

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以及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並表明概不就本公告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。

本公告或其任何副本概不得直接或間接在美國，或在刊發或派發本公告屬違法的任何其他司法權區內刊發或派發。

本公告僅供參考之用，並不構成收購、購買或認購領展房產基金證券的邀請或要約。

向香港以外之司法權區發出本公告或會受到法律限制。獲得本公告之人士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任何有關司法權區之證券法，領展房產基金就此概不承擔任何責任。

本公告並不構成於美國境內出售證券的邀請或要約。本公告所述證券並無亦不會根據《一九三三年美國證券法》（「美國證券法」）登記，亦不得在未經登記或並無根據美國證券法獲登記豁免的情況下於美國予以提呈發售或出售。領展房產基金無意根據美國證券法或香港境外任何司法權區的法律登記本公告所述的任何供股部分或任何證券，或於美國或任何其他除外司法權區公開發售證券。



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）

(1) 建議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；

(2) 暫停辦理基金單位過戶登記手續

(3) 未償可轉換債券之調整

(4) 恢復交易

唯一全球協調人



聯席牽頭包銷商



J.P.Morgan

領展房產基金今日宣布，以全面包銷方式按每個供股基金單位44.20港元的認購價以五（5）供一（1）的基準進行供股，以籌集約188億港元（扣除開支前，並假設未償可轉換債券未獲轉換）。

壯大領展房產基金的資本基礎，部署增長新征程

- 立即壯大領展房產基金的資本基礎，將淨負債率降至低於20%
- 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
- 與資本合作夥伴攜手，促進領展房產基金遵循領展3.0戰略進入下一階段發展，提高其資產管理規模
- 鞏固領展房產基金作為亞太地區領先的房地產投資者及資產管理人的地位
- 容許合資格單位持有人按每個供股基金單位44.20港元的認購價按比例參與領展房產基金的增長新征程及申請額外供股基金單位

建議供股

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）（基於截至本公告日期已發行基金單位數目，並假設已發行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。

如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（並假設已發行基金單位數目於記錄日期或之前並無其他變動），領展房產基金按相同的認購價及供股基準方式發行 437,738,650 個供股基金單位，預期可籌集約 193 億港元（未扣除開支前）或約 190 億港元（扣除開支後）。

每個供股基金單位 44.20 港元的認購價較根據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約每個基金單位 59.70 港元折讓約 26.0%，較基金單位於最後交易日在聯交所所報收市價每個基金單位 62.80 港元折讓約 29.6%。進一步的比較請參閱本公告「建議供股-認購價」一節。

供股乃由牽頭包銷商全面包銷。根據包銷協議，牽頭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。在特定情況下，包銷協議亦可終止。包銷協議之詳情，包括條件及終止權利，載列於本公告「包銷協議」一節。如包銷協議未成為無條件或被終止，供股將不會進行。

進行供股之理由及裨益

供股旨在立即壯大領展房產基金的資本基礎，部署增長新征程。

供股所得款項用途

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，尤其專注位於亞太區的零售、停車場、辦公室及物流板塊。截至本公告日期，供股所得款項淨額沒有被指定用於任何具體的投資機遇。

截至本公告日期，除了已公布正待未來 12 個月內完成的收購（即 2022 年 12 月 28 日公布的新加坡物業及 2022 年 5 月 12 日公布位於常熟的中國內地物流資產）外，管理人並無識別、商討及簽定任何有關需披露的收購之協議。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基金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，領展房產基金定會遵守根據房地產投資信託基金守則的披露義務。

合資格單位持有人

為符合參與供股資格，單位持有人須於記錄日期下午 5 時正成為單位持有人名冊中的登記單位持有人，且不得為不合資格單位持有人。若要於記錄日期下午 5 時正或以前成為單位持有人名冊中的登記單位持有人，單位持有人須於最後遞交時限（即 2023 年 2 月 27 日（星期一）下午 4 時 30 分）或之前將所需過戶文件（連同相關基金單位證書）送交過戶登記處。

牽涉監管的事項

由於供股不會使領展房產基金的基金單位數目或市值在本公告日期前的 12 個月內增加超過 50%，故供股毋須待單位持有人根據房地產投資信託基金守則第 12.3 段、信託契約和上市規則（根據房地產投資信託基金守則作出適當修改）第 7.19A 條批准即可作實。

未償可轉換債券之調整

供股將導致根據其各自條款及條件獲轉換之未償可轉換債券之各自轉換價作出調整，及將予發行之基金單位數目相應作出調整。

管理人將適時以公告形式通知未償可轉換債券的持有人及單位持有人有關按其各自條款及條件將予作出的調整。

暫停辦理基金單位過戶登記手續

為釐定單位持有人的供股配額，領展房產基金將於 2023 年 2 月 28 日（星期二）起至 2023 年 3 月 6 日（星期一）期間（包括首尾兩天）暫停辦理基金單位之過戶登記手續。於此期間不會辦理基金單位過戶登記手續。

一般事項

載有（其中包括）供股詳情之發售通函預期將於寄發日期寄發予合資格單位持有人。暫定配額通知書及額外申請表格亦將於同日寄發予合資格單位持有人。發售通函、暫定配額通知書及額外申請表格之文本均可於領展房產基金網站（linkreit.com）及聯交所網站（hkexnews.hk）查閱。在法律允許及合理可行之情況下，管理人將向不合資格單位持有人寄發發售通函作參考之用，惟不會向彼等寄發任何暫定配額通知書或額外申請表格。

恢復交易

應管理人要求，(i) 基金單位，(ii) The Link Finance (Cayman) 2009 Limited 發行於 2032 年到期之 6 億美元按 2.75% 之美元有擔保票據（股份代號：4408），(iii) CB 發行人發行於 2027 年到期之 33 億港元按 4.50% 之有擔保可轉換債券（股份代號：5662），(iv) The Link Finance (Cayman) 2009 Limited 發行於 2026 年到期之 5 億美元按 2.875% 之票據（股份代號：5685），(v) The Link Finance (Cayman) 2009 Limited 發行於 2024 年到期之 5 億美元按 3.60% 之票據（股份代號：5794），及 (vi) CB 發行人發行於 2024 年到期之 40 億港元按 1.60% 之有擔保綠色可轉換債券（股份代號：5936），全部於聯交所上市，已於 2023 年 2 月 10 日上午 9 時正起在聯交所短暫停止買賣，以待刊發本公告。管理人將向聯交所申請自 2023 年 2 月 13 日上午 9 時起該等證券在聯交所恢復交易。

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。因此，供股未必一定會進行。

預期基金單位將於 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。

於本公告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。

建議供股

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）（基於截至本公告日期已發行基金單位數目，並假設已發行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。

一般事項

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
於本公告日期已發行基金單位數目	2,128,204,243 個基金單位
最少供股基金單位數目	425,640,848 個供股基金單位，佔於本公告日期已發行基金單位總數目的約 20.0%，將佔供股完成時最少已發行基金單位數目的 16.7% ^(附註 1)
最多供股基金單位數目	437,738,650 個供股基金單位，佔於本公告日期已發行基金單位總數目的約 20.6%，將佔供股完成時最多已發行基金單位數目的 16.7% ^(附註 2)
供股完成時之最少已發行基金單位數目	2,553,845,091 個基金單位 ^(附註 1)

供股完成時之最多已發行基金單位 2,626,431,907 個基金單位 ^(附註 2)
數目

最少籌集金額 約 188 億港元 (扣除開支前) 或約 185 億港元 (扣除開支後) ^(附註 1)

最多籌集金額 約 193 億港元 (扣除開支前) 或約 190 億港元 (扣除開支後) ^(附註 2)

附註：

(1) 假設基金單位數目於記錄日期或之前並無變動。

(2) 假設於記錄日期或之前因未償可轉換債券獲悉數轉換而配發及發行之合共 60,489,014 個新基金單位 (見下文)，惟已發行基金單位數目於記錄日期或之前並無其他變動。

於本公告日期，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 109.39 港元轉換為合共 7,194,441 個基金單位。假設未償 2024 年可轉換債券於記錄日期或之前獲悉數轉換，則在有關轉換後將予配發及發行之最多新基金單位數目將為 7,194,441 個基金單位，此將導致發行及配發 1,438,888 個額外供股基金單位。

於本公告日期，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 61.92 港元轉換為合共 53,294,573 個基金單位。假設未償 2027 年可轉換債券於記錄日期或之前獲悉數轉換，則在有關轉換後將予配發及發行之最多新基金單位數目將為 53,294,573 個基金單位，此將導致發行及配發 10,658,914 個額外供股基金單位。

於本公告日期，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。

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) 根據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 港元折讓約 26.0%；
- (ii) 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%；
- (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)，此乃按理論攤薄價每個基金單位約 60.11 港元計算；

- (vii) 每個基金單位的經審計資產淨值約 77.10 港元（基於領展房產基金截至 2022 年 3 月 31 日的合併資產負債表中所列截至 2022 年 3 月 31 日歸屬於單位持有人的 1,627 億港元經審計淨資產總額及截至 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計資產淨值約 80.86 港元（基於領展房產基金截至 2022 年 9 月 30 日的中期簡明合併資產負債表中所列截至 2022 年 9 月 30 日歸屬於單位持有人的 1,706 億港元未經審計淨資產總額及截至 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%。

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，香港近年的供股相對於其當時交易價格的認購價格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）將為約 43.51 港元。

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將載列於發售通函。

合資格單位持有人

為符合參與供股之資格，單位持有人必須：

- (i) 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。

若要於記錄日期下午 5 時正或以前成為單位持有人名冊中的登記單位持有人，須於最後遞交時限（即 2023 年 2 月 27 日（星期一）下午 4 時 30 分）或之前將所需過戶文件（連同相關基金單位證書）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。

未償可轉換債券之持有人如欲參與供股，須根據其各自的條款及條件轉換相關未償可轉換債券，並於記錄日期下午 5 時正或之前登記為因行使轉換而獲配發及發行之基金單位之持有人。

管理人預期將於 2023 年 3 月 7 日（星期二）向合資格單位持有人寄發發售文件。

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。

不合資格單位持有人

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，管理人將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。倘管理人經作出有關查詢後認為，根據相關地區法律下之法律限制或該地區有關監管機構或證券交易所之規定，將某些海外司法權區排除在供股範圍之外乃屬必要或權宜，則居於該等海外司法權區之海外單位持有人及基金單位實益擁有人，除有限的例外情況外，將無權參與供股，管理人亦不會向該等不合資格單位持有人提呈發售供股基金單位（無論以未繳股款還是繳足股款形式）。將不合資格單位持有人排除在外（如有）之基準將載列於發售通函。

居於香港境外之海外單位持有人及基金單位實益擁有人務請注意，視乎管理人所作查詢之結果，彼等不一定有權參與供股。管理人保留權利於其相信接納或申請供股基金單位將違反任何地區或司法權區之適用證券或其他法例或規例之情況下，將任何該等接納或申請當作無效。因此，居於香港境外之海外單位持有人及基金單位實益擁有人於買賣基金單位時務請審慎行事。

儘管上文所述，若干海外司法權區內若干類別之有經驗及/或合資格投資者可能會承購彼等於供股之權利，惟須符合管理人認為有需要或屬適宜之若干認證及其他規定，以使該等投資者能在符合其適用當地法例及規例的情況下參與供股。管理人保留絕對酌情權可決定是否允許有關參與以及任何可參與人士之身份，允許參與的人士應不再屬於不合資格單位持有人。

就（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，儘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。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單位持有人持有其權益之任何不合資格單位持有人（包括透過中央結算系統持有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，有關對不合資格單位持有人之不同安排的理由是管理人將不會擁有關於不合資格單位持有人之必要資料以確認彼等屬基金單位之實益擁有人而非登記持有人，以確認誰是實益擁有人，或單方面決定該等實益擁有人是否為合資格單位持有人還是不合資格單位持有人。

在法律允許及合理可行之情況下，管理人將於寄發日期寄發發售通函予不合資格單位持有人及未償可轉換債券之持有人，僅供彼等參考，但不會向彼等寄發任何暫定配額通知書或額外申請表格。

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等地位。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股息及分派。

供股基金單位之零碎配額

領展房產基金將不會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牽頭包銷商包銷。

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。為方便交易供股後產生的不足一手之零碎基金單位，管理人將指定一家證券公司作為代理人盡力為買賣零碎基金單位提供對盤服務。有關零碎基金單位安排的更多詳情載列於發售通函內。

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，這將取決於是否有足夠數量的零碎基金單位可供對盤。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。

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出供股基金單位；及
- (iv) 任何其他未獲有效承購的供股基金單位（如有），由管理人參照發售通函中所載供股條款酌情釐定。

第(i)至(iv)項統稱為「未獲接納供股」。

僅供合資格單位持有人方可申請額外供股基金單位，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所需股款，一併於指定時間（現時預期為最後接納日期下午 4 時正）前送交過戶登記處。

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。

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。

由代名人公司（包括香港中央結算（代理人）有限公司）代其持有基金單位的投資者務請注意，就供股而言，董事會將根據單位持有人名冊視代名人公司為單一單位持有人。因此，該等投資者務請注意，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。建議由代名人公司（包括香港中央結算（代理人）有限公司）持有其基金單位之投資者考慮彼等是否願意於記錄日期前安排登記相關基金單位於實益擁有人名下。單位持有人及投資者如對其身份有任何疑問，應諮詢其專業顧問。

對於該等其基金單位由代名人公司（包括香港中央結算（代理人）有限公司）代為持有且欲以本身名義在單位持有人名冊上登記的投資者，須於最後遞交時限前將所有必要文件送交過戶登記處，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。

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牽頭包銷商根據包銷協議之條款及條件認購。

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，且就不合資格單位持有人而言，如對代表其自身收取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。

申請上市

管理人將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。

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》。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。

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香港印花稅、聯交所交易費、證監會交易徵費、財務匯報局交易徵費及任何其他適用費用、徵費及收費。

供股之基金單位證書及退款支票

待下文「包銷協議-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。

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。

主要單位持有人承購供股基金單位之意圖

於本公告日期，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

於 2023 年 2 月 10 日，管理人與牽頭包銷商就建議供股訂立包銷協議，據此，牽頭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）
牽頭包銷商：	滙豐、星展及摩根大通 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、所信，其他包銷商及其最終實益擁有人均非領展房產基金於房地產投資信託基金守則下之關連人士。包銷是在牽頭包銷商正常業務經營過程中進行。
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大數目（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，惟已發行基金單位數目於記錄日期或之前並無其他變動）。
唯一全球協調人及包銷商佣金總額：	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%。

包銷協議之條款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後經公平磋商而釐定。

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，牽頭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承購基金單位。

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；
- (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屆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本公告；
 - (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) 需由管理人或本集團任何成員根據適用法律、法規或規則為供股及本公告所擬交易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
- (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）（有待本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，倘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。

終止

如於最後終止時限之前任何時間發生以下事件，牽頭包銷商有權解除或終止包銷協議所載明之安排：

- (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) 本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，若屆時刊發本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、行為或疏忽，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) 發生下列任何情況：
- (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、禁止或限制一般證券交易，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）（有待本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、本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鉤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、指引或通函（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本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

- (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任何其他行動，且牽頭包銷商全權認為，上述情況單獨或共同：
- A. 對或將對或可能對本集團的經營結果、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本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以書面通知管理人而解除或終止包銷協議。

倘牽頭包銷商行使其終止包銷協議之權利，供股則將不會進行。倘牽頭包銷商終止包銷協議，領展房產基金將另行刊發公告。

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開始買賣首日（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任何權益的證券，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批准的不時分派再投資計劃（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。指定滙豐為其中一家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，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。

暫停辦理基金單位過戶登記手續

基金單位過戶登記手續將於 2023 年 2 月 28 日（星期二）起至 2023 年 3 月 6 日（星期一）期間（包括首尾兩天）暫停辦理，以確定供股配額。於此期間不會辦理基金單位過戶登記手續。

供股之條件

供股須待牽頭包銷商根據包銷協議之義務成為無條件，且牽頭包銷商並無終止包銷協議，方可作實。

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，請參閱本公告「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。

有關供股之預期時間表載列如下：

按連權基準買賣基金單位之最後日期.....	2月23日（星期四）
按除權基準買賣基金單位之首日.....	2月24日（星期五）
單位持有人遞交基金單位之過戶文件	
以符合資格參與供股之最後時限.....	2月27日（星期一）下午4時30分
暫停辦理基金單位過戶登記手續	
以釐定供股配額（包括首尾兩天）.....	2月28日（星期二）至3月6日（星期一）
釐定供股配額之記錄日期.....	3月6日（星期一）
恢復辦理基金單位過戶登記手續.....	3月7日（星期二）
寄發發售文件.....	3月7日（星期二）
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）
寄發全部及部分不成功之額外認購申請	
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

本公告內的全部時間及日期均指香港本地時間及日期。以上預期時間表及本公告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。

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 正時前生效而於中午 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 時正期間生效，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香港時間上午 9 時正至下午 4 時正期間香港並無發生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及接納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。

領展房產基金之基金單位持有架構

情況(1)：假設並無因未償可轉換債券獲轉換而配發及發行新基金單位以及基金單位數目自本公告日期起直至記錄日期並無變動

下表載列領展房產基金(i)於本公告日期；(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承購基金單位均獲牽頭包銷商及/或其促使的認購人（此等認購人為牽頭包銷商集團成員）承購）的基金單位持有架構：

單位持有人	於本公告日期		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承購基金單位均獲牽頭包銷商及/或其促使的認購人（此等認購人為牽頭包銷商集團成員）承購）	
	基金單位數目	%	基金單位數目	%	基金單位數目	%
I. 關連人士						
(a) HSBC Holdings plc <i>(附注 1)</i>	45,570,942	2.14	54,685,130	2.14	45,570,942	1.78
(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	398,321	0.02	477,985	0.02	398,321	0.02
II. 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）<i>(附注 2)</i>						
	-	-	-	-	425,640,848	16.67
III. 其他單位持有人						
	<u>2,080,450,088</u>	<u>97.76</u>	<u>2,496,540,106</u>	<u>97.76</u>	<u>2,080,450,088</u>	<u>81.46</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>

附注：

- 即於 2023 年 2 月 6 日在須予披露之情況下將構成證券及期貨條例第 XV 部下之須披露權益的 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。
- 僅包括可由牽頭包銷商或牽頭包銷商集團其他成員根據包銷協議下之包銷義務所承購之供股基金單位。

情況(2)：假設因未償可轉換債券獲悉數轉換而配發及發行新基金單位，惟已發行基金單位數目自本公告日期起直至記錄日期並無其他變動

下表載列領展房產基金(i)於本公告日期；(ii)緊隨未償可轉換債券獲悉數轉換（乃基於未償 2024 年可轉換債券每個基金單位 109.39 港元的轉換價及未償 2027 年可轉換債券每個基金單位 61.92 港元的轉換價）後，惟基金單位數目自本公告日期起直至記錄日期並無其他變動；(iii)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(iv)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承購基金單位均獲牽頭包銷商及/或其促使的認購人（此等認購人為牽頭包銷商集團成員）承購）的基金單位持有架構：

單位持有人	於本公告日期		緊隨未償可轉換債券獲悉數轉換後，惟基金單位數目自本公告日期起直至記錄日期並無其他變動		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承購基金單位均獲牽頭包銷商及/或其促使的認購人（此等認購人為牽頭包銷商集團成員）承購）	
	基金單位數目	%	基金單位數目	%	基金單位數目	%	基金單位數目	%
I. 關連人士								
(a) HSBC Holdings plc <small>(附註 1)</small>	45,570,942	2.14	45,570,942	2.08	54,685,130	2.08	45,570,942	1.74
(b) 董事	1,784,892	0.08	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	398,321	0.02	398,321	0.02	477,985	0.02	398,321	0.02
II. 未償可轉換債券持有人								
(a) 未償 2024 年可轉換債券持有人 <small>(附註 2)</small>	-	-	7,194,441	0.33	8,633,329	0.33	7,194,441	0.27
(b) 未償 2027 年可轉換債券持有人 <small>(附註 3)</small>	-	-	53,294,573	2.43	63,953,487	2.43	53,294,573	2.03
III. 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） <small>(附註 4)</small>								
	-	-	-	-	-	-	437,738,650	16.67
IV. 其他單位持有人								
	2,080,450,088	97.76	2,080,450,088	95.06	2,496,540,106	95.06	2,080,450,088	79.20
總計	2,128,204,243	100.00	2,188,693,257	100.00	2,626,431,907	100.00	2,626,431,907	100.00

附注：

- 即於 2023 年 2 月 6 日在須予披露之情況下將構成證券及期貨條例第 XV 部下之須披露權益的 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。
- 假設未償 2024 年可轉換債券獲悉數轉換。
- 假設未償 2027 年可轉換債券獲悉數轉換。
- 僅包括可由牽頭包銷商或牽頭包銷商集團其他成員根據包銷協議下之包銷義務所承購之供股基金單位。

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合計約 750 億港元），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，以及與資本合作伙伴壯大其在管資產規模。最近公告宣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資產管理人的地位，使其與房地產行業的許多其他同行之間形成鮮明對比。

管理人已考慮各種集資方案，並認為供股具有確定性，同時容許其合資格單位持有人按每個供股基金單位 44.20 港元的認購價按比例參與領展房產基金的增長新征程及申請額外供股基金單位，因此是領展房產基金籌集擬議資金的最合適選擇。

為合資格單位持有人考量

下文中簡要概述了合資格單位持有人就供股將有何選擇：

於發售文件寄發時合資格單位持有人的選項	選項 1 接納（全部或部分）未繳股款供股權 合資格單位持有人將可選擇承購（全部或部分）未繳股款供股權並按每個供股基金單位 44.20 港元的認購價認購供股基金單位。	選項 2 在聯交所出售/轉讓（全部或部分）未繳股款供股權或進行場外轉讓 如合資格單位持有人選擇出售或轉讓其未繳股款供股權，其就未繳股款供股權所收到之款項將視交易期內未繳股款供股權之市價（如其選擇於市場上出售該等供股權）或未繳股款供股權之轉讓價格（如其選擇進行場外轉讓）而定。
	選項 3 （就部分或全部未繳股款供股權）不採取任何行動 如合資格單位持有人不採取任何行動，導致部分或全部未繳股款供股權到期後失效，則其在供股後於全部基金單位中所持有之比例將會降低，且不會得到任何補償。	選項 4 申請額外供股基金單位 合資格單位持有人將有權申請未獲承購之任何供股基金單位。基於額外申請發行之供股基金單位的認購價亦為每個供股基金單位 44.20 港元。

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) 合資格單位持有人將有權按比例全面認購供股基金單位，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市場上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。

董事會意見

經上述考慮並慮及本公告上文「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）及包銷協議之條款及其項下所擬各項交易均符合公平磋商原則及正常商業條款，屬公平合理，且符合領展房產基金及單位持有人的整體最佳利益；
- (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，本公告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

供股的預期所得款項總額、所得款項淨額及每個供股基金單位淨價載列如下：

	假設基金單位數目於記錄日期或之前並無變動，且概無合資格單位持有人承購任何供股基金單位	假設基金單位數目於記錄日期或之前並無變動，且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	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，惟已發行基金單位數目於記錄日期或之前並無其他變動，且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
	港元（概約）	港元（概約）	港元（概約）
所得款項總額	188 億元	188 億元	193 億元
所得款項淨額	185 億元	185 億元	190 億元
每個供股基金單位淨價	43.51	43.51	43.51

假設公告日期後至記錄日期期間已發行基金單位總數目並無變動，供股所得款項淨額預計將為 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，尤其專注位於亞太區的零售、停車場、辦公室及物流板塊。截至本公告日期，供股所得款項淨額沒有被指定用於任何投資機遇。

截至本公告日期，除了已宣布並有待於接下來 12 個月內完成的收購（即 2022 年 12 月 28 日的新加坡物業及 2022 年 5 月 12 日的中國內地物流資產）外，管理人並無識別、商討及簽定任何有關需披露的收購之協議。管理人正繼續物色、評估及鑑定具增值潛力的投資機遇，領展房產基金可為基金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，領展房產基金定會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將來每個基金單位的分配會造成的影響，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(i)與償還現有債務相關的利息支出的節省，(ii)銀行及/或金融機構存款在尚待投資期間所賺得的利息收入，及(iii)使用供股所得款項淨額進行投資所得貢獻會平衡上述影響。

未償可轉換債券之調整

供股將導致根據其各自條款及條件轉換未償可轉換債券之各自轉換價作出調整，及將予發行之基金單位數目相應作出調整。

管理人將適時以公告形式通知未償可轉換債券的持有人及單位持有人有關按其各自條款及條件將予作出的調整。

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 2027 年可轉換債券禁售項下之同意。

過去十二個月之集資活動

公告/發售通函日期	事件	籌集所得款項淨額	所得款項既定用途	於本公告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

除上文披露外，領展房產基金於緊接本公告日期前 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本公告日期前的 12 個月內增加多於 50%，根據房地產投資信託基金守則第 12.3 段、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）第 7.19A 條，供股毋須待單位持有人批准。供股將遵照上市規則（根據房地產投資信託基金守則適當修訂）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發售通函日期前的 3 個月以上。管理人已向證監會申請豁免嚴格遵守該等規定。此等豁免一旦獲准，預期將受若干條件限制，詳情將載列於發售通函中。

一般事項

載有（其中包括）供股詳情之發售通函預期將由管理人於寄發日期寄發予合資格單位持有人。暫定配額通知書及額外申請表格亦將於同日寄發予合資格單位持有人。發售通函、暫定配額通知書及額外申請表格之文本均可於領展房產基金網站（linkreit.com）及聯交所網站（hkexnews.hk）查閱。在法律允許及合理可行之情況下，管理人將向不合資格單位持有人寄發發售通函作參考之用，惟不會向彼等寄發任何暫定配額通知書或額外申請表格。

恢復交易

應管理人要求，(i)基金單位，(ii)The Link Finance (Cayman) 2009 Limited 發行於 2032 年到期之 6 億美元按 2.75%之美元有擔保票據（股份代號：4408），(iii)CB 發行人發行於 2027 年到期之 33 億港元按 4.50%之有擔保可轉換債券（股份代號：5662），(iv) The Link Finance (Cayman) 2009 Limited 發行於 2026 年到期之 5 億美元按 2.875%之票據（股份代號：5685），(v)The Link Finance (Cayman) 2009 Limited 發行於 2024 年到期之 5 億美元按 3.60%之票據（股份代號：5794），及(vi)CB 發行人發行於 2024 年到期之 40 億港元按 1.60%之有擔保綠色可轉換債券（股份代號：5936），全部於聯交所上市，已於 2023 年 2 月 10 日上午 9 時正起在聯交所短暫停止買賣，以待刊發本公告。管理人將向聯交所申請自 2023 年 2 月 13 日上午 9 時起該等證券在聯交所恢復交易。

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。因此，供股未必一定會進行。

預期基金單位將自 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。

於本公告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。

釋義

於本公告內，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 日發行的 2024 年到期之 4,000,000,000 港元按 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 日發行的 2027 年到期之 3,300,000,000 港元按 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	具有本公告「未償可轉換債券之調整」一節賦予的含義
「資產管理規模」	指	資產管理規模
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	指於香港銀行開門營業的日子（不包括星期六、星期日及公眾假期）
「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
「關連人士」	指	具有房地產投資信託基金守則賦予的含義

「星展」	指	星展亞洲融資有限公司，是證券及期貨條例下的註冊機構，經註冊開展第一類（證券交易）、第四類（就證券提供意見）及第六類（就機構融資提供意見）受規管活動
「星展集團」	指	星展及其附屬公司
「董事」	指	管理人的董事
「額外申請表格」	指	有意申請超出其供股項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
「除外司法權區」	指	香港以外任何司法權區，而管理人基於有關司法權區法律之法律限制或該司法權區相關監管機構或交易所規定，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) 條不向有關司法權區之單位持有人配發供股基金單位乃有必要或屬適宜
「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
「本集團」	指	領展房地產投資信託基金及其附屬公司
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「港元」	指	香港之法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「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，經註冊開展第一類（證券交易）、第二類（期貨合約交易）、第四類（就證券提供意見）、第五類（就期貨合約提供意見）、第六類（就機構融資提供意見）及第九類（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
「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），即刊發本公告前及包銷協議日期前於聯交所之最後完整交易日
「最後遞交時限」	指	2023年2月27日 （星期一）下午 4時30分 ，為遞交基金單位過戶文件以符合參與供股資格之最後時限
「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
「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
「上市批准」	指	就供股基金單位（未繳股款及繳足股款）在聯交所主板上市及買賣授出許可
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國內地」	指	中華人民共和國，僅就地域而言（除非另有說明）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，為領展房產基金之管理人
「市場價格」	指	定義見信託契約，在本公告中指以下較高者：(a)基金單位於最後交易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)本公告日期；(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	對領展房產基金或本集團整體的財務狀況、前景、經營、收益、業務、一般事務、財產或經營結果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）
「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海外單位持有人或據管理人所知是香港境外居民的基金單位實益擁有人
「發售通函」	指	將向單位持有人發出之發售通函，當中載有供股之詳情
「發售文件」	指	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	於本公告日期尚未償還的 2024 年可轉換債券
「未償 2027 年可轉換債券」	指	於本公告日期尚未償還的 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	於記錄日期下午 5 時正時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	將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）或領展房產基金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
「合資格單位持有人」	指	於記錄日期下午5時正時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）或管理人可能釐定之其他日期，即釐定單位持有人供股配額之參考日期
「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
「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
「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	不少於425,640,848個新基金單位（假設基金單位數目於記錄日期或之前並無變動）以及根據供股建議將予配發及發行之不超過437,738,650個新基金單位（因未償可轉換債券獲悉數轉換而發行，除此之外基金單位數目於記錄日期或之前並無其他變動）
「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）
「新加坡物業」	指	新加坡境內名為裕廊坊及Swing By @ Thomson Plaza的物業
「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房產基金所訂立日期為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，為領展房產基金受託人
「包銷商」	指	牽頭包銷商及供股的任何其他包銷商，或指其中任何一人
「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
「未獲接納供股」		具有本公告「建議供股-申請額外供股基金單位」一節賦予的含義
「未獲承購基金單位」	指	未有於最後接納日期或之前根據暫定配額通知書及額外申請表格接獲有效申請之供股基金單位（如有）
「%」	指	百分比
「美元」	指	美國之法定貨幣美元

承董事會命
領展資產管理有限公司
（作為領展房地產投資信託基金之管理人）
公司秘書
黃泰倫

香港，2023年2月10日

於本公告日期，管理人之董事會成員如下：

主席（亦為獨立非執行董事）

聶雅倫

執行董事

王國龍（行政總裁）

黃國祥（首席財務總裁）

非執行董事

紀達夫

獨立非執行董事

蒲敬思

陳耀昌

顧佳琳

梁國權

裴布雷

陳寶莉

謝伯榮

謝秀玲