購期權未獲行使)或約21.6168億新加坡元(倘認購期權獲行使)連同該等費用約7,234萬新加坡元將由領展及/或潛在合營夥伴承擔。領展部分之資金來自領展之內部現金資源及/或債務融資。與截至2022年9月30日之財務狀況比較，該等交易預期不會對領展之財務狀況構成任何重大不利影響。

於成交後，根據領展於2022年9月30日之綜合財務狀況(按領展截至2022年9月30日止六個月之中期報告所披露)，領展之債務總額對資產總值比率會由約23.2%(已計入於2022年11月9日所宣派的中期分派及於2022年5月12日宣布位處中國內地的餘下兩項物流物業收購事項成交之相關調整後)增加至27.1%(假設領展已於2022年9月30日以22.3429億新加坡元債務融資支付收購事項以及於同日計入目標物業及目標公司之投資價值)。

第VI節. 新加坡物業市場及相關法規概覽

1. 新加坡零售物業市場

新加坡作為東南亞乃至亞洲地區的主要商業樞紐，是一個具吸引力的房地產市場。新加坡穩健的經濟、完善的法律框架、低風險的營商環境及穩定的經濟政策，為國內外投資者創造了具吸引力的投資環境。

由於投資者預計有利的基礎因素會進一步帶動租金上升及資本升值，國內外投資者(如房地產投資信託基金、企業、金融機構、家族辦公室、保險公司及退休基金)一直活躍於新加坡之房地產市場。

根據新加坡統計局的數據，受旅客人次復甦及限制放寬所推動，新加坡經濟在2022年第三季度同比增長4.1%，國內生產總值達到1,289億新加坡元。

新加坡的租賃活動於2022年第三季度開始回升，需求主要由餐飲營運商推動。部分需求亦受到線上時裝品牌及運動休閒零售商所推動。

在新加坡經濟中，受當地需求及旅客重臨所推動，零售及食品服務業同比增長14.3%及36.9%至2022年10月的36億新加坡元及9億新加坡元。於2022年1月至10月，國際旅客人數持續增加，總數達460萬人次。迄今為止，2022年第三季度錄得最高旅客量為220萬人次，而2022年第一季度及第二季度則分別為20萬人次及130萬人次。零售租金於2022年第三季度保持增長，原因為旅客消費回升及取消安全管理措施令客流量及租戶銷售改善。

隨著2019冠狀病毒病疫情影響消退，基於穩健的基本因素，以及短期內新的郊區零售空間供應有限，預計租金亦將會反彈。

2. 新加坡房地產相關法律及法規概覽

(A) 物業擁有權

在新加坡，土地大致可透過三種方式持有：無條件繼承業權(或可永久持有之永久業權)、永久業權(亦為永久業權年期，惟源於成文法並受國家土地法項下條款所限)及租約業權(如30年、99年或999年之租約業權)。

(B) 土地註冊

新加坡採納托倫斯登記制，據此，國家(通過新加坡土地管理局)建立並維護土地持有登記，作為登記冊上記錄個人或實體作為擁有人之結論性證據(即不可推翻)，惟有限情況除外(例如擁有人或其代理人為欺詐或偽造方)。

(C) 分層所有權

在新加坡，1967年分層地契法令(Land Titles (Strata) Act 1967)促進土地分層劃分，以使分層地段之註冊擁有人可在分層所有權規劃/發展項目擁有一塊明確空域。分層地段歸入附屬分層所有權證。

公共物業(即發展項目中不歸入分層地段之部分土地及建築物，包括防火灑水系統及垃圾槽等公用大廈服務)由所有分層地段擁有人作為分權共有人擁有。該公共物業受2004年建築維護及分層管理法(Building Maintenance and Strata Management Act 2004)規管，其規定(其中包括)成立管理公司以便進行公共物業之維護及管理。

同一發展項目之各有關分層地段將獲分配股份價值(相當於分配予各分層地段擁有人於發展項目股份價值總額中之按比例股份權利)。分配予各分層地段之股份價值為各分層地段擁有人於發展項目中所有分層地段擁有人共同擁有之公共物業之份額。股份價值可能會影響分層地段擁有人之投票權。股份價值亦決定各分層地段擁有人須向發展項目管理公司支付之維護公共物業之供款金額。管理公司可制訂細則，以控制及管理使用或享有發展項目中之公共物業。分層地段擁有人及佔用人有義務遵守該等細則。

發展項目可擁有兩級管理公司計劃(即第一級為主要管理公司，第二級為一間或多間附屬管理公司)。各附屬管理公司代表具有共同利益之特定分層地段擁有人組別之利益，並負責就組成附屬管理公司之分層地段擁有人之獨家利益及管理而劃定之部分共同物業。

(D) 終止租約

租約各方可磋商租約項下之合約終止權利，而該等權利可屬於雙方或其中一方。在無任何終止租約之合約權利之情況下，任何一方均不得在租約到期前無故終止租約。

(E) 租戶在續約方面之保障

除合約另有規定外，新加坡之租約並無自動續約權。租約屆滿後，土地將歸出租人所有。

3. 稅項事宜

目標公司及買方須按**17%**稅率繳納企業所得稅。目標公司及買方於新加坡匯付之股息不徵收預扣稅。新加坡不對資本收益徵收企業所得稅。收購目標公司毋須繳納商品及服務稅。

資產及業務轉讓應被視為非商品或服務供應，因此不屬於商品及服務稅範疇，毋須繳納商品及服務稅。買方收購目標物業符合「持續經營業務轉讓」，買方於獲**MECL**確認後，將向商品及服務稅審計長申請預先商品及服務稅裁決，以釐定商品及服務稅(除外交易)令規定之資格。

買方有責任就自租戶收取之租金收入(其將匯付予新加坡稅務局)繳納商品及服務稅(現行稅率為**7%**，自**2023年1月1日**起將提高至**8%**)。由於商品及服務稅將向租戶收取，故買方毋須承擔任何費用。買方應有權要求就與租約活動有關之費用所產生之商品及服務稅申報進項稅額抵免。

物業稅根據目標物業年度價值每年收取**10%**。新加坡對以下兩者中的較高者徵收稅率為**0.2%**之印花稅：**(i)**購買價格；與**(ii)**目標公司資產淨值。新加坡對以下兩者中的較高者徵收最高稅率為**3%**之印花稅：**(i)**購買價格；與**(ii)**目標物業市值。

4. 有關投資海外物業之專長及風險監控制度

於成交後，領展將成為與目標物業相關的所有重大事項的關鍵決策者，而該等物業將由資產管理人及物業管理人(各為管理人之間接全資附屬公司)直接管理。根據僱用承諾，在簽署買賣及購股協議後60日內，資產管理人及／或物業管理人將按照不遜於有關僱員目前於MCL之僱傭條款及條件(除MCL或相關僱員另有書面協定外)向MCL之約140名已確認僱員各自作出僱傭要約，該等僱傭關係將於及自成交起生效。管理人認為，通過資產管理人及／或物業管理人聘用該等僱員(該等僱員已對目標物業及AMK Hub有深入及廣泛了解，且一直就目標物業及AMK Hub向賣方提供資產及物業管理服務)，領展將擁有必要技能、經驗及知識，可於成交後隨即高效及有效地管理目標物業及AMK Hub。

第VII節. 進行該等交易之理由

該等交易有助領展現有物業組合之地理及資產多樣化，且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。管理人認為，該等交易符合基金單位持有人之最佳利益，該等交易之主要裨益如下：

1. 周圍當地郊區人口帶來龐大的自然人流，可望從即將進行的發展項目中受益

目標物業是策略上位於主要住宅郊區樞紐之兩項資產，JP物業為包含Jurong東部在內之整個貿易區提供服務；而TP物業則為Upper Thomson以及Ang Mo Kio及Bishan部分地區提供服務。根據Cistri的資料，該等地區涵蓋約360,000人口(JP物業)，以及約200,000人口(TP物業)，合計佔新加坡人口近10%。

目標物業因其毗鄰新加坡高度發展之公共交通網絡及基礎設施而受益。JP物業位於新加坡僅有的十一個綜合交通樞紐之一—Boon Lay巴士轉乘站及Boon Lay地鐵站(新加坡第六大客流量地鐵站)之心臟地帶。JP物業亦受益於其主要貿易區之競爭有限，並透過其主要必需品行業且價格相宜成功在競爭中脫穎而出。

TP物業位於Upper Thomson地鐵站的出口，是Thomson-East Coast線之一部分，該線最近於2022年11月13日完成第三階段開發。TP物業在Upper Thomson主要貿易區域中所面臨之競爭有限，最接近之競爭對手為較小型之零售商舖及獨立超市。

隨著一系列振興經濟之交通基礎設施及發展項目正在進行，目標物業有望從住宅人口及交通流量增加中受益。

2. 穩健之資產基本因素，出租率較高，大部分租戶從事必需品行業

儘管實行疫情限制措施，惟目標物業之資產基本因素穩健，出租率較高。此歸功於目標物業多樣化之租戶組合，其中大部分租戶從事必需品行業，在現金流量方面提供抗逆力。必需品行業約佔目標物業租戶組合約60%。餐飲、個人護理及醫療以及超市等行業於經濟波動時期仍保持抗逆能力。

目標物業之加權平均租約到期日相對較短，約2年，當中約85%毛租金於2025年到期，讓租戶可於目前通脹環境中重新組合及重訂租金。

3. 郊區零售產業一直保持抗逆能力，並將受益於消費者支出之增長及有限之新供應

儘管爆發2019冠狀病毒病疫情，惟郊區零售商場之租金甚具抗逆力。根據世邦魏理仕研究部的資料，於2020年第一季度至2022年第三季度期間，郊區零售商場租金增長約2.1%，而黃金零售商場租金則下降約11.7%。同樣，郊區零售商場之佔用率於2019冠狀病毒病疫情期間一直保持穩定。

預期到2023年，消費支出將持續增長，預計將超過2019年之水平，並將支持零售銷量反彈。此外，由於新加坡市區重建局嚴格控制供應，收購郊區零售商場之機會寥寥。預期於2022年至2025年期間，郊區新零售面積之預測供應量將進一步收緊，平均約為每年177,000平方呎，較2017年至2021年之平均376,000平方呎減少一半。

郊區零售商場較黃金零售商場表現出色，且此類資產之預期供應有限，使收購目標物業於新加坡市場背景下更具吸引力。

4. 通過結合領展之經驗及往績記錄與經驗豐富之MCL團隊之專業知識，為釋放價值做好準備

領展已做好準備，通過運用其強大之資產提升能力釋放增長空間，以：(i)於其熟悉之必需品零售資產類別中提高營運效率；(ii)引入新租戶，以獲取更廣泛之價格範圍及更好之購物體驗，此與其於香港之大眾市場社區零售設施之往績記錄相似；及(iii)於香港、中國內地及澳洲之領展高層領導及投入下，利用經驗豐富之MCL團隊(將於成交後加入領展)深厚之專業執行能力。

在策略上，通過約140名已確認MCL員工於新加坡建立之平台，將可加快領展新加坡平台之增長，並作為未來擴張之基地。

5. AMK Hub之資產及物業管理協議使收入多樣化並提高盈利能力

該等交易亦將包括於未來10年以市場收費水平為AMK Hub建立資產及物業管理協議。此舉預期將提供經常性的輕資產收入來源，以新收費收入補充收入並提高盈利能力。

第VIII節. 風險因素

1. 與新加坡物業市場有關之風險

(A) 匯率風險

領展於新加坡投資將可能會承受匯率風險。領展來自收購事項之收入及溢利將以新加坡元計值。新加坡元兌外幣之價值可升可跌，並受新加坡以及國際政治及經濟狀況變動以及許多其他因素影響。新加坡元兌外幣之匯率升跌可能會對向基金單位持有人以港元支付之分派水平產生重大不利影響。

領展或會訂立對沖交易，以保障其免受匯率浮動之影響。對沖交易可包括訂立以新加坡元計值之借款、對沖工具及金融衍生工具。然而，對沖活動可能無法使領展完全規避與匯率變動有關之風險。

目標物業估值下調及／或如因撇減公平值而導致對沖工具錄得重大虧損，將降低領展之資產淨值。對沖涉及風險，且通常涉及包括交易成本在內之成本，而可能會降低整體回報。該等成本隨對沖所涵蓋之期間以及於利率上升及波動之期間而上升。該等成本亦將限制可供向基金單位持有人分派之現金數額。

(B) 非流動資產風險

物業資產按其性質劃分屬相對非流動投資。倘領展擬出售目標物業，其可能無法及時或以最佳價格出售，這可能對領展之財務狀況及營運業績以及領展證券之市值造成不利影響。

(C) 物業回報及估值變動

物業投資之回報取決於可動用之租金收入及營運開支，以及物業市價之變動。其可能受到許多因素之不利影響，包括：(i)租金及出租水平；(ii)整體經濟狀況，如利率、股市周期、外幣匯率及稅項；(iii)行業競爭；及(iv)營運、維修及翻新費用以及其他不可預計之資本支出。

(D) 交易對手風險及償付能力風險

與領展有交易往來的第三方(包括租戶、服務供應商及保險公司)可能不願或無法履行(包括因破產導致)其所結欠領展的債務。

(E) 保險

領展擬持有及購買原先由物業擁有人、管理人、發展商及建築公司承擔之保險，為其資產、負債及員工提供一定程度之保障。有關保險計劃包括目標物業之重大損毀、合約工程、業務中斷、一般及專業責任以及工人賠償。然而，若干風險可能無法受保(如化學或生物事故)。

領展於被要求履行彌償責任時，可能會面臨與其保險公司財務實力相關之風險。

保險亦可能會受到經濟狀況重大不利影響，使保險變得更加昂貴或甚至無法提供。

(F) 訴訟及糾紛

領展於日常營運過程中面臨可能不時產生之法律及其他糾紛風險。任何有關糾紛可能對領展之財務狀況或營運業績造成不利影響，亦可能導致聲譽受損。

(G) 政治、稅項及法律風險

領展可能須承擔於新加坡之政治風險，如新加坡信貸評級之潛在下調及／或政策變動，導致對外國投資之管控加強、資產被沒收及／或利潤返還受到限制。

新加坡稅務及財產法律以及與外國投資者及彼等透過其於新加坡持有投資之實體之權利有關之法律變動亦可能突然於新加坡變得不明朗。未來任何轉讓稅項之增加亦可能直接影響目標物業之價值，亦可能影響未來投資者對物業投資市場作為資產類別之觀感。

(H) 市場及定價風險

宏觀及微觀經濟環境之變動直接影響物業價值，尤其是貨幣市場及／或競爭計劃數量之任何變動。特別是，市場目前普遍預期以外之任何利率變動，可能對相關價值產生不利影響。新加坡不時之貨幣及其他經濟政策之變動亦可能影響其物業市場。

領展亦可能面臨新加坡房地產投資特有之市場風險，包括潛在之物業價格波動及經濟周期性波動。作為資產類別的物業並非同質產品，且定價通常與相關可比較交易之過往證據有關。倘缺乏該等證據再加上流動性問題，可能會對資產定價產生負面影響。

2. 與該等交易有關的風險

(A) 領展在管理位於新加坡之物業方面並無成熟經營歷史

收購目標物業為領展於新加坡之首宗收購事項。由於領展在管理位於新加坡之購物中心方面並無成熟經營歷史或經驗，因此，無法保證目標物業及AMK Hub於成交後之表現。管理人於管理購物中心方面之經驗、技能及專業知識可能並不直接適用於管理目標物業及AMK Hub。儘管管理人擬透過資產管理人及／或物業管理人(其為管理人間接全資附屬公司)於新加坡建立新管理平台並根據僱用承諾由其向MCL團隊提出僱傭要約降低此類風險，惟鑒於新加坡之經濟狀況與當地房地產市場狀況存在差異，概不保證管理人將會於管理目標物業及AMK Hub方面取得成功。

(B) 成交風險

誠如領展一般進行之任何收購事項，領展於其建議收購之目標物業亦面臨若干風險。

倘目標物業之收購事項未能成交，則可能對領展證券之市值產生不利影響。

經考慮上述有關投資新加坡物業市場及該等交易之風險以及目標物業之相對規模後，管理人確認，預期該等交易不會導致領展之整體風險狀況出現重大變動。

第IX節. 董事會意見

董事會(包括獨立非執行董事)於考慮管理人在房地產投資信託基金守則及信託契約下之責任後信納：(i)交易文件的條款及其項下各擬進行的交易經公平磋商並按一般商業條款進行，屬公平合理並符合領展及基金單位持有人之整體利益；(ii)收購事項及該等交易與領展之投資政策一致，並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該等交易毋須經基金單位持有人批准。

第X節. 管理人確認

管理人已對目標物業及目標公司進行盡職調查，並信納調查結果，且並無發現重大違規或不合規問題。該盡職調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的《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》的相關條文進行。管理人認為，交易文件的條款充分保護領展及基金單位持有人的整體利益。

管理人確認，已就收購事項及該等交易遵守房地產投資信託基金守則所載的《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》。

管理人亦確認，儘管目標公司及目標物業位於新加坡，惟考慮到(其中包括)目標公司及目標物業之性質，管理人(透過其間接全資附屬公司物業管理人及資產管理人)內部提供物業及資產管理服務，加上資產管理人及/或物業管理人根據僱用承諾條款聘用MCL當前僱用之若干僱員(包括但不限於代表賣方積極管理目標物業之主要人員及高級管理層)，管理人具備投資及管理目標公司及目標物業所需之能力、經驗、有效之內部控制以及風險管理系統。

第XI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以及經考慮其於房地產投資信託基金守則及信託契約下之責任後，受託人已確認：(i)收購事項及該等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各擬進行的交易毋須經基金單位持有人批准；及(iii)其對收購事項及該等交易並無異議。

第XII節. 監管事宜

由於總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。由於多於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)，該等交易(包括收購事項)構成領展之須予披露交易。

董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，交易文件之交易對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，該等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。

1. 關於領展、買方、資產管理人及物業管理人之資料

(A) 領展

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。

(B) Diamond Run

Diamond Run 為一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，於本公告日期為領展之間接全資特別目的投資工具。

(C) Magical Leap

Magical Leap 為一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為Diamond Run 之全資附屬公司，註冊成立的擬定目的是持有相關目標物業。

(D) Eagle Castle

Eagle Castle 為一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為Diamond Run 之全資附屬公司，註冊成立的擬定目的是持有相關目標物業。

(E) A Leader

A Leader 為一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為Diamond Run 之全資附屬公司，註冊成立的擬定目的是持有相關目標物業。

(F) Diamond Stream

Diamond Stream 為一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為Diamond Run 之全資附屬公司，註冊成立的擬定目的是持有相關目標物業。

(G) 資產管理人及物業管理人

資產管理人及物業管理人均為於新加坡註冊成立之私人有限公司，為管理人之間接全資附屬公司，註冊成立的目的是就管理人或其附屬公司擁有及/或管理之新加坡物業提供資產、物業及一般管理服務。

根據僱用承諾之條款，資產管理人及／或物業管理人將按不遜於僱員當前與MCL之僱傭條款及條件(除非MCL或相關僱員另行書面協定)向MCL之已確認僱員各自作出僱傭要約，該等僱傭關係將於及自成交起生效。管理人認為，通過資產管理人及／或物業管理人聘用該等僱員(其已對目標物業及AMK Hub有深入及廣泛了解，且一直向賣方提供有關目標物業及AMK Hub之資產及物業管理服務)，管理人將擁有必要技能、經驗及知識，可於成交後隨即高效及有效地管理目標物業及AMK Hub。

2. 關於MCL、MACL、MBCL、MECL及MGCL實體之資料

(A) MCL

根據MCL提供之資料，MCL為一間根據合作社法於新加坡註冊之合作社及NTUC Enterprise之房地產業務。MCL之組合包括One Marina Boulevard(一座30層的甲級寫字樓)、AMK Hub、Jurong Point、NEX及Thomson Plaza，毗連零售商舖，鄰近社區，亦在新加坡之零售商場及各中心地帶內擁有分層產權資產。MCL矢志滿足NTUC Enterprise旗下社會企業之需要，為其所營運社區帶來福祉。

(B) MACL

根據MACL提供之資料，MACL為一間根據合作社法於新加坡註冊之合作社及MCL之附屬公司，主要業務為持有物業。

(C) MBCL

根據MBCL提供之資料，MBCL為一間根據合作社法於新加坡註冊之合作社及MCL之附屬公司，主要業務為持有物業。

(D) MECL

根據MECL提供之資料，MECL為一間根據合作社法於新加坡註冊之合作社及MCL之附屬公司，主要業務為持有物業。

(E) MGCL

根據MGCL提供之資料，MGCL為一間根據合作社法於新加坡註冊之合作社及MCL之附屬公司，主要業務為持有物業。

3. 潛在合營安排

管理人亦正探討於成交之前就共同投資目標物業及／或目標公司引入合營夥伴。倘及當成立合營企業，管理人將根據房地產投資信託基金守則另行刊發公告。

4. 進一步公告

交易文件須待若干條件獲達成或豁免後方可落實。成交及TPPL成交須待買方及賣方遵守其各自自由適用交易文件之條款所規定責任後方可作實，且可能或可能不會進行。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，如對自己之狀況和應採取行動有任何疑問，建議彼等尋求獨立專業意見。

管理人將於成交及TPPL成交，或倘成交或TPPL成交因條件未獲達成而並無落實時作出進一步公告。管理人亦將公布買方或賣方對總購買價格所作出之任何調整。

第XIV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：

收購事項	指	收購目標物業以及SMCP及TPPL之所有已發行股份（除非認購期權獲行使）之統稱
A Leader	指	A LEADER DEVELOPMENTS LIMITED，於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，並為Diamond Run之全資附屬公司
資產管理協議	指	MACL與資產管理人於成交時就委任資產管理人為AMK Hub之資產管理人訂立之資產管理協議
AMK Hub	指	位於Mukim 18之18517T地段之物業連同建於其上之建築物，位於53 Ang Mo Kio Ave 3, Singapore 569933，稱為AMK Hub，並由MACL擁有
AMK管理協議	指	物業管理協議及資產管理協議之統稱
物業估值	指	主要估值師評估之物業價值

資產管理人	指	LINK ASSET MANAGEMENT (REDWOOD) PRIVATE LIMITED，於新加坡註冊成立之私人有限公司，並為管理人及領展之間接全資附屬公司
澳洲	指	澳洲聯邦
董事會	指	董事會
英屬維爾京群島	指	英屬維爾京群島
認購期權	指	對TPPL股份之認購期權
認購期權持有人	指	持有認購期權之獨立第三方
認購期權失效日期	指	自出售意向通知發出日期起6個月的日期
合作社法	指	新加坡1979年合作社法(Co-operatives Societies Act)
成交	指	各項收購事項成交，但不包括TPPL成交
放棄契約	指	MBCL、Diamond Run與認購期權持有人在認購期權持有人放棄認購期權之情況下將訂立之放棄契約
Diamond Run	指	DIAMOND RUN LIMITED，於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為領展之間接全資特殊目的工具
Diamond Stream	指	DIAMOND STREAM DEVELOPMENTS LIMITED，於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為Diamond Run之全資附屬公司
董事	指	管理人之董事
Eagle Castle	指	EAGLE CASTLE VENTURES LIMITED，於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為Diamond Run之全資附屬公司
僱用承諾	指	管理人與MCL於2022年12月28日訂立之僱用承諾契約
獨家協議	指	管理人與MCL於2022年12月28日訂立之獨家協議

獨家期間	指	由獨家協議日期起至下列最早日期(包括該日)止之期間：(i)終止收購目標物業或SMCP股份(未成交)日期；(ii)由MBCL與Diamond Run正式簽立TPPL購股協議(放棄認購期權)日期；(iii)認購期權獲行使及已成交；(iv)倘Diamond Run因任何理由而未有於認購期權失效日期起計滿十個營業日之內簽立TPPL購股協議(不放棄認購期權)，則為認購期權失效日期起計滿十個營業日之日；及(v) MBCL與Diamond Run正式簽立TPPL購股協議(不放棄認購期權)日期
該等費用	指	買方主要就有關該等交易專業服務費應付之費用
商品及服務稅	指	根據1993年商品及服務稅法徵收之商品及服務稅
港元	指	香港法定貨幣港元
香港	指	中華人民共和國香港特別行政區
獨立第三方	指	獨立於領展及其關連人士之第三方
JP物業	指	JP1物業及JP2物業之統稱
JP1物業	指	領展將間接收購之Jurong Point 1之224個分層地段(佔股份價值約88.89%)及1個分層地段(佔股份價值約5.99%)
JP2物業	指	領展將間接收購之Jurong Point 2之340個分層地段(佔股份價值約99.917%)及2個分層地段(佔股份價值約0.083%)
JP MECL買賣協議	指	Magical Leap與MECL於2022年12月28日就買賣Jurong Point 1之224個分層地段(佔股份價值約88.89%)及Jurong Point 2之340個分層地段(佔股份價值約99.917%)訂立之買賣協議

JP MGCL 買賣協議	指	Eagle Castle與MGCL於2022年12月28日就買賣Jurong Point 1之1個分層地段(佔股份價值約5.99%)及Jurong Point 2之2個分層地段(佔股份價值約0.083%)訂立之買賣協議
Jurong Point 1	指	位於1 Jurong West Central 2, Singapore 648886名為「Jurong Point 1」之物業
Jurong Point 2	指	位於63 Jurong West Central 3, Singapore 648331名為「Jurong Point 2」之物業(零售部分)
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)
上市規則	指	聯交所證券上市規則
MACL	指	Mercatus Alpha Co-operative Limited，於新加坡註冊之合作社及MCL之附屬公司
Magical Leap	指	MAGICAL LEAP LIMITED，於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為Diamond Run之全資附屬公司
管理人	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
MBCL	指	Mercatus Beta Co-operative Limited，於新加坡註冊之合作社及MCL之附屬公司
MCL	指	Mercatus Co-operative Limited，於新加坡註冊之合作社
MECL	指	Mercatus Epsilon Co-operative Limited，於新加坡註冊之合作社及MCL之附屬公司

MGCL	指	Mercatus Gamma Co-operative Limited，於新加坡註冊之合作社及MCL之附屬公司
出售意向通知	指	MBCL將就MBCL根據獨家協議出售TPPL所有已發行股份之意向向認購期權持有人發出之通知
NTUC Enterprise	指	NTUC Enterprise Co-operative Limited，於新加坡註冊之合作社
物業管理協議	指	MACL與物業管理人於成交時就委任物業管理人為AMK Hub之物業管理人訂立之物業管理協議
主要估值師	指	Cushman & Wakefield Limited
物業買方	指	Magical Leap、Eagle Castle、A Leader及Diamond Stream之統稱
物業買賣協議	指	JP MECL買賣協議、JP MGCL買賣協議、TP1買賣協議及TP2買賣協議之統稱
物業管理人	指	LINK PROPERTY MANAGEMENT (REDWOOD) PRIVATE LIMITED，於新加坡註冊成立之私人有限公司，並為管理人及領展之間接全資附屬公司
買方	指	Diamond Run及物業買方之統稱
房地產投資信託基金	指	房地產投資信託基金
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
賣方	指	MECL、MGCL及MBCL之統稱
證監會	指	香港證券及期貨事務監察委員會
新加坡元	指	新加坡法定貨幣新加坡元
新加坡	指	新加坡共和國
SMCP	指	SMCP Pte. Ltd.，於新加坡註冊成立之私人股份有限公司

SMCP購股協議	指	Diamond Run與MECL於2022年12月28日就買賣SMCP所有已發行股份訂立之股份購買協議
買賣及購股協議	指	物業買賣協議及SMCP購股協議之統稱
聯交所	指	香港聯合交易所有限公司
目標公司	指	SMCP及TPPL之統稱
目標物業	指	JP物業及TP物業之統稱
Thomson Plaza	指	位於301 Upper Thomson Road, Thomson Plaza, Singapore 574408名為「Thomson Plaza」之物業
TLHL	指	The Link Holdings Limited，於開曼群島註冊成立之有限公司，並為領展之全資附屬公司
總購買價格	指	買方根據收購事項應付賣方之總購買價格，可予調整且不包括商品及服務稅
TP1買賣協議	指	Diamond Stream與MBCL於2022年12月28日就買賣Thomson Plaza之8個分層地段(佔股份價值約49.894%)訂立之買賣協議
TP2買賣協議	指	A Leader與MBCL於2022年12月28日就買賣Thomson Plaza之1個分層地段(佔股份價值約5.847%)訂立之買賣協議
TP物業	指	領展將間接收購之Thomson Plaza之8個分層地段(佔股份價值約49.894%)及1個分層地段(佔股份價值約5.847%)
TPPL	指	Thomson Plaza (Private) Limited，於新加坡註冊成立之私人股份有限公司
TPPL成交	指	TPPL所有已發行股份之收購事項成交

TPPL購股協議 (不放棄認購期權)	指	Diamond Run與MBCL將訂立之股份購買協議，內容有關在MBCL、Diamond Run與認購期權持有人並無訂立放棄契約及認購期權持有人未能於認購期權失效日期前完成有關股份之收購事項之情況下買賣TPPL之所有已發行股份
TPPL購股協議 (放棄認購期權)	指	Diamond Run與MBCL將訂立之股份購買協議，內容有關在MBCL、Diamond Run與認購期權持有人訂立放棄契約之情況下買賣TPPL之所有已發行股份
TPPL分層地段	指	TPPL持有Thomson Plaza之1個分層地段(佔股份價值約0.045%)
交易文件	指	買賣及購股協議、獨家協議(包括TPPL購股協議(放棄認購期權)及TPPL購股協議(不放棄認購期權))、僱用承諾及AMK管理協議之統稱
該等交易	指	交易文件項下擬進行之交易
信託契約	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)
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
英國	指	大不列顛及北愛爾蘭聯合王國
基金單位持有人	指	基金單位之持有人
基金單位	指	領展之基金單位

於本公告內披露新加坡元之等值港元乃按匯率1新加坡元兌5.7701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12月28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