

## 此乃要件 請即處理

閣下如對本發售通函任何方面或應採取之行動有任何疑问，應自行諮詢專業意見。

閣下如已售出或轉讓 閣下於領展房地產基金之所有基金單位，應立即將發售文件送交買方或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理人以轉交買方或承讓人。

如 閣下因上文所述以外的任何其他原因錯誤地收取本發售通函，請立即通知寄件人並刪除或銷毀材料。

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、香港聯合交易所有限公司及香港結算對發售文件之內容概不負責，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發售文件全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

待未繳股款供股權及供股基金單位獲准於聯交所上市及買賣並符合香港結算之股份收納規定後，未繳股款供股權及供股基金單位將獲香港結算接納為合資格證券，可自未繳股款供股權及供股基金單位各自開始買賣當日或香港結算釐定之其他日期起於中央結算系統內存管、結算及交收。向香港以外之司法權區派發發售文件或會受到法律限制。獲得發售文件之人士(包括但不限於代理人、託管人、代名人及受託人)須自行了解並遵守任何有關限制。未有遵守該等限制可能構成違反任何有關司法權區之證券法或其他法例，領展房地產基金或管理人對此概不承擔任何責任。具體而言，除管理人決定之若干例外情況下，發售文件不應於任何司法權區或發售或派發發售文件可能屬違法的任何其他司法權區派發、轉發或傳送。此外，除司法權區之單位持有人及實益擁有人亦請注意，本發售通函所述供股不會向彼等作出。

除若干例外情況外，本發售通函及任何其他發售文件並不構成於美國、其他除外司法權區或要約或招攬購買或認購未繳股款供股權及供股基金單位屬違法的任何其他司法權區作出任何有關要約或招攬，亦不構成其一部分。未繳股款供股權及供股基金單位並無根據美國證券法登記，亦不得在美國呈出或出售，惟已根據美國證券法登記，或獲豁免或毋須遵守美國證券法登記規定之交易則除外，除非管理人獲豁免遵守編製招股章程之規定。管理人無意根據美國證券法登記供股的任何部分或任何未繳股款供股權、供股基金單位或暫定配額通知書，或於美國公開發售該等證券。

根據加拿大適用證券法律項下可獲得的豁免，居住在加拿大的單位持有人有機會參與供股。有關本次供股的本發售通函僅構成在該等司法權區及向該等可合法獲提呈發售證券的人士發售本文件所述證券。本發售通函不可且無論如何不可詮釋為於加拿大有關本文件所述證券的招股章程、廣告或公開發售。在加拿大並無證券委員會或類似機構已審閱或以任何方式通過本發售通函或其中所述證券的利益，而作出任何相反陳述均屬違法行為。

於瑞士，本發售通函及任何其他發售文件僅送呈予及以於2018年6月15日瑞士聯邦金融服務法(經修訂)(「FinSA」)所界定的專業客戶為對象，而與本發售通函及任何其他發售文件相關的任何投資或投資活動亦僅適用於該等專業客戶。

在荷蘭，派發本發售通函乃根據荷蘭金融監督法(Wet op het financieel toezicht)第1:13b條荷蘭國家私募配售制度下領展房地產基金的登記合法進行。在荷蘭，本發售通函僅提供予及僅分發予並僅以身為荷蘭金融監督法第1:1條及招股章程規例(第2017/1129號規例(歐盟))第2(e)條所界定「合資格投資者」的人士為對象。本發售通函僅以荷蘭境內的合資格投資者為對象，而荷蘭境內屬非合資格投資者的人士不得依據或倚賴本發售通函行事。在荷蘭，領展房地產基金的基金單位及其他權益不得另行在初步分派中或其後的任何時間直接或間接出售或提呈發售。本發售通函所涉及的任何投資或投資活動僅適用於荷蘭境內的合資格投資者，並將僅與該等合資格投資者進行。

在英國(「英國」)，發售通函根據2013年另類投資基金管理人規例(SI 2013/1773)(the Alternative Investment Fund Managers Regulations 2013(SI 2013/1773))(經2019年另類投資基金管理人(修訂本等)退出歐盟)規例(The Alternative Investment Fund Managers (Amendment etc.)(EU Exit) Regulations 2019)修訂)第59條英國國家私募配售制度(「英國NPPR」)下領展房地產基金的註冊合法派發。在英國，本發售通函僅派發予及以身為英國招股章程規例(第2017/1129號規例(歐盟)) (因其構成2018年退出歐盟法案所界定英國保留歐盟法律的一部分)第2條所界定「合資格投資者」的人士為對象，其(i)於2000年金融服務與市場法(金融推廣)2005年指令第19(5)條(經修訂)(「指令」)所涉投資相關事宜具有專業經驗；(ii)屬指令第49(2)(a)至(d)條的高淨值實體；或(iii)為於其他情況下可另行合法與其通訊的人士(所有該等人士統稱為「有關人士」)。本發售通函僅以英國境內的有關人士為對象，而英國境內非有關人士不得依據或倚賴本發售通函行事。在英國，與本發售通函有關的任何投資或投資活動僅適用於英國境內的有關人士，並將僅與該等人士進行。

登記地址位於任何除外司法權區的單位持有人及身處或居於任何除外司法權區的單位持有人或實益擁有人務請特別參閱「董事會函件—供股—(f)不合資格單位持有人」及「董事會函件—供股—(h)除外司法權區中或可承購彼等於供股之權利之受限類別人士」各節所載重要資料。除本發售通函另有訂明者外，本發售通函所述供股不會向除外司法權區的單位持有人及實益擁有人作出。

獲得本發售通函及/或任何其他發售文件之單位持有人、實益擁有人及任何其他人士須自行了解並遵守任何適用法例規定。身處任何除外司法權區之人士如接獲本發售通函及/或任何其他發售文件，均不可視其為認購任何未繳股款供股權及供股基金單位之要約、邀請或招攬，除非管理人可能全權酌情協定有關要約、邀請或招攬可合法作出，而無須符合有關地區之任何註冊或規管或法律規定，則作別論。

本發售通函所述證券將根據一切適用法例及規例出售。



## 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)

按於記錄日期每持有五(5)個基金單位  
可獲配發一(1)個供股基金單位之基準  
以認購價為每個供股基金單位44.20港元進行供股

唯一全球協調人



聯席牽頭包銷商



J.P.Morgan

其他包銷商



供股基金單位之最後接納日期及繳付股款時間為2023年3月21日(星期二)下午四時正。有關申請供股基金單位之程序載於本發售通函第30頁「董事會函件—接納或轉讓程序」一節。

未繳股款及繳足股款基金單位及供股基金單位之買賣可透過中央結算系統交收。閣下應諮詢閣下之持牌證券交易商、其他持牌法團、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問，以了解有關交收安排及有關安排對閣下權利及權益影響之詳情。

待未繳股款供股權及供股基金單位獲准於聯交所上市及買賣並符合香港結算之股份收納規定後，未繳股款及繳足股款供股基金單位將獲香港結算接納為合資格證券，可自未繳股款及繳足股款供股基金單位各自於聯交所開始買賣當日或香港結算釐定之其他日期起於中央結算系統內存管、結算及交收。聯交所參與者之間於任何交易日進行之交易，須於其後第二個交易日在中央結算系統內交收。所有在中央結算系統內進行之活動均須遵守不時生效之《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》。

供股須待本發售通函「董事會函件—包銷協議—(b)先決條件」一節所載之條件獲達成後，方可作實。此外，包銷協議授予牽頭包銷商權利在發生若干事件(包括不可抗力)之情況下，於最後終止時限或之前隨時終止包銷協議所載之安排。該等事件載於本發售通函「終止包銷協議」一節。基金單位已於2023年2月24日(星期五)起按除權基準買賣。預期未繳股款供股權將於2023年3月9日(星期四)至2023年3月16日(星期四)期間(包括首尾兩天)進行買賣，投資者將相應承擔供股可能無法成為無條件或可能無法進行的風險。因此，單位持有人及潛在投資者於買賣基金單位及/或未繳股款供股權時務請審慎行事，如彼等對其狀況有任何疑问，建議諮詢彼等之專業顧問。

2023年3月7日

---

## 致投資者的重要通知

---

除本發售通函另有訂明者外，本發售通函所述供股不得向丹麥、芬蘭、法國、德國、日本、中國內地、紐西蘭、挪威、瑞典或美國（「除外司法權區」）的任何單位持有人、實益擁有人或投資者作出，除非可在毋須遵守任何登記或其他法律或監管規定下合法向該等司法權區提出供股基金單位及未繳股款供股權的要約，或該項要約乃依據任何豁免作出，或遵守該等規定並非過於繁複，則作別論。本發售通函並不構成於作出有關要約或招攬即屬違法的任何司法權區提出任何出售或發行未繳股款供股權或繳足股款供股基金單位的要約或邀請，或任何要約購買未繳股款供股權或繳足股款供股基金單位或承購任何未繳股款供股權或繳足股款供股基金單位配額的任何招攬或其部分。未繳股款供股權、繳足股款供股基金單位、本發售通函、暫定配額通知書及額外申請表格概不會根據任何除外司法權區的證券法例登記，且未繳股款供股權、繳足股款供股基金單位、本發售通函、暫定配額通知書及額外申請表格概不符合條件根據除外司法權區的任何有關證券法例派發（根據管理人同意的任何適用例外情況除外）。因此，未繳股款供股權及繳足股款供股基金單位於未根據任何除外司法權區的相關證券法例辦理登記或符合資格，或未獲豁免遵守該等司法權區的適用規則的登記或合資格規定的情況下，不得直接或間接向任何除外司法權區或在其境內提呈、出售、質押、承購、轉售、放棄、轉讓或交付。

登記地址位於任何除外司法權區的單位持有人及居於或身處任何除外司法權區的單位持有人及實益擁有人務請參閱本發售通函「董事會函件－供股－(f)不合資格單位持有人」及「董事會函件－供股－(h)除外司法權區中或可承購彼等於供股之權利之受限類別人士」各節。

每名根據供股購買未繳股款供股權及／或供股基金單位之人士須確認（或因購買未繳股款供股權及／或供股基金單位被視為確認），其知悉有關要約及出售本發售通函所述未繳股款供股權及／或供股基金單位的限制。

有關承購未繳股款供股權以及發售及出售供股基金單位的若干限制之描述見下文注意事項。

### 澳洲投資者注意事項

在澳洲，供股並非以公司法2001 (Cth)所界定的大額投資者以外的人士為對象，且不得向該等人士或為其利益提呈發售或出售證券。就公司法2001 (Cth)而言，本發售通函並非招股章程、產品披露聲明或任何其他正式「披露文件」，且並無亦不會向澳洲證券和投資委員會遞交。

---

## 致投資者的重要通知

---

澳洲的非大額投資者不得按照本發售通函所載資料行事，且將不會從事投資活動。

### 加拿大投資者注意事項

加拿大若干省份的證券法例規定，當向持有人所寄發載有(其中包括)將提呈證券詳情的發售文件含有虛假陳述時，持有人除在法律上可能擁有的任何其他權利外，還具有撤銷權或損害賠償權，或兩者兼有。就此而言，「虛假陳述」指：(i)重大事實的不實陳述；或(ii)遺漏陳述須予陳述或就其作出的情況作出不具誤導性陳述所必要的重大事實。該等權利及補救措施必須於規定時限內行使，並受適用證券法例所載的抗辯理據所規限。有關該等權利的詳情，承購供股的潛在單位持有人應參考其各自省份證券法例的適用條文或諮詢法律顧問。

以提述方式納入各文件的資料並無就加拿大單位持有人可能特別關注的事項而編製，因此閱覽時務請銘記此點。

概無就加拿大居民投資本文件所述證券的稅務後果作出任何陳述或保證。加拿大居民單位持有人務請注意，投資有關證券可能引發對其造成影響的特定稅務後果，故應諮詢彼等的專業顧問。

根據國家文書45-106號 **招股章程豁免**(NI 45-106)(National Instrument 45-106 **Prospectus Exemptions** (NI 45-106))下招股章程規定可獲得的豁免，基於領展房地產基金符合NI 45-106下與加拿大「最小關連」的發行人資格，供股可於加拿大向合資格加拿大居民單位持有人進行。

### 丹麥、芬蘭、法國、德國、挪威及瑞典投資者注意事項

在丹麥、芬蘭、法國、德國、挪威及瑞典，本發售通函(不包括相關申請表格)派發予單位持有人及實益擁有人，僅供參考。本發售通函所述供股並非以任何該等司法權區的任何該等單位持有人或實益擁有人為對象。

### 澳門投資者注意事項

未繳股款供股權及供股基金單位毋須根據澳門法律及法規於澳門金融管理局或任何其他機關進行登記，且本發售通函可寄發予登記地址位於澳門之海外單位持有人而不受任何限制。有鑒於此，管理人決定將供股擴展至登記地址位於澳門的海外單位持有人，而該等海外單位持有人為合資格單位持有人。

---

## 致投資者的重要通知

---

### 馬來西亞投資者注意事項

並無且不會就供股基金單位權利的要約取得馬來西亞證券委員會批准或認可。根據配額要約，除向現有單位持有人外，不得在馬來西亞提呈發售或出售未繳股款供股權或供股基金單位，且未獲承購的未繳股款供股權或供股基金單位不得在馬來西亞提呈發售或出售。

### 緬甸投資者注意事項

本發售通函及／或任何其他發售文件均為居住於緬甸聯邦共和國(「**緬甸**」)的所有現有單位持有人而設。倘閣下並非緬甸的現有單位持有人，則不可將其視為認購任何未繳股款供股權或供股基金單位的要約、邀請或招攬。務請注意，閣下將自行承擔遵守緬甸的所有法例及法規(如緬甸外匯管理法例及法規)的責任，包括但不限於取得任何政府或其他監管機構同意、向緬甸中央銀行報告閣下的外國投資，及就此支付於有關地區或司法權區須支付的任何稅款及關稅。

### 日本投資者注意事項

未繳股款供股權或供股基金單位並無且不會根據日本金融商品交易法(1948年第25號法律)(「**FIEA**」)登記。本發售通函並非在日本直接或間接出售證券的要約，亦非向日本居民(本發售通函所用詞彙指任何居於日本之人士，包括根據日本法律組織的任何法團或實體)或為其利益而出售證券的要約。

### 中國內地投資者注意事項

概無發售文件在中國內地構成未繳股款供股權或供股基金單位的公開發售(無論是通過出售或認購方式)。根據中國內地相關法律及法規，未繳股款供股權或供股基金單位不得於中國內地提呈發售，亦不得於中國內地向任何人士或實體直接或間接提呈發售或出售，除非其已按照適用中國內地法律及法規獲相關中國內地機關另行豁免或已自該等機關取得必要及適當批准。於各情況下，管理人在釐定是否允許該等人士參與以及獲准參與人士的身份方面均保留絕對酌情權。

倘一名居於中國內地之單位持有人及／或任何其他中國內地居民(包括個人及公司)欲投資未繳股款供股權或供股基金單位，則有責任遵守中國內地相關法律。領展房產基金概不負責核實有關單位持有人及／或居民之中國內地法律資格。因此，倘領展房產基金因任何有關單位持有人及／或居民違反中國內地相關法律而蒙受任何損失或損害賠償，有關單位持有人及／或居民須負責就此向領展房產基

---

## 致投資者的重要通知

---

金作出賠償。倘向任何有關單位持有人及／或居民發行未繳股款供股權或供股基金單位不符合中國內地相關法律，則領展房產基金並無責任向彼等發行未繳股款供股權或供股基金單位。

### 紐西蘭投資者注意事項

紐西蘭為除外司法權區，而登記地址為紐西蘭的單位持有人以及居於或身處紐西蘭的單位持有人及實益擁有人為不合資格單位持有人，根據本發售通函，不得向彼等提呈發售。本發售通函已提供予登記地址為紐西蘭的單位持有人以及居於或身處紐西蘭的單位持有人及實益擁有人，僅作參考之用。

### 新加坡投資者的注意事項

在新加坡，供股並非以新加坡2001年證券及期貨法(「**新加坡證券及期貨法**」)下所界定的機構投資者或經認可投資者以外的人士為對象，且不得向該等人士或為其利益提呈發售或出售證券。領展房產基金(即該計劃)並無獲新加坡金融管理局授權或認可，領展房產基金的基金單位(即該計劃的單位)並無獲准向零售公眾提呈發售。本發售通函(即資料備忘錄)並非新加坡證券及期貨法所界定的招股章程，因此，新加坡證券及期貨法規定與招股章程內容有關的法定責任並不適用，受要約人士應審慎考慮該投資是否適合自己。

根據新加坡證券及期貨法第304條及第305(1)條及／或新加坡證券及期貨法下任何其他適用的豁免，豁免遵守招股章程規定。因此，本發售通函以及與本發售通函所述產品的發售或銷售、認購或購買邀請有關的任何其他文件或材料，不得直接或間接向新加坡境內的人士(惟(i)新加坡證券及期貨法第4A條界定的機構投資者；或(ii)新加坡證券及期貨法第4A條界定的經認可投資者除外)傳閱或分發，亦不可向其發售或銷售該等產品，或將其作為認購或購買邀請的對象。倘本發售通函所述產品根據由機構投資者根據新加坡證券及期貨法第304條或經認可投資者根據新加坡證券及期貨法第305(1)條提出的要約獲認購或購買，該等產品的權利及權益僅可轉讓予另一機構投資者或經認可投資者。

---

## 致投資者的重要通知

---

本發售通函發送予潛在投資者，僅供參考，並基於彼等為新加坡證券及期貨法所界定的機構投資者或經認可投資者，不擬在新加坡或其他地方向任何其他人士分發。投資者接受收取本發售通函，即表示並保證彼等有權根據上述限制收取該文件，同意受本發售通函所載限制的約束，並同意不促使或允許本發售通函被傳送予任何其他人士。倘任何人士接獲本發售通函，但並非機構投資者或經認可投資者，及／或如經認可投資者無意被視為經認可投資者，則該名人士必須立即刪除或銷毀本發售通函，彼等不得依據本發售通函採取行動或對其加以依賴。

倘向新加坡投資者(基準為該投資者根據新加坡證券及期貨法第305(1)條的規定合資格作為經認可投資者)提出要約或要約邀請以認購領展房產基金的基金單位，除非領展房產基金及／或管理人全權酌情另行豁免，否則按照領展房產基金及管理人可能規定的程序，投資者持續聲明、承諾及保證其合資格作為新加坡證券及期貨法所界定的「經認可投資者」，並已同意就投資者投資於領展房產基金被領展房產基金及管理人視為「經認可投資者」，已獲告知及理解選擇被視為「經認可投資者」的後果(且並無撤回該同意)。

在不影響領展房產基金組織章程文件所載轉讓限制的情況下，倘領展房產基金的權益由相關人士根據新加坡證券及期貨法第305(1)條認購或購買，除新加坡證券及期貨法所界定的機構投資者或經認可投資者外，其不得向新加坡其他人士出售。

因此，投資者應確保其本身的轉讓安排符合該等限制。投資者應尋求法律意見以確保遵守上述安排。

各新加坡投資者確認，其並非因任何形式的全面招攬或廣告而認購領展房產基金的任何權益，包括(i)在任何報章、雜誌或類似媒體(包括並無密碼保護的任何互聯網網站)或電視或電台傳播發表的任何廣告、文章、通知或其他通訊，或(ii)通過任何全面招攬或廣告邀請與會者參加的任何研討會或會議。本發售通函中的任何內容均不應詮釋為廣告。

---

## 致投資者的重要通知

---

投資者知悉，管理人及領展房產基金集團並無在新加坡獲得許可、監管或授權進行任何受規管或可許可活動，包括基金管理、交易或推銷任何資本市場產品(包括集體投資計劃的單位)及/或提供有關任何投資產品(包括集體投資計劃)的財務建議。本發售通函的任何內容均不得詮釋為領展房產基金集團在新加坡從事或顯示其本身從事任何可許可或受規管活動的業務。領展房產基金集團不向新加坡的任何投資者提供任何財務、稅務、法律或會計建議，亦無考慮新加坡任何投資者的個人情況(包括投資目標、財務狀況及特定需要)。新加坡的投資者在作出認購或購買本發售通函所述產品的任何決定之前，應尋求其本身的財務、稅務、法律或會計建議。

### 瑞士投資者注意事項

根據2006年6月23日瑞士聯邦集體投資計劃法(經修訂)(「**CISA**」)第120條第1段，未繳股款供股權及/或供股基金單位可能合資格成為外國集體投資計劃的單位。然而，根據**CISA**第120條第1段，未繳股款供股權及/或供股基金單位未獲瑞士金融市場監管機構**FINMA**(「**FINMA**」)許可作為外國集體投資計劃向於或來自瑞士的不合資格投資者提呈發售，且根據**CISA**第120條第2段及/或第120條第4段，概無於瑞士的代表及或付款代理人已獲委任。此外，概不會編製招股章程(定義見瑞士聯邦金融服務法(「**FinSA**」))。因此，未繳股款供股權及/或供股基金單位僅可向於或來自瑞士的專業客戶(定義見**FinSA**第4條第3段)直接或間接提呈發售(定義見**FinSA**第3條lit. g及瑞士聯邦金融市場服務條例第3條第5段)及/或營銷(定義見瑞士集體投資計劃條例第127a條)。因此，本發售通函及/或任何其他發售文件及/或任何與未繳股款供股權及/或供股基金單位相關的營銷材料，僅可向於或來自瑞士的專業客戶(定義見**FinSA**第4條第3段)提供。未繳股款供股權或供股基金單位投資者不會受益於**CISA**所提供並由**FINMA**監督有關在瑞士的提呈發售許可或委任代表及付款代理人的特定投資者保護。

---

## 致投資者的重要通知

---

### 台灣投資者注意事項

未繳股款供股權及供股基金單位並無且不會根據台灣相關證券法律及法規向台灣金融監督管理委員會及／或台灣任何其他監管機構登記或提交申請或獲得批准，且不得透過公開發售或在根據台灣證券交易法或相關法律及法規之定義構成要約或邀請要約(須向台灣金融監督管理委員會及／或台灣任何其他監管機關登記或提交申請或獲得批准)之情況下於台灣境內出售、發行或提呈發售。概無台灣人士或實體已獲授權於台灣提呈發售、出售或提供建議或以其他中介方式提呈發售及銷售未繳股款供股權或供股基金單位。

### 荷蘭投資者注意事項

在荷蘭，派發本發售通函乃根據荷蘭金融監督法(*Wet op het financieel toezicht*)第1:13b條荷蘭國家私募配售制度下領展房產基金的登記合法進行。在荷蘭，本發售通函僅提供予及擬提供予及以身為荷蘭金融監督法第1:1條及招股章程規例(第2017/1129號規例(歐盟))第2(e)條所界定合資格投資者的自然人或法人實體為對象，且不得在初步分派中或在其後的任何時間向該等人士以外的任何人士發售或出售任何證券。本發售通函僅以荷蘭境內的合資格投資者為對象，而荷蘭境內屬非合資格投資者的人士不得依據或倚賴本發售通函行事。發售通函所涉及的任何投資或投資活動僅適用於荷蘭境內的合資格投資者，並將僅與該等人士進行。

### 英國投資者注意事項

在英國，本發售通函乃根據2013年另類投資基金管理人規例(SI 2013/1773) (the Alternative Investment Fund Managers Regulations 2013 (SI 2013/1773)) (經2019年另類投資基金管理人(修訂本等)(退出歐盟)規例(The Alternative Investment Fund Managers (Amendment etc.) (EU Exit) Regulations 2019)修訂)第59條在英國國家私募配售制度(「英國NPPR」)下領展房產基金的註冊合法派發。在英國，本發售通函僅派發予及以身為英國招股章程規例(第2017/1129號規例(歐盟)) (因其構成2018年退出歐盟法所界定英國保留歐盟法律的一部分)第2條所界定「合資格投資者」的人士為對象，且其(i)於2000年金融服務與市場法(金融推廣)2005年指令第19(5)條(經修訂)(「指令」)所涉投資相關事宜具有專業經驗；(ii)屬指令第49(2)(a)至(d)條的高淨值實體；或(iii)為於其他情況下可合法向其傳達的人士(所有該等人士統稱為「有關人士」)。發售通函僅以英國境內的有關人士為對象，而英國境

---

## 致投資者的重要通知

---

內非有關人士不得依據或倚賴本發售通函行事。在英國，與本發售通函有關的任何投資或投資活動僅適用於英國境內的有關人士，並將僅與該等人士進行。

### 美國投資者注意事項

暫定配額通知書、額外申請表格、未繳股款供股權及供股基金單位未曾亦不會根據美國證券法或美國任何州或其他司法權區之證券法登記，亦不會直接或間接在美國提呈發售、出售、配發、接納、行使、轉售、放棄、質押、轉讓或交付，惟符合適用豁免或所涉及交易不受美國證券法之登記規定所規限及符合美國任何州或其他司法權區之適用證券法者除外。管理人無意根據美國證券法登記供股的任何部分或任何未繳股款供股權、供股基金單位及暫定配額通知書，或於美國就該等證券進行公開發售。

除若干例外情況外，本發售通函或根據本發售通函提呈之暫定配額通知書或額外申請表格並無亦不會構成或形成向登記地址在美國或居於美國之任何人士購買未繳股款供股權或認購供股基金單位之任何要約或邀請。根據本發售通函提呈發售之未繳股款供股權及供股基金單位乃於美國境外根據美國證券法S規例提呈發售。

此外，在未繳股款供股權及供股基金單位的要約開始日期或包銷商促使買方認購初步未獲接納之供股基金單位後40日屆滿前，交易商(不論是否參與供股)在美國境內進行之任何提呈發售、出售或轉讓未繳股款供股權或供股基金單位均可能違反美國證券法之登記規定。

根據美國證券法S規例，包銷商僅可安排在美國境外提呈發售供股中不獲接納之供股基金單位。在美國境外獲提呈發售及出售供股基金單位之每名認購人將被視為聲明及同意(其中包括)認購人在符合S規例規定之離岸交易中購買供股基金單位。

---

## 致投資者的重要通知

---

### 前瞻性陳述

除有關過往事實之陳述外，本發售通函內所有陳述均為前瞻性陳述。在部分情況下，前瞻性陳述可能以「可」、「可能」、「或會」、「會」、「將會」、「預期」、「擬」、「估計」、「預計」、「相信」、「計劃」、「尋求」、「繼續」、「說明」、「預測」或類似字眼或其否定式識別。本發售通函內前瞻性陳述包括(但不限於)有關領展房產基金集團業務策略、產品類別、市場地位、競爭、財務前景、表現、流動資金及資本資源的陳述，以及領展房產基金集團經營的有關行業及市場趨勢、財務及經濟發展、法律及監管變動及其詮釋及執行的陳述。

本發售通函內前瞻性陳述乃基於管理層目前對未來事件的預期。管理層目前的預期反映有關領展房產基金集團策略、經營、行業、信貸及其他金融市場的發展及貿易環境的多項假設。基於其性質，其存在已知及未知的風險及不明朗因素，或會導致實際結果及未來事件與前瞻性陳述所隱含或明示者有重大差別。倘一項或多項該等風險或不明朗因素出現，或倘前瞻性陳述的任何相關假設證實為不正確，則領展房產基金集團的實際業績可能與前瞻性陳述所明示或隱含者有重大差別。領展房產基金集團並不知悉或領展房產基金集團目前認為並不重大的其他風險，亦可能導致本發售通函內所述事件及趨勢不出現，及財務表現的估計、說明及預測不會實現。

潛在投資者應注意，前瞻性陳述僅以本發售通函刊發日期為準。除適用法律規定外，領展房產基金集團並不承擔因新資料、未來事件或其他事項而修訂本發售通函內任何前瞻性陳述的任何責任，並明確表示不會承擔有關責任。

### 買賣基金單位及未繳股款供股權之風險警告

領展房產基金的單位持有人及實益擁有人以及潛在投資者務請注意，供股須待包銷協議成為無條件及牽頭包銷商並無根據包銷協議條款終止包銷協議後方可作實。另請注意，包銷協議載有條文，賦予牽頭包銷商於發生若干事件(包括不可抗力)時終止其各自於協議項下責任之權利。因此，供股未必會進行。

基金單位已於**2023年2月24日(星期五)**起按除權基準買賣。預期待繳股款供股權將於**2023年3月9日(星期四)**至**2023年3月16日(星期四)**期間(包括首尾兩天)進行買賣。

---

## 致投資者的重要通知

---

於最後實際可行日期起直至供股的所有條件達成之日止期間買賣任何基金單位，以及買賣未繳股款供股權的任何單位持有人，將相應承擔供股可能無法成為無條件或可能無法進行的風險。任何擬買賣基金單位或未繳股款供股權的單位持有人或其他人士應諮詢其專業顧問意見。

### 風險因素

作出投資決定前，領展房產基金的單位持有人及實益擁有人以及潛在投資者應仔細考慮本發售通函附錄五所載的風險因素。主要風險包括下列各項：

- (a) 與領展房產基金的組織及營運有關的風險；
- (b) 與房地產投資及相關投資有關的風險；
- (c) 與領展房產基金物業組合有關的風險；及
- (d) 與供股有關的風險。

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
預期時間表 .....	12
供股概要 .....	14
終止包銷協議 .....	15
董事會函件 .....	19
附錄一 – 領展房產基金集團之財務資料 .....	I-1
附錄二 – 領展房產基金集團之未經審核備考財務資料 .....	II-1
附錄三 – 一般資料 .....	III-1
附錄四 – 於2022年9月30日之估值 .....	IV-1
附錄五 – 風險因素 .....	V-1
附錄六 – 另類投資基金經理指令第23條/FUND 3.2.2規則披露 .....	VI-1

---

## 釋 義

---

於本發售通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「2024年可轉換債券」	指	CB發行人於2019年4月3日發行、2024年到期本金總額為4,000,000,000港元之1.60%有擔保綠色可轉換債券，於聯交所掛牌上市，股份代號：5936
「2027年可轉換債券」	指	CB發行人於2022年12月12日發行、2027年到期本金總額為3,300,000,000港元之4.50%有擔保可轉換債券，於聯交所掛牌上市，股份代號：5662
「2027年可轉換債券禁售」	指	具有本發售通函「董事會函件—未償可轉換債券之調整」一節賦予的涵義
「含有石棉的建築材料」	指	含有石棉的建築材料
「該公告」	指	管理人所作出日期為2023年2月10日之公告，內容有關(其中包括)供股及包銷協議
「亞太地區」	指	亞太地區
「澳元」	指	澳洲之法定貨幣澳元
「資產管理規模」	指	資產管理規模
「實益擁有人」	指	基金單位的實益擁有人，其基金單位以註冊擁有人名義登記
「董事會」	指	董事會
「中銀國際」	指	中銀國際亞洲有限公司，是證券及期貨條例下可開展第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
「營業日」	指	香港銀行一般開門營業的日子(不包括星期六、星期日及公眾假期)

---

## 釋 義

---

「CB發行人」	指	Link CB Limited (原名Link 2019 CB Limited)，為領展房產基金的全資特別目的投資工具
「中央結算系統」	指	由香港結算建立和營運的中央結算及交收系統
「中央結算系統參與者」	指	獲香港結算接納為中央結算系統參與者的人士
「花旗集團」	指	花旗環球金融亞洲有限公司，是證券及期貨條例下可開展第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)，第6類(就機構融資提供意見)及第7類(提供自動化交易服務)受規管活動的持牌法團
「高力」	指	高力國際物業顧問(香港)有限公司
「關連人士」	指	具有房地產投資信託基金守則賦予的涵義
「冠狀病毒病」	指	嚴重急性呼吸綜合症冠狀病毒引致的病毒性呼吸道疾病
「星展」	指	星展亞洲融資有限公司，是證券及期貨條例下可開展第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
「星展集團」	指	星展及其附屬公司
「董事」	指	管理人的董事
「荷蘭金融監督法」	指	荷蘭金融監督法( <i>Wet op het financieel toezicht</i> )
「額外申請表格」	指	有意申請超出其供股下按比例獲發配額之供股基金單位之合資格單位持有人適用之額外申請表格

---

## 釋 義

---

「除外司法權區」	指	香港以外任何司法權區，而管理人基於法律限制或該司法權區相關監管機構或證券交易所規定，認為按照上市規則(根據房地產投資信託基金守則適當修訂)第13.36(2)(a)條不發售供股基金單位乃有必要或屬適宜，於最後實際可行日期包括丹麥、芬蘭、法國、德國、日本、中國內地、紐西蘭、挪威、瑞典及美國
「極端情況」	指	香港政府宣布的由超級颱風所引起的極端情況
「最後接納日期」	指	2023年3月21日(星期二)，即接納供股基金單位及繳付股款、申請額外供股基金單位及繳付股款之最後日期，或管理人與牽頭包銷商可能書面協定之其他日期
「英鎊」	指	英國之法定貨幣英鎊
「HA物業」	指	具有本發售通函「附錄五－與領展房產基金的組織及營運有關的風險」一節賦予的涵義
「香港銀行同業拆息」	指	香港銀行同業拆息
「港元」	指	香港之法定貨幣港元
「香港房委會」	指	香港房屋委員會，根據香港法例第283章《房屋條例》第3條設立之法人團體
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「HoldCo」	指	The Link Holdings Limited，為領展房產基金之全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港政府」	指	香港政府

---

## 釋 義

---

「屋邨」	指	以下各項之統稱(i)香港房委會租者置其屋計劃規定之房屋；(ii)香港房委會居者有其屋計劃規定之房屋；及(iii)香港房委會建造之公共租住屋邨，而「屋邨」亦可指其中任何一項
「滙豐」	指	香港上海滙豐銀行有限公司，是證券及期貨條例下的註冊機構，經註冊開展第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動，並是香港法例第155章《銀行業條例》下的持牌銀行
「滙豐集團」	指	HSBC Holdings plc及其附屬公司
「中介人」	指	就基金單位寄存於中央結算系統並以香港中央結算(代理人)有限公司名義登記之實益擁有人而言，指實益擁有人之經紀、託管人、代名人或身為中央結算系統參與者或已將實益擁有人之基金單位寄存於中央結算系統參與者之其他有關人士
「投資者戶口持有人」	指	獲准作為投資者戶口持有人參與中央結算系統之人士
「摩根大通」	指	J.P. Morgan Securities plc
「摩根大通集團」	指	摩根大通及其附屬公司
「最後交易日」	指	2023年2月9日(星期四)，即刊發該公告前及包銷協議日期前於聯交所之最後完整交易日
「最後實際可行日期」	指	2023年2月28日(星期二)，即本發售通函付印前為確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「最後終止時限」	指	2023年3月27日(星期一)下午5時正，或管理人與牽頭包銷商可能書面協定之較後時間或日期，即終止包銷協議之最後時限

---

## 釋 義

---

「牽頭包銷商」	指	滙豐、星展及摩根大通或其中任何一方
「牽頭包銷商集團」	指	滙豐集團、星展集團及摩根大通集團
「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第104條授權的集體投資計劃，其基金單位在聯交所主板上市(股份代號：823)，及視乎文義所指，包括其特別目的投資工具
「領展房產基金集團」	指	領展房產基金及其附屬公司
「上市批准」	指	就供股基金單位(以未繳股款及繳足股款形式)在聯交所主板上市及買賣授出許可
「上市委員會」	指	聯交所上市委員會
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款估值比」	指	無抵押貸款與估值之比率(按領展房產基金之無抵押借款總額除以無抵押之該等物業金額計算)
「中國內地」	指	中華人民共和國，僅就地域而言(除非另有指明)不包括台灣、中國澳門特別行政區及香港
「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，是證券及期貨條例下可開展第9類(提供資產管理)受規管活動管理領展房產基金的持牌法團

---

## 釋 義

---

「市場價格」	指	定義見信託契約，在本通函中指以下較高者： (a)基金單位於最後交易日當日在聯交所的收市價；及(b)緊接以下較早日期前的十個交易日基金單位在聯交所的平均收市價：(i)該公告日期；(ii)包銷協議日期；及(iii)釐定認購價的日期，均為2023年2月10日
「重大不利變動」	指	對領展房產基金或領展房產基金集團整體的財務狀況、前景、經營、盈利、業務、一般事務、財產或經營業績或對管理人履行包銷協議下義務之能力所產生的重大不利影響(或變動，視情況而定)
「Merrill Lynch」	指	Merrill Lynch (Asia Pacific) Limited，是證券及期貨條例下可開展第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
「瑞穗」	指	瑞穗證券亞洲有限公司，是證券及期貨條例下可開展第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的持牌法團
「未繳股款供股權」	指	以未繳股款形式就供股暫定配發予合資格單位持有人的供股基金單位
「不合資格單位持有人」	指	管理人就有關司法權區的法律限制或有關海外監管機構或證券交易所之規定作出審慎周詳查詢後認為，有必要或適宜限制參與供股之海外單位持有人及據管理人所知居住於或位於香港境外的實益擁有人

---

## 釋 義

---

「華僑銀行」	指	Oversea-Chinese Banking Corporation Limited，是證券及期貨條例下的註冊機構，經註冊開展第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動
「發售文件」	指	本發售通函、暫定配額通知書及額外申請表格
「未償2024年可轉換債券」	指	於最後實際可行日期尚未償還的2024年可轉換債券
「未償2027年可轉換債券」	指	於最後實際可行日期尚未償還的2027年可轉換債券
「未償可轉換債券」	指	未償2024年可轉換債券及未償2027年可轉換債券
「海外單位持有人」	指	於記錄日期名列單位持有人名冊且登記地址位於香港境外之單位持有人
「暫定配額通知書」	指	向合資格單位持有人發出有關供股之暫定配額通知書
「寄發日期」	指	2023年3月7日(星期二)或管理人可能釐定之其他日期，即發售文件寄發予合資格單位持有人之日期
「中國」	指	中華人民共和國
「領展物業」	指	領展物業有限公司，為HoldCo的全資附屬公司
「該等物業」	指	除文義另有規定外，領展房產基金於最後實際可行日期擁有之全部150處物業，包括(i)123 HA物業；(ii)於香港五處物業／停車場／汽車服務中心及倉庫大廈；(iii)於中國內地之十處物業；(iv)澳洲九處物業；(v)英國一處物業；(vi)領展房產基金於香港合資興建涵蓋寫字樓、零售部分及停車場之商業綜合體(即海濱區)；及(vii)香港觀塘安達臣道對出測量約份第3約地段第1078號非辦公商業用地

---

## 釋 義

---

「物業發展及相關活動」	指	領展房產基金根據房地產投資信託基金守則購入建築物之未完成單位以及從事物業發展(同時包括新發展項目及重建現有物業)，惟不包括翻新、改造及裝修
「合資格投資者」	指	符合荷蘭金融監督法( <i>Wet op het financieel toezicht</i> )第1:1條及招股章程規例(第2017/1129號規例(歐盟))第2(e)條所界定合資格投資者定義的投資者
「合資格單位持有人」	指	於記錄日期下午5時正名列單位持有人名冊之單位持有人(不合資格單位持有人除外)
「記錄日期」	指	2023年3月6日(星期一)或管理人及牽頭包銷商可能協定之其他日期，即釐定單位持有人供股配額之參考日期
「登記擁有人」	指	就實益擁有人而言，指於單位持有人名冊中身為實益擁有人實益擁有基金單位之登記持有人之代名人、受託人、存託人或任何其他獲授權託管人或第三方
「過戶登記處」	指	香港中央證券登記有限公司，為領展房產基金之香港基金單位過戶登記處
「S規例」	指	美國證券法S規例
「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	指房地產投資信託基金根據房地產投資信託基金守則獲准投資之以下金融工具：(a)於聯交所或其他國際認可之證券交易所上市之證券；(b)非上市債務證券；(c)政府及其他公共證券；及(d)本地或海外地產基金

---

## 釋 義

---

「有關期間」	指	由2022年單位持有人週年大會日期(即2022年7月20日)起至以下時間(以最早者為準)止的期間：(i) 2022年7月20日之後的下一屆單位持有人週年大會結束時；或(ii)上文(i)所述的下一屆單位持有人週年大會按信託契約、房地產投資信託基金守則或任何適用法律的規定必須舉行的期限屆滿時；或(iii)撤銷或更改單位持有人在領展房產基金的單位持有人大會上通過普通決議案的授權
「有關人士」	指	屬英國招股章程規例(第2017/1129號規例(歐盟)，因其構成2018年退出歐盟法案所界定英國保留歐盟法律的一部分)第2條所界定「合格投資者」，且其(i)於2000年金融服務與市場法(金融推廣)2005年指令第19(5)條(經修訂)(「指令」)所涉投資相關事宜具有專業經驗；(ii)屬指令第49(2)(a)至(d)條的高淨值實體；或(iii)為於其他情況下可另行合法向其傳遞本發售通函的人士的人士
「供股」	指	按於記錄日期每持有五(5)個現有基金單位獲發一(1)個供股基金單位之基準以供股方式按認購價發行
「供股基金單位」	指	根據供股配發及發行之425,640,848個新基金單位
「人民幣」	指	中國內地之法定貨幣人民幣
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》(經不時修訂)
「新加坡元」	指	新加坡之法定貨幣新加坡元
「新加坡物業」	指	新加坡境內名為裕廊坊及Swing By @ Thomson Plaza的物業

---

## 釋 義

---

「新加坡證券及期貨法」	指	新加坡2001年證券及期貨法
「唯一全球協調人」	指	滙豐，供股的唯一全球協調人
「特別目的投資工具」	指	房地產投資信託基金守則中所定義之特別目的投資工具
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購價」	指	根據供股每個供股基金單位44.20港元之認購價
「主要單位持有人」	指	具有房地產投資信託基金守則賦予的含義
「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，一間根據香港法例註冊成立之公司，並為根據香港法例第29章《受託人條例》登記之信託公司，為領展房產基金受託人
「包銷商」	指	牽頭包銷商以及華僑銀行、中銀國際、Merrill Lynch、花旗集團及瑞穗，「包銷商」指其中任何一人
「包銷協議」	指	管理人與牽頭包銷商於2023年2月10日訂立之包銷協議，根據其條款經不時修訂、補充及／或修改
「基金單位」	指	領展房產基金的基金單位
「單位持有人」	指	基金單位的持有人

---

## 釋 義

---

「未獲接納供股」	指	具有本發售通函「董事會函件—申請額外供股基金單位」一節賦予的涵義
「大華香港」	指	大華繼顯(香港)有限公司
「美國證券法」	指	《一九三三年美國證券法》
「美元」	指	美國之法定貨幣美元
「百分比」	指	百分比

---

## 預期時間表

---

有關供股之預期時間表載列如下：

事件	2023年
買賣未繳股款供股權之首日.....	3月9日(星期四)
分拆暫定配額通知書之最後時限.....	3月13日(星期一) 下午4時30分
買賣未繳股款供股權之最後日期.....	3月16日(星期四)
接納供股基金單位及繳付股款和 申請額外供股基金單位及 繳付股款最後時限.....	3月21日(星期二) 下午4時正
終止包銷協議及供股 成為無條件之最後時限.....	3月27日(星期一) 下午5時正
於聯交所網站及領展房產基金網站公布供股結果.....	3月28日(星期二)
寄發全部及部分不獲接納之 額外認購申請或供股 終止之退款支票(如有).....	3月29日(星期三)
寄發繳足股款供股基金單位 之基金單位證書.....	3月29日(星期三)
繳足股款的供股基金單位開始買賣.....	3月30日(星期四) 上午9時正

本發售通函內的全部時間及日期均指香港本地時間及日期。以上預期時間表或本發售通函其他部分所列出的日期或最後時限均僅屬示意性質，可由管理人予以延後或更改。預期時間表的任何更改將於適當時候向單位持有人發布及知會聯交所。

---

## 預期時間表

---

### 惡劣天氣對接納供股基金單位及繳付股款以及申請額外供股基金單位及繳付股款之最後時限之影響

倘於下列時間懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號、「黑色」暴雨警告信號及／或出現極端情況，則接納供股基金單位及繳付股款以及申請額外供股基金單位及繳付股款之最後時限將不會發生：

- (i) 於最後接納日期香港時間中午12時正前任何時間生效而於中午12時正後除下，屆時接納供股基金單位及繳付股款以及申請額外供股基金單位及繳付股款之最後時限將延至同一營業日下午5時正；或
- (ii) 於最後接納日期香港時間中午12時正至下午4時正之間任何時間生效，屆時接納供股基金單位及繳付股款以及申請額外供股基金單位及繳付股款之最後時限將重訂為於上午9時正至下午4時正之間任何時間香港並無發出上述任何警告之下一個營業日下午4時正。

倘並無於2023年3月21日(星期二)下午4時正的最後時限或之前接納供股基金單位及繳付股款以及申請額外供股基金單位及繳付股款，本節所述的日期可能會受到影響。在該情況下，領展房產基金將作出公告。

本發售通函內就時間表所述的事件訂明之日期僅屬示意性質，可予以延後或更改。上述預期時間表的任何更改將根據房地產投資信託基金守則及上市規則(根據房地產投資信託基金守則作出適當修訂)於適當時候予以公布。

---

## 供股概要

---

以下資料乃摘錄自本發售通函，應與本發售通函全文一併閱讀並受其規限。

### 供股

供股基準 於記錄日期每持有五(5)個現有基金單位可獲配發一(1)個供股基金單位

認購價 每個供股基金單位44.20港元

於最後實際可行日期  
已發行基金單位數目 2,128,204,243個基金單位

供股基金單位數目 425,640,848個供股基金單位，佔於最後實際可行日期已發行基金單位總數目的約20.0%，將佔供股完成時經擴大已發行基金單位數目的16.7%

供股完成時經擴大之  
已發行基金單位數目 2,553,845,091個基金單位

籌集金額 約188億港元(扣除開支前)或約185億港元(扣除開支後)

牽頭包銷商 滙豐、星展及摩根大通

額外申請的權利 合資格單位持有人可申請超過彼等暫定配額之供股基金單位

於最後實際可行日期，未償2024年可轉換債券之未償還本金總額為787,000,000港元，可於悉數轉換後按轉換價每個基金單位103.70港元轉換為合共7,589,199個基金單位。

於最後實際可行日期，未償2027年可轉換債券之未償還本金總額為3,300,000,000港元，可於悉數轉換後按轉換價每個基金單位58.77港元轉換為合共56,151,097個基金單位。

於最後實際可行日期，除上文詳述之未償可轉換債券(包括未償2024年可轉換債券及未償2027年可轉換債券)外，領展房產基金概無其他尚未行使之衍生工具、購股權、認股權證、轉換權或其他可轉換或交換為或賦予任何權利認購供股基金單位之類似權利。

---

## 終止包銷協議

---

如於最後終止時限之前任何時間發生以下事件：

- (a) 發生任何事項或情況導致包銷協議中規定的任何條件未獲達成或無法在規定時間達成；
- (b) 包銷商獲悉包銷協議中載明的任何陳述、保證或承諾在任何方面不真實、不準確、具有誤導性或已被違反，或管理人嚴重違反包銷協議的任何其他規定；
- (c) 發生任何事件或者出現任何事項，該等事件或事項若在包銷協議日期之前或在陳述、保證及承諾視為根據包銷協議作出之任何日期或時間之前發生會導致或合理預期將會導致任何此等陳述或保證在任何方面為不真實、不準確、不完整或具有誤導性或會導致任何此等承諾在任何方面被違反；
- (d) 該公告或發售文件中載明的任何聲明在任何方面成為或被發現不真實、不準確、不完整或具有誤導性，或者出現或發現任何事項，若屆時刊發該公告或相關發售文件將構成對此等事項遺漏重大事實；
- (e) 發生重大不利變動；
- (f) 發生任何事件、作為或不作為，導致或可能導致管理人或領展房產基金根據包銷協議所述彌償保證承擔任何責任；或
- (g) (i) 涉及下列任何一項或與之相關的任何事件、系列事件或情況已發生、產生、生效或為公眾所知(無論是否可預見)：**(A)**紐約證券交易所、倫敦證券交易所股份有限公司、新加坡證券交易所、聯交所及／或領展房產基金證券進行交易的任何其他證券交易所全面中止、停牌、暫停、禁止或限制證券交易，或設定最低價格；**(B)**領展房產基金證券在聯交所及／或領展房產基金證券進行交易的任何其他證券交易所的交易被停牌、暫停或限制連續超過三個交易日(或管理人及牽頭包銷商可能約定之更長期間)(有待該公告或與供股相關之任何其他公告刊發前除外)；**(C)**證監會根據證券及期貨條例第104條授予領展房產基金作為香港集體投資計劃的認可被撤銷、暫停或附加條件；**(D)**宣布全面中止或中斷美國、香港、新加坡共和國、歐盟(或其任何成員國)的商業銀

---

## 終止包銷協議

---

行活動，或中斷美國、香港、新加坡共和國或歐盟(或其任何成員國)或英國的商業銀行或證券交收或結算服務；或(E)發生任何發展，其中涉及對領展房產基金、領展房產基金集團及供股基金單位有影響的稅收、外匯或貨幣管制(或任何外匯或貨幣管制的實施)或貨幣匯率的預期重大變化，或此等發展對此等稅收、外匯或貨幣管制(或任何外匯或貨幣管制的實施)或貨幣匯率有影響；

- (ii) 發生任何事件或情況或一系列事件或情況(包括但不限於任何本地、國家或國際性的災難或敵對行動爆發或升級(無論是否宣戰)、暴亂、地震、公共騷亂、內亂、火災、洪水、爆炸、傳染病爆發、災難、危機、罷工、停工、暴動、武裝衝突、恐怖主義行為(無論是否有人聲稱為此負責)、天災或流行病)；
- (iii) 在香港、美國、歐盟(或其任何成員國)、英國或新加坡共和國境內發生任何本地、國家或國際性的金融、政治、經濟、軍事、工業、法律、財政、監管或證券市場事項或狀況或貨幣匯率或外匯管制的變化(包括但不限於香港貨幣價值據之與美國貨幣價值掛鈎的制度發生的任何變化)(無論是否永久性變化)，或發生影響香港、美國、歐盟(或其任何成員國)、英國或新加坡共和國的任何此等變化，或發生可能導致任何此等變化的任何事件或系列事件；
- (iv) 任何政府機構的任何新的法律、規則、法規、條例、規例、指引或通告(在每種情況下，均應具有強制性，或者，若不遵守即會帶來法律或監管後果)、命令、判決、判令或裁定(「**相關法律**」)獲實施，或發生任何變化或發展，其中涉及現有相關法律的預期變化或者香港或領展房產基金集團任何成員開展或經營業務的任何其他地方的任何法院或其他主管機構對現有相關法律的解釋或適用的預期變化；
- (v) 由於發生影響發售文件中載明的任何事項的重大變化，或出現了新的重大事項，若該等事項在發售文件日期之前出現，則需將其相關資訊包含在發售文件之中，或由於其他原因，管理人或領展房產基金根據上市規則第11.13條刊發或被要求刊發任何補充發售通函，除非管理人已就此等刊發事先獲得牽頭包銷商同意；或

---

## 終止包銷協議

---

(vi) 任何相關司法權區的機構或政治實體或組織開始對任何董事進行任何調查或採取其他行動，或宣布有意對任何董事進行調查或採取其他行動，

且牽頭包銷商全權認為，上述情況單獨或共同：

- A. 對或將對或可能對領展房產基金集團的經營業績、一般事務、管理、業務、財產、財務、交易或其他狀況或前景或任何現有或未來的單位持有人(以單位持有人之身份)產生重大不利影響，或對其造成或可能造成不利後果；
- B. 對或將對或可能對供股在二手市場的成功實施或供股基金單位在二手市場的成功交易產生重大不利影響，或對其造成或可能造成不利後果；或
- C. 使得或可能使得按照該公告和發售文件中規定之條款和方式進行供股是不可行、不可取或不合適的，

則在上述任何情況下，牽頭包銷商可在最後終止時限前代表其自身及其他包銷商共同向管理人送達書面通知而解除或終止包銷協議。

包銷協議載有可能導致牽頭包銷商終止包銷協議之詳細條件及事件。有關包銷協議條件及終止理由之詳情，請參閱本發售通函「董事會函件—包銷協議」一節。倘包銷協議並無成為無條件或由牽頭包銷商終止，供股將不會進行。

---

## 終止包銷協議

---

### 買賣基金單位及未繳股款供股權之風險警告

領展房產基金的單位持有人及實益擁有人以及潛在投資者務請注意，供股須待包銷協議成為無條件及牽頭包銷商並無根據包銷協議條款終止包銷協議後，方可作實。另請注意，包銷協議載有條文，賦予牽頭包銷商於發生若干事件(包括不可抗力)時終止其各自於協議項下責任之權利。因此，供股未必會進行。

基金單位已自**2023年2月24日**(星期五)起按除權基準買賣。預期未繳股款供股權將於**2023年3月9日**(星期四)起至**2023年3月16日**(星期四)期間(包括首尾兩天)買賣。

於最後實際可行日期起直至供股的所有條件達成之日止期間買賣任何基金單位，以及買賣未繳股款供股權的任何單位持有人，將相應承擔供股可能無法成為無條件或可能無法進行的風險。任何擬買賣基金單位或未繳股款供股權的單位持有人或其他人士應諮詢其專業顧問意見。



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)

管理人之董事：

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

註冊辦事處：

香港九龍  
觀塘  
海濱道77號  
海濱匯  
1座20樓

敬啟者：

按於記錄日期每持有五(5)個基金單位  
可獲配發一(1)個供股基金單位之基準  
以認購價為每個供股基金單位44.20港元  
進行供股

緒言

茲提述該公告，據此，領展房產基金建議籌集約188億港元(扣除開支前)或約185億港元(扣除開支後)(基於截至該公告日期已發行基金單位數目，並假設基金單位數目於記錄日期或之前並無變動)，方式為按每個供股基金單位44.20港元的認購價以供股方式發行425,640,848個供股基金單位，基準為於記錄日期每持有五(5)個現有基金單位可獲配發一(1)個供股基金單位。

---

## 董事會函件

---

供股乃由包銷商全面包銷。根據包銷協議，包銷商已同意認購未獲承購之全部供股基金單位，惟受包銷協議所載條款及條件規限，尤其取決於協議所包含的先決條件能否達成。在若干情況下，包銷協議亦可終止。包銷協議之詳情，包括條件及終止權利，載列於本發售通函「包銷協議」一節。

本發售通函旨在為閣下提供有關供股之進一步資料，包括有關買賣、轉讓及接納供股基金單位之資料，以及領展房產基金之財務資料及其他資料。

### 供股

#### (a) 供股統計數據

於2023年2月10日，管理人與牽頭包銷商就供股訂立包銷協議。

供股基準 於記錄日期每持有五(5)個現有基金單位可獲配發一(1)個供股基金單位

認購價 每個供股基金單位44.20港元

於最後實際可行日期 2,128,204,243個基金單位  
已發行基金單位數目

供股基金單位數目 425,640,848個供股基金單位，佔於最後實際可行日期已發行基金單位總數目約20.0%，及將佔供股完成時經擴大已發行基金單位數目的16.7%

供股完成時經擴大 2,553,845,091個基金單位  
已發行基金單位數目

籌集金額 約188億港元(扣除開支前)或約185億港元(扣除開支後)

牽頭包銷商 滙豐、星展及摩根大通

額外申請權 合資格單位持有人可申請超出其暫定配額之供股基金單位

---

## 董事會函件

---

於最後實際可行日期，未償2024年可轉換債券之未償還本金總額為787,000,000港元，可於悉數轉換後按轉換價每個基金單位103.70港元轉換為合共7,589,199個基金單位。

於最後實際可行日期，未償2027年可轉換債券之未償還本金總額為3,300,000,000港元，可於悉數轉換後按轉換價每個基金單位58.77港元轉換為合共56,151,097個基金單位。

於最後實際可行日期，除上文詳述之未償可轉換債券(包括未償2024年可轉換債券及未償2027年可轉換債券)外，領展房產基金概無其他尚未行使之衍生工具、購股權、認股權證、轉換權或其他可轉換或交換為或賦予任何權利認購供股基金單位之類似權利。除因未償可轉換債券依持有人之選擇進行轉換外，管理人無意於記錄日期或之前發行或授出任何基金單位、可轉換證券、認股權證及／或購股權。

### (b) 認購價

認購價為每個供股基金單位44.20港元，須於合資格單位持有人接納相關供股基金單位暫定配額或(如適用)申請額外供股基金單位或於未繳股款供股權承讓人接納相關供股基金單位暫定配額時悉數支付。

認購價較：

- (i) 於最後交易日在由聯交所所報之收市價每個基金單位62.80港元計算所得之理論除權價每個基金單位約59.70港元折讓約26.0%；
- (ii) 於最後交易日在聯交所所報之收市價每個基金單位62.80港元折讓約29.6%；
- (iii) 基金單位截至最後交易日止連續五個交易日的平均收市價每個基金單位約63.29港元折讓約30.2%；
- (iv) 基金單位截至最後交易日止連續十個交易日的平均收市價每個基金單位約63.46港元折讓約30.3%；
- (v) 基金單位截至最後交易日止連續三十個交易日的平均收市價每個基金單位約61.22港元折讓約27.8%；

## 董事會函件

- (vi) 對選擇不參與／不能參與供股之現有單位持有人構成約5.0%之理論攤薄效應(定義見上市規則(根據房地產投資信託基金守則適當修訂)第7.27B條)，此乃按對於基準價格每個基金單位約63.29港元(定義見上市規則第7.27B條，根據房地產投資信託基金守則適當修訂)的理論攤薄價每個基金單位約60.11港元計算，當中經計及於最後交易日在聯交所所報收市價每個基金單位62.80港元，以及基金單位截至最後交易日止連續五個交易日的平均收市價每個基金單位約63.29港元；
- (vii) 每個基金單位的經審核資產淨值約77.10港元(基於領展房產基金截至2022年3月31日的綜合資產負債表中所列截至2022年3月31日單位持有人應佔經審核資產淨值總額1,627億港元及截至2022年3月31日已發行基金單位數目為2,110,193,850計算)折讓約42.7%；
- (viii) 每個基金單位的未經審核資產淨值約80.86港元(基於領展房產基金截至2022年9月30日的中期簡明綜合資產負債表中所列截至2022年9月30日單位持有人應佔未經審核資產淨值總額1,706億港元及截至2022年9月30日已發行基金單位數目為2,109,445,039計算)折讓約45.3%；
- (ix) 每個基金單位市場價格約63.46港元折讓約30.3%；及
- (x) 基金單位於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每個基金單位51.60港元折讓約14.3%。

認購價乃經參考(其中包括)當前市況下基金單位近期歷史交易價格，香港近年的已包銷供股相對於其當時交易價格的認購價格、經參考香港近年已包銷供股的理論除權價格後的折讓率及領展房產基金擬根據供股籌集之資金款額後予以釐定。

於直至最後交易日(包括該日)止十二個月期間，基金單位的收市價於2022年6月6日高見每個基金單位72.00港元，於2022年10月31日低見每個基金單位46.40港元，於最後交易日的收市價為每個基金單位62.80港元。於同期，香港股票市場亦經歷動蕩局面，恒生指數於2022年2月10日收市價高見約24,924點，於2022年10月31日低見約14,687點，於最後交易日收市為21,624點。鑒於市場波動，管理人將認購價定於較基金單位於最後交易日在聯交所所報之收市價每個基金單位62.80港元計算所得之理論除權價每個基金單位約59.70港元適度折讓約26.0%。

---

## 董事會函件

---

領展房產基金擬根據供股籌集之資金款額經參考其旨在立即壯大領展房產基金的資本基礎及部署增長新征程之目標釐定。供股將使領展房產基金的淨負債率(即總債務減去現金及現金等價物及銀行存款後除以總資產)降至低於20%。進一步詳情見「供股所得款項用途」一節。董事會認為，供股之條款(包括認購價以及所示較相對價值的折讓)屬公平合理，且符合領展房產基金及單位持有人的整體利益。

於悉數接納相關供股基金單位之暫定配額後，每個供股基金單位之淨價(即認購價減供股所產生之成本及開支)將約為43.50港元。

### (c) 暫定配額基準

暫定配額基準為合資格單位持有人於記錄日期下午5時正每持有五(5)個基金單位可獲配發一(1)個供股基金單位。

合資格單位持有人如欲申請認購全部或任何部分暫定配額，應填妥有關暫定配額通知書，並於最後接納日期下午4時正或之前將該通知書連同申請有關供股基金單位所需的股款一併送達過戶登記處。

倘合資格單位持有人僅願接受或放棄或轉讓根據暫定配額通知書其獲暫定配發的部分供股基金單位，則該合資格單位持有人將需要把暫定配額通知書拆分成規定的面額。有關如何拆分暫定配額通知書的詳情載列於下文「接納或轉讓程序」。

### (d) 合資格單位持有人

為成為合資格單位持有人，單位持有人必須：

- (i) 已於記錄日期下午5時正為單位持有人名冊中的登記單位持有人；及
- (ii) 並非不合資格單位持有人。

悉數承購彼等於供股下之按比例配額之合資格單位持有人於領展房產基金所佔權益將不會被攤薄，惟因其他人士承購任何經彙集之零碎供股基金單位配額而導致之任何攤薄除外。倘合資格單位持有人未有全數承購其於供股下之任何配額，其於領展房產基金所持基金單位比例將被攤薄。

**(e) 派發發售文件**

管理人已向合資格單位持有人寄發發售文件。在法律允許及合理可行的情況下，管理人已寄發本發售通函予不合資格單位持有人及未償可轉換債券的持有人，僅供他們參考，但並無向他們寄發任何暫定配額通知書及額外申請表格。

於或向香港以外之司法權區派發發售文件或會受到法律限制。獲派發售文件之人士(包括但不限於代理人、託管人、代名人及受託人)須自行了解並且遵守任何有關限制。未有遵守該等限制可能構成違反有關司法權區之證券法。任何單位持有人或實益擁有人對其狀況如有任何疑問，應立即諮詢適當顧問意見。具體而言，除管理人所釐定之若干少數例外情況外，本發售通函不應於、向或自任何除外司法權區派發、轉發或傳送本發售通函(不論是否連同暫定配額通知書或額外申請表格)。

發售文件不擬根據任何司法權區的適用證券法律登記或存檔，惟根據證券及期貨條例須於香港刊發發售文件的授權除外。

**(f) 不合資格單位持有人**

根據於最後實際可行日期之單位持有人名冊，有海外單位持有人(為免生疑問，不包括實益擁有人)之登記地址位於以下司法權區：澳洲、加拿大、日本、澳門、中國內地、馬來西亞、緬甸、紐西蘭、新加坡、台灣、英國及美國。於該等司法權區中，僅日本，中國內地、紐西蘭及美國屬於十個除外司法權區清單範圍內(於下段界定及進一步解釋)。

根據上市規則(根據房地產投資信託基金守則適當修訂)第13.36(2)(a)條，管理人已就根據有關海外司法權區之法律以及有關監管機構或證券交易所之規定將供股之範圍擴大至海外單位持有人之可行性作出查詢。基於所獲得之法律意見，管理人認為，除少數例外情況外，不向身處丹麥、芬蘭、法國、德國、日本、中國內地、紐西蘭、挪威、瑞典及美國(即除外司法權區，若干少數例外情況除外)之海外單位持有人及實益擁有人提呈發售供股基金單位屬必要或權宜，原因為以下各項涉及之時間及成本：發售文件之登記或存檔或該等司法權區有關機構規定之批准或管理人及/或實益擁有人為遵守當地法律規定或為遵守該等司法權區有關當地法律或監管規定而須符合之其他規定所需採取之額外步驟。

---

## 董事會函件

---

於最後實際可行日期，領展房產基金有約16名單位持有人持有合共30,965個海外基金單位，該等單位持有人名列單位持有人名冊且有關名冊所示地址位於除外司法權區，或管理人就有關司法權區法例下之法律限制或有關海外監管機構或證券交易所之規定作出審慎周詳查詢後認為有必要或適宜不准其參與供股。

因此，就供股而言，不合資格單位持有人為：

- (i) 於記錄日期營業時間結束時名列單位持有人名冊且有關名冊所示地址位於任何除外司法權區之任何單位持有人；及
- (ii) 居於或身處(視乎情況而定)任何除外司法權區或管理人就有關司法權區法例下之法律限制或有關海外監管機構或證券交易所之規定作出審慎周詳查詢後認為有必要或適宜限制其參與供股之任何其他單位持有人或實益擁有人，

惟於各情況下，如獲管理人同意，符合下文「供股－(h)除外司法權區中或可承購彼等於供股之權利之受限類別人士」一節所述有關規定之單位持有人或實益擁有人除外。

任何人士(包括但不限於代名人、代理人及受託人)如於香港境外接收發售文件且有意承購供股基金單位，其有責任自行全面遵守有關司法權區之法律，包括取得任何政府或其他同意及遵守有關司法權區可能規定之其他程序，並就此支付於有關司法權區須支付之任何稅款、關稅及其他款項。任何人士接納任何供股基金單位將被視為該人士向管理人作出陳述及保證，已全面遵守有關地區或司法權區之有關當地法律、規例及規定。為免生疑問，香港結算及香港中央結算(代理人)有限公司均不會作出上述陳述及保證或受上述陳述及保證所限。閣下如對閣下之狀況有任何疑問，應諮詢專業顧問意見。

---

## 董事會函件

---

儘管本發售通函或暫定配額通知書或額外申請表格有任何其他規定，倘管理人全權酌情信納有關交易獲豁免或毋須遵守引致有關提呈發售及發行供股基金單位之限制之法例或規例，則管理人保留權利允許任何單位持有人或實益擁有人接納其權利。倘管理人如此信納，管理人將(如有要求)為有關單位持有人或實益擁有人安排寄發暫定配額通知書及額外申請表格。

收到任何發售文件或於中央結算系統股份賬戶存入未繳股款供股權，並無亦不會構成於提呈要約屬違法之該等司法權區所提呈之要約，在該等情況下，有關發售文件將被視為僅供參考寄發，不得複印或轉發。任何人士(包括但不限於代理人、託管人、代名人及受託人)如收到任何發售文件或於中央結算系統股份賬戶存入未繳股款供股權，不應(就供股而言)向或由任何除外司法權區派發或寄發有關文件，或向或由任何除外司法權區人士轉讓未繳股款供股權。倘任何有關地區之任何人士(或其代理人或代名人)收到暫定配額通知書或額外申請表格，或任何未繳股款供股權存入其中央結算系統任何股份賬戶，其不應接納有關未繳股款供股權、轉交暫定配額通知書、根據額外申請表格申請任何額外供股基金單位或轉讓存入中央結算系統任何股份賬戶之未繳股款供股權，除非管理人決定有關行為將不會違反適用法律及監管規定。任何人士(包括但不限於代理人、託管人、代名人及受託人)如將本發售通函或暫定配額通知書或額外申請表格寄往任何除外司法權區、或由任何除外司法權區寄出(不論根據合約或法律責任或其他理由)，應提請收件人注意本節內容。

### (g) 原可供不合資格單位持有人承購之供股基金單位安排

就身為海外單位持有人且：(i) (於記錄日期下午5時正在單位持有人名冊內所示)地址位於除外司法權區，或(ii) 管理人經作出適當審慎查詢後認為，根據相關司法權區法律下之法律限制或相關海外監管機構或證券交易所的規定，將其排除在供股範圍之外乃屬必要或權宜(由管理人於記錄日期下午5時正自單位持有人名冊確定)之不合資格單位持有人而言，有關原應暫定配發予該等不合資格單位持有人之供股基金單位，倘經扣除開支後可獲得溢價，則將於未繳股款供股權開始買賣後在切實可行情況下但於未繳股款供股權買賣結束前，盡快安排其暫定配發予代名人，並以未繳股款方式在市場上出售。有關出售所得款項(於扣除有關開支及印花稅後)如超過100港元，將按比例(向下約整至最接近港仙)支付予相關不合資格單位持有人。考慮到行政費用，100港元或不足100港元之個別款項將撥歸領展房產基金所有。

---

## 董事會函件

---

不合資格單位持有人之任何供股基金單位未售配額，及任何已暫定配發但未獲合資格單位持有人有效接納之供股基金單位，將可供合資格單位持有人以額外申請表格額外申請。

就居於或身處除外司法權區但透過(於記錄日期下午5時正在單位持有人名冊內所示)地址並非位於除外司法權區之登記擁有人持有基金單位權益之任何不合資格單位持有人(包括持有存入中央結算系統之基金單位權益之有關不合資格單位持有人)而言，有關原可供有關不合資格單位持有人接納之未繳股款供股權將不會在市場上出售，而有關不合資格單位持有人將不會收到任何有關出售之所得款項。就供股而言，有關對該等不合資格單位持有人作出不同安排之理由是管理人將不會持有該等屬於實益擁有人而非登記擁有人的不合資格單位持有人的必要資料，以知悉該等實益擁有人的身份，或單方面決定彼等是否為合資格單位持有人還是不合資格單位持有人。

因此，原可供彼等承購之未繳股款供股權將不會在市場上出售，且彼等不會收到任何有關出售之所得款項。所有該等人士應於考慮彼等各自具體情況(包括彼等所居住有關司法權區之法例及法規)後，自行就彼等是否獲准於市場上出售其未繳股款供股權諮詢法律意見。彼等並無於市場上出售之任何該等未繳股款供股權將可供合資格單位持有人根據額外申請表格作出額外申請。

### (h) 除外司法權區中或可承購彼等於供股之權利之受限類別人士

儘管本發售通函「董事會函件—供股—(f)不合資格單位持有人」一節所述，惟於除外司法權區之有限數目單位持有人及實益擁有人根據其於該等司法權區法律及法規項下的狀況為合資格單位持有人，可承購其未繳股款供股權及認購供股下之供股基金單位。管理人保留絕對酌情權決定是否允許參與供股以及獲允許於任何除外司法權區參與之人士之身份。

### (i) 供股基金單位之地位

供股基金單位一經配發、發行及繳足股款，將在各方面與當時之已發行基金單位享有同地位。繳足股款供股基金單位之持有人將有權收取領展房產基金於配發及發行供股基金單位日期後可能宣派、作出或派付之所有未來分派。

**(j) 供股基金單位之零碎配額**

領展房產基金並未暫定配發及管理人將不會接受申請任何零碎供股基金單位。所有零碎供股基金單位將予彙集並向下約至最接近的整數，而倘經扣除開支後可獲得溢價，將由指定代名人於公開市場出售因彙集而產生的所有未繳股款供股權。該等出售所得款項淨額將由領展房產基金保留。任何尚未售出之零碎未繳股款供股權總數將可提呈供合資格單位持有人額外申請。任何未售出且亦未透過額外申請獲合資格單位持有人接納之零碎未繳股款供股權總數將由包銷商接納。

**(k) 零碎基金單位的安排**

供股完成後，領展房產基金仍將以每手100個基金單位為單位進行買賣。為方便買賣因供股而產生不足一手之零碎供股基金單位(如有)，已委任一名指定經紀於2023年3月30日(星期四)至2023年4月24日(星期一)(包括首尾兩天)按每個基金單位之有關市場價格，為買賣零碎基金單位提供對盤服務。單位持有人如欲利用此服務收購零碎基金單位以補足一手完整買賣單位或出售零碎基金單位，可於該期間辦公時間(即營業日上午9時正至下午6時正)內，聯絡大華香港的梁永雄先生(地址為香港告士打道39號夏慤大廈6樓，或致電(852) 2136 1818)。

零碎基金單位持有人務請注意，上述對盤服務將僅盡力提供，並無法保證零碎基金單位的買賣能夠成功對盤。有關單位持有人須為大華香港的現有客戶，或須成為大華香港的客戶，新加入客戶須遵守大華香港的政策及程序。任何單位持有人對零碎基金單位安排如有任何疑問，建議諮詢彼等之專業顧問。

**(l) 稅項**

倘單位持有人對接獲、購買、持有、行使、出售或買賣未繳股款供股權或供股基金單位有任何疑問，且就不合資格單位持有人而言，如對收取代表其自身出售未繳股款供股權之所得款項淨額(如有)所涉稅務問題有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問。

**(m) 申請上市**

管理人已向聯交所上市委員會申請批准未繳股款及繳足股款供股基金單位上市及買賣。概無已發行基金單位或者尋求或擬尋求批准上市或買賣的基金單位於任何其他證券交易所上市或買賣。

**(n) 買賣安排**

待未繳股款及繳足股款供股基金單位獲准於聯交所上市及買賣並符合香港結算之股份收納規定後，未繳股款及繳足股款供股基金單位將獲或已獲(視情況而定)香港結算接納為合資格證券，可自未繳股款及繳足股款供股基金單位各自於聯交所開始買賣當日或香港結算釐定之其他日期起於中央結算系統內存管、結算及交收。

聯交所參與者之間於任何交易日進行之交易，須於有關交易後第二個交易日在中央結算系統內交收。所有在中央結算系統內進行之活動均須遵守不時生效之《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》。單位持有人應諮詢其持牌證券交易商或其他專業顧問之意見，以了解有關交收安排及有關安排對其權利及權益影響之詳情。

未繳股款供股權及繳足股款供股基金單位均將以每手100個基金單位為單位進行買賣。

**(o) 印花稅及其他適用費用**

買賣登記於單位持有人名冊之未繳股款及繳足股款供股基金單位須繳納以下各項：(i)已付代價或已轉讓供股基金單位價值(以較高者為準)之印花稅0.26%(買方及賣方各自負責於有關轉讓時應付香港印花稅之一半金額)；(ii)聯交所交易費0.00565%；(iii)證監會交易徵費0.0027%；(iv)香港財務匯報局交易徵費0.00015%；及(v)香港任何其他適用費用、徵費及收費。

**(p) 供股之基金單位證書及退款支票**

待下文「包銷協議—(b)先決條件」一節所載之供股條件達成後，預期所有繳足股款供股基金單位之基金單位證書將於2023年3月29日(星期三)或之前以普通郵遞方式寄送至有權收取基金單位證書人士之登記地址，郵誤風險概由彼等自行承擔。

全部及部分不獲接納之額外供股基金單位(如有)申請的退款支票將於2023年3月29日(星期三)或之前，以普通郵遞方式寄送至申請人之登記地址，郵誤風險概由彼等自行承擔。

---

## 董事會函件

---

倘供股未成為無條件或並不予進行，則就有關暫定配額及／或額外供股基金單位申請(如有)所收取的股款將於**2023年3月29日(星期三)**或之前不計利息以支票方式退還予有關合資格單位持有人或其他經已有效放棄或轉讓其未繳股款供股權的人士(如屬聯名接納人則為排名首位人士)，並以普通郵遞方式寄發至該等合資格單位持有人或有關其他人士在過戶登記處登記的登記地址，郵誤風險概由有關人士承擔。概不會就匯款發出任何收據。

### 接納或轉讓程序

#### (a) 一般事項

任何人士(包括但不限於代理人、代名人及受託人)如欲接納或轉讓彼等於供股下之權利，其有責任自行全面遵守任何相關地區之適用法律，包括取得任何必要政府或其他同意、遵守任何其他所需之正式程序，以及繳納相關地區之任何發行、轉讓或其他稅項。登記地址位於除外司法權區，以及原居於或身處任何除外司法權區或代表有關地址之人士持有基金單位之單位持有人或實益持有人務請注意上文「供股-(f)不合資格單位持有人」及「供股-(h)除外司法權區中或可承購彼等於供股之權利之受限類別人士」各節。

每名在美國境外獲提呈發售及出售的未繳股款供股權買家或供股基金單位認購人將被視為(經接納交付本發售通函)已向管理人及包銷商以及代其行事之任何人士作出以下陳述及保證，除非管理人及包銷商全權酌情決定豁免有關規定：

- 彼於記錄日期為單位持有人，或彼已合法或可合法從有關人士直接或間接取得權利；
- 彼可合法在其居住或目前身處之司法權區獲提呈發售、接納、行使、取得、認購及收取未繳股款供股權及／或供股基金單位；
- 彼已細閱發售通函，並了解其司法權區於供股下的相關規定；
- 彼並非身處美國或任何其他除外司法權區；
- 彼並非以非全權基準為於作出接納指示時身處美國之人士接納收購、承購或行使未繳股款供股權或供股基金單位；

---

## 董事會函件

---

- 彼於S規例所界定之「離岸交易」中收購未繳股款供股權及／或供股基金單位；
- 彼並無以S規例所界定任何「指向銷售力度」之方式獲提呈發售供股基金單位；
- 彼收購未繳股款供股權或供股基金單位之目的並非直接或間接向美國或任何其他除外司法權區提呈發售、出售、轉讓、交付或分派有關未繳股款供股權或供股基金單位；及
- 彼了解未繳股款供股權、供股基金單位或暫定配額通知書概無(亦將不會)根據美國證券法或在美國任何州份、領地或屬地之任何證券監管機構登記，而未繳股款供股權或供股基金單位按照S規例在美國境外分派及提呈發售。因此，彼了解未繳股款供股權或供股基金單位不得在或向美國提呈發售、出售、質押或以其他方式轉讓，惟根據美國證券法登記規定之豁免或在毋須遵守證券法登記規定之交易除外。

為免生疑問，香港結算及香港中央結算(代理人)有限公司均不會作出或受上述任何陳述及保證所規限。單位持有人可致電過戶登記處((852) 2862 8555)就供股進行任何查詢。有關手續方面的問題，單位持有人可致電領展房產基金之查詢熱線((852) 2254 8838)，有關熱線將會運作直至2023年3月21日(星期一至星期六上午9時正至下午9時正)為止。

不應向任何並非持牌或註冊從事證券及期貨條例第V部項下第1類受規管活動的香港中介人支付任何款項。

### (b) 登記單位持有人應採取之行動

#### **認購獲暫定配發之所有供股基金單位**

就每名合資格單位持有人而言，本發售通函已隨附暫定配額通知書，賦予獲寄發的合資格單位持有人認購其上所示數目之供股基金單位的權利。倘合資格單位持有人欲行使其權利以認購暫定配額通知書所訂明其獲暫定配發的所有供股基金單位，彼須於最後接納日期下午4時正前按照暫定配額通知書上印列之指示遞交暫定配額通知書，並連同須於接納時應全數繳付之股款，送交過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖或香港九龍九龍灣宏照道38

---

## 董事會函件

---

號企業廣場五期2座MegaBox 36樓。所有股款須以港元繳付，並以香港持牌銀行開出之支票或所發出銀行本票支付，註明抬頭人為「**The Link Holdings Limited – PAL**」，並以「**只准入抬頭人賬戶**」方式劃線開出。

務請注意，除非原承配人或任何有效承讓有關權利之人士於最後接納日期下午4時正前，將暫定配額通知書連同適當股款送交過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖或香港九龍九龍灣宏照道38號企業廣場五期2座MegaBox 36樓，否則該暫定配額及暫定配額項下所有權利將被視為已遭拒絕並將予註銷。即使未根據相關指示填妥暫定配額通知書，管理人仍可全權酌情將暫定配額通知書視為有效，並對送交或代其送交暫定配額通知書之人士具有約束力。

暫定配額通知書載有關於合資格單位持有人就接納全部或部份供股基金單位暫定配額須遵循的程序。

所有支票及銀行本票將於收訖後即時過戶，而有關款項賺取的所有利息將撥歸領展房產基金所有。填妥暫定配額通知書並連同繳付所申請供股基金單位之支票或銀行本票一併遞交，即表示申請人保證支票或銀行本票可於首次過戶時兌現。在不影響管理人其他權利的情況下，管理人保留權利拒絕受理支票或銀行本票於首次過戶時未獲兌現之任何暫定配額通知書，在此情況下，有關暫定配額及其項下一切權利及配額將被視為已遭拒絕並將予註銷。

倘供股的條件(如下文「包銷協議-(b)先決條件」一節所載)未達成，或倘牽頭包銷商行使其終止包銷協議之權利(如下文「終止包銷協議」一節所載)，或因任何其他原因而未進行供股，則就接納供股基金單位所收取的股款將於2023年3月29日(星期三)或之前不計利息以支票退還予合資格單位持有人(或已獲有效轉讓未繳股款供股權的有關其他人士)，並以普通郵遞方式寄發至合資格單位持有人的登記地址，如屬聯名申請人，則寄發至單位持有人登記冊所示排名首位人士之登記地址，郵誤風險概由有關人士承擔。

### 轉讓及「分拆」未繳股款供股權

未繳股款供股權可於聯交所買賣。合資格單位持有人可接納其供股基金單位之所有暫定配額，或於聯交所出售其所有暫定配額，或僅接納其部分暫定配額並於聯交所出售餘下部分。

倘合資格單位持有人僅有意接納部分暫定配額，或將其根據暫定配額通知書獲暫定配發認購供股基金單位之部分權利轉讓予超過一人，則整份暫定配額通知書須連同一份明確列明所要求分拆暫定配額通知書之數目及每份分拆所包括的未繳股款供股權數目(合共須相等於該持有人於原暫定配額通知書中表格甲內乙欄列明獲暫定配發的供股基金單位數目)的函件，必須於**2023年3月13日(星期一)下午4時30分前**，送交過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東**183號合和中心17樓1712至1716號舖**或香港九龍九龍灣宏照道**38號企業廣場五期2座MegaBox 36樓**，以便註銷原暫定配額通知書及按所要求之數目發出新暫定配額通知書，並將於交回原暫定配額通知書後第二個營業日上午**9時正後**，於上述地址的過戶登記處可供領取。此手續一般稱為「分拆」未繳股款供股權。

將未繳股款供股權「分拆」後，合資格單位持有人如欲接納新暫定配額通知書所列明的供股基金單位暫定配額，應遵從上文「接納或轉讓程序-(b)登記單位持有人應採取之行動-認購獲暫定配發之所有供股基金單位」一節所給予有關認購獲暫定配發之所有供股基金單位之指示接納。

倘合資格單位持有人欲轉讓其於暫定配額通知書(或分拆的暫定配額通知書，視情況而定)項下之所有未繳股款供股權予其他人士，彼應填妥並簽署暫定配額通知書中之轉讓表格(表格乙)，並將暫定配額通知書轉交其未繳股款供股權的承讓人或經手轉讓的人士。承讓人其後須填妥並簽署暫定配額通知書中登記申請表(表格丙)，並將整份暫定配額通知書連同於接納時須繳足之股款，於**2023年3月21日(星期二)下午4時正前**，送交過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東**183號合和中心17樓1712至1716號舖**或香港九龍九龍灣宏照道**38號企業廣場五期2座MegaBox 36樓**。

暫定配額通知書載有關於合資格單位持有人轉讓全部或部分供股基金單位暫定配額之詳細程序。

如管理人認為有關轉讓可能違反適用法律或監管規定，則管理人保留權利拒絕受理以任何人士為受益人之任何轉讓登記。

### **與身處除外司法權區之登記單位持有人有關之重要通告以及陳述及保證**

如上文所述，登記地址位於除外司法權區的單位持有人(或任何未繳股款供股權的受讓人)只有在管理人信納符合上文中「供股-(h)除外司法權區中或可承購彼等於供股之權利之受限類別人士」一節所訂規定後，方獲准承購其於供股下的權利。

如任何登記單位持有人(或任何未繳股款供股權的受讓人)接納及/或轉讓暫定配額通知書或要求登記暫定配額通知書內的供股基金單位，除非提供管理人信納的證據，證明該人士使用暫定配額通知書將不會違反任何司法權區的任何適用法律規定，否則該名人士已向領展房產基金陳述及保證：**(i)**該人士並非居於或身處任何除外司法權區，或身處任何司法權區導致其作出或接納要約以收購未繳股款供股權及/或供股基金單位即屬違法，或該人士曾經或將以任何方式使用暫定配額通知書即屬違法；**(ii)**該人士並無從任何除外司法權區內接納及/或轉讓該暫定配額通知書，或要求登記有關未繳股款供股權或供股基金單位；**(iii)**該人士於發出接納或轉讓指示時並非按非全權基準為居於或身處任何除外司法權地區的人士行事；及**(iv)**該人士並非收購未繳股款供股權及/或供股基金單位以向任何除外司法權區直接或間接提呈發售、出售、轉售、轉讓、交付或分派任何供股基金單位。

倘出現下列情況，管理人可視任何接納或聲稱接納暫定配額通知書內供股基金單位的配額或轉讓或聲稱轉讓暫定配額通知書為無效：**(a)**管理人認為其於任何除外司法權區簽立，或自除外司法權區寄發及接納可能涉及違反有關除外司法權區的法律，或接納的方式有可能涉及違反任何司法權區的法律，或倘管理人或其代理人相信，接納可能違反任何適用法律或監管規定；**(b)**就交付供股基金單位正式股票所提供的地址位於任何除外司法權區而有關交付屬違法，或就交付正式基金單位股票所提供的地址位於香港境外且交付該等股票即屬違法的任何其他司法權區；或**(c)**聲稱拒絕上一段所規定的陳述及/或保證。

**(c) 基金單位由登記擁有人持有(不包括存放在中央結算系統的基金單位)的實益擁有人應採取的行動**

***認購獲暫定配發的供股基金單位以及轉讓及「分拆」未繳股款供股權***

倘若閣下為實益擁有人而其基金單位以登記擁有人的名義登記，而閣下擬認購就閣下的基金單位暫定配發予該登記擁有人的供股基金單位，或出售未繳股款供股權或「分拆」未繳股款供股權及接納部分暫定配額及出售其剩餘部分，則閣下應聯絡登記擁有人，並就接納、轉讓及／或「分拆」就閣下實益擁有基金單位獲暫定配發認購供股基金單位之權利，向登記擁有人發出指示或作出安排。

有關指示及／或安排應於本發售通函「預期時間表」一節內所述的有關日期前及另行根據登記擁有人的要求發出或作出，以給予登記擁有人足夠時間，確保閣下的指示得以執行。

***與除外司法權區基金單位由登記擁有人持有(不包括存放在中央結算系統的基金單位)的實益擁有人有關的重要通知以及陳述及保證***

如上文所述，居於或身處任何除外司法權區的實益擁有人只有在管理人信納符合上文中「供股-(h)除外司法權區中或可承購彼等於供股之權利之受限類別人士」一節所訂規定後，方獲准承購其於供股下的權利。

各(a)實益擁有人指示登記擁有人接納及／或轉讓暫定配額通知書或要求登記暫定配額通知書內的供股基金單位；及(b)登記擁有人按有關實益擁有人指示接納及／或轉讓或要求登記，除非已提供管理人信納的證據，證明該人士使用暫定配額通知書將不會違反任何司法權區的任何適用法律規定，否則該名人士等同已向領展房產基金陳述及保證：(i)該人士並非居於或身處任何除外司法權區，或身處任何司法權區導致其作出或接納要約以收購未繳股款供股權及／或供股基金單位即屬違法，或該人士曾經或將以任何方式使用暫定配額通知書即屬違法；(ii)該人士並無從任何除外司法權區內接納及／或轉讓該暫定配額通知書，或要求登記有關未繳股款供股權或供股基金單位；(iii)該人士於發出接納或轉讓指示時並非按非全權基準為居於或

---

## 董事會函件

---

身處任何除外司法權地區的人士行事；及(iv)該人士並非收購未繳股款供股權及／或供股基金單位以向任何除外司法權區直接或間接提呈發售、出售、轉售、轉讓、交付或分派任何供股基金單位。

倘出現下列情況，管理人可視任何接納或聲稱接納暫定配額通知書內供股基金單位的配額或轉讓或聲稱轉讓暫定配額通知書為無效：(a)管理人認為其於任何除外司法權區簽立，或自除外司法權區寄發及接納可能涉及違反有關除外司法權區的法律，或接納的方式有可能涉及違反任何司法權區的法律，或倘管理人或其代理人相信，接納可能違反任何適用法律或監管規定；(b)就交付供股基金單位正式股票所提供的地址位於任何除外司法權區而有關交付屬違法，或就交付正式基金單位股票所提供的地址位於香港境外且交付該等股票即屬違法的任何其他司法權區；或(c)聲稱拒絕上一段所規定的陳述及／或保證。

**(d) 透過中央結算系統持有基金單位權益的實益擁有人應採取的行動**

***認購獲暫定配發的供股基金單位以及轉讓及「分拆」未繳股款供股權***

倘若閣下為實益擁有人而基金單位存放在中央結算系統並以香港中央結算(代理人)有限公司的名義登記，而閣下擬認購暫定配發予閣下的供股基金單位，或出售相關未繳股款供股權或「分拆」該等未繳股款供股權及接納部分暫定配額及出售其剩餘部分，則閣下應(除非閣下為獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士)聯絡閣下的中介人，並就接納、轉讓及／或「分拆」就閣下實益擁有基金單位獲暫定配發認購供股基金單位之權利，向中介人發出指示或作出安排。

有關指示及／或安排應於本發售通函「預期時間表」一節內所述的有關日期前及根據閣下中介人的要求發出或作出，以給予閣下的中介人足夠時間，確保閣下的指示得以執行。中央結算系統參與者接納、轉讓及／或「分拆」就以香港中央結算(代理人)有限公司的名義登記的基金單位而暫定配發予中央結算系統股份戶口的供股基金單位的手續，須遵守《中央結算系統一般規則》、《中央結算系統運作程序規則》及中央結算系統的任何其他規定。

---

## 董事會函件

---

接納、轉讓及／或「分拆」暫定配發予獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的實益擁有人的供股基金單位的手續，須遵守中央結算系統「投資者戶口操作簡介」及中央結算系統的任何其他規定。獲中央結算系統接納為中央結算系統投資者戶口持有人的實益擁有人應聯絡中央結算系統，就應如何處理有關實益擁有人於供股基金單位的權益向中央結算系統發出指示或作出安排。

### **與除外司法權區透過中央結算系統持有基金單位權益的實益擁有人有關的重要通告以及陳述及保證**

如上文所述，位於任何除外司法權區的實益擁有人只有在管理人信納符合上文中「供股－(h)除外司法權區中或可承購彼等於供股之權利之受限類別人士」一節所訂規定後，方獲准承購其於供股下的權利。

透過中央結算系統持有基金單位權益的任何實益擁有人及任何中央結算系統參與者如根據上文所載的手續指示其中介人作出接納及／或轉讓，除非已提供令領展房產基金信納的證據，證明其接納或轉讓將不會違反任何司法權區的任何適用法律規定，否則該名人士等同已向領展房產基金陳述及保證：(i)該人士並非居於或身處任何除外司法權區，或身處任何司法權區導致其作出或接納要約以收購未繳股款供股權及／或供股基金單位即屬違法；(ii)該人士並無從任何除外司法權區內接納或要求登記有關未繳股款供股權及／或供股基金單位；(iii)該人士於發出接納或轉讓指示時並非按非全權基準為居於或身處任何除外司法權地區的人士行事；及(iv)該人士並非收購未繳股款供股權及／或供股基金單位以向任何除外司法權區直接或間接提呈發售、出售、轉售、轉讓、交付或分派任何供股基金單位。

為免生疑問，香港中央結算(代理人)有限公司(將代表中央結算系統參與者認購供股基金單位)概不作出或受上述任何陳述或保證所規限。

倘出現下列情況，管理人可視任何指示為無效：管理人認為指示從任何除外司法權區寄發並可能涉及違反有關除外司法權區的法律，或管理人認為任何指示可能違反任何司法權區的法律；或倘管理人或其代理人相信，兩者可能違反任何適用法律或監管規定；或聲稱拒絕上一段所規定的陳述及／或保證。

## 申請額外供股基金單位

合資格單位持有人將有權以額外申請方式申請：

- (i) 不合資格單位持有人的任何未售供股基金單位配額；
- (ii) 已暫定配發但未獲合資格單位持有人有效接納，或未繳股款供股權之受棄讓人或承讓人不予認購之任何供股基金單位；
- (iii) 任何因彙集零碎未繳股款供股權而產生之未售供股基金單位；及
- (iv) 經參考本發售通函所載供股的條款，任何其他未獲有效承購的供股基金單位(如有)。

第(i)至(iv)項統稱為「未獲接納供股」。

### (a) 擬申請額外供股基金單位的登記單位持有人將採取的行動

#### 額外供股基金單位申請程序

額外供股基金單位僅供合資格單位持有人申請，只需按額外申請表格上印備之指示填妥額外申請表格，連同所申請額外供股基金單位於申請時應付金額的所需股款，於最後接納日期下午4時正或之前一併送交過戶登記處(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖或香港九龍九龍灣宏照道38號企業廣場五期2座MegaBox 36樓)登記。所有股款必須以港元支付，並且必須以香港持牌銀行開出的支票或發出的銀行本票支付，註明抬頭人為「**The Link Holdings Limited – EAF**」，並以「**只准入抬頭人賬戶**」方式劃線開出。概不會就收到的任何申請款項發出收據。

管理人將會按照公平公正之基準酌情分配額外供股基金單位，並基於以下原則：

- (i) 於可行情況下盡量符合每份申請項下所申請額外供股基金單位數目比例；
- (ii) 不會優先考慮通過暫定配額通知書申請認購的供股基金單位數目或合資格單位持有人所持有的現有基金單位數目；及
- (iii) 不會優先處理零碎股持股湊足完整買賣單位持股之申請。

---

## 董事會函件

---

倘未獲接納供股的相關供股基金單位總數高於額外申請表格項下申請的額外供股基金單位總數，管理人將向申請額外供股基金單位的各合資格單位持有人分配所申請額外供股基金單位的實際數目。

任何未獲合資格單位持有人承購及未獲超額申請承購之供股基金單位將由包銷商根據包銷協議之條款及條件認購。

倘並無額外供股基金單位分配予合資格單位持有人，於申請時提交的款項預期將於**2023年3月29日**(星期三)或之前以普通郵遞的方式寄發支票(不計利息)全數退回予該合資格單位持有人，郵誤風險概由其自行承擔。倘分配予合資格單位持有人的額外供股基金單位數目少於其所申請者，多出之申請股款預期亦於**2023年3月29日**(星期三)或之前以普通郵遞的方式寄發支票向其退回，郵誤風險概由其自行承擔。

倘牽頭包銷商於最後終止時限前行使其終止包銷協議之權利或供股因任何其他原因而未有進行，就額外供股基金單位相關申請所收取的款項將於**2023年3月29日**(星期三)或之前以普通郵遞寄發支票的方式不計利息退還予相關人士，郵誤風險概由其自行承擔。

所有支票或銀行本票將會於收訖後即時過戶，而該等款項所賺取之利息將全數撥歸領展房產基金所有。填妥並遞交額外申請表格連同支付所申請供股基金單位股款的支票或銀行本票，將構成申請人的保證，即支票或銀行本票將於首次過戶時獲兌現。在不減損管理人就此的其他權利的情況下，管理人保留權利可拒絕受理任何支票或銀行本票於首次過戶時未獲兌現的額外申請表格。額外申請表格僅供註明收件人使用，不得轉讓。所有文件(包括應付款項的支票或銀行本票)將由過戶登記處寄發至有權收取有關文件的人士的登記地址，郵誤風險概由其自行承擔。即使額外申請表格並未遵照相關指示填妥，管理人可全權酌情決定視額外申請表格為有效，並對遞交額外申請表格的人士或其代表有約束力。

### **與除外司法權區登記單位持有人有關的重要通知以及陳述及保證**

上文「接納或轉讓程序」一節「與除外司法權區登記單位持有人有關的重要通知以及陳述及保證」所載的內容亦適用於額外供股基金單位的申請，並已作出適當的更改以反映其內容為申請額外供股基金單位。

- (b) 擬申請額外供股基金單位而其基金單位由登記擁有人持有(於中央結算系統存管的基金單位除外)的實益擁有人將採取的行動

*額外供股基金單位申請程序*

倘閣下為實益擁有人，而閣下的基金單位以登記擁有人的名義登記，且閣下擬申請額外供股基金單位，閣下應聯繫該登記擁有人並就有關申請向該登記擁有人發出指示或與該登記擁有人作出安排。有關指示及／或安排應於本發售通函內「預期時間表」一節所列明申請及支付額外供股基金單位的最後時間前及根據該登記擁有人的要求發出或作出，以使該登記擁有人有足夠時間確保閣下的指示生效。

*與基金單位由登記擁有人持有(於中央結算系統存管的基金單位除外)的除外司法權區實益擁有人有關的重要通知以及陳述及保證*

上文「接納或轉讓程序」一節「與基金單位由登記擁有人持有(於中央結算系統存管的基金單位除外)的除外司法權區實益擁有人有關的重要通知以及陳述及保證」所載的內容亦適用於額外供股基金單位的申請，並已作出適當的更改以反映其內容為申請額外供股基金單位。

- (c) 於中央結算系統存管的基金單位持有權益並擬申請額外供股基金單位的實益擁有人將採取的行動

*額外供股基金單位申請程序*

倘閣下為實益擁有人，而閣下的基金單位於中央結算系統存管，並以香港中央結算(代理人)有限公司的名義登記，且閣下擬申請額外供股基金單位，除非閣下為獲准以投資者戶口持有人的身份參與中央結算系統的人士，否則閣下應聯繫閣下的中介人並就有關額外供股基金單位的申請向該中介人發出指示或與該中介人作出安排。有關指示及／或安排應於本發售通函內「預期時間表」一節所列明申請及支付額外供股基金單位的最後時間前及根據該中介人的要求發出或作出，以使該中介人有足夠時間確保閣下的指示生效。額外供股基金單位的申請程序須按照《中央結算系統一般規則》、《中央結算系統運作程序規則》及中央結算系統的任何其他規定進行。

獲准以投資者戶口持有人的身份參與中央結算系統的實益擁有人申請額外供股基金單位的程序，須按照中央結算系統「投資者戶口操作簡介」及中央結算系統的任何其他規定進行。獲准以投資者戶口持有人的身份參與中央結算系統的實益擁有人應聯繫中央結算系統，以就額外供股基金單位的任何申請向中央結算系統作出指示或與中央結算系統作出安排。

### ***與於中央結算系統存管的基金單位持有權益的除外司法權區實益擁有人有關的重要通知以及陳述及保證***

上文「接納或轉讓程序」一節「與於中央結算系統存管的基金單位持有權益的除外司法權區實益擁有人有關的重要通知以及陳述及保證」所載的內容亦適用於額外供股基金單位的申請，並已作出適當的更改以反映其內容為申請額外供股基金單位。

#### **(d) 實益擁有人的重要通知**

由登記擁有人或透過中央結算系統持有其基金單位權益的實益擁有人務請注意，就供股而言，登記擁有人(包括香港中央結算(代理人)有限公司)將根據單位持有人名冊被視為單一單位持有人。因此，該等實益擁有人務請注意，前述額外供股基金單位分配安排將不適用於個別實益擁有人。

#### **主要單位持有人承購供股基金單位之意向**

於最後實際可行日期，領展房產基金並無任何主要單位持有人，因此管理人未收到任何主要單位持有人表明其有意承購待向其暫定配發之供股基金單位的任何資料。

## 包銷協議

### (a) 包銷協議的主要條款

於2023年2月10日，管理人與牽頭包銷商就供股訂立包銷協議，據此，在包銷協議所載明之條款及條件規限下，包銷商將悉數包銷供股基金單位。

包銷協議之主要條款如下：

日期： 2023年2月10日(交易時段前)

包銷商： 滙豐、星展及摩根大通作為牽頭包銷商

華僑銀行、中銀國際、Merrill Lynch、花旗集團及瑞穗根據日期為2023年2月14日的包銷協議附屬協議作為其他包銷商

根據包銷協議的遵守協議，管理人、牽頭包銷商及其他包銷商同意按比例減少各牽頭包銷商的包銷承諾(誠如原包銷協議所載)，以便允許其他包銷商接納其包銷承諾。接納該等包銷承諾經管理人與該等其他包銷商公平協定，當中已計及該等其他包銷商各自的權益。其他包銷商已同意根據包銷協議承擔包銷商(但不包括牽頭包銷商)在供股中的權利及責任(包括但不限於彼等根據遵守協議協定的包銷承諾)。

---

## 董事會函件

---

滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(滙豐的直接附屬公司)是領展房產基金的受託人，因此根據房地產投資信託基金守則，滙豐是領展房產基金的關連人士。除此之外，據管理人所知、所悉及所信，牽頭包銷商及其他包銷商及其最終實益擁有人根據房地產投資信託基金守則均非領展房產基金之關連人士。就摩根大通而言，將參與摩根大通集團內證券買賣活動(作為包銷供股的一部分)的實體為**J.P. Morgan Securities (Asia Pacific) Limited**，該實體是根據證券及期貨條例可從事第1類受規管活動的持牌法團，其日常業務包括證券包銷。此外，配合**J.P. Morgan Securities (Asia Pacific) Limited**，包銷是在牽頭包銷商及其他包銷商正常業務經營過程中進行。牽頭包銷商(及就摩根大通，**J.P. Morgan Securities (Asia Pacific) Limited**而言)及其他包銷商確認，彼等已遵守上市規則第7.19(1)(a)條(根據房地產投資信託基金守則作出適當修訂)。

所包銷之供股基金  
單位數目：

437,738,650個供股基金單位，即可供發行供股基金單位的最多數目(假設因未償可轉換債券獲悉數轉換而於記錄日期或之前發行新基金單位，除此之外，基金單位數目於記錄日期或之前並無其他變動)。

唯一全球協調人、  
牽頭包銷商及  
其他包銷商佣金總額：

認購價乘以於記錄日期釐定之包銷供股基金單位數目所得金額的1.5%。

包銷協議之財務條款(包括佣金費率)乃由管理人與牽頭包銷商經參考領展房產基金之財務狀況、供股規模、目前及預期市況、當前市況下基金單位近期歷史交易價格及香港近年的供股相對於其當時交易價格的認購價格以及

---

## 董事會函件

---

市場當前的包銷佣金費率範圍後，經公平磋商而釐定。包銷協議的其他條款經管理人與牽頭包銷商公平磋商，以及經考慮香港市場慣例後釐定。

作為包銷協議磋商條款的一部分，管理人參考(其中包括)直至最後交易日(包括該日)止最後十二個月期間基金單位於聯交所的收市價及恒生指數水平。根據建議供股籌集之所得款項經參考其旨在立即壯大領展房產基金的資本基礎及部署增長新征程之目標釐定(見「供股所得款項用途」一節)。因此，管理人認為，包銷協議的條款均符合公平磋商原則及一般正常商業條款，屬公平合理，且符合領展房產基金及單位持有人的整體利益。

待包銷協議所載之所有先決條件獲達成(或在情況允許下獲豁免)，且在包銷協議並未根據其條款於最後終止時限之前被終止之情況下，包銷商應根據發售文件之條款(倘該等條款適用)認購或促使認購該等未獲接納供股。

### (b) 先決條件

包銷商於包銷協議下之義務須以下列各項條件達成為先決條件：

- (a) 不遲於緊接寄發日期前的營業日獲得證監會對發售文件的認可，且此等認可未在最後終止時限前被撤回或修改；
- (b) 不遲於以下時間獲得上市批准(僅待配發及寄發適用之所有權文件後)：
  - (i) (就未繳股款供股權而言)未繳股款供股權在聯交所開始買賣前的營業日；及
  - (ii) (就繳足股款的供股基金單位而言)最後終止時限，並且，在每種情況下，此等批准未在最後終止時限前被撤回或修改；
- (c) 於未繳股款供股權開始買賣之前的營業日或之前達成各項條件，以使未繳股款供股權獲接納為合資格證券以於中央結算系統內存放、結算及交收且屆時管理人或領展房產基金並無獲香港結算通知，表示持有及作結算用途之有關接納事項或措施已經或將會遭拒絕；

---

## 董事會函件

---

- (d) 就包銷協議中提及的陳述、保證及承諾而言：
- (i) 於包銷協議日期及最後終止時限前的任何時間，此等陳述和保證在任何方面均真實、準確且不具誤導性，且此等承諾均未被違反，如同此等陳述、保證及承諾是在該等時間根據當時存在的事實及情況作出一樣；及
  - (ii) 於包銷協議日期及最後終止時限前的任何時間，概無發生任何事項已經導致或合理預期將導致違反該等保證、陳述或承諾之任何情形或就該等保證、陳述或承諾引起任何申索或訴訟；
- (e) 管理人在一切重大方面遵守其在包銷協議下之義務，包括但不限於下列各項：
- (i) 按照包銷協議條款，按其中規定的時間刊發該公告；
  - (ii) 按照包銷協議條款，按其中規定的時間暫定配發供股基金單位；
  - (iii) 按照包銷協議條款，按其中規定的時間向合資格單位持有人寄發發售文件；
  - (iv) 按照包銷協議規定的時間向包銷商交付包銷協議中規定的相關文件；及
  - (v) 按照包銷協議規定的時間及格式向包銷商交付由董事會授權代表正式簽署的包銷協議中規定的相關證書；
- (f) 須由管理人或領展房產基金集團任何成員根據適用法律、法規或規則為供股及包銷協議所擬交易中獲得之所有相關同意、批准、許可、認可或准許(視情況而定)均已獲得(包括但不限於根據上市規則和房地產投資信託基金守則從聯交所和證監會獲得之所有認可)，且截至最後終止時限的任何時間，所有此等同意、批准、許可、認可及准許均未被撤銷或撤回；及

---

## 董事會函件

---

- (g) 截至及包括最後終止時限前任何時候基金單位仍於聯交所上市及基金單位現時之上市地位未被撤銷及基金單位買賣未被暫停或限制連續超過三個交易日(或管理人及牽頭包銷商可能約定之更長期間)(有待該公告或與供股相關之任何其他公告刊發前之暫停或限制除外)，且於最後終止時限前並無收到聯交所或證監會指示指有關上市可能被撤銷或拒絕受理(或將或可能附帶條件)，包括但不限於基於供股或相關包銷協議條款或基於任何其他原因所導致的情況。

牽頭包銷商可隨時以書面方式豁免上述任何條件(上述(a)至(c)項及(e)至(g)項中的條件除外)，或延長達成上述任何條件的時間或日期(在此情況下，包銷協議中凡提及達成該條件時均應指在延長後的時間或日期前達成該條件)，並且此等豁免或延期可根據牽頭包銷商確定的條款及條件進行。

倘上述任何先決條件(對於可根據包銷協議豁免的條件，此等條件此前並未被牽頭包銷商豁免)在規定的相關時間和日期或之前未達成或無法達成，或者，尚未就達成此等條件規定或提及相關日期，於最後終止時限(或牽頭包銷商與管理人書面同意的較遲日期)或之前未達成，則包銷協議應終止(但就下列各項而言包銷協議並未終止：(i)管理人違反要求其盡最大努力達成包銷協議每一項條件的義務；(ii)關於彌償、通知、第三者權利及管轄法律的規定；及(iii)應由管理人根據包銷協議支付的費用及開支)，任何一方不得就費用、損害賠償、補償或其他方面向任何其他方提出任何申索，惟此等終止不得損害包銷協議各方就終止前發生的違反包銷協議的情形所享有之權利。

於最後實際可行日期，上述條件均未達成。

(c) 終止

如於最後終止時限之前任何時間發生以下事件：

- (a) 發生任何事項或情況導致包銷協議中規定的任何條件未獲達成或無法在規定時間達成；
- (b) 包銷商獲悉包銷協議中載明的任何陳述、保證或承諾在任何方面不真實、不準確、具有誤導性或已被違反，或管理人嚴重違反包銷協議的任何其他規定；
- (c) 發生任何事件或者出現任何事項，該等事件或事項若在包銷協議日期之前或在陳述、保證及承諾視為根據包銷協議作出之任何日期或時間之前發生會導致或合理預期將會導致任何此等陳述或保證在任何方面為不真實、不準確、不完整或具有誤導性或會導致任何此等承諾在任何方面被違反；
- (d) 該公告或發售文件中載明的任何聲明在任何方面成為或被發現不真實、不準確、不完整或具有誤導性，或者出現或發現任何事項，若屆時刊發該公告或相關發售文件將構成對此等事項遺漏重大事實；
- (e) 發生重大不利變動；
- (f) 發生任何事件、作為或不作為，導致或可能導致管理人或領展房產基金根據包銷協議所述彌償保證承擔任何責任；或
- (g) (i) 涉及下列任何一項或與之相關的任何事件、系列事件或情況已發生、產生、生效或為公眾所知(無論是否可預見)：**(A)**紐約證券交易所、倫敦證券交易所股份有限公司、新加坡證券交易所、聯交所及／或領展房產基金證券進行交易的任何其他證券交易所全面中止、停牌、暫停、禁止或限制證券交易，或設定最低價格；**(B)**領展房產基金證券在聯交所及／或領展房產基金證券進行交易的任何其他證券交易所的交易被停牌、暫停或限制連續超過三個交易日(或管理人及牽頭包銷商可能約定之更長期間)(有待

---

## 董事會函件

---

該公告或與供股相關之任何其他公告刊發前除外)；(C)證監會根據證券及期貨條例第104條授予領展房產基金作為香港集體投資計劃的認可被撤銷、暫停或附加條件；(D)宣布全面中止或中斷美國、香港、新加坡共和國、歐盟(或其任何成員國)的商業銀行活動，或中斷美國、香港、新加坡共和國或歐盟(或其任何成員國)或英國的商業銀行或證券交收或結算服務；或(E)發生任何發展，其中涉及對領展房產基金、領展房產基金集團及供股基金單位有影響的稅收、外匯或貨幣管制(或任何外匯或貨幣管制的實施)或貨幣匯率的預期重大變化，或此等發展對此等稅收、外匯或貨幣管制(或任何外匯或貨幣管制的實施)或貨幣匯率有影響；

- (ii) 發生任何事件或情況或一系列事件或情況(包括但不限於任何本地、國家或國際性的災難或敵對行動爆發或升級(無論是否宣戰)、暴亂、地震、公共騷亂、內亂、火災、洪水、爆炸、傳染病爆發、災難、危機、罷工、停工、暴動、武裝衝突、恐怖主義行為(無論是否有人聲稱為此負責)、天災或流行病)；
- (iii) 在香港、美國、歐盟(或其任何成員國)、英國或新加坡共和國境內發生任何本地、國家或國際性的金融、政治、經濟、軍事、工業、法律、財政、監管或證券市場事項或狀況或貨幣匯率或外匯管制的變化(包括但不限於香港貨幣價值據之與美國貨幣價值掛鈎的制度發生的任何變化)(無論是否永久性變化)，或發生影響香港、美國、歐盟(或其任何成員國)、英國或新加坡共和國的任何此等變化，或發生可能導致任何此等變化的任何事件或系列事件；
- (iv) 任何政府機構的任何新的法律、規則、法規、條例、規例、指引或通告(在每種情況下，均應具有強制性，或者，若不遵守即會帶來法律或監管後果)、命令、判決、判令或裁定(「**相關法律**」)獲實施，或發生任何變化或發展，其中涉及現有相關法律的預期變化或者香港或領展房產基金集團任何成員開展或經營業務的任何其他地方的任何法院或其他主管機構對現有相關法律的解釋或適用的預期變化；

---

## 董事會函件

---

- (v) 由於發生影響發售文件中載明的任何事項的重大變化，或出現了新的重大事項，若該等事項在發售文件日期之前出現，則需將其相關資訊包含在發售文件之中，或由於其他原因，管理人或領展房產基金根據上市規則第11.13條刊發或被要求刊發任何補充發售通函，除非管理人已就此等刊發事先獲得牽頭包銷商同意；或
- (vi) 任何相關司法權區的機構或政治實體或組織開始對任何董事進行任何調查或採取其他行動，或宣布有意對任何董事進行調查或採取其他行動，

且牽頭包銷商全權認為，上述情況單獨或共同：

- A. 對或將對或可能對領展房產基金集團的經營業績、一般事務、管理、業務、財產、財務、交易或其他狀況或前景或任何現有或未來的單位持有人(以單位持有人之身份)產生重大不利影響，或對其造成或可能造成不利後果；
- B. 對或將對或可能對供股在二手市場的成功實施或供股基金單位在二手市場的成功交易產生重大不利影響，或對其造成或可能造成不利後果；或
- C. 使得或可能使得按照該公告和發售文件中規定之條款和方式進行供股是不可行、不可取或不合適的，

則在上述任何情況下，牽頭包銷商可在最後終止時限前代表其自身及包銷商共同向管理人送達書面通知以解除或終止包銷協議。

---

## 董事會函件

---

包銷協議載有可能導致牽頭包銷商終止包銷協議之詳細條件及事件。有關包銷協議條件及終止理由之詳情，請參閱「包銷協議」一節。倘包銷協議並無成為無條件或由牽頭包銷商終止，供股將不會進行。

### 買賣基金單位及未繳股款供股權之風險警告

領展房產基金的單位持有人及實益擁有人以及潛在投資者務請注意，供股須待包銷協議成為無條件及牽頭包銷商並無根據包銷協議條款終止包銷協議後，方可作實。另請注意，包銷協議載有條文，賦予牽頭包銷商於發生若干事件(包括不可抗力)時終止其各自於協議項下責任之權利。因此，供股未必會進行。

基金單位已於**2023年2月24日**(星期五)起按除權基準買賣。預期未繳股款供股權將於**2023年3月9日**(星期四)起至**2023年3月16日**(星期四)期間(包括首尾兩天)買賣。

於最後實際可行日期起直至供股的所有條件達成之日止期間買賣任何基金單位，以及買賣未繳股款供股權的任何單位持有人，將相應承擔供股可能無法成為無條件或可能無法進行的風險。任何擬買賣基金單位或未繳股款供股權的單位持有人或其他人士應諮詢其專業顧問意見。

**(d) 禁售承諾**

根據包銷協議，管理人已向包銷商承諾，自包銷協議日期起至供股基金單位以繳足股款形式於聯交所買賣首日(即2023年3月30日(星期四))後的180日止的期間內，管理人不得(與供股基金單位相關的除外)：

- (i) 對任何基金單位進行任何合併或細分，配發、發行、出售、接受認購，或要約配發、發行或出售，或訂約或同意配發、發行或出售，或授出或出售任何購股權、權利或認股權證以認購或購買(無論有條件或無條件，或直接或間接，或以其他方式)任何基金單位或基金單位中的任何權益或任何可轉換或可行使或可交換以取得任何基金單位或基金單位中的權益的證券，對下列各項進行的除外：**(i)**根據未償可轉換債券的條款及條件發行的任何基金單位；**(ii)**董事會根據信託契約不時批准的分派再投資計劃(其中單位持有人可能有權基於應向其支付的全部或部分分派而收到以股代息所分派的新基金單位)發行的任何基金單位；及**(iii)**其所附帶的轉換權、行使權或交換權僅可在前述180日期間屆滿後行使的任何證券；
- (ii) (有條件或無條件)同意達成或實施任何與上文第**(i)**段所述任何交易具有相同經濟效果的交易；或
- (iii) 宣布其有達成或實施任何上文第**(i)**或**(ii)**段所述交易的任何意圖，

但獲得牽頭包銷商事先書面同意的除外；若有下列任何情況，則前述限制不應適用：**(i)**包銷協議未成為無條件，且根據包銷協議的條款終止；或**(ii)**在發生包銷協議中規定的任何終止事件時，包銷協議由包銷商終止。

**與滙豐之間的關連方交易**

滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(滙豐的直接附屬公司)是領展房產基金的受託人，因此滙豐是領展房產基金的關連人士。指定滙豐為牽頭包銷商是按正常商業條款公平進行，構成領展房產基金的關連方交易，該交易根據房地產投資信託基金守則第8.18(b)段獲豁免嚴格遵守關於公告及取得單位持有人批准的規定。管理人和滙豐確認已遵守房地產投資信託基金守則第8.18段中規定的豁免要求。

## 董事會函件

### 領展房產基金之基金單位持有架構

下表載列領展房產基金(i)於最後實際可行日期；(ii)緊隨供股完成後(假設全體合資格單位持有人悉數承購彼等各自之供股基金單位配額，且並無不合資格單位持有人)；及(iii)緊隨供股完成後(假設概無合資格單位持有人承購任何供股基金單位且所有未獲接納供股均獲(i)牽頭包銷商及／或其促使的認購人(此等認購人為牽頭包銷商集團成員)；及(ii)牽頭包銷商以外的其他包銷商承購)的基金單位持有架構。

以下情況僅供說明，不應被視為表示下列任何單位持有人能夠或有意承購任何或全部供股基金單位配額。

單位持有人	於最後實際可行日期		緊隨供股完成後(假設全體合資格單位持有人悉數承購彼等各自之供股基金單位配額，且並無不合資格單位持有人)		緊隨供股完成後(假設概無合資格單位持有人承購任何供股基金單位且所有未獲接納供股均獲(i)牽頭包銷商及／或其促使的認購人(此等認購人為牽頭包銷商集團成員)及(ii)牽頭包銷商以外的其他包銷商承購)	
	基金單位		基金單位		基金單位	
	數目	%	數目	%	數目	%
<b>I. 關連人士</b>						
(a) HSBC Holdings plc(附註(1))	34,914,174	1.64%	41,897,008	1.64%	34,914,174	1.37%
(b) 董事	1,784,892	0.08%	2,141,870	0.08%	1,784,892	0.07%
(c) 領展房產基金附屬公司的董事	418,321	0.02%	501,985	0.02%	418,321	0.01%
<b>II. (i)牽頭包銷商及／或其促使的認購人(此等認購人為牽頭包銷商集團成員及(ii)牽頭包銷商以外的其他包銷商)(附註(2))</b>						
	-	-	-	-	425,640,848	16.67%
<b>III. 其他單位持有人</b>						
	<u>2,091,086,856</u>	<u>98.26%</u>	<u>2,509,304,228</u>	<u>98.26%</u>	<u>2,091,086,856</u>	<u>81.88%</u>
總計	<u>2,128,204,243</u>	<u>100.00</u>	<u>2,553,845,091</u>	<u>100.00</u>	<u>2,553,845,091</u>	<u>100.00</u>

附註：

- (1) 即於2023年2月22日在須予披露之情況下將構成證券及期貨條例第XV部下須予披露之權益的HSBC Holdings plc基金單位持有，不包括可由滙豐或滙豐集團其他成員根據滙豐在包銷協議下之包銷義務承購之任何供股基金單位中的權益。有關包銷商根據彼等各自於包銷協議項下的義務可能承購供股基金單位的進一步詳情，請參閱附註(2)。
- (2) 僅包括可由(i)牽頭包銷商或牽頭包銷商集團其他成員；及(ii)牽頭包銷商以外的其他包銷商根據包銷協議下之包銷義務所接納之供股基金單位。為免生疑問，可能獲接納之供股基金單位並無計及任何分包銷安排可能產生的任何淡倉。

### 進行供股之理由及裨益

此次供股是領展房產基金於2005年首次公開發售後首次進行直接股權融資，自首次公開發售以來，領展房產基金已為單位持有人創造可觀價值，領展房產基金透過資本增益(市值增加約1,120億港元)及現金回報(已支付的現金分派及基金單位回購約750億港元)，於最後交易日實現了約1,860億港元的總回報。

供股目標旨在立即壯大領展房產基金的資本基礎，部署增長新征程。儘管宏觀經濟環境存在不確定性，管理人仍致力於在領展3.0戰略下實現增長，其目標是透過資產多元化優化其物業組合，以及與資本合作夥伴壯大其資產管理規模。最近公布的新加坡物業收購是領展房產基金致力於增長和可持續發展的例子之一。

供股後，領展房產基金將獲得資金，以增強其財務靈活性，讓領展房產基金在房地產市場重新定價之際，抓緊具增值潛力的投資機遇。管理人將繼續識別、評估及投資於高素質的物業資產，從而能夠向單位持有人提供穩定的分派，並具備此等分派的長期增長潛力。

供股所得款項將為領展房產基金提供額外的投資空間，從而提高其資產管理規模。供股將立即使領展房產基金的淨負債率(即總債務減去現金及現金等價物及銀行存款後除以總資產)降至低於20%。

投資能力的提升將會鞏固領展房產基金作為亞太地區領先的房地產投資者及管理人的地位，使其與房地產行業的許多其他同行之間形成鮮明對比。

---

## 董事會函件

---

管理人已考慮各種集資方案。經考慮領展房產基金及其單位持有人的利益，供股為最合適融資選擇：

- (i) **出售資產**：出售資產涉及於當前市況下在執行方面的高度不確定性，且無法讓單位持有人參與任何日後業務增長帶來的好處。任何全部或部分出售資產亦將須進行估值，管理人認為此舉符合單位持有人最佳利益；
- (ii) **債務融資**：由於供股主要目標之一為壯大領展房產基金的資本基礎，債務融資無法讓管理人達致預期結果；
- (iii) **基金單位配售**：基金單位配售僅允許機構投資者參與，而供股則讓合資格單位持有人有機會按比例參與，並保留其在領展房產基金的現有權益水平。

管理人認為，現時是透過供股籌集資金的合適時機，原因為供股的目標是(i)壯大領展房產基金的資本基礎及維持審慎的資金架構；及(ii)透過提供資金確定性，部署增長新征程。當收購機遇在房地產市場重新定價中不斷湧現之際，此舉可提高領展房產基金對其他潛在競標者的競爭力。

### 領展3.0戰略

管理人致力於在領展3.0戰略下實現增長，其目標是透過資產多元化優化其物業組合，以及與資本合作夥伴壯大其資產管理規模。管理人矢志於該戰略下成為「亞太地區房地產領域的可靠合作夥伴」。

於增長新征程中，管理人擬繼續在多種資產類別中物色投資機遇，一般集中在零售、停車場、辦公室及物流領域，並主要針對必需品零售及物流行業。管理人計劃著眼亞太地區(特別是中國內地一線城市、澳洲及新加坡)及領展房產基金的基地香港，以開拓領展房產基金投資版圖。預期更加多元化的物業組合有助降低領展房產基金的地域集中風險、提升抵禦波動的能力，以實現可持續增長。

管理人亦計劃於未來考慮多種投資方法。旨在引入輕資產第三方資本管理業務，在大部分資產均為全資擁有的情況下，與其現有資產投資方法相輔相成。預期管理人引入第三方資本的能力，將由領展房產基金於2005年首次公開發售以來累

---

## 董事會函件

---

積的豐富經驗及成就所支持，當中包括管理人於資產、物業組合管理及資本管理方面的良好往績記錄、備受投資界認可的聲望及屢獲殊榮的管治準則，以及具備強大投資、管理及營運實力及豐富經驗的專業團隊。

通過與第三方資本(即並非來自單位持有人及領展房產基金自身資產負債表的資本)合作，領展房產基金毋須全資擁有其投資的資產，而管理人將能夠管理該等資產，以按市場條款賺取資本合作夥伴的管理費。預期資本合作夥伴將包括但不限於主權財富基金、保險公司、退休基金、捐贈基金、專業房地產商及基礎設施投資者以及家族辦公室。

管理人擬尋求締結資本合作夥伴關係，以物色新投資機遇，並將領展房產基金擁有的現有資產作資本循環之用。管理人計劃探索及考慮不同的合作夥伴關係形式，包括但不限於：

- 合營公司：領展房產基金可與志同道合的資本合作夥伴透過合營實體對若干資產進行投資，管理人將為該等資產提供管理服務。領展房產基金於各合營公司中持有的權益視乎架構而定，可能介乎10%以至控股權不等。合營實體可能接納外部無追索權融資，讓領展房產基金有機會在不影響其綜合負債水平的情況下壯大資產管理規模。
- 平台投資：領展房產基金可能配備人才及從事資產投資的現有平台進行投資。該等平台可能包括由專業團隊創立且處於開發初期的新創企業，以及具規模的成熟資產管理人。透過投資於該等平台，不但可取得更多投資機遇，領展房產基金亦預期受益於該等平台的現有資產管理專業知識，而無需由管理人內部培訓有關專業知識，費時失事。
- 主題基金：為從資本合作夥伴籌集資金，管理人亦可創建新的私募基金工具，該等工具具備領展房產基金可以共同投資的主題投資策略及範圍。此舉與其他領先私募股權及資產管理人進行的私募集資類似。
- 上市工具：管理人亦可能與資本合作夥伴於上市領域探索機遇，其中可能包括對上市公司、房地產投資信託基金及房地產投資信託基金管理人進行投資，以及將若干資產潛在分拆為獨立上市實體(如中國內地的中國房地產投資信託基金)。
- 管理服務：如管理人發現非領展房產基金擁有資產的投資機會，管理人亦可能考慮為該等資產提供管理服務。為宏茂橋城提供管理服務(作為於2022年12月宣布的新加坡收購事項的一部分)是此類投資的例子。

---

## 董事會函件

---

通過利用不同形式及制定相應投資策略，領展房產基金有望吸引有不同預期回報要求的資本合作夥伴。預期資本合作夥伴關係方法有助管理人積極管理及多元化發展領展房產基金的物業組合，讓其能夠把握公共及私人房地產領域的投資趨勢及機遇，為單位持有人創造價值。

鑒於投資可能存在不同形式，領展房產基金所投資的資產未必會就會計目的而言綜合入賬。儘管資產總值(經參考領展房產基金綜合資產負債表中的資產總值)一直是衡量領展房產基金業務規模的標準，但預期未來資產管理規模將會日益重要。此外，管理費有望成為領展房產基金可分派收入的額外來源。

在領展3.0戰略下，管理人的目標是以相較於資產總值增長更快的速度增加其資產管理規模。儘管香港一直及將繼續是領展房產基金最重要的市場，但由於資產組合優化及多元化發展，香港以外市場的資產管理規模增長速度預計將高於香港。另外，管理人亦計劃將管理費收入提升至佔領展房產基金整體盈利中的更大部分，預期可提高領展房產基金的盈利能力及可分派收入。

### 為合資格單位持有人考量

供股將讓合資格單位持有人有機會保持彼等各自於領展房產基金之現有單位持有權益。然而，管理人了解，若單位持有人不按比例認購供股基金單位，供股對單位持有人於領展房產基金權益有潛在的攤薄效應。儘管如此，管理人認為此攤薄效應可因以下因素而得到平衡：

- (i) 合資格單位持有人有權按比例悉數認購供股基金單位，從而於供股後保持彼等各自於領展房產基金之權益；
- (ii) 合資格單位持有人有權按比例以相對基金單位過往及當前市價為低之價格認購供股基金單位；及
- (iii) 合資格單位持有人將有機會於未繳股款供股權買賣期間在聯交所出售其未繳股款供股權，或在場外轉讓該等未繳股款供股權。

因此，管理人認為對合資格單位持有人持股權益之潛在攤薄效應僅會發生於不按比例認購供股基金單位之合資格單位持有人，故屬可以接受。

---

## 董事會函件

---

### 董事會意見

經上述考慮並慮及上文「進行供股之理由及裨益」一節所述供股理由，並且在考慮房地產投資信託基金守則及信託契約規定下的管理人職責後，董事會(包括獨立非執行董事)確信：

- (i) 供股(包括認購價)及包銷協議(包括佣金率)之條款及其項下所擬各項交易均符合公平磋商原則及一般正常商業條款，屬公平合理，且符合領展房產基金及單位持有人的整體利益；
- (ii) 供股及包銷協議與領展房產基金的投資政策及目標一致，並符合房地產投資信託基金守則、信託契約及上市規則(根據房地產投資信託基金守則適當修訂)；及
- (iii) 供股及包銷協議毋須單位持有人根據房地產投資信託基金守則、信託契約及上市規則(根據房地產投資信託基金守則適當修訂)作出批准。

任何董事在包銷協議所擬交易中均無重大利益。

### 受託人意見

基於並完全依賴於董事會的意見、本發售通函中的其他資料及管理人提供的確認，受託人在考慮房地產投資信託基金守則及信託契約規定的受託人職責後確認：

- (i) 供股及包銷協議與領展房產基金的投資政策一致，並符合房地產投資信託基金守則及信託契約；
- (ii) 供股及包銷協議毋須單位持有人根據房地產投資信託基金守則及信託契約作出批准；及
- (iii) 其對供股及包銷協議無異議。

### 供股所得款項用途

扣除開支前，預期供股所得款項淨額為**188**億港元(或於扣除開支後約**185**億港元)。

預計供股所得款項淨額將用於償還現有債務、探索投資機遇及用作一般營運資本。供股所得款項淨額的約**40%**至**50%**將用於(a)償還下列現有債務：**(i) 2023**年到期

---

## 董事會函件

---

的總額約70至80億港元的現有銀行貸款；及(ii) 2024年1月1日之後到期的約10至20億港元的循環銀行貸款；及(b)用作一般營運資本。其餘部分將用作探索未來投資機遇，一般專注位於亞太區的零售、停車場、辦公室及物流板塊。管理人致力於在領展3.0戰略下實現增長，其目標是透過資產多元化優化其物業組合，以及與資本合作夥伴壯大其資產管理規模。待部署投資機遇後，餘額短期內將會存入銀行及／或金融機構，或按與管理人庫務管理政策一致及符合房地產投資信託基金守則的方式使用。於最後實際可行日期，供股所得款項淨額沒有被指定用於任何特定投資機遇。

除了已宣布並有待於接下來12個月內完成的兩項交易(即2022年12月28日的新加坡物業及2022年5月12日位於常熟的中國內地物流資產)外，於最後實際可行日期，管理人並無識別、商討或簽定任何有關須披露的收購之協議。管理人正繼續物色、評估及鑑定具增值潛力的投資機遇，使得領展房產基金可為單位持有人提供穩定和持續長遠增長的分派。當管理人決定繼續推進任何投資機會時，領展房產基金將遵守根據房地產投資信託基金守則的披露義務。

### 供股對領展房產基金每個基金單位的未來分派造成的影響

供股對領展房產基金將來每個基金單位的分派會造成的影響，預期將主要由因供股而發行的新供股基金單位引起的攤薄效應所導致，而下列各項可或多或少減輕上述影響：

- (i) 因償還現有債務所節省的利率開支。將使用供股所得款項淨額償還的現有債務的利率主要以港元計值及按浮動利率計息，基準利率由1個月香港銀行同業拆息或3個月香港銀行同業拆息釐定(於2023年2月28日，1個月香港銀行同業拆息或3個月香港銀行同業拆息分別為3.03%及3.80%)；及
- (ii) 待部署投資後存放於銀行及／或金融機構的現金存款將賺取的利息收入。

長遠而言，鑒於投資乃根據領展3.0戰略利用供股所得款項淨額進行，預期該等投資將為領展房產基金的收益帶來貢獻，並從中為領展房產基金產生綜合經審核溢利及可分派收入。

## 董事會函件

### 未償可轉換債券之調整

根據可轉換債券各自的條款，供股導致對轉換價以及於每份可轉換債券附帶的轉換權獲行使後將予配發及發行的基金單位數目作出以下調整，自2023年2月24日(星期五)(即基金單位按除權基準買賣首日)起生效：

- (i) 2024年可轉換債券轉換價由每個基金單位109.39港元調整為每個基金單位103.70港元；
- (ii) 2024年可轉換債券轉換後擬配發及發行的基金單位數目由7,194,441個基金單位增加至7,589,199個基金單位；
- (iii) 2027年可轉換債券轉換價由每個基金單位61.92港元調整為每個基金單位58.77港元；及
- (iv) 2027年可轉換債券轉換後擬配發及發行的基金單位數目由53,294,573個基金單位增加至56,151,097個基金單位。

上述調整詳情已向可轉換債券持有人提供，並於領展房產基金日期為2023年3月6日的公告披露。

根據2027年可轉換債券的條款，管理人已向滙豐(作為2027年可轉換債券的管理人)承諾，自認購協議簽訂之日(2022年11月22日)起至交割日(2022年12月12日)後90天的期間內，除某些例外情況下，不會發行、要約、出售、訂約出售、質押或以其他方式處置任何基金單位或可轉換可交換或可行使以取得基金單位的證券，或可購買基金單位的認股權證或其他權利，或直接或間接參考基金單位價格釐定其價值的任何證券或金融產品(「**2027年可轉換債券禁售**」)。滙豐已在依2027年可轉換債券禁售之規定進行供股所必要的範圍內提供同意。

### 過去十二個月之集資活動

公告/發售通函日期	事件	所得款項淨額	所得款項既定用途	於最後實際可行日期 所得款項的實際用途
2022年11月23日及 2022年12月12日(公告) 2022年12月13日(發售通函)	發行2027年 可轉換債券	約3,269,000,000港元	就現有付款責任及 一般企業用途進行 再融資	按預期完全用於 償還債務

除上文披露者外，領展房產基金於緊接最後實際可行日期前12個月並無進行任何股權集資活動。

## 牽涉監管的事項

基於供股將不會導致領展房產基金的基金單位數目或市值較緊接最後實際可行日期前的12個月內增加多於50%，根據房地產投資信託基金守則、信託契約及上市規則(根據房地產投資信託基金守則適當修訂)，供股毋須待單位持有人批准。供股將遵照上市規則第7.21(1)條進行。

## 豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則附錄B第2(Q)段和第31(C)段之規定

為嚴格遵守房地產投資信託基金守則附錄B第2(q)段和第31(c)段之規定，發售通函中須包含(其中包括)領展房產基金現有物業之估值報告，且估值的生效日期不得超過本發售通函日期前的三個月以上。該等物業的最後一次估值於2022年9月30日進行，並於領展房產基金2022/2023中期報告中披露。該中期估值為全面估值，與年度估值所採用的估值標準及方法相同。管理人確認自2022年9月30日以來，概無與該等物業估值有關的內幕消息，包括任何可能對該等物業估值造成重大影響的內幕消息性質的市況。由於領展房產基金之主要物業估值師出現變動，故未有充足時間於本發售通函刊發前編製有關領展房產基金現有物業的估值報告。因此，管理人已向證監會申請，並已獲批准豁免嚴格遵守該等規定，惟受以下條件限制：

- (i) 供股基金單位佔現有已發行基金單位不得超過25%；
- (ii) 認購價較當時現行基金單位收市價折讓不超過35%；
- (iii) 領展房產基金2022/2023年中期報告第25頁中的估值摘錄須載入本發售通函；
- (iv) 管理人須遵守適用於供股的房地產投資信託基金守則及上市規則項下所有規定；及
- (v) 作為尋求及獲批豁免的依據，豁免申請及本發售通函所載或向證監會表示的情況不會出現任何重大變動。

有關領展房產基金2022/2023年中期報告第25頁中的估值摘錄，請參閱本發售通函附錄四。

---

## 董事會函件

---

### 其他資料

務請閣下垂注本發售通函附錄中所載其他資料。

此致

列位合資格單位持有人 台照

以及列位不合資格單位持有人及可轉換債券持有人 參照

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  
謹啟

2023年3月7日

**1. 領展房產基金集團之財務資料**

領展房產基金截至2022年9月30日止六個月以及截至2020年、2021年及2022年3月31日止年度的財務資料已於以下報告中刊載：

- (a) 領展房產基金截至2022年9月30日止六個月之中期報告(於2022年11月30日刊發)第48至76頁；
- (b) 領展房產基金截至2022年3月31日止年度之年報(於2022年6月16日刊發)第94至153頁；
- (c) 領展房產基金截至2021年3月31日止年度之年報(於2021年6月28日刊發)第99至158頁；及
- (d) 領展房產基金截至2020年3月31日止年度之年報(於2020年6月17日刊發)第92至143頁。

領展房產基金截至2022年9月30日止六個月的中期報告以及截至2020年、2021年及2022年3月31日止年度之年報已於聯交所網站([hkexnews.hk](http://hkexnews.hk))及領展房產基金網站([linkreit.com](http://linkreit.com))刊載。

## 領展房產基金集團之財務資料概要

以下為領展房產基金集團截至2020年、2021年及2022年3月31日止年度以及截至2022年9月30日止六個月的財務業績概要，有關概要摘錄自領展房產基金之相關年報及中期報告：

## 綜合收益表

	截至3月31日止年度			截至9月30日止六個月	
	2020年	2021年	2022年	2021年	2022年
	(百萬港元)	(百萬港元)	(百萬港元)	(未經審核) (百萬港元)	(未經審核) (百萬港元)
收益	10,718	10,744	11,602	5,778	6,042
物業經營開支	(2,498)	(2,506)	(2,826)	(1,387)	(1,455)
物業收入淨額	8,220	8,238	8,776	4,391	4,587
一般及行政開支	(416)	(428)	(512)	(237)	(328)
投資物業公平值變動 及商譽減值	(23,948)	(5,322)	426	3,065	10,853
利息收入	183	126	98	52	37
財務成本	(630)	(770)	(1,005)	(477)	(604)
出售以攤銷成本列賬 的金融資產之虧損	—	—	(11)	(9)	—
所佔合營公司溢利	—	—	364	274	160
扣除稅項及與單位 持有人交易前之 (虧損)/溢利	(16,591)	1,844	8,136	7,059	14,705
稅項	(712)	(1,092)	(1,229)	(717)	(688)
扣除與單位持有人 交易前之期內 (虧損)/溢利	(17,303)	752	6,907	6,342	14,017
已向單位持有人 派付之分派	(5,930)	(5,920)	(6,425)	(3,089)	(3,083)
	(23,233)	(5,168)	482	3,253	10,934
代表：					
單位持有人應佔資產 淨值變動(不包括 新發行及回購之 基金單位)	(24,835)	(2,566)	2,030	3,649	7,924
儲備變動產生之金額	1,783	(2,169)	(1,561)	(450)	2,986
非控制性權益	(181)	(433)	13	54	24
	(23,233)	(5,168)	482	3,253	10,934

## 綜合財務狀況表

	於3月31日			於9月30日	
	2020年	2021年	2022年	2021年	2022年
	(百萬港元)	(百萬港元)	(百萬港元)	(未經審核) (百萬港元)	(未經審核) (百萬港元)
<b>資產</b>					
商譽	424	392	400	395	381
投資物業	193,224	199,074	212,761	206,551	223,485
合營公司權益	—	—	3,756	3,618	6,672
物業、器材及設備	1,389	1,301	1,248	1,264	1,501
以攤銷成本列賬的					
金融資產	2,746	2,742	2,082	2,328	1,592
按金及預付款項	497	2,433	722	349	299
衍生金融工具	231	218	414	191	1,432
應收貿易賬款及					
其他應收款項	1,231	1,195	1,384	1,137	1,191
銀行存款	—	—	170	—	41
現金及現金等價物	7,877	2,530	2,779	2,062	2,097
<b>資產總值</b>	<b>207,619</b>	<b>209,885</b>	<b>225,716</b>	<b>217,895</b>	<b>238,691</b>
<b>負債(不包括</b>					
<b>單位持有人</b>					
<b>應佔資產淨值)</b>					
遞延稅項負債	2,871	3,029	3,348	3,235	3,469
長期獎勵計劃撥備	136	82	153	84	94
其他負債	5,017	4,048	3,948	4,069	4,165
帶息負債	30,688	34,634	45,714	38,516	53,281
可轉換債券	3,910	4,002	4,031	3,975	787
保證金	1,782	1,789	1,920	1,884	1,877
衍生金融工具	88	129	429	109	932
稅項撥備	370	975	483	650	728
應付貿易賬款、預收					
款項及應計項目	2,640	2,504	2,700	2,306	2,500
<b>負債總額(不包括</b>					
<b>單位持有人應佔</b>					
<b>資產淨值)</b>	<b>47,502</b>	<b>51,192</b>	<b>62,726</b>	<b>54,828</b>	<b>67,833</b>

	於3月31日			於9月30日	
	2020年	2021年	2022年	2021年	2022年
	(百萬港元)	(百萬港元)	(百萬港元)	(未經審核) (百萬港元)	(未經審核) (百萬港元)
非控制性權益	406	(27)	302	27	289
單位持有人應佔 資產淨值	<u>159,711</u>	<u>158,720</u>	<u>162,688</u>	<u>163,040</u>	<u>170,569</u>
已發行基金單位	<u>2,057,898,386</u>	<u>2,081,862,866</u>	<u>2,110,193,850</u>	<u>2,090,637,780</u>	<u>2,109,445,039</u>
單位持有人每基金 單位應佔資產淨值	<u>77.61港元</u>	<u>76.24港元</u>	<u>77.10港元</u>	<u>77.99港元</u>	<u>80.86港元</u>

截至2020年、2021年及2022年3月31日止年度，領展房產基金之核數師為羅兵咸永道會計師事務所。羅兵咸永道會計師事務所已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒布之香港審核準則就領展房產基金截至2020年、2021年及2022年3月31日止年度的綜合財務報表進行審核。羅兵咸永道會計師事務所就上述年度之審核意見為無保留，且並無非無保留意見，亦無於羅兵咸永道會計師事務所就上述年度之核數師報告內重點強調與持續經營有關之事項或重大不確定性。羅兵咸永道會計師事務所已根據香港會計師公會頒布之香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」對領展房產基金截至2022年9月30日止六個月之簡明綜合中期財務資料進行審閱。

## 2. 債務聲明

於2023年1月31日(即本發售通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，領展房產基金之債務如下：

### 借款及債務

於2023年1月31日(即本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，領展房產基金之未償還債務約為572.96億港元，有關詳情載列如下：

	百萬港元
無抵押銀行貸款	27,849
抵押銀行貸款	3,354
中期票據	22,107
可轉換債券	3,963
	<hr/>
借款總額	57,273
租賃負債	23
	<hr/>
	57,296
	<hr/> <hr/>

於2023年1月31日，領展房產基金集團之銀行借款合共33.54億港元以領展房產基金集團於中國內地及澳洲的若干投資物業抵押，而餘下278.49億港元為無抵押。中期票據221.07億港元及可轉換債券39.63億港元由領展房產基金集團附屬公司及受託人(作為受託人及追索權僅限於領展房產基金之資產)擔保。

於2023年1月31日，租賃負債為2,300萬港元。該等租賃負債主要包括辦公室租金。

除上述情況及集團內公司間負債外，於2023年1月31日(即本發售通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，領展房產基金集團並無任何其他債務證券、任何未償還貸款資本、任何借款或屬借款性質之債務，包括銀行透支及承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信貸、債權證、按揭、押記、融資租賃或租購承諾、擔保或其他重大或有負債。

董事確認，自2023年1月31日起直至最後實際可行日期(包括該日)，領展房產基金集團之債務及或有負債並無重大變動。

### 3. 營運資本充足性

經作出審慎周詳查詢且計及領展房產基金集團之可供動用財務資源(包括其內部產生資金、可動用銀行融資及供股估計所得款項淨額)，董事認為，領展房產基金集團自本發售通函日期起至少未來12個月內擁有充足營運資本，以應付其現時需求。

### 4. 重大不利變動

董事確認，自2022年3月31日(即領展房產基金集團最近期刊發之經審核綜合財務報表編製日期)起及直至最後實際可行日期(包括該日)，領展房產基金集團之財務或貿易狀況並無重大不利變動。

### 5. 領展房產基金之近期發展以及財務及貿易前景

於2022年12月28日，管理人宣布領展房產基金同意向Mercatus Co-operative Limited(「**Mercatus**」)收購新加坡之兩項郊區零售產業Jurong Point及Swing By @ Thomson Plaza，總代價為21.61億新加坡元。

作為交易之一部分，領展房產基金亦將按市場標準利率就另一項郊區零售商場AMK Hub訂立10年期資產及物業管理服務協議，該商場將繼續屬Mercatus所有。

管理人認為，該交易將有助領展房產基金現有物業組合之地理及資產多樣化，且符合領展房產基金之現行投資策略，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，該交易符合單位持有人的最佳利益，該交易之主要裨益如下：

- (a) 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；
- (b) 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；
- (c) 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；
- (d) 通過結合領展房產基金之經驗及往績記錄與經驗豐富之**Mercatus**團隊之專業知識，為釋放價值做好準備；及

(e) 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。

收購事項成交預計將於2023年3月31日落實，須待若干條件獲達成或豁免方可落實。有關交易及如何償付收購事項代價之進一步詳情，請參閱領展房產基金日期為2022年12月28日之公告。應付董事薪酬及董事應收的實物利益總額不會因收購事項而有所改變。

未來，管理人將致力於本發售通函「董事會函件—進行供股之理由及裨益—領展3.0戰略」一節所述領展3.0戰略下實現增長，其目標是透過資產多元化優化其物業組合，以及與資本合作夥伴壯大其資產管理規模，使得領展房產基金可為單位持有人提供穩定和持續增長的分派。當管理人決定繼續推進任何投資機會時，領展房產基金將遵守根據房地產投資信託基金守則的披露義務。

### 領展房產基金集團單位持有人應佔未經審核備考經調整綜合資產淨值及經調整綜合有形資產淨值

單位持有人應佔未經審核備考經調整綜合資產淨值及經調整綜合有形資產淨值(「未經審核備考財務資料」)由管理人董事根據上市規則第4.29條編製，猶如上市規則第4.29段適用於領展房產基金集團，以說明供股對領展房產基金集團單位持有人應佔綜合資產淨值及綜合有形資產淨值之影響，猶如供股已於2022年9月30日進行。按領展房產基金集團已刊發之截至2022年9月30日止六個月之中期報告所摘錄，領展房產基金集團未經審核備考財務資料根據於2022年9月30日單位持有人應佔未經審核綜合資產淨值及綜合有形資產淨值，經合併隨附附註所述之未經審核備考調整後編製而成。未經審核備考財務資料僅為說明用途而編製，且因其假設性質使然，其未必真實反映截至2022年9月30日或任何未來日期供股後之單位持有人應佔綜合資產淨值及綜合有形資產淨值。

	於2022年 9月30日 單位持有人 應佔未經 審核綜合 資產淨值 百萬港元 (附註1)	估計供股 所得款項 淨額 百萬港元 (附註2)	於2022年 9月30日 單位持有人 應佔未經 審核備考 經調整綜合 資產淨值 百萬港元	於2022年 9月30日 單位持有人 應佔每個 基金單位 未經審核 綜合資產 淨值 港元 (附註3)	供股完成後 單位持有人 應佔每個 基金單位 未經審核 備考經 調整綜合 資產淨值 港元 (附註4)
按將以認購價每個供股 基金單位44.20港元發行 425,640,848個供股基金 單位計算	170,569	18,517	189,086	80.86	74.59

		於2022年 9月30日	於2022年 9月30日	於2022年 9月30日	供股完成後 單位持有人 應佔每個 基金單位 未經審核 備考經調 整綜合有形 資產淨值
於2022年 9月30日 單位持有人 應佔未經審 核綜合有形 資產淨值 百萬港元 (附註1)	估計供股 所得款項 淨額 百萬港元 (附註2)	單位持有人 應佔未經 審核備考 經調整 綜合有形 資產淨值 百萬港元	單位持有人 應佔每個 基金單位 未經審核 綜合有形 資產淨值 港元 (附註3)	單位持有人 應佔每個 基金單位 未經審核 綜合有形 資產淨值 港元 (附註4、5)	

按將以認購價每個供股

基金單位44.20港元發行

425,640,848個供股基金

單位計算	170,188	18,517	188,705	80.68	74.44
------	---------	--------	---------	-------	-------

附註1：單位持有人應佔未經審核綜合資產淨值摘錄自領展房產基金集團於2022年9月30日之未經審核綜合財務狀況表。單位持有人應佔未經審核綜合有形資產淨值摘錄自領展房產基金集團於2022年9月30日之未經審核綜合財務狀況表，該未經審核綜合財務狀況表根據單位持有人應佔截至2022年9月30日之未經審核綜合資產淨值1,705.69億港元及於2022年9月30日之經調整商譽3.81億港元計算。

附註2：估計供股所得款項淨額約185.17億港元按每個供股基金單位44.20港元的425,640,848個供股基金單位(經扣除供股相關交易成本2.96億港元，並假設於最後實際可行日期及記錄日期期間已發行基金單位數目並無變動後)計算。

附註3：單位持有人應佔每個基金單位未經審核綜合資產淨值及有形資產淨值分別約為80.86港元及80.68港元，有關金額根據2022年9月30日之單位持有人應佔未經審核綜合資產淨值及有形資產淨值分別約1,705.69億港元及1,701.88億港元以及根據於2022年9月30日之2,109,445,039個已發行基金單位計算得出。

附註4：單位持有人應佔每個基金單位未經審核備考經調整綜合資產淨值及有形資產淨值分別約為74.59港元及74.44港元，有關金額根據於供股完成後之單位持有人應佔未經審核備考經調整綜合資產淨值及有形資產淨值分別約1,890.86億港元及1,887.05億港元以及根據於供股完成後2,535,085,887個基金單位(包括於2022年9月30日之2,109,445,039個已發行基金單位及425,640,848個將予發行供股基金單位)計算得出，惟不計及2022年9月30日後回購之基金單位或於未償還可轉換債券獲轉換後可能發行之任何基金單位，或根據長期獎勵計劃授予之期權獲行使後可能發行之任何基金單位，或領展基金集團可能於2022年9月30日後發行或購回之任何基金單位。

附註5：概無作出任何調整以反映領展房產基金集團於2022年9月30日後訂立之任何貿易業績或其他交易。尤其是，概無計及領展房產基金集團分別於2022年10月3日、2022年10月6日及2022年10月7日回購189,000個、288,000個及285,000個基金單位、於2022年12月30日就截至2022年9月30日止六個月之中期分派派付中期股息每個基金單位1.5551港元，總計22.25億港元及根據分派再投資計劃就截至2022年9月30日止六個月的中期分派於2022年12月30日發行20,707,204個新基金單位。

以下為香港註冊會計師羅兵咸永道會計師事務所之報告全文，以供載入本發售通函。



羅兵咸永道

### 獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料的核證報告

致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)列位董事

吾等已完成對領展房地產投資信託基金(「**領展房產基金**」)及其附屬公司(統稱「**領展房產基金集團**」)的未經審核備考財務資料(由領展資產管理有限公司(「**房地產投資信託基金管理人**」)之董事編製)的核證聘用工作並作出報告，僅供說明用途。經審核備考財務資料包括領展房產基金集團就領展房產基金建議供股所刊發日期為2023年3月7日的發售通函(「**發售通函**」)中第II-1至II-3頁所載領展房產基金集團於2022年9月30日的未經審核備考經調整綜合資產淨值及領展房產基金集團單位持有人應佔經調整綜合有形資產淨值以及相關附註(「**未經審核備考財務資料**」)。房地產投資信託基金管理人董事編製未經審核備考財務資料所依據之適用準則載於發售通函第II-1至II-3頁。

未經審核備考財務資料由房地產投資信託基金管理人董事編製，以說明建議供股對領展房產基金集團於2022年9月30日財務狀況的影響，猶如建議供股已於2022年9月30日進行。作為此過程之一部分，房地產投資信託基金管理人的董事已自領展房產基金集團截至2022年9月30日止六個月的財務資料中摘錄有關領展房產基金集團財務狀況的資料，並已就此刊發審閱報告。

### 董事對未經審核備考財務資料的責任

房地產投資信託基金管理人董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)第4.29段(猶如上市規則第4.29段適用於領展房產基金)並經參考香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒布之會計指引第7號(「**會計指引第7號**」)編製備考財務資料以供載入投資通函編製未經審核備考財務資料。

### 吾等的獨立性及質量管理

吾等已遵守香港會計師公會頒布的專業會計師道德守則中的獨立性及其他道德要求，該要求以誠信、客觀、專業與盡職、保密及專業行為之基本原則而確立。

本所採用香港會計師公會頒布之香港質量管理準則第1號「對進行財務報表審核或審閱或其他鑒證及相關服務委聘之事務所之管理準則」，該標準要求本所設計、實施及運行質量管理體系，包括有關遵守道德要求、專業標準及適用法律以及監管要求的政策及程序。

### 申報會計師的責任

吾等的責任是根據上市規則第4.29(7)段之規定(猶如上市規則第4.29段適用於領展基金)，就未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下報告吾等的意見。對於吾等過往就用於編製未經審核備考財務資料之任何財務資料而作出的任何報告，除於報告發布日期向該等報告收件人承擔之責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒布之《香港核證聘用準則》第3420號就招股章程內的備考財務資料編備提交報告的審驗應聘服務執行工作。該準則要求申報會計師計劃及執行程序以就房地產投資信託基金管理人董事是否已根據上市規則第4.29段(猶如上市規則第4.29段適用於領展房產基金)並經參考香港會計師公會頒布之會計指引第7號編製未經審核備考財務資料以獲取合理核證。

就此項委聘而言，吾等概不負責更新或重新發出有關用於編製未經審核備考財務資料的任何過往財務資料的任何報告或意見，且在此委聘過程中，吾等亦無對用於編製未經審核備考財務資料所用財務資料進行審核或審查。

就於發售通函中載入未經審核備考財務資料而言，目的僅為說明某一重大事件或交易對實體未經調整財務資料的影響，猶如該事件或交易已於為說明目的而選定的較早日期發生。因此，吾等概不保證建議供股於2022年9月30日的實際結果與所呈列者一致。

就未經審核備考財務資料是否已按照適用準則委為編製而作出報告的合理核證工作，涉及執行程序以評估董事於編製未經審核備考財務資料時所用適用標準

是否可提供合理基準，以呈列事件或交易直接造成的重大影響，並須就以下事項獲取充分適當的憑證：

- 相關備考調整是否適當地按照該等標準編製；及
- 未經審核備考財務資料反映未經調整財務資料已妥為應用該等調整。

所選程序視乎申報會計師的判斷而定，當中已考慮到申報會計師對 貴公司性質之了解、與編製未經審核備考財務資料有關的事件或交易以及其他相關工作情況。

此項委聘亦涉及評價未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等所獲得的憑證屬充分及適當，為吾等之意見提供基礎。

我們並未按照審核準則或美利堅合眾國公認的其他準則及慣例或上市公司會計監督委員會(美國)的審核準則或於任何其他海外司法權區的任何專業機構的準則及慣例進行工作，因此，不應將其視為猶如已按照該等準則及慣例進行而加以依賴。

## 意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由房地產投資信託基金管理人董事按照所述基準妥為編製；
- (b) 該基準與領展房產基金集團所採納之會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段(猶如上市規則第4.29段適用於領展房產基金)所披露的未經審核備考財務資料而言，相關調整乃屬適當。

羅兵咸永道會計師事務所

註冊會計師

香港，2023年3月7日

## 1. 責任聲明

本發售通函的資料乃遵照上市規則及房地產投資信託基金守則的規定而刊載，旨在提供有關領展房產基金的資料，管理人及董事就本發售通函的資料共同及個別承擔全部責任。管理人及董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本發售通函所載資料在各重大方面均為準確及完整，並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項，致令本發售通函的任何聲明或本發售通函有所誤導。

## 2. 有關領展房產基金、管理人及其證券的資料

領展房產基金透過於2005年9月6日訂立的信託契約而設立，並自2005年11月25日起在聯交所上市，乃根據證券及期貨條例第104條獲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。於最後實際可行日期，已發行2,128,204,243個基金單位。領展房產基金由內部管理，管理人乃受託人的全資附屬公司。

領展房產基金的投資策略為在遵守房地產投資信託基金守則及信託契約的前提下，於香港及／或其他海外司法權區投資於具獨立性質(包括信託契約中所界定由少數權益股東擁有的物業)及／或組成綜合混合用途發展項目一部分的房地產，可用作任何類型住房或住宿用途的物業以及相關投資，並就包含零售、商業部分及／或可用作任何類型住房或住宿用途的所有類型發展項目進行物業開發及相關活動。物業開發及相關活動可能包括由領展房產基金購入建築物之未完成單位以及從事物業發展(同時包括新發展項目及(倘適用)重建領展房產基金持有的現有房地產)，惟不包括翻新、改造及裝修。

有關該等物業的詳情(包括但不限於其營運數據)及管理人的代表，請參閱領展房產基金於2022年6月16日所刊發截至2022年3月31日止年度年報的管治、披露及財務報表，分別載於第165頁至第204頁及第151頁至第152頁。

管理人為一間根據香港法律註冊成立的公司，並獲證監會發牌可開展第9類(提供資產管理)受規管活動管理領展房產基金。

管理人於香港及中國內地設有一支專責本地資產管理團隊來監督領展房產基金的資產組合。管理人努力實現最佳績效，不斷在整個物業組合中追求

協同效應。積極出租策略涵蓋一系列業務，包括(1)商戶重組，(2)根據商戶表現及相應租賃磋商審閱租金，及(3)商戶關係管理。

管理人之董事參與各項的持續專業發展及培訓計劃，以便掌握與彼等各自的專業知識和專業界別相關之範疇的行業最新發展。有關董事專業知識及經驗之詳情，請參閱下文「14.董事及高層管理人員的詳情」一節。

隨著領展房產基金逐步涉獵不同市場、資產類別及管理方針，管理人積極與其他管理人合作，分享管理人知識及業務專長。這種資源共享已讓我們的資產取得公認的理想增長，並在業內鶴立雞群。

在董事會領導下，管理人持續監察與領展業務有關的風險。領展房產基金的三道防線(即營運管理、風控和合規以及內部審核)共同管理與減輕與領展房產基金業務有關的風險。領展已制定程序及實行監控措施，包括設立公司風險登記冊，當中根據影響的嚴重程度和發生概率評估及量化外部力量、策略風險、營運風險、合規及管治。主要風險及各自的風險勢頭變化由相應部門或職能部門作為風險負責人，並由風險管治團隊監察。

領展房產基金單位以港元計值，預期(i)於最後實際可行日期及(ii)緊隨供股完成後(假設基金單位數目於最後實際可行日期至供股完成期間並無變動)的基金單位數目將如下：

**(a) 於最後實際可行日期**

*已發行基金單位數目*

2,128,204,243

**(b) 於供股完成時**

*將發行供股基金單位數目*

425,640,848個基金單位

*供股完成時經擴大之已發行基金單位數目*

2,553,845,091

所有已發行及將予發行的基金單位及供股基金單位(當繳足時)在各方面均享有同等權益，包括(特別是)於分派、投票權及資本回報方面。已發行及將發行的基金單位及供股基金單位已或將在聯交所上市。

領展房產基金的任何部分證券概無在聯交所以外的任何證券交易所上市或買賣，亦無申請或現時建議或尋求領展房產基金的基金單位或供股基金單位或任何其他證券在任何其他證券交易所上市或買賣。

於最後實際可行日期，除本發售通函所披露的未償可轉換債券外，領展房產基金並無任何已發行的未償可轉換證券、購股權或認股權證(賦予任何認購、轉換或交換為基金單位的權利)。

於最後實際可行日期，除本發售通函所披露的未償可轉換債券外，領展房產基金集團的資本概無設立購股權，或有條件或無條件地同意設立購股權。於最後實際可行日期，概無放棄或同意放棄未來分派的安排。

### 3. 管理人、董事及行政總裁的權益披露

房地產投資信託基金守則規定，領展房產基金的關連人士須披露彼等於基金單位的權益。此外，根據信託契約的規定，證券及期貨條例第XV部亦被視為適用於(其中包括)管理人、董事及管理人的行政總裁。

於最後實際可行日期，董事及管理人的行政總裁於基金單位持有須(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會管理人及聯交所(包括根據證券及期貨條例有關條文視為或當作擁有的權益及淡倉)；(ii)記錄於管理人根據信託契約附表3及證券及期貨條例第352條存置的登記冊內；及(iii)根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則知會管理人及聯交所的權益及淡倉載列如下：

於基金單位的權益及淡倉：

姓名	基金單位數目				於相關 基金單位 之權益 <sup>(2)</sup>	於 最後實際 可行日期 持有之 權益總額	佔全部 已發行 基金單位 之概約 百分比 <sup>(3)</sup> %
	個人權益 <sup>(1)</sup>	家族權益	公司權益	其他權益			
<b>主席(亦為獨立非執行董事)</b>							
聶雅倫	174,700 <sup>(4)</sup>	-	-	-	59,403	234,103	0.0110
<b>執行董事</b>							
王國龍	1,169,693	-	-	-	2,128,148	3,297,841	0.1549
黃國祥	162,045	-	-	-	507,782	669,827	0.0315
<b>非執行董事</b>							
紀達夫	92,527	-	-	-	18,654	111,181	0.0052
<b>獨立非執行董事</b>							
蒲敬思	16,027 <sup>(5)</sup>	-	-	-	20,757	36,784	0.0017
陳耀昌	14,783	-	-	-	21,099	35,882	0.0017
顧佳琳	-	-	-	-	8,195	8,195	0.0003
梁國權	-	-	-	-	15,327	15,327	0.0007
裴布雷	15,486	-	-	-	21,107	36,593	0.0017
陳寶莉	33,181	-	13,808	-	20,278	67,267	0.0032
謝伯榮	50,666	-	-	-	21,103	71,769	0.0033
謝秀玲	41,976	-	-	-	19,480	61,456	0.0029

附註：

- (1) 上述董事於基金單位之個人權益均為好倉權益，概無任何董事持有淡倉權益。
- (2) 上述董事於相關基金單位之權益均為好倉權益，代表董事根據長期獎勵計劃可能歸屬之基金單位最高數目。詳情請參閱領展房產基金中期報告2022/2023第41頁至第46頁「長期獎勵計劃」一節。歸屬超出此數目的額外基金單位，須經管理人之薪酬委員會批准。
- (3) 概約百分比乃根據於最後實際可行日期已發行之2,128,204,243個基金單位計算，並下調至最接近小數點後四個位。
- (4) 聶雅倫先生之102,500個基金單位個人權益存放於與其妻子的聯名賬戶內。
- (5) 蒲敬思先生之900個基金單位個人權益存放於與其妻子的聯名賬戶內。

#### 4. 主要單位持有人持有的權益

於最後實際可行日期，據董事及管理人的行政總裁所知，於基金單位及相關基金單位擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向領展房產基金披露或記錄於管理人根據信託契約附表3存置的單位持有人登記冊的權益或淡倉的公司及／或人士(管理人的董事或行政總裁除外)如下：

於基金單位及相關基金單位的好倉：

主要單位 持有人名稱	身份／權益性質	於最後實際可行日期	
		於基金單位的 權益	概約權益 百分比 <sup>(1)</sup>
滙豐集團	受控法團權益(好倉) <sup>(2)</sup>	26,854,901	1.2619%
	受控法團權益(淡倉) <sup>(2)</sup>	20,536,017	0.9649%
	受託人(好倉) <sup>(2)</sup>	113,391	0.0053%
	託管人(獲豁免託管人 權益除外)(好倉) <sup>(2)</sup>	4,227,042	0.1986%
	託管人(獲豁免託管人 權益除外)(淡倉) <sup>(2)</sup>	2,442,213	0.1148%
	包銷商(好倉) <sup>(2)(3)</sup>	229,846,058	10.8000%
	於股份擁有抵押權益的 人士(好倉) <sup>(2)</sup>	3,718,840	0.1747%
	於股份擁有抵押權益的 人士(淡倉) <sup>(2)</sup>	3,718,840	0.1747%
	BlackRock, Inc.	受控法團權益(好倉)	192,206,032
受控法團權益(淡倉)		857,540	0.0402%
Citigroup Inc.	包銷商(好倉) <sup>(4)</sup>	4,256,408	0.1999%
	受控法團權益(好倉)	23,043,308	1.0827%
	受控法團權益(淡倉)	22,424,982	1.0537%
	核准借出代理人(好倉)	103,744,313	4.8747%

附註：

- (1) 概約百分比乃根據於最後實際可行日期已發行之2,128,204,243個基金單位計算，並下調至最接近小數點後四個位。
- (2) 此乃滙豐集團根據證券及期貨條例第XV部規定於2023年2月22日須予披露的權益的基金單位持有量。為免生疑問，此並不包括根據證券及期貨條例第XV部毋須披露或於2023年2月23日或之後產生的任何權益。
- (3) 就供股而言，根據包銷協議滙豐集團被視為擁有最多229,846,058個基金單位的好倉。
- (4) 就供股而言，根據包銷協議Citigroup Inc.被視為擁有最多4,256,408個基金單位的好倉。
- (5) 管理人之獨立非執行董事謝秀玲女士為HSBC Provident Fund Trustee (Hong Kong) Limited之獨立非執行董事，該公司為滙豐集團的附屬公司。

於最後實際可行日期，除上文所披露及根據管理人可獲得的資料外，管理人並不知悉領展房產基金的任何其他關連人士於基金單位或相關基金單位擁有權益(或視作權益)而根據房地產投資信託基金守則或信託契約須知會管理人及聯交所。

## 5. 董事於資產、合約及競爭性業務的權益

除本發售通函所披露者外，據董事或管理人的行政總裁所知，於最後實際可行日期：

- (a) 自2022年3月31日(即領展房產基金最近期刊發經審核財務報表的結算日)以來，概無任何董事於領展房產基金集團收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃的任何資產擁有任何直接或間接權益；
- (b) 概無任何董事於就領展房產基金集團的業務而言屬重大的任何現有合約或安排擁有重大權益；及
- (c) 概無任何董事或彼等的任何緊密聯繫人於直接或間接與領展房產基金業務競爭或可能競爭的業務擁有任何權益，或根據上市規則第8.10條(根據房地產投資信託基金守則適當修訂)，與領展房產基金有或可能有任何其他利益衝突。

## 6. 專家及同意書

以下為提供本發售通函所載意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
羅兵咸永道會計師事務所	香港法例第50章專業會計師條例下的執業會計師及香港法例第588章會計及財務匯報局條例下的註冊公眾利益實體核數師
高力國際物業顧問 (香港)有限公司(附註)	獨立物業估值師

附註：高力國際物業顧問(香港)有限公司於2022年9月30日完成連續三年的估值後退任領展房產基金的主要物業估值師，戴德梁行(香港)有限公司已獲委任為領展房產基金的主要估值師，並於2023年3月開始對領展房產基金的物業組合進行估值。

於最後實際可行日期，羅兵咸永道會計師事務所及高力各自於領展房產基金集團的任何成員公司或自2022年3月31日(即領展房產基金最近期刊發經審核財務報表的結算日)以來領展房產基金集團所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產並無擁有任何直接或間接權益，亦無權利(不論是否可依法執行)認購或提名他人認購領展房產基金的證券。

羅兵咸永道會計師事務所及高力各自已就本發售通函的刊發發出其同意書，同意按本發售通函所示形式及內容載入其報告以及引述其名稱，且並無撤回其同意書。

## 7. 服務合約

於最後實際可行日期，就領展房產基金或其任何附屬公司或聯營公司而言，概無任何董事與領展房產基金有任何現有或擬訂的服務合約，而有關合約於一年內不會屆滿或不可由領展房產基金在毋須支付賠償(法定賠償除外)的情況下終止。

## 8. 訴訟

於最後實際可行日期，領展房產基金集團、管理人或受託人概無涉及任何重大訴訟或仲裁，而據董事所知，領展房產基金集團、管理人或受託人亦無任何尚未了結或面臨威脅的重大訴訟或索償。

## 9. 重大合約

以下合約(並非日常業務過程中訂立的合約)乃由領展房產基金於緊接本發售通函日期前兩年內訂立，屬或可能屬重大：

- (a) 包銷協議；
- (b) 管理人、牽頭包銷商及其他包銷商所訂立日期為2023年2月14日的包銷協議的信守協議；
- (c) 就發行2027年可轉換債券而言：
  - (i) CB發行人、HoldCo、PropCo、管理人及香港上海滙豐銀行有限公司(作為管理人)就發行及發售2027年可轉換債券所訂立日期為2022年11月22日的認購協議；
  - (ii) CB發行人、HoldCo、PropCo、受託人、管理人及紐約梅隆銀行倫敦分行(作為受託人)所訂立日期為2022年12月12日或前後的信託契約；及
  - (iii) CB發行人、HoldCo、PropCo及受託人(作為擔保人)、紐約梅隆銀行倫敦分行(作為受託人)、紐約梅隆銀行倫敦分行(作為轉換代理人、登記及轉讓代理人)以及代理協議中提及的其他代理人所訂立日期為2022年12月12日或前後的代理協議；
- (d) 就The Link Finance (Cayman) 2009 Limited的50億美元有擔保歐元中期票據計劃而言：
  - (i) The Link Finance (Cayman) 2009 Limited、管理人、HoldCo、PropCo、滙豐及交易商(定義見下述經修訂及重述交易商協議)所訂立日期為2022年8月26日的經修訂及重述交易商協議；及

- (ii) The Link Finance (Cayman) 2009 Limited (作為發行人)、HoldCo、PropCo及受託人(作為擔保人)、管理人及紐約梅隆銀行倫敦分行(作為受託人)所訂立日期為2022年8月26日的第六份補充信託契約。

除上述者外，領展房產基金於緊接本發售通函日期前兩年內概無訂立任何屬或可能屬重大的合約(並非於日常業務過程中訂立的合約)。

## 10. 風險因素

有關領展房產基金、房地產行業、該等物業及供股的風險因素詳情，請參閱本發售通函附錄五。

單位持有人應注意，領展房產基金所持有的房地產的租金收益不等同於基金單位的收益。

## 11. 房地產投資信託基金守則附錄B規定的其他披露

### (a) 物業投資及管理的業務計劃

請參閱(i)領展房產基金於2022年6月16日刊發的截至2022年3月31日止年度的年報第8頁至第9頁的策略報告；(ii)於2014年12月19日刊發的通函第7頁至第23頁，該通函內容有關(其中包括)關於擴大領展房產基金投資策略的投資範圍以允許進行物業開發及相關活動的信託契約修訂；及(iii)於2018年6月21日刊發的通函第14頁至第26頁，該通函內容有關(其中包括)擴大領展房產基金投資策略的投資範圍以包括相關投資的信託契約修訂。

請亦參閱本發售通函「董事會函件—進行供股之理由及裨益」一節的領展3.0戰略。

### (b) 根據房地產投資信託基金守則第7.2B條進行投資的性質及風險

請參閱(i)於2014年12月19日刊發的通函第7頁至第23頁，該通函內容有關(其中包括)擴大領展房產基金投資策略的投資範圍以允許進行物業開發及相關活動的信託契約修訂；及(ii)於2018年6月21日刊發的通函第14頁至第26頁，該通函內容有關(其中包括)關於擴大領展房產基金投資策略的投資範圍以包括相關投資的信託契約修訂。

(c) 緊接截至**2022年9月30日**止六個月的中期業績日期前五年內，領展房產基金的物業交易歷史

有關更多詳情，請參閱下述相關公告及相關年報。

描述	代價	完成日期	公告
出售一批位於香港的17項物業	代價約為230億港元	2018年2月28日	日期為2017年11月28日、2018年2月28日及2018年6月8日的公告
收購位於中國內地北京的京通羅斯福廣場	代價約為人民幣25.6億元	2019年1月23日	日期為2018年11月26日、2019年1月23日及2019年9月16日的公告
出售一批位於香港的12項物業	代價約為120億港元	2019年3月13日	日期為2018年12月12日及2019年3月13日的公告
收購位於中國內地深圳的新怡景商業中心	代價約為人民幣66億元	2019年3月14日	日期為2019年2月20日、2019年3月14日及2019年7月12日的公告
收購位於澳洲悉尼名為「100 Market Street」的辦公室物業	經調整代價約為6.55億澳元	2020年4月7日	日期為2019年12月19日、2020年4月8日及2020年8月5日的公告
收購位於英國倫敦名為「The Cabot」的辦公室物業	經調整代價約為3.68億英鎊	2020年8月25日	日期為2020年7月26日、2020年8月25日及2020年11月18日的公告

描述	代價	完成日期	公告
收購位於中國內地 上海的「七寶萬科 廣場」的50%權益	經調整代價約為 人民幣27.44億元	2021年 4月2日	日期為2021年 2月24日、 2021年4月6日及 2022年3月31日的 公告
收購位於中國內地 廣州的「太陽 新天地購物中心」	經調整代價約為 人民幣21.08億元	2021年 6月28日	日期為2021年 6月4日、2021年 6月28日及2021年 12月3日的公告
收購位於中國內地 廣東省東莞及佛山 的兩項物流物業的 75%權益	經調整代價為 人民幣7.66億元	2021年 10月27日	根據房地產投資 信託基金守則， 無需公告。收購 的詳情可參閱 領展房產基金 2021/2022中期 報告第12頁、 第13頁、第23頁 及第32頁
收購位於香港的兩個 停車場／汽車服務 中心及倉庫大廈	最終總代價為 58.18億港元	2021年 12月31日	日期為2021年 11月10日、 2021年12月31日 及2022年4月22日 的公告
收購一個擁有位於 澳洲悉尼及墨爾本 的五個優質辦公物 業權益的信託基金 的49.9%權益	經調整代價為 6.05億澳元	2022年 6月1日	日期為2022年 2月9日、2022年 6月1日及2022年 8月2日的公告

描述	代價	完成日期	公告
收購位於中國內地浙江省嘉興市及江蘇省常熟市的三項物流物業	初步代價為人民幣 <b>9.47</b> 億元 (可於完成時調整)	嘉興物業的收購已於 <b>2022年6月29日</b> 完成。兩項常熟物業的收購有待完成。	根據房地產投資信託基金守則，無需公告。收購的詳情可參閱(i)領展房產基金 <b>2022/2023</b> 中期報告第 <b>32</b> 頁；及(ii)分別載於領展房產基金 <b>2021/2022</b> 年報第 <b>44</b> 頁及第 <b>53</b> 頁的策略報告以及管治、披露及財務報表
收購位於澳洲悉尼的三項零售物業(即Queen Victoria Building、The Galleries及The Strand Arcade)的 <b>50%</b> 權益	總代價約為 <b>5.38</b> 億澳元	<b>2022年</b> <b>7月1日</b>	日期為 <b>2021年</b> <b>11月7日</b> 及 <b>2022年</b> <b>7月1日</b> 的公告
遞交投標書以購買一幅位於香港(觀塘安達臣道對出)的測量約份第 <b>3</b> 約地段第 <b>1078</b> 號的非辦公商業用地	地價為 <b>7.66</b> 億港元	於 <b>2022年</b> <b>8月31日</b> 投標書獲 接納。	日期為 <b>2022年</b> <b>8月26日</b> 及 <b>2022年</b> <b>8月31日</b> 的公告

- (d) 領展房產基金為擁有該等物業的合法及實益業權所訂立安排的詳情，以及該安排的好處及壞處**

請參閱領展房產基金於2022年6月16日所刊發截至2022年3月31日止年度的年報中管治、披露及財務報表第44頁。

- (e) 翻新或改善房地產的擬訂計劃**

請參閱領展房產基金於2022年6月16日所刊發截至2022年3月31日止年度的年報中策略報告第47頁。

- (f) 領展房產基金物業組合的經營數據**

請參閱領展房產基金於2022年6月16日所刊發截至2022年3月31日止年度的年報中策略報告第36頁至第46頁。

- (g) 借貸政策以及房地產投資的經營或融資方法或建議方法**

請參閱領展房產基金於2022年6月16日所刊發截至2022年3月31日止年度的年報中策略報告第50頁至第52頁。

- (h) 為減輕或盡量降低與物業投資及管理有關的風險所採取的措施**

請參閱領展房產基金於2022年6月16日所刊發截至2022年3月31日止年度的年報中策略報告第20頁至第23頁。

- (i) 領展房產基金的分派政策**

請參閱領展房產基金於2022年6月16日所刊發截至2022年3月31日止年度的年報中管治、披露及財務報表第32頁。

- (j) 為領展房產基金安排的保險**

領展房產基金已根據房地產投資信託基金守則規定投購物業損毀保險及公眾責任保險。

有關董事保險的詳情，請參閱領展房產基金於2022年6月16日所刊發截至2022年3月31日止年度的年報中管治、披露及財務報表第25頁。

**(k) 與關連人士的交易或協議的詳情**

請參閱(i)領展房產基金於2022年6月16日所刊發截至2022年3月31日止年度的年報中管治、披露及財務報表第78頁至第81頁；及(ii)領展房產基金就首席顧問服務合約(定義見該公告)所刊發日期為2022年11月25日的公告。

**(l) 在撤資情況下的退出策略，領展房產基金可終止並與其他計劃合併的情況**

請參閱領展房產基金所刊發日期為2005年11月14日的發售通函第190頁至第191頁([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2005/1114/ltn20051114062\\_c.htm](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2005/1114/ltn20051114062_c.htm))。

**(m) 對領展房產基金收入及資本所徵收的香港及主要稅項的詳情**

請參閱領展房產基金於2022年6月16日所刊發截至2022年3月31日止年度的年報中管治、披露及財務報表第125頁。

**12. 領展房產基金根據新加坡證券及期貨法登記為一個受限制計劃**

誠如於上文「新加坡投資者的注意事項」一節內所述，根據新加坡證券及期貨法第304條及第305(1)條及／或新加坡證券及期貨法項下任何其他適用豁免，領展資產管理有限公司正在援引豁免遵守招股章程以及授權及認可要求。為取得新加坡證券及期貨法第305(1)條下的豁免，領展房產基金將登記為「受限制計劃」。該登記要求領展房產基金披露下文所載若干資料作為補充資料，或參閱本發售通函「釋義」、「董事會函件—進行供股之理由及裨益」、「董事會函件—買賣基金單位及未繳股款供股權之風險警告」及「附錄三—有關領展房產基金、管理人及其證券的資料」各節：

- **受限制計劃的投資目標及重點：**請參閱「董事會函件—進行供股之理由及裨益」一節。
- **管理人就計劃的投資方法：**請參閱附錄三第2段。
- **認購或購買受限制計劃基金單位的風險：**請參閱「董事會函件—買賣基金單位及未繳股款供股權之風險警告」一節及附錄五。

- 受限制計劃是否受到任何金融機構監管及(如是)監管受限制計劃所依據法例的名稱及司法權區以及該機構的名稱及聯絡詳情：根據證券及期貨條例第104條，領展房產基金獲證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)授權為一個集體投資計劃。

證監會(即相關金融監管機構)可透過以下方式聯絡：

- 經電郵： enquiry@sfc.hk
- 經郵寄： 證券及期貨事務監察委員會  
香港鰂魚涌華蘭路18號  
港島東中心54樓

有關證監會進一步聯絡詳情，請參閱證監會網站 <https://www.sfc.hk/TC/About-the-SFC/Contact-us>。

- 受限制計劃的管理人(如適用)、受託人或託管人是否受任何金融監管機構監管及(如是)該機構的名稱及聯絡詳情：請參閱「管理人」及「受託人」之釋義。概無託管人。
- (倘該計劃並非法團)受限制海外計劃管理人以及(如適用)受託人或託管人名稱及註冊成立或登記地點：由於本計劃並非一個法團，請參閱「管理人」及「受託人」之釋義。概無託管人。
- (如適用)贖回基金單位條件、限制及門檻結構：受限於及根據信託契約、房地產投資信託基金守則、由證監會經不時頒布之通函及指引以及香港適用法律，領展房產基金設有一般回購授權(「回購授權」)，以允許管理人於相關期間回購於領展房產基金2022年單位持有人週年大會當日(即2022年7月20日)已發行基金單位數目最多百分之十。有關更多回購授權詳情，請參考領展房產基金日期為2022年6月17日之通函章節C及附錄二。除有關回購授權外，領展房產基金並無任何其他贖回機制。
- (如適用)有關附函中受限制計劃政策可能進一步限制受限制計劃與經選定投資者的關係以及該等附函的性質及範圍：領展房產基金於聯交所上市且並無與其單位持有人訂立任何該等附函。

- (如適用)受限制計劃的過往表現，或可取得有關該計劃的過往表現的資料的方式：請參閱附錄一。
- 有關取得有關受限制計劃賬目方式的詳情：請參閱附錄一及二。
- 投資者及受限制計劃的應付費用及收費：請參閱「董事會函件—供股—(o) 印花稅及其他適用費用」一節。

### 13. 公司資料及參與供股的各方

**領展房產基金** 領展房地產投資信託基金，根據證券及期貨條例第104條獲認可之集體投資計劃，其基金單位在聯交所主板上市(股份代號：823)

**管理人** 領展資產管理有限公司  
(作為領展房產基金之管理人)  
香港  
九龍觀塘  
海濱道77號  
海濱匯  
1座20樓

**管理人的董事** **主席(亦為獨立非執行董事)**  
聶雅倫

**執行董事**

王國龍  
黃國祥

**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

授權代表	王國龍 香港 九龍觀塘 海濱道77號 海濱匯 1座20樓
	黃泰倫 香港 九龍觀塘 海濱道77號 海濱匯 1座20樓
受託人	滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司 香港 皇后大道中1號 滙豐總行大廈
基金單位過戶登記處	香港中央證券登記有限公司 香港灣仔 皇后大道東183號 合和中心 17樓1712至1716號舖
管理人的法律顧問	貝克·麥堅時律師事務所 香港鰂魚涌 英皇道979號 太古坊一座14樓
牽頭包銷商	香港上海滙豐銀行有限公司 香港 皇后大道中1號 滙豐總行大廈
	星展亞洲融資有限公司 香港 皇后大道中99號 中環中心73樓
	J.P. Morgan Securities plc 25 Bank Street Canary Wharf London E14 5JP United Kingdom

牽頭包銷商及其他包銷商 的法律顧問	年利達律師事務所 香港中環 遮打道 歷山大廈11樓
申報會計師及核數師	羅兵咸永道會計師事務所 香港中環 太子大廈22樓
獨立物業估值師	高力國際物業顧問(香港)有限公司 香港灣仔 港灣道18號 中環廣場5701室
主要往來銀行	香港上海滙豐銀行有限公司 香港 皇后大道中1號 滙豐總行大廈

#### 14. 董事及高層管理人員的詳情

##### (a) 董事及高層管理人員的辦公地址

董事及管理人的高層管理人員的辦公地址與管理人的註冊辦事處相同，即位於香港九龍觀塘海濱道77號海濱匯1座20樓。

##### (b) 董事及高層管理人員的概況

**聶雅倫先生** (「聶雅倫先生」)  
主席(亦為獨立非執行董事)

聶雅倫先生，67歲，於2016年2月起出任為管理人之獨立非執行董事，並於2016年4月起成為董事會主席。彼亦為管理人之財務及投資委員會與提名委員會之主席。

聶雅倫先生現為中電控股有限公司及香港交易及結算所有限公司(兩者均於聯交所主板上市)之獨立非執行董事以及倫敦金屬交易所(聯交所集團成員公司)的非執行董事。彼亦擔任Mordril Properties Limited(一間設於香港的私人物業公司)之獨立非執行董事。過往，彼曾任希慎興業有限公司、聯想集團有限公司(兩者均於聯交所主板上市)及

VinaLand Limited (該公司曾於倫敦證券交易所另類投資市場上市)之獨立非執行董事。彼亦曾任Stevin Rock LLC及RAK Rock LLC(兩者均為位於阿聯酋的私營採石公司)之獨立非執行董事。

聶雅倫先生於會計與審計以及證券與規管事宜方面擁有豐富經驗。彼曾任羅兵咸永道會計師事務所之合夥人至2007年榮休止。聶雅倫先生亦曾任職於證監會轄下之證券及期貨事務上訴委員會、收購及合併委員會、收購上訴委員會及股份登記機構紀律委員會，以及擔任香港會計師公會多個委員會之成員。彼曾任香港財務匯報局之名譽顧問及Vision 2047 Foundation之董事。

聶雅倫先生持有曼徹斯特大學經濟與社會學系文學士學位。彼亦為英格蘭及威爾斯特許會計師公會資深會員與香港會計師公會會員。彼榮獲香港董事學會頒發之「2017年度傑出董事獎」。

#### **王國龍先生(「王國龍先生」)**

##### **執行董事兼行政總裁**

王國龍先生，61歲，分別於2009年2月及2010年5月出任為管理人之執行董事及行政總裁，以及為管理人之財務及投資委員會與提名委員會之成員。彼亦為管理人根據證券及期貨條例所委任的其中一名負責人員以及The Link Holdings Limited、領展物業有限公司、The Link Finance Limited及領展若干附屬公司之董事。彼為盈富基金(根據證券及期貨條例第104條成立之認可香港單位信託基金及其基金單位於聯交所主板上市)之監督委員會主席、賓夕法尼亞大學之受託人、香港大學房地產及建設系客席教授及團結香港基金有限公司之顧問。

王國龍先生的職業生涯於紐西蘭開始，其後分別在金融諮詢、投資銀行及房地產投資等領域出任高級管理職位。

彼獲選為《哈佛商業評論》2019全球執行長100強，並榮獲安永企業家獎2017中國—香港／澳門地區大獎、2015年DHL／南華早報香港商業獎之「商業成就獎」，以及於2011年榮獲香港董事學會頒發之年度傑出董事獎(上市公司—執行董事)。

王國龍先生持有坎特伯雷大學之商業學士學位及賓夕法尼亞大學華頓商學院之工商管理學碩士學位。彼為特許會計師、香港證券及投資學會之傑出資深會員及其機構諮詢委員會之委員、香港董事學會、香港會計師公會、澳洲及紐西蘭特許會計師會、皇家特許測量師學會以及商場管理學會之資深會員。

**黃國祥先生 (「黃國祥先生」)**

**執行董事兼首席財務總裁**

黃國祥先生，51歲，於2020年2月起出任為管理人之執行董事。彼於2018年5月起出任為管理人之首席財務總監並為財務及投資委員會之成員。彼亦為管理人根據證券及期貨條例所委任的其中一名負責人員以及領展物業有限公司、The Link Finance Limited及領展若干附屬公司之董事。黃國祥先生在亞洲房地產行業擁有豐富經驗，涵蓋策略管理職務的不同範疇，包括財務、投資、公司發展及業務技術管理等。黃國祥先生於2005年加入凱德集團，並曾任多個高級行政職位，包括CapitaLand Limited（一間於新加坡交易所上市的公司）首席企業發展總監、凱德商用產業有限公司（現稱CapitaLand Mall Asia Limited）首席財務官及CapitaLand Limited之首席數碼官。彼亦曾於新加坡及馬來西亞之兩間房地產投資信託基金擔任董事和審核委員會成員，分別為凱德商用中國信託管理有限公司（於新加坡交易所上市的凱德商用中國信託之管理人）及凱德商用馬來西亞信託有限公司（於馬來西亞股票交易所上市的凱德商用馬來西亞信託之管理人）。在加入凱德集團前，黃國祥先生曾在亞洲和歐洲之埃克森美孚（ExxonMobil）和荷蘭皇家蠟殼（Royal Dutch Shell）擔任多個關於規劃和評核、資訊系統、金融和投資管理之職位。黃國祥先生持有新加坡南洋理工大學的會計學（榮譽）學士學位，以及曾參加達特茅斯學院的Tuck Executive Program。

**紀達夫先生 (「紀達夫先生」)**

**非執行董事**

紀達夫先生，68歲，於2007年9月起出任為管理人之非執行董事。彼亦為管理人之財務及投資委員會之成員。紀達夫先生自1983年起居於香港。彼為建築設計事務所凱達環球的創辦人兼主席，該公司自2006年起成為世界十大建築設計事務所之一，其總部設於香港，並擁有12個全球辦事處及1,200名僱員遍佈於亞洲、中東、歐洲和北美洲等世界

各地。紀達夫先生於劍橋大學聖約翰學院(St John's College, University of Cambridge)修讀建築學，於1978年以優等成績畢業，並於1980年加入英國皇家建築師學會。彼為香港建築師學會資深會員及威爾斯三一聖大衛大學(University of Wales Trinity Saint David)和卡迪夫大學(Cardiff University)之榮譽院士，在高密度城市規劃以及在亞洲設計高層商業及住宅建築、機場和城市設施方面擁有豐富經驗。彼在高密度設計、市區重建、以交通為本與綜合項目、家用辦公室與零售及社區參與方面廣泛講授、寫作、錄製及發布。紀達夫先生於2009年成立了Griffiths-Roch Foundation，以收購及修復位於威爾斯的Roch Castle、Penrhiw Priory及Twr y Felin成為具歷史意義之豪華酒店。

**蒲敬思先生(「蒲敬思先生」)**

**獨立非執行董事**

蒲敬思先生，54歲，於2018年5月起出任為管理人之獨立非執行董事。彼亦為管理人之財務及投資委員會與薪酬委員會之成員。蒲敬思先生為Kerb Holdings Company Pty Limited之顧問委員會委員以及VationX(前稱Proxy Inc.)及Peace, Inc的顧問。彼為特許測量師、皇家特許測量師學會(RICS)資深會員及香港測量師學會會員。蒲敬思先生曾於2018年11月至2019年12月擔任RICS全球主席，及於2019年12月至2021年9月擔任RICS理事會臨時主席。此外，彼為城市土地學會之會員及香港欖球總會之主席。蒲敬思先生於2016年10月至2020年3月期間曾任Brooke Husband Limited之共同創辦人之一兼董事。此前，蒲敬思先生於2002年7月至2015年12月期間在世邦魏理仕曾任多個與中國及亞洲相關的高層管理職位(包括彼最後於亞太區諮詢部擔任執行董事總經理一職)。彼亦曾於世邦魏理仕擔任亞太區策略組的常任委員。於2003年蒲敬思先生通過世邦魏理仕收購顯盛保柏國際而加入世邦魏理仕，此前，彼於1992年3月至2003年7月期間在Brooke Hillier Parker、Brooke International及顯盛保柏國際曾任多個職位。於1992年移居至香港前，蒲敬思先生於1989年在英國Hillier Parker以見習測量師展開職業生涯。彼持有劍橋大學土地經濟文學士學位。

**陳耀昌先生(「陳耀昌先生」)****獨立非執行董事**

陳耀昌先生，60歲，於2016年2月起出任為管理人之獨立非執行董事。彼亦為管理人之財務及投資委員會與薪酬委員會之成員。陳耀昌先生為Treasury Wine Estates Limited(該公司於澳洲證券交易所上市)之非執行董事。陳耀昌先生早前曾任卜蜂蓮花有限公司(該公司曾於聯交所主板上市)之執行董事及副董事長、Charoen Pokphand Group Company Limited之副董事長、軟銀投資顧問之營運合夥人及百勝中國控股有限公司(該公司於紐約證券交易所及聯交所主板上市)之獨立非執行董事。此外，彼於2020年7月至2022年6月期間曾任高榕資本之合夥人，於2006年11月至2011年10月期間曾任沃爾瑪中國(Walmart China)之總裁兼首席執行官，及於2001年11月至2006年11月期間曾任牛奶公司集團之多個高級職位(包括最後出任為北亞區地區董事)。陳耀昌先生亦曾領導Bertelsmann Music Group於大中華之業務。陳耀昌先生於最初期曾於香港及美國之麥肯錫公司(McKinsey & Co)任職顧問。彼持有芝加哥大學之學士學位及麻省理工學院斯隆商學院之碩士學位。

**顧佳琳女士(「顧佳琳女士」)****獨立非執行董事**

顧佳琳女士，53歲，於2021年8月起出任為管理人之獨立非執行董事。彼亦為管理人之審核及風險管理委員會之成員。顧佳琳女士為特許公認會計師並於跨國業務、諮詢和投資領域擁有豐富經驗。彼現為奢侈品集團歷峰集團之中國首席執行官，為該集團引進線上及線下零售、策略和轉型方面的專業知識。在加入歷峰集團之前，顧佳琳女士曾於中國內地、香港、美國、新加坡和台灣發展其事業，並於琳琅管理顧問有限公司、TPG Capital, L.P.及Nike, Inc.擔任領導職位。顧佳琳女士於1998年成為英國的特許公認會計師，及曾於2009年至2021年期間擔任特許公認會計師公會之全球理事會成員。彼為中國內地首位出任特許公認會計師公會會長的女性，任期為2019年至2020年。顧佳琳女士持有美國西北大學凱洛格管理學院—香港科技大學行政人員工商管理碩士學位以及復旦大學哲學學士與碩士學位。

**梁國權先生(「梁國權先生」)****獨立非執行董事**

梁國權先生，62歲，於2021年3月獲委任為管理人之獨立非執行董事。彼亦為管理人之審核及風險管理委員會之成員。梁國權先生為特許會計師並於商業及投資銀行界擁有豐富經驗。彼為新意網集團有限公司(該公司於聯交所主板上市)之獨立非執行董事。梁國權先生亦為置地控股有限公司(該公司於倫敦證券交易所、百慕達證券交易所及新加坡交易所上市)之非執行董事以及審核委員會之主席。彼亦為渣打銀行(香港)有限公司之獨立非執行董事。梁國權先生曾擔任香港鐵路有限公司(該公司於聯交所主板上市)之執行董事及行政總裁、**Jardine Strategic Holdings Limited**(該公司於新加坡交易所、倫敦證券交易所及百慕達證券交易所上市)及**Mandarin Oriental International Limited**(該公司於新加坡交易所、倫敦證券交易所及百慕達證券交易所上市)之非執行董事。梁國權先生為香港公益金名譽副會長及香港房屋協會執行委員會委員。彼曾任大學教育資助委員會轄下質素保證局之主席。梁國權先生分別於1985年及1987年成為英國及加拿大卑詩省的特許會計師。彼持有英國劍橋大學文學學士學位(其後獲得文學碩士學位)。

**裴布雷先生(「裴布雷先生」)****獨立非執行董事**

裴布雷先生，66歲，於2016年4月起出任為管理人之獨立非執行董事。彼亦為管理人之薪酬委員會之主席與提名委員會之成員。裴布雷先生為**Principal Financial Group, Inc.**(該公司於納斯達克上市)之獨立非執行董事以及財務委員會與提名及管治委員會之成員。彼亦擔任大新銀行集團有限公司(該公司於聯交所主板上市)及大新銀行有限公司之獨立非執行董事與審核委員會成員。彼亦為大新銀行有限公司之風險管理及合規委員會之主席。此外，彼為第一太平有限公司(該公司於聯交所主板上市)之獨立非執行董事、財務委員會及企業管治委員會成員。裴布雷先生現為盈富基金(根據證券及期貨條例第104條成立之認可香港單位信託基金及其基金單位於聯交所主板上市)之監督委員會委

員，及於2019年3月至2021年2月期間曾擔任倫敦Anthemis Insurance Venture Growth Fund之顧問委員會委員。彼同時熱衷於公共事務。彼於2008年12月至2014年11月期間曾任香港大學校董會成員，現為香港大學經濟及工商管理學院國際諮詢委員會成員及Harvard Business School Association of Hong Kong之董事長。裴布雷先生曾任Nikko Asset Management Co., Ltd.之亞洲區主席至2015年7月止。彼於1984年加入怡和集團並曾於怡和集團擔任多個職位。於2003年，彼加入滙豐投資管理(香港)有限公司(現稱滙豐環球投資管理(香港)有限公司)為亞太區行政總裁。裴布雷先生於2007年至2010年期間曾任摩根士丹利投資管理之董事總經理及亞洲區首席執行官，及於2013年6月至2017年12月期間曾任大新金融集團有限公司(該公司於聯交所主板上市)之獨立非執行董事及審核委員會成員。裴布雷先生持有哈佛商學院工商管理碩士學位及史丹福大學東亞研究系文學碩士學位及政治學文學士學位。

**陳寶莉女士(「陳寶莉女士」)**

**獨立非執行董事**

陳寶莉女士，64歲，於2015年11月起出任為管理人之獨立非執行董事。彼亦為管理人之審核及風險管理委員會與提名委員會之成員。陳寶莉女士於2010年11月至2012年10月期間曾任國際律師行貝克·麥堅時律師事務所之香港、北京、上海及越南辦事處之管理合夥人，並於2008年10月至2010年10月期間曾任貝克·麥堅時律師事務所之亞洲區主席。彼曾為一名律師，具有於香港、英格蘭和威爾斯、澳洲以及新加坡之執業資格。彼對於在亞太區內之併購和私募股權交易以及在中國內地之境外投資活動富有廣泛經驗。陳寶莉女士一直活躍於社區服務。彼為恩橡基金會有限公司之創辦人兼董事並曾任智立教育基金(Independent Schools Foundation)創辦董事會之成員。陳寶莉女士持有倫敦政治經濟學院之法學學士學位及劍橋大學皇后學院之法學碩士學位。

**謝伯榮先生(「謝伯榮先生」)****獨立非執行董事**

謝伯榮先生，71歲，於2014年7月起出任為管理人之獨立非執行董事。彼亦為管理人之審核及風險管理委員會之主席。謝伯榮先生曾任中電控股有限公司(該公司於聯交所主板上市)之執行董事至2012年5月，及其後轉任為非執行董事直至彼於2013年4月榮休為止。於1981年1月加入中電集團之前，彼曾於倫敦及香港之德勤會計師行(Deloitte & Co.)以及於太古集團工作。謝伯榮先生於2018年12月1日起退任為香港飛機工程有限公司(該公司於聯交所主板上市直至該公司於2018年11月29日撤銷其上市地位)之獨立非執行董事。謝伯榮先生持有香港大學機械工程理學士學位及蘇格蘭斯特林大學科技經濟之理學士碩士學位。彼為香港會計師公會資深會員。

**謝秀玲女士(「謝秀玲女士」)****獨立非執行董事**

謝秀玲女士，70歲，於2014年7月起出任為管理人之獨立非執行董事。彼亦為管理人之審核及風險管理委員會之成員。謝秀玲女士於1991年加入醫院管理局，於2013年8月榮休前為財務總監及總監(財務及資訊科技服務)。謝秀玲女士為菲臘牙科醫院管理局成員、香港中文大學賽馬會公共衛生及基層醫療學院客席教授，以及會計及財務匯報局名譽顧問和政策、註冊及監督委員會成員。謝秀玲女士亦為國際會計師聯合會之商業專業會計師諮詢小組副主席及成員和公共政策及規例諮詢小組(Public Policy and Regulation Advisory Group)成員。彼亦擔任多個慈善機構及非政府組織的董事會及委員會成員。謝秀玲女士於2021年1月1日起出任為九龍倉集團有限公司(該公司於聯交所主板上市)之獨立非執行董事。彼亦為星展銀行(香港)有限公司之獨立非執行董事及HSBC Provident Fund Trustee (Hong Kong) Limited之獨立非執行董事及主席。謝秀玲女士曾任會德豐有限公司(該公司於聯交所主板上市直至該公司於2020年7月27日撤銷其上市地位)之獨立非執行董事。謝秀玲女士持有洛杉磯加州大學數學榮譽文學士學位及金融／會計工商

管理碩士學位。彼為加拿大特許會計師、香港會計師公會資深會員及香港董事學會資深會員。

#### 高層管理人員

**黃泰倫先生**，53歲，為管理人之首席法務總裁兼公司秘書，負責領導領展法律、公司秘書、風控和合規等職能。彼於2019年8月加入管理人，並為領展若干附屬公司之董事。黃泰倫先生擁有超過28年的律師及管理經驗，專注於企業融資、收購合併及企業發展。於加入領展前，他曾出任海航集團內多個高級行政職位，包括海航集團(國際)有限公司之總法律顧問、香港國際建設投資管理集團有限公司之執行董事及Hilton Grand Vacations Inc之董事。此前，彼為一間位於香港的律師事務所的聯席創辦人(該行其後與尼克松·皮博迪國際律師事務所合併成為尼克松·鄭林胡律師行)，並擔任該行的管理合夥人達14年。除律師工作外，黃泰倫先生在護老保健及房地產行業均擁有豐富的創業營商經驗。彼曾在香港擁有及經營名為「長青安老院」的連鎖私營安老院舍長達20年，直至2014年出售為止。另外，彼亦擁有超過15年為其家族生意於新界開發村屋的經驗。黃泰倫先生自於2015至2021年起曾獲香港特區政府委任為安老事務委員會委員。彼亦曾任明愛之友副主席、珠海學院校董會委員及新界鄉議局顧問。

**卓格理先生**，54歲，為管理人之國際市場首席營運總裁，負責領導及監督領展房產基金集團於中國內地和香港地區以外的資產管理、租賃和營運。彼於2022年4月加入管理人，在零售、商業房地產基金及房地產投資信託基金營運方面擁有豐富經驗。彼亦為領展若干附屬公司之董事。彼為重塑商業投資組合的專家，特別擅於透過積極的資產管理建立對客戶極具吸引力的卓越商業組合。於加入管理人前，卓格理先生曾於查特霍爾零售房地產投資信託基金(Charter Hall Retail REIT，於澳洲證券交易所上市)擔任執行董事，並於查特霍爾集團(Charter Hall Group)擔任零售行政總裁。此前，彼曾在澳洲出任高士超市(Coles Supermarkets)、Mirvac及聯實(Lend Lease)多個領導職務，並曾於2009至2010年任職仲量聯行期間常駐香港。

**譚承蔭先生**，53歲，為管理人之首席企業發展總裁，負責管理人的企業發展、併購、企業財務以及資本交易方面的工作。彼於2022年4月加入管理人，並為領展若干附屬公司之董事。譚承蔭先生在房地產投資、管理及發展、企業財務、併購、企業及投資銀行，以及會計及金融方面擁有豐富的經驗。彼曾於多間跨國及環球金融機構擔任要職，負責在不同司法地域執行企業行動計劃，業務範圍遍及香港、中國內地、新加坡及國際市場。於加入管理人前，彼分別為麗新發展有限公司及麗豐控股有限公司(兩者均於聯交所主板上市)之執行董事。彼曾於三井住友銀行、太古集團、滙豐環球銀行和麥格理資本擔任要職。

**陳淑嫻女士**，48歲，為管理人之首席投資總監(亞洲)，負責監督領展之資產投資，包括收購、拓展新市場，以及市場調查及研究。彼為管理人根據證券及期貨條例所委任的其中一名負責人員。陳淑嫻女士於房地產和基金管理行業擁有逾20年之工作經驗。於加入管理人前，陳淑嫻女士為華潤集團旗下附屬公司漢威資本管理有限公司之投資及收購業務部董事。陳淑嫻女士早年亦曾就任於泓富資產管理有限公司及和記黃埔地產有限公司。陳淑嫻女士對於大中華地區的房地產投資、債權及股權之投資和融資、資產管理、房地產投資信託基金和私募股權基金的籌組成立和管理方面擁有廣泛經驗。

**陳涓涓女士**，53歲，為管理人之企業事務董事總經理，負責企業傳訊、品牌管理，及與傳媒、政府機構及社區人士等主要持份者的溝通和合作。彼於2019年1月加入管理人，並管理領展的慈善及社區參與計劃—領展「愛·匯聚計劃」。陳涓涓女士早年從事新聞工作，並於傳媒關係、公共事務、品牌管理及新媒體傳訊具備豐富經驗。於加盟管理人之前，彼曾擔任香港交易及結算所有限公司企業傳訊主管及董事總經理，並於該機構服務20年。

**霍業生先生**，56歲，為管理人之香港租賃董事總經理，負責監督領展之香港地區資產組合之租務。霍業生先生為領展若干附屬公司之董事。彼於2014年7月加入管理人，並於中國內地及香港商業地產之資產管理方面擁有逾30年之實質及全面經驗。在加入管理人前，霍業生先生曾於滙貫南豐投資管理有限公司擔任資產管理主管。彼亦曾於中國內地及香港之主要地產發展及管理公司(如和記黃埔地產有限公司、新世界集團、仲量聯行有限公司及恒基兆業地產有限公司)擔任不同的領導角色。

**黎漢明先生**，60歲，管理人之香港物業及停車場管理董事總經理，負責監督領展香港資產組合之物業管理工作(包括其停車場管理及營運)。彼於2019年3月加入管理人，並為領展一間附屬公司之董事。黎漢明先生在香港擁有逾30年的物業管理經驗。在加入領展前，彼自2007年起於仲量聯行有限公司出任香港物業管理主管。

**林定邦先生**，44歲，為管理人之首席投資總監(策略投資)，負責集團的策略性投資、併購以及投資組合管理。林定邦先生於2022年6月加入管理人，擁有豐富房地產投資經驗。在加入管理人前，他曾於宏利投資管理—房地產擔任高級董事總經理兼亞洲房地產首席投資總監，負責制訂和執行公司的房地產投資策略，以及推動其亞洲房地產投資業務發展。此前，彼於香港金融管理局擔任直接投資部首席經理，負責管理其全球房地產投資組合。在早期的職業生涯中，他曾於平安不動產、摩根資產管理和花旗環球金融擔任房地產投資和投資銀行職務。

**吳文強先生**，51歲，為管理人之財務董事總經理，負責領展財務管控、稅務、商務分析、採購和工料測量的管理工作。同時彼亦領導併購項目的財務工作。吳文強先生於2009年6月加入管理人為集團司庫，2020年4月開始出任財務現職。彼為領展多間附屬公司之董事。彼在金融、財務和資訊科技方面擁有逾29年的豐富經驗。在加入管理人之前，彼於多間著名的房地產集團和銀行集團擔任管理職位，包括和記黃埔地產集團、香港置地集團及渣打銀行。彼亦為香港會計師公會企業融資委員會副主席。

吳婉芬女士，59歲，為管理人之人力資源董事總經理，負責監督領展之人力資源管理、領導力及人才發展及行政管理工作。彼於2016年3月加入管理人，並為領展若干附屬公司之董事。彼曾擔任多家國際知名的金融機構的人力資源高級管理職位，包括工作逾17年的瑞銀集團。彼在香港、中國內地及亞太地區擁有豐富廣泛的人力資源管理經驗，並於2013年創辦顧問公司，提供跨行業人力資源管理諮詢服務。

黃漢強先生，57歲，為管理人之香港項目及營運董事總經理，負責策劃及推展資產提升項目，以及監督營運及保養職能，以發揮領展資產組合的最大潛力。彼亦負責督導物業發展項目。黃漢強先生於2013年5月加入管理人，並為領展一間附屬公司之董事。彼擁有逾30年有關於香港與澳門之大型住宅及商業項目之經驗。於加入管理人前，黃漢強先生於香港興業國際集團有限公司擔任助理總經理(香港營運之項目主管)。彼亦先後於凱達環球有限公司、王董建築師事務所有限公司及Kwan and Associates Limited擔任要職。

竺海群先生，53歲，為管理人之中國內地董事總經理，負責監察中國內地及資產管理、租賃、營運，以及其他與商業與企業職能相關的工作，並協助物色及執行併購與收購投資機會。竺海群先生於2022年5月加入管理人，彼在房地產設立及擴張、商業及營運資產管理、資產提升及資本管理方面擁有廣泛的經驗。在加入管理人前，他曾於萬科集團成員公司印力集團擔任合夥人兼副總裁，為該公司發展成為中國內地領先的商業地產企業作出重要貢獻。自2003年加入印力商置資本有限公司以來，彼亦曾擔任該公司副總經理、首席投資總監、首席運營官及執行董事。此前，彼於深圳國際信託投資有限責任公司從事金融和投資相關的工作。

**15. 其他事項**

- (a) 管理人之公司秘書為黃泰倫先生，其為香港合資格律師。
- (b) 管理人之註冊辦事處位於香港九龍觀塘海濱道77號海濱匯1座20樓。
- (c) 本發售通函的中英文如有歧義，概以英文版本為準。

**16. 開支**

有關供股的估計開支(包括與包銷費用、印刷、登記、法律、會計及文件費用有關的費用)估計約為2.96億港元，將由領展房產基金支付，並將以供股所得款項總額撥付。

**17. 展示文件**

以下文件可於本發售通函日期起14日內在聯交所網站([hkexnews.hk](http://hkexnews.hk))及領展房產基金網站([linkreit.com](http://linkreit.com))查閱：

- (a) 領展房產基金截至2020年、2021年及2022年3月31日止三個年度的年報及領展房產基金截至2022年9月30日止六個月的中期報告；
- (b) 本發售通函附錄二所載的羅兵咸永道會計師事務所出具的有關領展房產基金集團的未經審核備考財務資料的報告；
- (c) 上文「9. 重大合約」一節所披露的所有重大合約；及
- (d) 上文「6. 專家及同意書」一節所提述的專家同意書。

只要領展房產基金繼續存在，信託契約亦將可於管理人的註冊辦事處供查閱。

下文為領展房產基金於2022年9月30日的估值(摘錄自領展房產基金於2022年11月30日所刊發2022/2023中期報告)。

### 估值回顧

- 領展的主要估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司(高力)於2022年9月30日使用收入資本化法對領展的物業進行估值，並透過直接比較法以市場上可作比較之物業交易作參考。高力以餘值法評估觀塘安達臣道的一幅商業用地的土地價值。
- 於2022年9月30日，投資物業總值較2022年3月31日上升5.0%至2,234.85億港元。該升幅主要由公平值收益108.53億港元及完成已公布收購項目38.18億港元所致，惟部分被外幣貶值48.15億港元所抵銷。
- 於2022年9月30日，香港零售物業估值為1,299.54億港元，較2022年3月31日之1,228.78億港元增長5.8%，原因是(1)整體物業收入淨額及市場租金輕微上升，令現有物業組合估值增加；(2)完成資產提升項目的物業估值提升以反映其提升後的物業狀況；及(3)收購一幅位於觀塘安達臣道之商業用地。
- 停車場及相關業務估值增加13.1%至453.58億港元(2022年3月31日：401.02億港元)，主要由於停車場收費及月票銷售增加所致。香港辦公室之估值為88.02億港元(2022年3月31日：88.60億港元)。
- 中國內地物業估值(包括我們七寶萬科廣場50%的估值)為351.98億港元(2022年3月31日：384.33億港元)。撇除匯兌差額及收購嘉興物業，我們中國內地物業的估值按人民幣計算大致維持不變。
- 於2022年9月30日，我們於澳洲的零售及辦公室大樓(包括悉尼及墨爾本優質辦公室組合49.9%的估值)估值分別為27.70億港元(2022年3月31日：零)及93.67億港元(2022年3月31日：41.12億港元)。辦公室大樓估值增加主要是由於收購位於悉尼及墨爾本之優質辦公室組合之合資公司之權益所致。我們於英國的辦公室大樓估值為31.60億港元(2022年3月31日：38.62億港元)。我們的海外投資主要以當地貨幣計值的借貸來融資作為外幣對沖。匯兌差額在很大程度上被抵銷。

- 香港停車場及相關業務之資本化率收窄，反映當前已改善的市場流動性。我們英國辦公室物業之資本化率上升，原因是市場普遍回報率提升。資本化率之其他變動與新收購物業有關。
- 高力將於進行2022年9月30日估值後退任主要估值師，其為領展連續三年完成全年估值。戴德梁行有限公司將獲委任為領展的主要估值師，並將於2023年3月起開始其對領展的物業組合進行估值。

估值		估值		資本化率	
		於2022年 9月30日 (百萬港元)	於2022年 3月31日 (百萬港元)	於2022年 9月30日	於2022年 3月31日
香港	零售物業	129,954	122,878	3.10% – 4.50%	3.10% – 4.50%
	停車場及相關業務	45,358	40,102	2.60% – 4.80%	2.90% – 5.30%
	辦公室物業	8,802 <sup>(1)</sup>	8,860 <sup>(1)</sup>	3.00%	3.00%
		<u>184,114</u>	<u>171,840</u>		
中國內地	零售物業	26,837 <sup>(2)</sup>	29,936 <sup>(2)</sup>	4.25% – 4.75%	4.25% – 4.75%
	辦公室物業	6,076	6,782	4.25%	4.25%
	物流物業	2,285	1,715	4.70% – 5.00%	5.00%
		<u>35,198</u>	<u>38,433</u>		
澳洲	零售物業	2,770	–	4.80% – 5.21%	不適用
	辦公室物業	9,367 <sup>(3)</sup>	4,112	4.40% – 4.56%	4.40%
		<u>12,137</u>	<u>4,112</u>		
英國	辦公室物業	<u>3,160<sup>(4)</sup></u>	<u>3,862</u>	5.41%	5.19%
總估值		<u>234,609</u>	<u>218,247</u>		
投資物業總估值		<u>223,485<sup>(5)</sup></u>	<u>212,761<sup>(5)</sup></u>		

附註：

- (1) 該價值只代表海濱匯辦公室部分。

- (2) 該價值包括七寶萬科廣場 50% 的估值。
- (3) 該價值包括悉尼及墨爾本優質辦公室組合 49.9% 的估值。
- (4) 該價值包括 22/23 財年領展於 The Cabot 佔用的兩層。
- (5) 該價值撇除了領展於海濱匯及 The Cabot 分別佔用並分類為物業、器材及設備的各兩層、七寶萬科廣場 50% 的估值，以及悉尼及墨爾本優質辦公室組合 49.9% 的估值。

除本發售通函的其他資料外，單位持有人於認購供股基金單位前應審慎考慮以下風險因素及本發售通函所載的所有其他資料。下文描述的風險及不確定因素不一定是領展房產基金所面臨的全部風險及不確定因素。領展房產基金並不知悉或當前認為並不重大的其他風險及不確定因素亦可能會對其業務、財務狀況或經營業績造成不利影響。倘發生以下任何可能事件，領展房產基金的業務、財務狀況或經營業績可能會受到重大不利影響。

## 與領展房產基金的組織及營運有關的風險

### 房地產私營機構營運商接手公營機構營運者存在的風險及不確定因素

於最後實際可行日期，PropCo為香港房委會於2005年轉讓予領展房產基金的123項物業(統稱「**HA物業**」)的註冊業主。香港房委會為公營機構營運者。管理人作為私營機構營運商，一直實施各種措施及策略，以提高**HA物業**的表現，並從中賺取更高收益。然而，**HA物業**的管理一直並可能會繼續承受政治壓力，因而需要過度考慮公共及社會經濟因素，或會導致管理人難以對**HA物業**推行若干策略。

### 管理人可能無法實施其策略

管理人對領展房產基金的主要目標是向單位持有人提供穩定的每基金單位分派，以及該等分派的長期增長潛力。雖然管理人已制定明確的業務計劃及具體策略以實現該目標，惟不能保證其能夠成功實施該等業務計劃及策略，亦無法保證其能夠及時及以具有成本效益的方式實施該等業務計劃及策略。因此，管理人有意實現的部分成本效益及收入提升可能無法在預期的時間表內達成，或部分可能由於情況變化而不得不調整。就管理人計劃為提高該等物業的消費者人流、租金收入及銷售而作出的開支而言，無法保證該等開支將帶來目標回報或業務。該等開支預計將以進一步的債務或股權融資撥資。就管理人為實現領展房產基金最佳資本結構的目標而言，其實現該目標的能力將取決於(其中包括)領展房產基金在實現進一步的預期借貸方面是否會受到限制、領展房產基金是否能夠籌集任何額外股本資金及此類籌資活動是否能以有利的條款進行。

儘管管理人已於本發售通函「董事會函件—進行供股之理由及裨益」一節概述其領展**3.0**戰略，並提及不同的投資形式，惟其目前對任何特定投資形式並無既定偏好。此外，無法確定任何建議投資形式於不同司法權區是否可行，或對不同資本合作夥伴是否合適。管理人將持續檢討及監察其領展**3.0**戰略，並對此戰略作

出適當調整，以應對當前市況以及超出管理人控制的不可預見外在因素所帶來的機遇與風險。因此，管理人3.0戰略的發展或進度、其執行方式，以及該戰略的結果或成果存在不確定性。

此外，領展房產基金的架構、策略及投資政策受房地產投資信託基金守則約束，例如，該守則限制領展房產基金的借貸不得超過其資產總值（「**資產總值**」）的50%，並要求領展房產基金向單位持有人分派的股息不得低於其各財政年度經審核稅後淨收入的90%。該等限制可能會限制領展房產基金的槓桿借貸能力，因而影響領展房產基金的營運，並限制其及時實現其策略的能力，甚至完全無法實現其策略。倘管理人無法成功地實施其策略，則領展房產基金的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

#### 領展房產基金倚賴外部融資，惟領展房產基金的槓桿借貸能力受到限制

領展房產基金就其投資過往一直倚賴外部融資，並預計將繼續使用外部融資。於2022年3月31日及2022年9月30日，領展房產基金的借款與資產總值的比率分別為22.0%及22.7%。於2022年3月31日及2022年9月30日，領展房產基金的借貸水平分別為497.45億港元及540.68億港元。於完成收購新加坡物業後，根據領展房產基金於2022年9月30日的綜合財務狀況（如領展房產基金截至2022年9月30日止六個月的中期報告所披露），領展房產基金的負債總額與資產總值的比率將由約23.2%（就於2022年11月9日公佈的中期分派及於2022年5月12日公佈完成收購中國內地餘下兩個物流資產的影響作出調整後）增加至27.1%（假設自領展房產基金的債務融資提取22.343億新加坡元為撥資收購，並計入領展房產基金於新加坡物業及目標公司投資的價值，猶如收購已於2022年9月30日進行）。

房地產投資信託基金守則限制領展房產基金的借貸不得超過其資產總值的50%。倘該等物業的估值下降，即使未產生任何額外借款，領展房產基金亦可能超過50%的借貸限額，故領展房產基金可能需減少其借貸。無法保證於進行資產重估或發生其他情況後，領展房產基金的借貸將始終保持在其資產總值的50%以下。領展房產基金可能不時需要提取其銀行融資及使用透支，然其可能由於以下原因而無法如此行事：(i)房地產投資信託基金守則規定的50%的借貸限額；(ii)若干銀行貸款融資協議所載的契諾，強制要求The Link Finance Limited（或如適用，領展房產基金的其他集團成員公司）提前償還相關貸款，其金額足以將貸款估值

比率恢復至40%或以下(倘貸款估值比率超過45%)，惟倘The Link Finance Limited(或如適用，領展房產基金的其他集團成員公司)合理認為領展房產基金於提前償還後將不會有充足可用的資金根據房地產投資信託基金守則向單位持有人支付任何應計或已宣派(與該提前償還通知日期前結束的任何財政年度有關的)分派，則或可毋需支付該提前還款，在此情況下，The Link Finance Limited(或如適用，領展房產基金的其他集團成員)須盡快(在支付上述分派的情況下)並無論如何於相關貸款到期日前支付該提前還款；及(iii)若干銀行貸款融資協議所載的契諾，限制領展房產基金就任何有抵押借貸所提供的抵押品的總價值不得超過該等物業總價值的30%。在以房地產為擔保的資產抵押貸款交易或無擔保貸款中，領展房產基金亦可能面臨難以獲得及時及商業上有利的融資。

此外，使用槓桿借貸可能會增加領展房產基金面對不利經濟因素的風險，例如加息及經濟逆轉。領展房產基金承受與債務融資有關的一般風險，包括以下風險：(i) 現金流不足以滿足本金的支付及償還資本的要求；及(ii) 由於缺乏於市場借貸的能力及/或不利的利率環境，在未來無法將債務維持於最佳水平。基準利率大幅上升，包括香港銀行同業拆息或同等利率，將導致額外債務或再融資現有債務的融資成本上升。例如，以美國聯邦儲備局為首的全球央行一直加息以應對通脹，對亞太經濟帶來巨大挑戰，有可能導致資金增加流出，因而令貨幣貶值。近期，於2023年2月，美國聯邦儲備局公布基準利率增加25個基點，並表明於2023年可能會進一步加息。利率大幅上升會逼使領展房產基金(i) 延遲透過債務籌集資本，(ii) 發行不同類別的資本或根據不同及/或對領展房產基金不利的條款發行資本，(iii) 產生比更穩定市場環境為高的資金成本，及/或(iv) 推遲、重新考慮或縮減領展房產基金可能進行的投資。在此情況下，領展房產基金之業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。這亦可能將降低領展房產基金的盈利能力、財務靈活性及每基金單位的分派。利率上升亦可能使投資者要求在未來的分派中獲得更高的年收益，因而可能令單位的市價下跌，並可能會影響領展房產基金的投資組合估值，以及投資與對沖決策。

#### 加息環境對向單位持有人作出分派的影響

誠如上文「領展房產基金倚賴外部融資，惟領展房產基金的槓桿借貸能力受到限制」一節所述，目前的加息環境可能會導致領展房產基金的融資成本上升，或會對其盈利、可分派收入及財務狀況以及其後向單位持有人進行分派產生不利影響。隨著領展房產基金的未償還計息負債到期，有關負債將需要進行再融資，且相較於

先前的低息環境，在加息環境下，有關負債日後可能需承擔更高的利率。儘管領展房產基金已就若干計息負債訂立對沖安排，惟計及管理人的資本管理策略(當中考慮(其中包括)有關對沖的成本及相關利益等因素)後，並非所有領展房產基金之負債均進行對沖。此外，領展房產基金的現有對沖安排將隨時間推移而到期，在加息環境下，訂立新對沖安排之成本將會增加。因此，儘管過往的趨勢，無法保證領展房產基金向單位持有人的日後分派將保持在當前水平或有所增加。

#### 領展房產基金錄得一年內到期計息負債

於2022年3月31日及2022年9月30日，領展房產基金錄得的一年內到期計息負債分別為57.35億港元及119.56億港元。領展房產基金認為其財務狀況整體穩健，於2021年3月31日、2022年3月31日及2022年9月30日的未提取已承諾融資額度分別為99.76億港元、226.25億港元及131.90億港元。然而，倘於到期時未能再融資若干貸款，錄得的一年內到期計息負債將使領展房產基金面臨流動資金風險。無法保證領展房產基金將始終能夠獲得必要資金，以在短期借款到期時進行再融資，並為資本承擔提供資金。倘領展房產基金無法對該等到期借貨進行再融資，且領展房產基金於到期時無法以其他方式償還該等款項，則領展房產基金可能會對此類貸款產生違約，從而可能會導致交叉違約。在此情況下，領展房產基金的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。然而，管理人將繼續密切監測領展房產基金的流動資金狀況，以確保流動資金風險可控。

#### 與房地產投資及相關投資有關的風險

##### 房地產投資的一般風險

房地產投資面臨各種風險，包括：(i)全球、國家、地方、宏觀或微觀經濟狀況的不利變動，包括但不限於美國與中國內地及在貿易政策上的持續緊張關係，以及俄羅斯與烏克蘭之間的地緣政治緊張局勢及與此相關的武裝衝突；(ii)不利的當地市況及投資情緒；(iii)物業租戶、買家及賣家的財務狀況；(iv)可用債務融資的變動；(v)外匯匯率、利率及其他經營開支的變動；(vi)環境法律及法規、分區法律、稅收及財政法律以及其他政府規則及政策的變動；(vii)因收購的房地產存在未披露或未知環境問題而產生的環境索賠(該等房地產位於受污染物業上，或對其設立的儲備不足)；(viii)能源價格的變動；(ix)物業類型及地理位置的相對受歡迎程度發生變化，導致特定市場的空間供應過剩或特定類型物業的租戶需求減少；(x)物業所有者之間對租戶的競爭；(xi)保險範圍不足；(xii)投資組合經理無法提供或

促使提供適當的維修和其他服務；(xiii)房地產投資缺乏流動性；(xiv)相當依賴現金流來維持及改善組合中的該等物業；(xv)因若干建築材料的存在而產生的風險及營運問題；及(xvi)天災、不可投保的損失及其他因素。

多個該等因素可能會導致租用率、租賃計劃或經營開支的波動，因而對房地產的價值及房地產的收入造成重大不利影響。該等物業的每年估值將反映有關因素，因此，有關估值可能會向上或向下波動。倘香港(於最後實際可行日期大多數該等物業的所在地)或中國內地、澳洲及英國的房地產市場價格或經濟突然下行，該等物業的資本價值可能會大幅減少。

領展房產基金於香港以外地區的投資，現時及將來均會承受一般適用於香港以外地區房地產投資的額外風險因素以及相關地點的特定風險。該等風險可能包括相關地點的一般市場及經濟狀況，而該等狀況可能會影響該等物業的估值。於2020年4月7日，領展房產基金收購位於澳洲悉尼的一個辦公室物業「100 Market Street」。於2020年8月25日，領展房產基金收購位於英國倫敦的一個辦公室物業「The Cabot」。於2021年4月2日，領展房產基金收購中國內地上海的一個商業物業「七寶萬科廣場」的50%權益。於2021年6月28日，領展房產基金收購中國內地廣州的一個商業物業「太陽新天地購物中心」。於2021年10月27日，領展房產基金完成收購中國內地東莞及佛山的兩個物流物業的75%權益。於2022年5月12日，領展房產基金同意收購位於中國內地浙江省嘉興市及江蘇省常熟市的三個物流物業，並於2022年6月29日完成對嘉興物流物業的收購。於2022年6月1日，領展房產基金收購一個信託基金的49.9%權益，該信託基金擁有分別位於澳洲悉尼及墨爾本中央商業區的五個優質辦公室物業的權益。於2022年6月16日，領展房產基金同意收購中國內地廣州太陽新天地購物中心的198個車位。於2022年7月1日，領展房產基金收購澳洲悉尼的三個標誌性零售物業(即維多利亞女王大廈、The Galleries及The Strand Arcade)的50%權益。於2022年8月31日，領展房產基金價向香港政府成功投得位於測量約份第3約地段第1078號(香港觀塘安達臣道對出)的非辦公室商業用地。於2022年12月28日，領展房產基金同意收購新加坡的兩個購物商場「Jurong Point」及「Thomson Plaza」。有關收購的詳情，請參閱領展房產基金於聯交所刊發日期為2019年12月19日、2020年4月8日、2020年7月26日、2020年8月5日、2020年8月25日、2020年11月18日、2021年2月24日、2021年4月6日、2021年6月4日、2021年6月28日、2021年11月7日、2021年12月3日、2022年2月10日、2022年3月31日、2022年6月1日、2022年7月3日、2022年8月2日、2022年8月26日、2022年8月31日及2022年12月28日。

領展房產基金的物業發展活動面臨與物業發展有關的風險，包括但不限於：(a) 建築風險；(b) 建築項目對手方的違約風險；(c) 發展項目未能或延遲獲得政府批准的風險、成本超支以及租戶因建築延誤而對延期交付提出索償的風險；(d) 物業發展的融資成本；及(e) 倘通過合營公司進行房地產發展活動，與合營公司夥伴發生爭議的風險，以及由於供應過剩或市況變化，在發展完成後無法出租全部或任何部分物業，或無法獲得有利租賃條款的風險。

#### 將領展房產基金投資策略擴展到相關投資所涉及的一般風險

於2018年，領展房產基金獲得單位持有人的批准，擴展其投資策略至涵蓋房地產投資信託基金守則不時允許的金融工具投資，包括但不限於(i) 於聯交所或其他國際認可證券交易所上市的證券；(ii) 非上市債務證券；(iii) 政府及其他公共證券；及(iv) 本地或海外的地產基金(各自為「**相關投資**」及統稱「**相關投資**」)。相關投資在任何時候均不得超過領展房產基金資產總值的10%。有關擴展投資範圍的詳情，請參閱管理人於2018年6月21日於聯交所刊發的公告及於同日刊發的通函(「**通函**」)。

與任何投資活動相同，投資於任何相關投資可能涉及若干金融風險，包括但不限於(a) 市場風險，即相關投資的價值隨一般市場及經濟形勢的變化而波動，包括舉例而言，美國與中國內地之間在貿易政策上的持續緊張關係，以及俄羅斯與烏克蘭之間的地緣政治緊張局勢及與此相關的武裝衝突導致的商品價格、外匯匯率及利率的變動；(b) 違約／信貸風險，即領展房產基金或相關投資的对手方拖欠付款或其付款能力下降；(c) 價格波動風險，即金融工具價格的大幅波動將對投資造成負面影響；(d) 變現風險，即儘管相關投資在正常市況下通常具有流動性，並且按照房地產投資信託基金守則的要求定價透明，但由於對相關投資在若干期間的需求可能下降，因此領展房產基金可能無法在合適時間及以滿意的價格出售足夠數量的相關投資；(e) 管理及政策風險，即領展房產基金可能投資於管理不善的公司，或其作出有損領展房產基金作為投資者利益的商業決定；及(f) 與地產基金有關的風險，投資於本地或海外地產基金可能涉及其他額外風險，而且無法保證地產基金將實現其投資目標及策略。

上述風險可能對相關投資的價值造成不利影響，並對單位持有人的分派水平造成不利影響。與相關投資有關的風險的進一步詳情載於本發售通函。

與該等物業有關的收入及開支可能不符合預期，因而可能會對領展房產基金的財務狀況造成不利影響

來自該等物業的收入可能會受到一般經濟形勢及當地狀況的不利影響，如領展房產基金經營所在市場的物業及人口供應過剩或需求減少、該等物業對租戶的吸引力、管理風格、附近其他商場／零售及／或停車場設施或來自電子商務／電子零售的競爭、未能及時收取租金、法律變動以及經營成本(包括房地產稅)及費用增加。此外，來自該等物業的收入可能會受到遵守法規的成本增加、利率水平及可用融資等因素的影響。倘大量租戶無法支付租金，或該等物業無法以有利條款出租，則領展房產基金的收入將受到不利影響。

倘該等物業產生的收入不足以支付經營開支(包括債務償還及資本開支)，則領展房產基金償還其債務責任及作出分派的能力將受到不利影響。就開支而言，任何重大及不可預測的資本開支及其他維修和保養費用將(視其金額及時間而定)對領展房產基金的現金流造成影響，倘此類重大開支未能減少甚至有所增加，屆時可能會導致該等物業的收入減少，對領展房產基金的財務狀況及經營業績造成不利影響。

領展房產基金依賴其租戶的表現，其償還債務的能力可能會因失去租戶或租戶業務下滑而受到不利影響。

領展房產基金的財務狀況及經營業績可能會受到其租戶無償債能力或業務下滑的不利影響，包括租戶決定不續租或於租約到期前終止租約(倘租戶可通過書面通知行使終止權)。倘其租戶的業務大幅下滑，該等租戶可能無法支付其最低租金或支付還原費用。

於該等情況下，領展房產基金在向有關租戶執行其作為出租人的權利時，可能會出現延誤並產生費用。此外，倘領展房產基金的主要租戶減少其租賃面積，可能會對領展房產基金的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

#### 領展房產基金可能會蒙受導致營運開支增加的因素的不利影響

領展房產基金的經營業績及向單位持有人作出分派的能力可能會蒙受營運開支增加的不利影響。可能導致營運開支重大及不利增加的因素包括但不限於全球宏觀經濟狀況，例如工資上漲。香港的平均工資預計會有所上升，最低工資由每小時37.5港元增加至每小時40.0港元，自2023年5月1日起生效。倘此趨勢持續，

領展房產基金之營運開支可能會大幅增加。匯兌波動、管理人策略之實施、公用事業收費波動及本附錄五提及之其他風險因素亦可能會導致領展房產基金之營運開支大幅增加。倘領展房產基金之收入增幅不足以抵銷上述因素導致的營運開支增加，領展房產基金的業務、財務狀況、經營業績及分派可能受到不利影響。

#### 領展房產基金面臨與外匯匯率波動有關的風險

就財務報表而言，領展房產基金的呈報貨幣為港元。然而，領展房產基金亦產生以非港元計值的收入及經營成本。任何非港元任何收入或開支將須就財務申報或資金匯返目的而兌換為港元。領展房產基金於多個司法權區以多種貨幣開展業務，包括港元、美元、人民幣、英鎊及澳元以及新加坡元(待近期公佈的新加坡物業收購完成後)。因此，領展房產基金可能會面臨與該等貨幣匯率波動有關的風險，可能會對所呈報的財務業績造成不利影響。

領展房產基金亦可能會受實施或收緊外匯管制或資金匯返限制所規限，並可能因其營運所在司法權區存在有關限制而導致在收取減持所得款項及股息遇上困難或延誤。

領展房產基金亦面臨資金收付時間差導致的匯率波動風險。倘其銷售、購買、公司間貸款、外部債務及營運開支於貨幣及時間方面未能匹配，領展房產基金將面臨匯兌風險。外匯匯率的任何波動亦將導致以外幣進行之交易以及資產負債表日換算外幣貨幣資產及負債產生匯兌盈虧。

即使管理人制定資本管理策略及政策，通過自然對沖及交叉貨幣掉期管理及對沖匯兌風險，惟匯兌變動仍對以下方面有影響：(i)領展房產基金之資產負債比率(經參考以港元列示之物業估值及債務計算)；及(ii)分派(就計算領展房產基金之可分派收入而將外幣兌換為港元時)。

#### 可能存在未投保或投保不足的損失

領展房產基金已根據房地產投資信託基金守則為其該等物業安排保險，包括物業損毀保險及公眾責任保險，亦有投購僱員賠償及第三方汽車責任保險，該等保險均為法定保險要求。該等保險類別包括與火災及租金損失有關的風險保護。然而，無法保證針對部分或所有該等風險的保險未來繼續可用，或可按相當於受保

資產全部市場價值或重置成本的金額提供。此外，亦不能保證目前已投保的特定風險將繼續按經濟上可行的基準投保或根本不可投保。

**發生傳染病或疫情，例如新冠肺炎疫情，尤其為在香港發生時，可能會對領展房產基金的業務、財務狀況及經營業績造成影響**

於香港(於最後實際可行日期的大部分該等物業的所在地)及該等物業所在的司法權區發生嚴重傳染病或疫情，例如持續的新冠肺炎疫情，可能會對領展房產基金的業務、財務狀況及經營業績造成影響。

此外，地方政府為控制新冠肺炎或任何其他傳染病的傳播而實施的措施，可能會對領展房產基金的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

新冠肺炎疫情繼續影響著全球許多國家，而疫情何時結束，以及香港政府及物業所在司法權區的地方政府是否會延長或實施進一步的社交距離或其他限制性措施以控制新冠肺炎疫情仍存在重大不確定性，因而可能對領展房產基金的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。領展房產基金將繼續密切關注經營環境並檢討業務策略。

無法保證於香港或該等物業所在的司法權區不會爆發嚴重傳染病或疫情。倘發生此類爆發或出現疫情，可能會對該等物業的營運造成重大不利影響。在此情況下，該等物業的租戶可能會受到不利影響，領展房產基金的經營業績可能會因此而受到影響。此外，傳染病爆發或發生疫情可能會對該等物業所在的司法權區的經濟普遍造成影響，因此可能會對領展房產基金的財務狀況及經營業績帶來不利影響。

**房地產投資的非流動性質，或會對領展房產基金有不利影響**

房地產投資相對缺乏流動性。此外，根據房地產投資信託基金守則，領展房產基金被禁止在收購之日起，或(倘為房地產開發及相關)於有關該投資的房地產開發及相關活動完成日期起少於兩年的期間內出售任何物業(非合資格少數權益物業除外)，除非單位持有人已通過特別決議同意建議出售則屬例外。缺乏流動性可能會影響領展房產基金改變其投資組合或變現其部分資產以應對經濟、金融、房地產市場或其他情況變化的能力。此外，領展房產基金所有投資的最終流動性將

取決於就每項投資提出的變現策略的成功，這可能受到各種風險因素的不利影響。例如，領展房產基金可能無法在短時間內將其資產變現，或可能被逼大幅降低原本就該等資產可能尋求的價格，以確保快速出售。該等因素可能對領展房產基金的財務狀況及經營業績造成不利影響。

#### 該等物業或其部分可能被強制收購

該等物業所在司法權區的土地可能面臨被當地政府根據適用法律規定沒收或強制收購的風險。

倘領展房產基金投資組合中的任何該等物業被強制收購，所獲得的賠償金額將根據各司法權區的相關法律及法規評估。領展房產基金收到的賠償金可能少於預期，或按不利的條款收取。於最後實際可行日期，大部分該等物業位於香港。倘對香港的任何該等物業進行任何強制收購，獲授的賠償金額乃基於相關物業的市場價值計算，並根據有關條例規定的基準進行評估。根據該計算基準，可能支付予領展房產基金的賠償金水平可能低於領展房產基金為該特定物業支付的價格。倘對申索出現爭議，領展房產基金可能會延遲收到賠償，或領展房產基金收到的賠償可能少於預期。

#### 與領展房產基金物業組合有關的風險

##### 該等物業面臨到期租約不續約的風險

該等物業的大部分零售租約的年期為三年或以下。租約週期及續約頻率使領展房產基金容易受到租金市場波動的影響，在市場下滑的情況下可能導致空置率上升及租金下降，進而減少領展房產基金的整體租金收入。於2022年9月30日，就截至2023年、2024年及2025年3月31日止財政年度及其後領展房產基金物業組合中於香港的該等物業的零售租約到期數目佔總面積的百分比分別為15.7%、28.3%及48.6%。於2022年9月30日，就截至2023年、2024年及2025年3月31日止財政年度及其後的領展房產基金於中國內地零售組合的租賃到期概況的相應數字分別為14.7%、15.0%及62.4%。視乎當時的市場情況，亦可能需要更長時間以協商續簽即將到期租約。倘該等物業不能產生足夠的物業收入淨額，領展房產基金的收入、現金流及作出分派的能力將受到不利影響。

領展房產基金可能會因在HA物業方面僅擁有公契下的少數權利及少數分層樓契所有權權益而受到不利影響

領展房產基金於HA物業所在的部份屋邨的少數所有權權益或會對領展房產基金在該等屋邨各自的公契下的權利有不利影響。在此情況下，領展房產基金將無法控制就該等屋邨作出的若干重大決策。換言之，例如大業主可就屋邨(包括屋邨的管理及維修事宜)作出可能不符領展房產基金最佳利益的決定。該等決定或會導致領展房產基金就HA物業支付的管理費有所增加，以及被施加額外的責任。

#### 無法保證該等HA物業之鄰近樓宇不會停用或重建

無法保證鄰近HA物業之屋邨樓宇不會被停用或重建作其他用途，亦無法保證香港房委會在現時提供公共租住房屋且毗鄰該等HA物業之所有屋邨內繼續提供公共租住房屋。任何該等樓宇被停用，均可能減少經常光顧該等HA物業之當地住戶的人數，並影響HA物業租戶的業務。另外，重建項目可能會讓新商家進入相關屋邨，因而可能與HA物業的現有租戶競爭。上述任何情況均可能會對領展房產基金的租戶表現造成重大不利影響，並進而影響領展房產基金的財務狀況及經營業績。

#### 某項物業售價或會低於現行估價或領展房產基金支付的購入價

該等物業之估值既不代表亦不保證是目前或將來任何時間的售價。請參閱「一估值分析或證實未能反映領展房產基金之投資」及「一房地產投資的非流動性質，或會對領展房產基金有不利影響」。因此，無法保證領展房產基金目前或於將來任何時間可以出售某項物業，或於有關銷售實現的價格不會低於該項該等物業的現行估值或領展房產基金購入該項物業所支付的價格。

#### 估值分析或證實未能反映領展房產基金之投資

獨立物業估值師對於2022年3月31日及2022年9月30日的該等物業進行估值時採用收入資本化法，並通過直接比較法參考市場可資比較物業。收入資本化法假設特定物業的營業收入淨額處於穩定或正常水平，並按預期回報率或資本化率將收入資本化。

估值亦取決於(其中包括)管理人提供的資本開支預測。

該等分析雖可讓投資者通過結合租金及資本增長，評估該等物業可能產生的長期回報。惟無法保證該等物業的預測現金流、假設最終價值或估值所使用的任何其他假設將證實為準確或可靠，或獨立物業估值師所採用的折現率將反映有關期間可資比較物業或其他形式投資的回報。該等物業之價值可升可跌。因此，任何該等物業的經評估價值既不表示亦不保證領展房產基金可於目前或將來以該價格出售某項物業。

#### **樓宇或設備之潛在缺陷引致的損失或責任或會對盈利及現金流造成不利影響**

倘該等物業存在設計、建築或其他潛在物業或設備缺陷，或需額外資本開支、特別維修或保養支出，或向第三方支付損害賠償或承擔其他責任。該等物業或設備缺陷所引致的費用或責任可能涉及重大及潛在不能預測模式及水平之支出，或會對領展房產基金的盈利及現金流造成重大不利影響。

任何房地產賣家作出的法定或合約陳述、保證或彌償保證，難以令因相關物業或設備缺陷而需承擔的費用或責任提供滿意的保障。

#### **領展房產基金須遵守若干法定、監管合規及稅務責任**

領展房產基金須遵守該等物業所在的香港、中國內地、澳洲及英國的若干法定及監管合規責任。無法保證管理人能夠遵守所有適用的法律及監管規定，亦無法保證管理人於確保物業遵守該等規定或任何可能施加的額外規定時不會產生龐大開支。

領展房產基金須遵守該等物業所在的香港、中國內地、澳洲及英國的稅務法律、法規及政策。領展房產基金亦須遵守稅務制度的任何未來變動(在一般及特別情況下與香港房地產投資信託基金及房地產稅的變化程度有關)。

#### **環境污染或合規問題可能會令領展房產基金產生龐大費用**

儘管根據日期為2005年9月6日的股份購買協議(經日期為2005年11月8日的股份購買補充協議補充)，香港房委會就買賣管理人及HoldCo的全部已發行股本作出

保證，即其已按照適用的環境法律及法規開展業務(就HA物業而言)，且轉讓予領展房產基金的任何HA物業並無產生污染或毒害，香港房委會或管理人均無對任何相關HA物業進行詳細的環境調查。

部分HA物業過往曾使用含有石棉的建築物料。根據香港房委會的清除石棉計劃，香港房委會已聲明，其相信已清除相關HA物業的絕大部分石棉。然而，餘下的石棉建築物料或需糾正或補救行動，且糾正或補救行動可能所費不菲。環保法例規定石棉建築物料須妥善管理及維護，違例業主或營運商或會被施以罰款或處罰。法例可能允許第三方因暴露於污染物(包括但不限於石棉)而導致人身傷害而向業主或營運商追討賠償。

此外，一個或多個HA物業可能有尚未發現之泥土或地下水污染，或其它環境問題，可能需要進行調查或補救。例如，少量HA物業位於以前的堆填區附近。某些情況下該等事項或會造成人身傷害或物業損毀索償。倘發生環境索償或違法行為，領展房產基金或需花費龐大費用進行調查或清理，如情況嚴重，則要暫時或永久關閉該等受影響的HA物業。環境問題亦可能導致租金收入或轉售價格下降，或以其他方式限制領展房產基金出租或出售任何相關HA物業的能力。

#### **該等物業大部分位於香港，使領展房產基金面臨地域及市場集中風險**

儘管領展房產基金投資策略的地理範圍擴展至香港以外地區，惟於最後實際可行日期，其大部分該等物業均位於香港。就價值而言，於2022年9月30日，該等物業中78.3%位於香港，15.3%位於中國內地，6.4%位於澳洲及英國。香港的政治及社會經濟環境或香港經濟的普遍下滑對領展房產基金的影響較倘物業分散在更多地區所受的影響為大。持續的新冠肺炎疫情對香港各行各業造成干擾，包括食品及飲料行業，導致消費者支出減少。其他新冠肺炎措施，例如旅遊限制，影響了前來香港的入境旅遊，進而亦對香港經濟造成了負面影響。儘管香港經濟下滑可能對香港該等物業的影響程度有所降低(由於該等物業旨在滿足其周邊居民的日常需要)，但並不能使該等物業完全免受香港經濟下滑的影響。進一步詳情請參閱「風險因素—領展房產基金依賴其租戶表現，其償還債務的能力可能會

因失去租戶或租戶業務下滑而受到不利影響]及「風險因素—發生傳染病或疫情，例如新冠肺炎疫情，尤其為在香港發生時，可能會對領展房產基金的業務、財務狀況及經營業績造成影響」。儘管有跡象顯示新冠肺炎疫情正在緩和，且香港政府最近已開始取消社交距離及旅遊限制，惟香港的經濟及領展房產基金業務的疫後經濟前景仍受制於多項因素，例如旅遊及商業活動的回升程度、社會政治環境的變化、消費行為的改變、中國內地的對外開放等。因此，領展房產基金的經營及財務表現可能有別於市場預期，並且不能保證在新冠肺炎疫情後會出現回升或增長。

#### 零售物業及停車場市場競爭激烈

於香港、中國內地、澳洲及英國，來自該等物業附近的新設施的競爭，可能會影響領展房產基金維持該等物業的現有出租率及使用率、租金及停車場收費的能力。為避免租用率／使用率下降，租金及停車場收費或需下調，可能需要進行額外的資本改善，或需提供額外的租戶優惠，以上均會對領展房產基金的收益造成負面影響。香港、中國內地、澳洲及英國的零售商之間的競爭性商業環境亦可能對租戶業務造成不利影響，從而影響彼等支付租金的能力。

#### HA物業須遵守限制性契諾

領展房產基金所擁有的此等HA物業已被施加限制性契諾。該等限制性契約意味倘PropCo(或其任何業權繼承人)擬轉讓、按揭或押記屋邨內於任何該等HA物業的任何停車場設施，則只要香港房委會仍然為其所處的有關屋邨內餘下部分的擁有人，且並無出售該處的任何住宅單位，PropCo(或其任何業權繼承人)的任何有關轉讓、按揭或押記必須為該屋邨內有關停車場設施的整體而非部分。同樣，倘PropCo(或其任何業權繼承人)擬轉讓、按揭或押記屋邨內於任何該等HA物業的零售設施，PropCo(或其任何業權繼承人)的任何有關轉讓、按揭或押記必須為該屋邨內有關零售設施的整體而非部分。然而，有關該等零售設施的限制，在香港房委會其後出售該等零售設施所在的相關屋邨的任何住宅單位後仍然有效。因此，領展房產基金將不能完全靈活地轉讓、按揭或押記部分該等HA物業，這可能意味著，領展房產基金在未來就部份該等HA物業而言，其將不能取得倘其可靈活轉讓該等HA物業部份予多個買家所能取得的高價。同樣，倘領展房產基金擬就獲取較長期債務融資而以該等HA物業作出抵押，缺乏上述靈活性亦可能反映於任何融資條款中。

領展房產基金可能會受到與其已經或可能收購的物業或業務有關的未知或或有責任的影響，因而可能會導致損害賠償及投資損失

領展房產基金已收購或將來可能收購的資產及實體可能會受到未知或或有責任的影響，領展房產基金就此對賣方的追索權可能有限或完全並無追索權。未知或或有責任可能包括清理或補救環境狀況的責任、租戶、供應方或與被收購實體交易的其他人士的申索、稅項負債及其他負債，無論是否於正常業務過程中產生。未來，領展房產基金可能會進行只有有限的陳述及保證，或於交易成交後成為無效的陳述及保證的交易，在此情況下，領展房產基金對該等物業的賣方並無追索權或追索權有限。儘管領展房產基金通常會要求賣方就違反於交易成交後仍為有效的陳述及保證作出彌償保證，惟有關彌償保證的期限通常有限，並受不同的重大性門檻、重大的可扣減金額或損失的合計上限所規限。因此，無法保證領展房產基金能夠收回因賣方違反其陳述及保證而造成的損失的任何金額。此外，領展房產基金可能因與所收購的物業及實體有關的責任而產生的成本及費用總額可能超出領展房產基金的預期。任何該等事項均可能對領展房產基金的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

### 與供股有關的風險

除非閣下接納所有獲分配之未繳股款供股權以及認購所有暫定配發予閣下之供股基金單位，否則該發售將攤薄閣下於領展房產基金之投資及按比例權益

倘閣下選擇不全數接納閣下之未繳股款供股權，則閣下於領展房產基金之按比例所有權及投票權將被攤薄。即使閣下選擇於適用交易期間屆滿前出售閣下之未繳股款供股權或委託他人代為出售該等未繳股款供股權，閣下因而所收取之代價未必足夠悉數補償閣下於領展房產基金之按比例所有權及投票權之相關攤薄。

### 基金單位的市場價格可能波動並可能在認購期屆滿前跌破認購價

一旦閣下接納本次供股之未繳股款供股權，閣下不得撤銷該等接納。儘管認購價每供股基金單位44.20港元較最後交易日之收市價62.80港元有所折讓，基金單位之市場價格於認購期屆滿前可能會因以下因素而跌破認購價：包括但不限於經濟或政治狀況、市場對本次供股能否完成之觀感、影響領展房產基金營運之監管變動，以及其財務業績之變動。該等因素大多超出領展房產基金之控制。倘若閣下接納閣下之未繳股款供股權，且於就該等未繳股款供股權向閣下發行供股基金單位當日，基金單位之市場價格低於認購價，則閣下購買該等供股

基金單位之價格將高於市場價格。市場價格之跌勢於完成本次供股後可能仍會持續，因此閣下可能無法以相等於或高於認購價之價格出售供股基金單位。

**未繳股款供股權可能無法在聯交所或任何場外交易市場形成一個交投活躍之市場，即使形成市場，未繳股款供股權之交易價格亦可能波動**

未繳股款供股權之交易期設於2023年3月9日(星期四)至2023年3月16日(星期四)(包括首尾兩天)。概不保證未繳股款供股權於上述交易期間可在聯交所形成交投活躍之市場或形成未繳股款供股權的任何場外交易市場。即使形成活躍市場，未繳股款供股權之交易價格可能波動並受制於影響基金單位價格之相同因素。

#### **認購價並非領展房產基金相關價值之指標**

按照供股的慣常做法，認購價是參考(其中包括)基金單位於現行市況下的近期歷史交易價、相對於其近年在香港的交易價的供股認購價、經參考香港近年已包銷供股的理論除權價格後的折讓率，以及領展房產基金擬於供股下籌集的資金金額而釐定。認購價與過往經營、現金流、盈利、財務狀況或任何其他既定價值標準無直接關係，閣下不應認為認購價為領展房產基金之相關價值之指標。

#### **供股須待包銷協議成為無條件及牽頭包銷商並無終止包銷協議後方可進行**

領展房產基金的單位持有人及實益擁有人及潛在投資者務請注意，供股須待包銷協議成為無條件及牽頭包銷商並無根據其條款終止包銷協議後，方可進行。另請注意，包銷協議載有條文，賦予牽頭包銷商於發生若干事件(包括不可抗力)時終止其各自於協議項下責任之權利。有關進一步詳情，請參閱本發售通函中「終止包銷協議」一節。因此，任何基金單位及未繳股款基金單位的交易將因此承擔供股可能未成為無條件或可能不會進行的風險。

## 一、潛在投資者須知

另類投資基金經理指令(2011/61/EU)(The Alternative Investment Fund Managers Directive (2011/61/EU)) (「另類投資基金經理指令」)、荷蘭金融監督法(*Wet op het financieel toezicht*) (「金融監督法」)及英國2013年另類投資基金管理人規例(SI 2013/1773)(the UK Alternative Investment Fund Managers Regulations 2013 (SI 2013/1773)) (經2019年另類投資基金管理人(修訂本等)(退出歐盟)規例(The Alternative Investment Fund Managers (Amendment etc.) (EU Exit) Regulations 2019)修訂)(「另類投資基金管理人規例」)規定，非歐盟或非英國基金管理人(如領展資產管理有限公司(「管理人」，以領展房地產投資信託基金(「領展房產基金」)管理人身份)向身處歐洲聯盟(「歐盟」)及英國(「英國」)(倘適用)之投資者推銷另類投資基金權益時須作出若干披露。居籍位於或註冊辦事處設於英國或荷蘭之投資者在本附錄統稱為「潛在投資者」。

潛在投資者務請細閱領展房產基金日期為2023年3月7日之本發售通函(「發售通函」)，內容有關按於記錄日期每持有五個基金單位可獲配發一個供股基金單位之基準以認購價為每個供股基金單位44.20港元進行供股(「供股」)。發售通函之本附錄(「附錄六」)經參考發售通函條文後納入，惟有關條文與本附錄所載條文不一致者除外。本附錄並無界定之詞彙具有發售通函所賦予該詞之涵義。

本附錄六由管理人以領展房產基金管理人身份發佈，僅為向領展房產基金之潛在投資者提供若干資料，並按保密形式提供，不得複製或用於任何其他用途。

本附錄僅為向潛在投資者提供以下規定資料而編製：

- i. 另類投資基金經理指令第23條(於荷蘭在金融監督法中實施)及按其頒佈的法規(「另類投資基金經理指令第23條」)，以及英國金融行為監管局(Financial Conduct Authority, 「FCA」)在FCA手冊(FCA Handbook)投資基金(Investment Funds)資料手冊中第3.2章的同等規則(「FUND 3.2」)；
- ii. 關於金融服務部門可持續性相關披露之第2019/2088規例(歐盟)(「歐盟可持續金融披露規例」或「可持續金融披露規例」)；及
- iii. 證券融資交易規例第2015/2365規例(歐盟)(「證券融資交易規例」)。

本附錄僅適用於領展房產基金及供股，且僅載有管理人須根據另類投資基金經理指令第23條及FUND 3.2向領展房產基金投資者提供之資料，不應僅作為任何投資決策的依據而加以依賴。本附錄載有另類投資基金經理指令第23條及FUND 3.2規定之資料，或交叉引用領展房產基金網站或投資者可獲得包含有關資料之相關文件。

本附錄無意提供領展房產基金之完整詳情，潛在投資者於決定是否進行投資時不應僅依賴本文件。本附錄並不構成，且不得用於要約或招攬購買或出售領展房產基金本發售通函中界定之基金單位或供股基金單位，或以其他方式從事與該等基金單位或供股基金單位相關之投資活動。

本附錄並非招股章程，亦無意成為任何人士從事任何投資活動之邀請或誘因。本文件未必載有(其亦無意載有)對投資者及其專業顧問就投資領展房產基金及其基金單位作出知情決定而可能需要之所有資料。潛在投資者務請留意，目前預計基金將不會按照另類投資基金經理指令或另類投資基金管理人規例及FCA FUND規則之全部規定運作。

領展房產基金及管理人不會就任何涉及領展房產基金基金單位之投資或其他交易向任何人士提供意見。潛在投資者不得將本文件內容或領展房產基金、管理人或其任何附屬公司、聯屬人士、高級職員、董事、僱員或代理人之任何後續通訊，視為與財務、投資、稅務、會計、法律、監管或任何其他事項有關之建議。

於若干司法權區(包括英國及荷蘭)派發本文件或會受到限制，故擁有本文件之人士須自行了解並遵守該等限制。

儘管上述，預計基金將根據另類投資基金經理指令第42條(及荷蘭實施該制度之法律及法規)允許之適用國家私募配售制度及在英國根據另類投資基金管理人規例第59條(統稱「NPPR」)進行推銷。NPPR可能要求向潛在投資者披露或提供若干資料。

潛在投資者於投資前應諮詢彼等之經紀或其他專業顧問。

## 荷蘭

根據金融監督法第1:1條，領展房產基金合資格成為另類投資基金。領展房產基金及管理人尚未獲得荷蘭金融市場管理局(*Stichting Autoriteit Financiële Markten*，「金融市場管理局」)授權、許可或以其他方式認可或批准，且作為不受監管的非歐盟另類投資基金，領展房產基金及其任何基金單位不得於荷蘭向公眾推銷或推廣。荷蘭的潛在投資者務請留意，荷蘭金融監管體系提供之絕大部分保障均不適用於投資領展房產基金。

管理人未獲得金融市場管理局授權，故不得於荷蘭推銷投資領展房產基金或進行與之相關之財務宣傳，惟金融監督法第1:13b條規定者除外。因此，於荷蘭，本附錄及本發售通函僅向根據金融監督法第1:1條及荷蘭招股章程規例(第2017/1129號規例(歐盟))第2(e)條規定為「合資格投資者」之投資者提供、分發及派發(且僅以該等投資者為對象)，且並非為合資格投資者之人士於荷蘭不得據此行事或加以依賴。領展房產基金之基金單位及其他權益不得於荷蘭作為其初始分配之一部分或其後任何時間直接或間接推銷或提供。

本附錄、本發售通函或其任何內容僅以合資格投資者為對象，任何其他人士不得據此行事或加以依賴。於荷蘭，與本文件有關之任何投資或投資活動(包括認購、購買或以其他方式收購國際基金單位之任何邀請、要約或協議)僅可向合資格投資者提供，且僅可由合資格投資者參與。

#### 英國

根據經修訂的2000年金融服務與市場法(「金融服務與市場法」)第235條，領展房產基金為一個集體投資計劃，未經FCA授權，或以其他方式認可或批准，且作為不受監管的計劃，其不得於英國向普羅大眾推廣。英國的潛在投資者務請留意，英國監管制度提供的所有或大部分保障將不適用於投資領展房產基金，且英國金融服務補償計劃(the United Kingdom Financial Services Compensation Scheme)概不會提供補償。

管理人未獲得FCA授權，故不得於英國進行財務宣傳，除非金融服務與市場法第21節的限制獲得豁免及除非管理人已根據另類投資基金管理人規例第59條向FCA提交必要通知，則另當別論。

因此於英國，本附錄及發售通函僅向下列人士派發及以下列人士為對象：

- i. 經修訂2000年金融服務與市場法(金融推廣)2005年指令(the Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005, 「金融推廣指令」)的第19(5)條範圍所列投資專業人士，且具備投資相關事宜專業經驗的人士；或
- ii. 金融推廣指令第49條範圍所列高淨值公司及其他人士；及
- iii. 可能在其他方面對其作出有關派發屬合法的任何其他人士(所有有關人士統稱為「英國有關人士」)，

本附錄、發售通函或其任何內容僅以英國有關人士為對象，任何其他人士不得據此行事或加以依賴。於英國，與本文件有關之任何投資或投資活動(包括認購、購買或以其他方式收購國際基金單位之任何邀請、要約或協議)僅可向英國有關人士提供，且僅可由英國有關人士參與。

#### 歐洲經濟區(「EEA」)及英國

就另類投資基金經理指令而言，領展房產基金為另類投資基金，而管理人為另類投資基金管理人。因此，不得向EEA或英國投資者推廣基金及向其發送本附錄及發售通函，除非已根據實施NPPR法例知會相關成員國主管機構有關另類投資基金之事宜、向其註冊或獲其批准，則於該情況下，可向該成員國或英國之專業投資者推廣另類投資基金，惟須遵守該司法權區法例施加之任何額外適用限制。於任何其他情況下，不得向EEA或英國的潛在投資者派發本附錄及發售通函，或被其加以依賴。此外，除任何實施NPPR法例有嚴格規定外，不得於任何成員國以公開發售之方式推廣或分派另類投資基金，而本附錄、發售通函及領展房產基金之權益發售尚未獲得EEA或英國任何主管機構之批准。本附錄及發售通函已發送予擬定接收人，僅供其個人使用，任何接收人不得為任何目的進一步分派或複製。

基金單位或與領展房產基金之基金單位有關的投資將不會向EEA或英國的任何散戶投資者發售、出售或以其他方式提供，亦不得向其發售、出售或以其他方式提供有關基金單位及投資。就該等目的而言，散戶投資者指屬於以下一種(或多種)身份的人士：

- i. 2014/65/EU指令(經修訂)(「MiFID II」)第4(1)條第(11)點或FCA Handbook Conduct of Business Sourcebook(「COBS」)第3章所界定之散戶客戶；或
- ii. (歐盟)2016/97指令(經修訂)(「保險分銷指令」)所界定之客戶，而該客戶並不符合MiFID II第4(1)條第(10)點所界定之專業客戶資格；或
- iii. 並非歐盟招股章程條例所界定之合資格投資者。

因此，並無就向EEA及英國散戶投資者發售或出售或以其他方式向其提供國際基金單位而編製第1286/2014號規例(歐盟)(經修訂)(「PRIIPs規例」)所規定或脫歐後於英國遞交之關鍵資料文件。因此，根據PRIIPs規例，向EEA及英國任何散戶投資者發售或出售或以其他方式提供國際基金單位可能屬違法。

## II. 根據歐洲另類投資基金經理指令進行披露

儘管領展房產基金不會按照另類投資基金經理指令或另類投資基金管理人規例的全部規定運作，惟預計領展房產基金將根據另類投資基金經理指令第42條規定的NPPR之要求，或根據另類投資基金管理人規例第59條，於英國進行推廣。根據該等規定，管理人須按照另類投資基金經理指令第23條及英國FUND 3.2中的規則作出若干披露。下文載列發售通函中管理人遵守另類投資基金經理指令第23條及FUND 3.2規定之部分之詳情，並載有另類投資基金經理指令第23條或FUND 3.2規則的補充披露。

監管參考 另類投資 基金經理 指令第23條	FUND 3.2.2 規則	披露要求	披露或相關披露之地點
1(a)	1(a)	另類投資基金策略及目標之描述。	<p>領展房產基金的主要目標是向單位持有人提供穩定的分派，並具備此等分派的長期增長潛力。管理人通過實施各種投資及商業策略，改善於香港、中國內地、澳洲、英國及其他門戶城市的大型及地域多元化資產組合的表現，並提高其整體質量，從而實現該目標。</p> <p>領展房產基金的投資策略為在遵守房地產投資信託基金守則及信託契約的前提下，於香港及／或其他海外司法權區投資於具獨立性質(包括信託契約中所界定由少數權益股東擁有的物業)及／或組成綜合混合用途發展項目一部分的房地產，可用作任何類型住房或住宿用途的物業以及相關投資，並就包含零售、商業部分及／或可用作任何類型住房或住宿用途的所有類型發展項目進行物業開發及相關活動。</p>

監管參考	FUND	披露要求	披露或相關披露之地點
另類投資	FUND		
基金經理	3.2.2		
指令第23條	規則		
			有關另類投資基金之投資策略及目標之詳述，請參閱本發售通函第III-1頁附錄三2.有關領展房產基金、管理人及其證券的資料一節。
1(a)	1(b)	倘另類投資基金為聯接型另類投資基金，有關主另類基金成立地點的資料。	不適用。
1(a)	1(c)	倘另類投資基金為組合型基金投資，有關相關基金成立地點的資料。	不適用。
1(a)	1(d)	另類投資基金可能投資的資產類型的描述。	<p>領展房產基金可在遵守房地產投資信託基金守則及信託契約的前提下，於香港及／或其他海外司法權區投資於具獨立性質(包括信託契約中所界定由少數權益股東擁有的物業)及／或組成綜合混合用途發展項目一部分的房地產，可用作任何類型住房或住宿用途的物業以及相關投資，並就包含零售、商業部分及／或可用作任何類型住房或住宿用途的所有類型發展項目進行物業開發及相關活動。</p> <p>領展房產基金可投資「相關投資」。相關投資的定義載於本發售通函第8頁釋義一節，包括房地產投資信託基金守則允許領展房產基金可投資的以下金融工具：(a)於香港聯交所或其他國際認可證券交易所上市的證券；(b)非上市債務證券；(c)政府及其他公共證券；及(d)本地或海外的地產基金。</p>
			另請參閱本發售通函第III-1頁附錄三2.有關領展房產基金、管理人及其證券的資料一節。

監管參考	FUND	披露要求	披露或相關披露之地點
另類投資 基金經理 指令第23條	3.2.2 規則	另類投資基金或另類投資基金管理人代表另類投資基金可能採取的投資技術及所有相關風險。	<p>管理人致力於在領展3.0戰略下實現增長，其目標是透過資產多元化優化其物業組合，以及與資本合作夥伴壯大其資產管理規模。管理人矢志於該戰略下成為「亞太地區房地產領域的可靠合作夥伴」。</p> <p>於增長新征程中，管理人擬繼續在多種資產類別中對準投資機遇，一般集中在零售、停車場、辦公室及物流領域，主要為必需品零售及物流行業。管理人計劃著眼亞太地區，特別是中國內地一線城市、澳洲及新加坡，以及領展房產基金的基地香港，以繼續開拓領展房產基金投資版圖。預期更加多元化的物業組合有助降低領展房產基金的地域集中風險、提升抵禦波動的能力，以實現可持續增長。</p> <p>另請參閱發售通函第54頁的領展3.0戰略。有關相關風險的更多詳情，請參閱本發售通函附錄五—風險因素所載資料。</p>
1(a)	1(f)	任何適用投資限制。	<p>領展房產基金須遵守房地產投資信託基金守則及信託契約項下的投資限制，包括領展房產基金自收購物業起至少兩年內不得出售其透過特別目的投資工具或合營公司實體持有的有關物業，除非單位持有人根據信託契約以通過特別決議案的方式批准建議出售則除外。</p>
1(a)	1(g)	另類投資基金可使用槓桿的情況。	<p>本發售通函第1-5頁附錄——領展房產基金集團之財務資料[2.債務聲明]一節提供了有關領展房產基金產生的借款及債務說明。</p>

監管參考  
另類投資 FUND  
基金經理 3.2.2  
指令第23條 規則

披露要求

披露或相關披露之地點

			<p>領展房產基金過去倚賴外部融資及預期將繼續使用與其投資有關的外部融資。領展房產基金可能不時需要提取其銀行融資及使用透支。有關進一步資料，請參閱本發售通函第V-2頁附錄五－風險因素「領展房產基金倚賴外部融資，惟領展的槓桿借貸能力受到限制」分節。</p> <p>有關領展的借貸政策以及房地產投資的經營及融資方法的更多詳情，亦請參閱領展房產基金的2021/2022年報(管治、披露及財務報表) (「年報2021/2022(管治、披露及財務報表)」)第112至123頁及第137至138頁(可在annual-report-2122_c_book-2.pdf (linkreit.com)查閱)。</p>
1(a)	1(h)	<p>允許的槓桿類型及來源以及相關風險。</p>	<p><u>允許的槓桿類型及來源</u></p> <p>除任何集團內公司間及租賃負債外，於2023年1月31日營業時間結束時，領展房產基金產生的未償還借款及債務，亦包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 無抵押銀行貸款</li> <li>• 抵押銀行貸款</li> <li>• 中期票據</li> <li>• 可轉換債券</li> <li>• 租賃負債</li> </ul> <p>請亦參閱年報2021/2022(管治、披露及財務報表)第112至123頁及第137至138頁。</p>

監管參考  
另類投資 FUND  
基金經理 3.2.2  
指令第23條 規則

披露要求

披露或相關披露之地點

允許的槓桿類型及來源受房地產投資信託基金守則及信託契約的規限。

#### 相關風險

領展房產基金可能不時需要提取其銀行融資及使用透支，惟其可能由於以下原因而無法如此行事：

- i. 房地產投資信託基金守則規定的50%的借貸限額；及
- ii. 若干銀行貸款融資協議所載的契諾。

在以房地產為擔保的資產抵押貸款交易或無擔保貸款中，領展房產基金亦可能面臨難以獲得及時及商業上有利的融資。

此外，使用槓桿借貸可能會增加領展房產基金面對不利經濟因素的風險，例如加息及經濟逆轉。領展房產基金承受與債務融資有關的一般風險，包括以下風險：

- i. 現金流不足以滿足本金的支付及償還資本的要求；及
- ii. 由於缺乏於市場借貸的能力及／或不利的利率環境，在未來無法將債務維持於最佳水平。

領展房產基金亦錄得一年內到期計息負債，倘於到期時未能再融資若干貸款，將使領展房產基金面臨流動資金風險。

有關相關風險的更多詳情，請參閱本發售通函附錄五－風險因素所載資料。

監管參考	披露要求	披露或相關披露之地點
另類投資 基金經理 指令第23條	FUND 3.2.2 規則	
1(a)	1(i)	<p>使用槓桿及任何抵押品以及資產再利用安排的任何限制。</p> <p>領展房產基金的架構、策略及投資政策受房地產投資信託基金守則約束，例如，該守則限制領展房產基金的借貸不得超過其資產總值（「資產總值」）的50%，並要求領展房產基金向單位持有人分派的股息不得低於其各財政年度經審核稅後淨收入的90%。該等限制可能會限制領展房產基金的槓桿借貸能力，因而影響領展房產基金的營運，並限制其及時實現其策略的能力，甚至完全無法實現其策略。</p> <p>倘該等物業的估值下降，即使未產生任何額外借貸，領展房產基金亦可能超過50%的借貸限額，故領展房產基金可能需減少其借貸。因此，無法保證於進行資產重估或發生其他情況後，領展房產基金的借貸將始終保持在其資產總值的50%以下。</p> <p>有關更多詳情，請參閱本發售通函第V-2頁「領展房產基金倚賴外部融資，惟領展的槓桿借貸能力受到限制」分節所載資料。</p> <p>另請參閱年報2021/2022（管治、披露及財務報表）第112至123頁及第137至138頁。</p> <p>於2023年1月31日，領展房產基金集團之銀行借貸合共33.54億港元以領展房產基金集團於中國內地及澳洲的若干投資物業抵押，而餘下278.49億港元為無抵押。中期票據221.07億港元及可轉換債券39.63億港元由領展房產基金集團附屬公司及受託人（作為受託人及追索權僅限於領展房產基金之資產）擔保。</p>

監管參考	披露要求	披露或相關披露之地點
另類投資 基金經理 指令第23條 規則 <b>FUND 3.2.2</b>		
1(a)	1(j)	<p>另類投資基金管理人                      有權代表另類投資基                      金採用的最高槓桿水                      平。</p> <p>領展房產基金的架構、策略及投資政策受房地                      產投資信託基金守則約束，例如，該守則限制                      領展房產基金的借貸不得超過其資產總值的                      50%。</p> <p>倘該等物業的估值下降，即使未產生任何額外                      借款，領展房產基金亦可能超過50%的借貸限                      額，故領展房產基金可能需減少其借貸。因此，                      無法保證於進行資產重估或發生其他情況後，                      領展房產基金的借貸將始終保持在其資產總值                      的50%以下。</p> <p>有關更多詳情，請參閱本發售通函第V-2頁「領                      展房產基金倚賴外部融資，惟領展的槓桿借貸                      能力受到限制」分節所載資料。</p>
1(b)	2	<p>有關另類投資基金可                      能改變其投資策略或                      投資政策或兩者之程                      序的描述。</p> <p>根據房地產投資信託基金守則及信託契約以及                      香港證券及期貨事務監察委員會不時規定，領                      展房產基金的投資策略及政策作出若干重大改                      變時，可能需要單位持有人的批准。</p>

監管參考	FUND	披露要求	披露或相關披露之地點
另類投資	FUND		
基金經理	3.2.2		
指令第23條	規則		
1(c)	3	<p>描述因投資而訂立合約關係的主要法律影響，包括司法權區、適用法律及是否存在規定須提供有關於設立另類投資基金的地區承認及強制執行外地判決之任何法律文書之資料。</p>	<p>單位持有人之權利及權益載於信託契約。根據信託契約，受託人必須盡職盡責及保持警惕，保障單位持有人之權利及權益。</p> <p>每個基金單位指領展房產基金之個人權益。單位持有人於領展房產基金相關資產中並無衡平法或所有權權益，亦無權轉讓領展房產基金任何資產(或部分資產)或有關資產中之任何產業權或權益。</p> <p>領展房產基金據以成立之信託契約受香港法例規管。由於領展房產基金於香港註冊成立，身處香港以外之投資者可能無法於其居住的當地司法權區向領展房產基金送達法律程序文件。</p> <p>所有或大部分領展房產基金資產可能位於投資者居住的當地司法權區以外之地區，因此，可能無法於該當地司法權區執行對領展房產基金之判決或強制執行當地司法權區所發出針對領展房產基金之判決。</p> <p>由於領展房產基金於香港成立且受香港法院司法管轄，故規定獲香港承認或強制執行外地判決之法律文書並不適用。</p>

監管參考	FUND	披露要求	披露或相關披露之地點
另類投資	FUND		
基金經理	3.2.2		
指令第23條	規則		
1(d)	4	<p>另類投資基金管理 人、另類投資基金存 託人、核數師及任何 其他服務提供商的身 份以及有關彼等職責 及投資者權利的描 述。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="879 395 1369 683"> <p>• 領展房產基金的管理人為：<b>領展資產管理有限公司</b>，根據香港法律註冊成立之公司。管理人乃根據證券及期貨條例第116條獲證監會發牌可進行資產管理的受規管活動，並為單位持有人之利益管理領展。管理人由受託人全資擁有，及按成本收回基準收取管理費。於本發售通函日期，其註冊辦事處地址為：</p> <p>領展資產管理有限公司 (以其作為領展房產基金管理人的身份) 香港 九龍觀塘海濱道77號 海濱匯1座20樓</p> </li> <li data-bbox="879 955 1369 1242"> <p>• 截至2020年、2021年及2022年3月31日止年度，領展房產基金之核數師為：<b>羅兵咸永道會計師事務所</b>。羅兵咸永道會計師事務所已根據香港會計師公會頒布之香港審核準則就領展房產基金截至2020年、2021年及2022年3月31日止年度的綜合財務報表進行審核。於本發售通函日期，其註冊辦事處地址為：</p> <p>羅兵咸永道會計師事務所 香港中環 太子大廈22樓</p> </li> </ul>

監管參考  
另類投資 FUND  
基金經理 3.2.2  
指令第23條 規則

披露要求

披露或相關披露之地點

- 領展房產基金的受託人為：滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司。受託人為根據香港法例第29章《受託人條例》之註冊信託公司，單純為單位持有人之利益以信託方式代所有單位持有人持有領展房產基金的全部資產。受託人及管理人獨立營運。於本發售通函日期，受託人之註冊辦事處地址為：

滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司  
香港  
皇后大道中1號  
香港上海滙豐銀行總行大廈

- 基金單位過戶登記處：香港中央證券登記有限公司。於本發售通函日期，其註冊辦事處地址為：

香港灣仔  
皇后大道東183號  
合和中心  
17樓1712至1716號舖

有關其他服務提供商的詳情，請參閱本發售通函第III-18頁至第III-19頁附錄三—一般資料「13. 公司資料及參與供股的各方」一節。

監管參考	FUND	披露要求	披露或相關披露之地點
另類投資 基金經理 指令第23條	3.2.2 規則		
1(e)	5	有關另類投資基金 管理 人 如 何 遵 守 另 類 投 資 基 金 經 理 指 令 / IPRU-INV 11.3.11G(專業過失) 第9(7)條規定所述有 關專業責任風險的規 定之描述。	<p>管理人維持適當水平的董事及高級職員責任保險，以保障專業責任風險。</p> <p><b>受託人向董事作出之彌償</b></p> <p>根據信託契約之條文及在其規限下，受託人(以其作為領展房產基金受託人的身份)已向各董事授出彌償。根據該彌償之條款，董事有權就彼等擔任董事、管理人(及(如適用)管理人之任何附屬公司)之高級職員或代理人(視情況而定)、HoldCo、PropCo、發行人、FinanceCo或領展房產基金之其他特別目的投資工具不時履行其職務或履行其各自職責時因任何行動或疏忽而引致或產生任何負債而對存置財產(定義見信託契約)進行追索，惟該等責任因彼等疏忽、欺詐性行為不當或故意失責引起者則除外。</p>
1(f)	6(a)	有關另類投資基金管 理人授權的任何另類 投資基金管理人管理 職能之描述。	<p>管理人已將財產管理及行政職能授權予其附屬公司。管理人及其附屬公司按成本收回基準向領展房產基金收回其開支。</p>
1(f)	6(b)	存託人授權的任何保 管職能。	<p>受託人根據信託契約及房地產投資信託基金守則履行保管職能。</p>
1(f)	6(c)	根據附件一由另類 投資基金經理指令/ FUND 3.10(授權)委聘 的各代表之身份。	<p>管理人已將財產管理及行政職能授權予其附屬公司。</p>
1(f)	6(d)	該等授權可能產生的 任何利益衝突。	<p>受託人及管理人彼此在職能上獨立，其各自就領展房產基金的職責載於房地產投資信託基金守則及信託契約。根據房地產投資信託基金守則之規定，管理人須以單位持有人之最佳利益行事，而受託人對單位持有人亦負有受信責任。</p>

監管參考	披露要求	披露或相關披露之地點
另類投資 基金經理 指令第23條 規則 FUND 3.2.2		
		<p>管理人及其授予若干職能的附屬公司均由領展房產基金全資擁有。由於該等實體由領展房產基金全資擁有，這可將衝突減至最少並符合單位持有人的利益。</p>
1(g)	7	<p>有關另類投資基金根據FUND 3.9(估值)評估資產所使用之估值流程及定價方法(包括評估難以估值資產所用方法)之描述。</p> <p>高力國際物業顧問(香港)有限公司已自2019年11月17日起根據房地產投資信託基金守則獲委任為領展的主要估值師，於2022年9月30日完成連續三年的估值後退任領展的主要物業估值師，戴德梁行有限公司已獲委任為領展房產基金之主要估值師，並於2023年3月開始對領展房產基金的物業組合進行估值。</p>
1(h)	8	<p>有關另類投資基金流動資金風險管理之描述，包括投資者於正常及例外情況下之贖回權及與投資者之現有贖回安排。</p> <p>審慎的流動性風險管理包括就已承諾信貸融資及營運現金流量維持充裕現金及可動用資金。</p> <p>於2022年3月31日，領展房產基金集團的現金及現金等價物和銀行存款為29.49億港元(2021年：25.30億港元)。除現金資源外，於2022年3月31日，領展房產基金集團的可動用借貸融資總額為728.61億港元(2021年：485.87億港元)，其中502.36億港元(2021年：386.11億港元)已提取。於2022年3月31日，未提取已承諾融資之銀行貸款總額為226.25億港元(2021年：99.76億港元)。</p>

監管參考	FUND	披露要求	披露或相關披露之地點
另類投資	FUND		
基金經理	3.2.2		
指令第23條	規則		
1(i)	9	有關投資者直接或間接承擔之所有費用、收費、開支及最高金額之描述。	<p>買賣登記於單位持有人名冊之未繳股款及繳足股款供股基金單位須繳納以下各項：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 已付代價或已轉讓供股基金單位價值(以較高者為準)之印花稅0.26%(買方及賣方各自負責於有關轉讓時應付香港印花稅之一半金額)；</li> <li>• 聯交所交易費0.00565%；</li> <li>• 證監會交易徵費0.0027%；</li> <li>• 香港財務匯報局交易徵費0.00015%；及</li> <li>• 香港任何其他適用費用、徵費及收費。</li> </ul> <p>另請參閱港交所網站，網址為 <a href="https://www.hkex.com.hk/?sc_lang=zh-HK">https://www.hkex.com.hk/?sc_lang=zh-HK</a></p>
1(j)	10	有關另類投資基金經理如何確保公平對待投資者之描述。	<p>所有已發行及將發行之基金單位與供股基金單位一經繳足，彼此之間會及將會在所有方面享有同等地位，具體而言，包括分派、表決權及資本回報。已發行及將發行之基金單位與供股基金單位會或將會於香港聯交所上市。</p> <p>繳足股款供股基金單位之持有人將有權收取領展房產基金於配發及發行供股基金單位日期後可能宣派、作出或派付之所有未來分派。</p>

監管參考	FUND	披露要求	披露或相關披露之地點
另類投資 基金經理 指令第23條	3.2.2 規則		
1(j)	11(a)	每當投資者取得優先待遇或取得獲取優先待遇之權利，對該優先待遇作出有關描述。	所有已發行及將發行之基金單位與供股基金單位一經繳足，彼此之間會及將會在所有方面享有同等地位，具體而言，包括分派、表決權及資本回報。已發行及將發行之基金單位與供股基金單位會或將會於香港聯交所上市。  繳足股款供股基金單位之持有人將有權收取領展房產基金於配發及發行供股基金單位日期後可能宣派、作出或派付之所有未來分派。
1(j)	11(b)	獲得有關優先待遇之投資者類型。	不適用
1(j)	11(c)	彼等與另類投資基金或另類投資基金經理之法律或經濟聯繫(倘相關)。	不適用
1(k)	14	根據FUND 3.3(另類投資基金經理之年報)編製之最近期年報。	管理人已於2022年6月16日刊發截至2022年3月31日止年度之經審核財務報表。  財務報表可通過以下方式查閱，並可於(i)房地產投資信託基金管理人之註冊辦事處香港九龍觀塘海濱道77號海濱匯1座20樓或付款託管人之指定辦事處(於本發售通函日期地址為160 Queen Victoria Street, London EC4V 4LA, United Kingdom)免費獲取；或(ii)香港聯交所網站 <a href="https://www.hkex.com.hk/?sc_lang=zh-HK">https://www.hkex.com.hk/?sc_lang=zh-HK</a> 及領展房產基金網站(投資者關係   Link (linkreit.com))免費下載。

監管參考 另類投資 基金經理 指令第23條	FUND 3.2.2 規則	披露要求	披露或相關披露之地點
1(l)	12	發行及銷售基金單位或股份之程序及條件。	有關供股發行，請參閱以下資料： <ul style="list-style-type: none"> <li>本發售通函第30至38頁之「接納或轉讓程序」一節；及</li> <li>本發售通函第38至41頁「申請額外供股基金單位」一節。</li> </ul>
1(m)	13	根據FUND 3.9(估值)得出之另類投資基金最新資產淨值或另類投資基金基金單位或股份最新市價。	根據2021/2022年報，於2022年3月31日之最新資產淨值為77.10港元。 有關進一步資料，亦請參閱本發售通函第1-3頁至第1-4頁「綜合財務狀況表」。
1(n)	15	另類投資基金之過往表現(如適用)。	有關領展房產基金之表現資料可通過刊載於其網站之年報查閱： 財務報告和簡報   <a href="http://linkreit.com">Link (linkreit.com)</a>  投資者務請注意，過往表現並非未來表現之指標。投資者可能無法收回已投資金額。
1(o)	16(a)	主要經紀行之身份。	不適用。
1(o)	16(b)	有關另類投資基金與其 主要經紀行之重大 安排及管理利益衝突 方式之描述。	不適用
1(o)	16(c)	與存託人就可能進行 轉讓及再次動用另類 投資基金資產所訂立 合約中之規定。	不適用
1(o)	16(d)	有關將任何責任轉嫁 予可能存在之主要經 紀行之資料。	不適用

監管參考	FUND	披露要求	披露或相關披露之地點
另類投資 基金經理 指令第23條	3.2.2 規則	<p>另類投資基金經理指令第23(4)及(5)條或FUND 3.2.5規則及FUND 3.2.6規則項下規定的資料將如何及何時披露之描述。</p>	<p>根據房地產投資信託基金守則及信託契約，領展房產基金之年報及賬目將於每個財政年度結束後的四個月內公布並發送單位持有人，而中期業績將於每個財政半年後的三個月內公布。</p>
1(p)	17	<p>該資料包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 另類投資基金之資產中因缺乏流動性而受限於特殊安排之百分比；</li> <li>• 管理另類投資基金流動性的任何新安排；</li> <li>• 另類投資基金目前之風險狀況及另類投資基金管理人為管理該等風險而採用的風險管理系統；</li> <li>• 另類投資基金管理人可代表另類投資基金使用之最高槓桿比例的任何變動，及根據槓桿安排授予重新使用抵押品或任何擔保之任何權利；及</li> <li>• 另類投資基金採用之槓桿總額的任何變化。</li> </ul>	<p>根據房地產投資信託基金守則的要求，管理人將確保及時公布有關領展房產基金之重要資料及發展，以使單位持有人瞭解領展房產基金之情況。</p> <p>於另類投資基金經理指令及另類投資管理人規例要求的範圍內，根據另類投資基金經理指令第23(4)條(流動性及風險管理)及第23(5)條(槓桿)(或英國FUND 3.2.5規則及FUND 3.2.6規則)要求披露的資料將按以下方式提供予每名潛在投資者：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) 因其缺乏流動性而產生及受限於特別安排的基金資產的百分比—無，原因為基金資產毋須受限於因缺乏流動性而產生的特別安排；</li> <li>(ii) 管理基金流動性的任何新安排—不太可能出現，但如有任何新安排，在無不當延遲之情況下載入向每名投資者發出的披露通知；</li> <li>(iii) 基金目前的風險狀況及為管理該等風險而採用的風險管理系統—載入每份年報；</li> <li>(iv) 管理人可代表基金使用之最高槓桿比例的任何變動，及根據槓桿安排授予重新使用抵押品或任何擔保之任何權利—在無不當延遲之情況下載入向每名投資者發出的披露通知；及</li> <li>(v) 基金採用之槓桿總額—載入每份年報。</li> </ul>

監管參考	披露要求	披露或相關披露之地點
另類投資 基金經理 指令第23條 規則 FUND 3.2.2		
另類投資基 金經理指令 第23(2)條 FUND 3.2.3規則	另類投資基金管理人須於投資者投資另類投資基金之前，告知其受託人根據另類投資基金經理指令第21(13)條或另類投資基金管理人規例第30條規例作出以合約方式免除其責任的任何安排。	信託契約規定，於不損害法律賦予受託人之任何彌償權利的情況下，就受託人作為受託人以及作為受託人之董事、僱員及職員可能面臨的任何訴訟、費用、索賠、損害賠償、開支或要求，受託人及受託人之任何董事、僱員及職員應從受託財產(定義見信託契約)或其任何部分中獲得賠償，並有權為賠償的目的而追索，除非該訴訟、費用索賠、損害賠償、開支或追討乃因受託人以及受託人之任何董事、僱員及職員欺詐、疏忽、故意違約或違反信託契約而引起。
另類投資基 金經理指令 第23(2)條 FUND 3.2.3規則	另類投資基金管理人亦須在無不當延遲之情況下通知投資者有關託管責任之任何變動。	倘須修改信託契約中上述受託人的彌償，須經單位持有人之批准。

### III. 歐盟可持續金融披露規例之披露

可持續金融披露規例(經歐盟關於建立促進可持續投資框架的第2020/852號規例(「分類規例」)修訂)要求另類投資基金管理人(如基金管理人)在向身處EEA的投資者推廣另類投資基金的權益時，須作出若干披露。

管理人已確定，領展房產基金目前毋須受限於可持續金融披露規例第8(1)、9(1)、9(2)或9(3)條。因此，本金融產品的相關投資並無計及歐盟環境可持續經濟活動之標準。本文件包含管理人根據可持續金融披露規例須向投資者提供之資料，不得作為任何投資決定之依據。

監管參考	披露要求	披露或有關披露地點
歐盟可持續金融披露規例第6(1)條	將可持續發展風險納入投資決策，並提供可持續發展風險對另類投資基金回報可能造成影響的評估結果。	<p>領展房產基金已設立一個責任投資政策，以將可持續發展因素及風險納入投資決策。有關該等風險及可持續發展風險對領展房產基金回報可能造成影響的更多詳情，請參閱此文件(<a href="https://www.linkreit.com/-/media/corporate-website/sustainability/governance-policies-and-procedures/policies/responsible-investment-policy.pdf">https://www.linkreit.com/-/media/corporate-website/sustainability/governance-policies-and-procedures/policies/responsible-investment-policy.pdf</a>)及2021/2022年可持續發展彙編(annual-report-2122_c_book_3.pdf (linkreit.com))。</p> <p>我們注意到，可持續發展風險可能未按照歐盟可持續金融披露規例中的相同方式進行界定。</p> <p>領展房產基金物業組合存在未來價值可能受到可持續發展問題不利影響的風險。管理人已設立一套系統，令其可監控並管控該等風險。</p>
歐盟可持續金融披露規例第7(1)條	有關投資決策對可持續發展因素所造成主要不利影響的盡職調查政策的說明。	就可持續金融披露規例第7條而言，由於投資業務似乎與該等因素不大相關，且並無充足可得資料用於評估可持續金融披露規例第7(1)條所界定的該等不利影響，故與該融資產品(即基金單位)有關的投資目前並無考慮有關環境可持續發展經濟活動的歐盟標準。

#### IV. 歐盟證券融資交易規例披露

證券融資交易第2015/2365規例(歐盟)(「證券融資交易規例」)規定，另類投資基金經理(如管理人)於其作出的披露中，須就證券融資交易(「證券融資交易」)及另類投資基金經理獲授權使用的總回報掉期向另類投資基金經理指令第23條所述投資者作出若干披露，並載入明確聲明，該等交易及工具會於彼等向身處EEA的投資者推銷於另類投資基金中的權益時使用。

監管參考	披露要求	披露或有關披露地點
歐盟證券融資交易規例第14(1)及(2)條	有關證券融資交易及管理人獲授權使用的總回報掉期之披露。	領展房產基金將不會訂立證券融資交易及總回報掉期。

