
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓閣下於領展房地產投資信託基金(「領展」)之所有基金單位，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買方或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理以便轉交買方或承讓人。

香港證券及期貨事務監察委員會、香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



領展房地產投資信託基金

(根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可之集體投資計劃)

(股份代號：823)

致基金單位持有人之通函 有關

- (1) 建議選舉或重選退任董事
 - (2) 建議授予回購基金單位之一般授權
 - (3) 建議就「調整」之釋義內有關可分派收入總額之計算方法作出修訂
 - (4) 建議就物業發展及相關活動之投資限額作出修訂
 - (5) 建議就基金單位持有人大會舉行方式作出修訂
 - (6) 建議就信託契約作出細微修訂
- 及
- (7) 基金單位持有人週年大會通告

領展謹訂於2021年7月30日(星期五)上午10時正假座香港九龍紅磡德豐街20號九龍海逸君綽酒店一樓宴會大禮堂舉行基金單位持有人週年大會，大會通告載於本通函第N-1頁至第N-6頁。

請閱讀2021年基金單位持有人週年大會之預防及保安措施

2021年基金單位持有人週年大會之預防及保安措施

為保障基金單位持有人之健康及安全並防止**2019冠狀病毒病**(「**2019冠狀病毒病**」)傳播，將於**2021年基金單位持有人週年大會**上採取以下預防及保安措施：

- (1) 閣下如欲親身出席**2021年基金單位持有人週年大會**，須預先在網上登記。進一步詳情請參閱下文。
- (2) 所有與會者將接受強制性體溫篩檢／檢測。
- (3) 與會者須**(a)**提交健康申報表(該表格隨附於本通函)及**(b)**掃描「安心出行」會場二維碼或以書面形式登記聯絡資料。
- (4) 必須全程佩戴口罩。
- (5) 與會者如須接受香港特別行政區政府規定之衛生檢疫，概不得進場。
- (6) 進場時將為每位與會者分配指定座位區域，以確保與他人保持社交距離。
- (7) 恕不設茶點招待。
- (8) 恕不提供紀念品。

管理人可酌情實施保安措施，包括但不限於搜查隨身背包。倘與會者不遵守上述第**(2)**項至第**(6)**項預防或保安措施，管理人有絕對酌情權(或在法例許可範圍內)拒絕其進入**2021年基金單位持有人週年大會**會場。

完成此等預防及保安措施需時。建議基金單位持有人提前到場，以便準時進入會場。

管理人絕不希望損害基金單位持有人行使權利及投票之機會，但意識到有迫切需要盡可能保護基金單位持有人免受**2019冠狀病毒病**之感染。為了基金單位持有人之健康及安全，管理人鼓勵基金單位持有人，通過委任**2021年基金單位持有人週年大會**主席作為其受委代表，並於以下規定時間前交回其代表委任表格，代替親身出席**2021年基金單位持有人週年大會**，以於**2021年基金單位持有人週年大會**上行使其投票權。

管理人提醒與會者應顧及自身情況仔細考慮出席2021年基金單位持有人週年大會**之風險。**管理人將審視**2019冠狀病毒病**之發展情況，並可能於臨近**2021年基金單位持有人週年大會**日期時宣佈採取額外措施。

擬不親身出席**2021年基金單位持有人週年大會**之基金單位持有人可於 linkreit.com/webcast/2021AGM 觀看**2021年基金單位持有人週年大會**過程之網上直播。

管理人須遵守《預防及控制疾病(禁止羣組聚集)規例》(第**599G**章)之規定，獲准親身出席**2021年基金單位持有人週年大會**之基金單位持有人人數最多約為**300**人。管理人或須根據現行法例或規例，或在其認為適當之情況下更改此等安排。

閣下如欲親身出席**2021年基金單位持有人週年大會**，須預先在網上登記。基金單位持有人(包括其受委代表及公司代表)如欲親身出席**2021年基金單位持有人週年大會**，須於**2021年6月30日(星期三)上午9時正至2021年7月6日(星期二)下午5時正**期間在 linkreit.com/agmregistration 進行登記。重複登記將不獲受理。

非登記基金單位持有人如欲親身出席**2021年基金單位持有人週年大會**同時須聯絡及指示代其持有基金單位之銀行、經紀、託管商、代理人或香港中央結算(代理人)有限公司(統稱「**中介公司**」)，以委任彼等為受委代表或公司代表以出席**2021年基金單位持有人週年大會**。

不論閣下能否親身出席**2021**年基金單位持有人週年大會，務請閣下閱讀**2021**年基金單位持有人週年大會通告及代表委任表格*按其上印列之指示填妥，並儘早交回領展之基金單位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**17M**樓，惟在任何情況下最遲須於**2021**年基金單位持有人週年大會或其任何續會指定舉行時間**48**小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席**2021**年基金單位持有人週年大會或其任何續會，並於會上投票。

為使**2021**年基金單位持有人週年大會順利進行，請於**2021**年基金單位持有人週年大會開始之前關掉手機。倘閣下須於會議期間撥打電話，請於**2021**年基金單位持有人週年大會場外使用手機。請注意，概不允許進行任何未經授權之攝錄或拍攝。

* 如基金單位持有人已選擇以印刷本方式收取公司通訊，該表格已隨本通函附上。如基金單位持有人已選擇以電子方式收取公司通訊，該表格可於linkreit.com下載。

2021年6月29日

目 錄

	頁次
2021年基金單位持有人週年大會之預防及保安措施	1
釋義	4
董事會致基金單位持有人之函件	
章節A 緒言	10
章節B 建議選舉或重選退任董事	10
章節C 建議授予回購基金單位之一般授權	13
章節D 建議就「調整」之釋義內 有關可分派收入總額之計算方法作出修訂	14
章節E 建議就物業發展及相關活動之投資限額作出修訂	16
章節F 建議就基金單位持有人大會舉行方式作出修訂	18
章節G 建議就信託契約作出細微修訂	20
章節H 2021年基金單位持有人週年大會	21
章節I 責任聲明	22
章節J 其他事項	22
附錄一 - 選舉或膺選連任之董事之履歷	I-1
附錄二 - 回購基金單位一般授權之說明函件	II-1
附錄三 - 分派公式修訂	III-1
附錄四 - 物業發展信託契約修訂	IV-1
附錄五 - 基金單位持有人大會舉行方式修訂	V-1
基金單位持有人週年大會通告	N-1

2021年基金單位持有人週年大會之預防及保安措施

為保障基金單位持有人之健康及安全並防止2019冠狀病毒病傳播，將於2021年基金單位持有人週年大會上採取以下預防及保安措施：

- (1) 閣下如欲親身出席2021年基金單位持有人週年大會，須預先在網上登記。進一步詳情請參閱下文。
- (2) 所有與會者將接受強制性體溫篩檢／檢測。
- (3) 與會者須(a)提交健康申報表(該表格隨附於本通函)及(b)掃描「安心出行」會場二維碼或以書面形式登記聯絡資料。
- (4) 必須全程佩戴口罩。
- (5) 與會者如須接受香港特別行政區政府規定之衛生檢疫，概不得進場。
- (6) 進場時將為每位與會者分配指定座位區域，以確保與他人保持社交距離。
- (7) 恕不設茶點招待。
- (8) 恕不提供紀念品。

管理人可酌情實施保安措施，包括但不限於搜查隨身背包。倘與會者不遵守上述第(2)項至第(6)項預防或保安措施，管理人有絕對酌情權(或在法例許可範圍內)拒絕其進入2021年基金單位持有人週年大會會場。

完成此等預防及保安措施需時。建議基金單位持有人提前到場，以便準時進入會場。

親身出席2021年基金單位持有人週年大會

- (i) 管理人須遵守《預防及控制疾病(禁止羣組聚集)規例》(第599G章)之規定，獲准親身出席2021年基金單位持有人週年大會之基金單位持有人人數最多約為300人。管理人或須根據現行法例或規例，或在其認為適當之情況下更改此等安排。
- (ii) 閣下如欲親身出席2021年基金單位持有人週年大會，須預先在網上登記。基金單位持有人(包括其受委代表及公司代表)如欲親身出席2021年基金單位持有人週年大會，須於2021年6月30日(星期三)上午9時正至2021年7月6日(星期二)下午5時正期間在linkreit.com/agmregistration進行登記。重複登記將不獲受理。
- (iii) 非登記基金單位持有人如欲親身出席2021年基金單位持有人週年大會同時須聯絡及指示其中介公司，以委任彼等為受委代表或公司代表以出席2021年基金單位持有人週年大會。

於2021年基金單位持有人週年大會前預先委任代表投票：管理人絕不希望損害基金單位持有人行使權利及投票之機會，但意識到有迫切需要盡可能保護基金單位持有人免受2019冠狀病毒病之感染。為了基金單位持有人之健康及安全，管理人鼓勵基金單位持有人，通過委任2021年基金單位持有人週年大會主席作為其受委代表，而非親身出席2021年基金單位持有人週年大會，以於2021年基金單位持有人週年大會上行使投票權。毋須親身出席以行使基金單位持有人之權利。

2021年基金單位持有人週年大會之預防及保安措施

填妥及交回代表委任表格後，基金單位持有人仍可依願親身出席2021年基金單位持有人週年大會或其任何續會，並於會上投票。2021年基金單位持有人週年大會主席將根據有效遞交並委任本次會議主席為受委代表之代表委任表格上給予之指示進行投票。

提交已填妥之代表委任表格期限為**2021年7月28日(星期三)上午10時正**：已填妥之代表委任表格須交回領展之基金單位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17M樓**。

2021年基金單位持有人週年大會之網上直播：擬不親身出席2021年基金單位持有人週年大會之基金單位持有人可於linkreit.com/webcast/2021AGM觀看2021年基金單位持有人週年大會過程之網上直播。網上直播將於2021年基金單位持有人週年大會開始前約**10分鐘**開放予基金單位持有人登入，基金單位持有人可透過連接至互聯網以智能電話、平板裝置或電腦在任何地點觀看。然而，謹請注意，根據信託契約，參與網上直播之基金單位持有人將不會計入法定人數內，彼等亦將不可於網上投票。

登記基金單位持有人之登入詳情

有關網上直播安排之細節(包括登入網上直播之詳情)載於日期為**2021年6月29日**之領展致登記基金單位持有人之函件*內。

非登記基金單位持有人之登入詳情

有意觀看2021年基金單位持有人週年大會過程之網上直播之非登記基金單位持有人，應**(1)**聯絡及指示其中介公司，以委任彼等為受委代表或公司代表並出席2021年基金單位持有人週年大會以及**(2)**於相關中介公司規定之時限前向其中介公司提供彼等之電郵地址。有關2021年基金單位持有人週年大會安排之細節(包括登入網上直播之詳情)，將會由領展之基金單位過戶登記處發送至中介公司所提供非登記基金單位持有人之電郵地址。

於**2021年基金單位持有人週年大會上或之前之提問**：於網上直播期間，登記基金單位持有人將無法在網上提出有關建議決議案之問題。有關問題可自**2021年7月22日(星期四)上午9時正起至2021年7月26日(星期一)下午6時正止**電郵至2021AGM@linkreit.com。登記基金單位持有人提交問題所需之登入名稱已載於日期為**2021年6月29日**致登記基金單位持有人的函件。

* 就選擇通過電子方式收取公司通訊並提供其電郵地址之登記基金單位持有人而言，彼等之登入詳情將以電郵方式發送。就其他登記基金單位持有人而言，登入詳情將以郵遞方式發送印刷本。

2021年基金單位持有人週年大會之預防及保安措施

領展極力鼓勵基金單位持有人藉遞交代表委任表格，委任**2021**年基金單位持有人週年大會主席為其代表以進行投票，並觀看**2021**年基金單位持有人週年大會之即時網上直播。

由於香港的**2019**冠狀病毒病疫情不斷演變，管理人或須在短時間內通知更改**2021**年基金單位持有人週年大會之安排。基金單位持有人應查閱領展公司網站 linkreit.com，以獲取有關**2021**年基金單位持有人週年大會安排之日後公告及最新資訊。

投票表決程序：每位親身出席之基金單位持有人、基金單位持有人之受委代表及公司代表將在登記櫃台獲派投票紙。根據信託契約，於投票表決時，每位親身出席之基金單位持有人、基金單位持有人之受委代表或公司代表均有權就其所持每單位基金投一票。倘簡單大多數票贊成於**2021**年基金單位持有人週年大會提呈之各項普通決議案，則該等決議案將獲通過。倘**75%**或以上票數贊成於**2021**年基金單位持有人週年大會提呈之各項特別決議案，則該等決議案將獲通過。

如欲投票「贊成」或「反對」決議案，請於投票紙上適當方格內加上剔號「✓」。倘閣下有權投多於一票，閣下無需以相同方式盡投其票。閣下可就同一決議案部分投「贊成」票，部分投「反對」票。在此情況下，請於投票紙上相關方格內清楚列明「贊成」決議案及「反對」決議案之票數。然而，倘閣下於同一決議案之「贊成」及「反對」總票數大於閣下擁有之總票數，該決議案之投票將予作廢且閣下之票數一概不計。

基金單位持有人須填妥、簽署投票紙並交予領展之代表收集。

如對**2021**年基金單位持有人週年大會有任何疑問，請與領展之基金單位過戶登記處香港中央證券登記有限公司聯絡，聯絡方式如下：

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17M樓
電話：+852 2862 8555
傳真：+852 2865 0990
網址：<http://www.computershare.com/hk/contact>

釋 義

於本通函內，除另有界定或文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

2021年基金單位持有人週年大會	指	謹訂於2021年7月30日(星期五)上午10時正假座香港九龍紅磡德豐街20號九龍海逸君綽酒店一樓宴會大禮堂召開之基金單位持有人週年大會
2021年基金單位持有人週年大會通告	指	載於本通函第N-1頁至第N-6頁有關召開2021年基金單位持有人週年大會之通告
2021年基金單位持有人週年大會決議案	指	2021年基金單位持有人週年大會通告所載及於本通函所闡述，將於2021年基金單位持有人週年大會上提呈之普通決議案及特別決議案
調整	指	具有信託契約賦予該詞之涵義
物業發展成本總額	指	所有物業發展及相關活動之物業發展成本總額，連同房地產投資信託基金收購房地產未完成單位之累積合約價值
認可估值師	指	具有信託契約賦予該詞之涵義
組織章程細則	指	管理人之組織章程細則(經不時修訂)；而「 章程細則 」亦據此釋義
董事會	指	董事會
合規手冊	指	管理人之合規手冊；經不時更新
基金單位持有人大會舉行方式修訂	指	有關基金單位持有人大會舉行方式修訂之信託契約擬進行之修訂
董事	指	管理人之董事

釋 義

分派公式修訂	指	建議就「調整」之釋義內有關可分派收入總額之計算方法作出之修訂(詳情載於本通函附錄三)，該等修訂須經基金單位持有人考慮，及以通過2021年基金單位持有人週年大會通告所載第6.1項至第6.2項提呈特別決議案方式個別酌情批准
資產總值	指	相關房地產投資信託基金之資產總值
港元	指	港元，香港法定貨幣
香港或香港特區	指	中華人民共和國香港特別行政區
獨立非執行董事	指	管理人之獨立非執行董事
聯營實體估值師	指	具有信託契約賦予該詞之涵義
最後實際可行日期	指	2021年6月23日，即本通函付印前為確定所載若干資料之最後實際可行日期
領展	指	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，其基金單位於聯交所主板上市(股份代號：823)；倘文義有所規定，包括由其擁有及／或控制之公司及／或特別目的投資工具
上市規則	指	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(經不時修訂、更新及補充)
長期獎勵計劃	指	於2017年7月10日由董事會採納之領展長期獎勵計劃
管理人	指	領展資產管理有限公司，一間根據香港法例註冊成立之公司，並為領展之管理人
最高上限	指	具有房地產投資信託基金守則賦予該詞之涵義

釋 義

信託契約細微修訂	指	就信託契約作出之細微修訂，詳情載於本通函章節G
非執行董事	指	管理人之非執行董事
非合資格少數權益物業	指	具有房地產投資信託基金守則賦予該詞之涵義
普通決議案	指	於基金單位持有人大會上親身或指派受委代表出席並有權於會上投票之該等基金單位持有人投過半數贊成票通過之基金單位持有人決議案，惟有關表決須以投票表決方式進行，及須有兩名或以上合共登記持有不少於當時已發行基金單位10%之基金單位持有人出席以符合會議之法定人數
物業發展及相關活動	指	房地產投資信託基金根據房地產投資信託基金守則收購建築物的未完成單位及進行物業發展項目(包括新發展項目及重新發展之現有物業)，惟不包括修繕、加裝及裝修
物業發展上限	指	具有房地產投資信託基金守則賦予該詞之涵義
物業發展成本	指	具有房地產投資信託基金守則賦予該詞之涵義
物業發展信託契約修訂	指	就建議修訂物業發展及相關活動之投資限額對信託契約作出之建議修訂
物業價值	指	具有信託契約賦予該詞之涵義
房地產投資信託基金	指	房地產投資信託基金
房地產投資信託基金守則	指	證監會頒布之《房地產投資信託基金守則》(經不時修訂、補充或以其他方式作出修改)
房地產投資信託基金守則修訂	指	於2020年12月4日生效之房地產投資信託基金守則修訂
相關投資	指	具有信託契約賦予該詞之涵義

釋 義

第二份修訂及重列契約	指	管理人與受託人擬訂立之第二份修訂及重列契約，以修改信託契約
證監會	指	香港證券及期貨事務監察委員會
證監會購回通函	指	證監會就「證監會認可的房地產基金於香港聯合交易所之單位購回」所發出日期為2008年1月31日之通函
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、補充或以其他方式作出修改)
特別目的投資工具	指	具有信託契約賦予該詞之涵義
特別決議案	指	於基金單位持有人大會上由親身或受委代表出席並有權於會上投票之該等基金單位持有人以投75%或以上之大多數贊成票通過之基金單位持有人決議案，有關表決將以投票表決方式進行，惟須有兩名或以上合共持有不少於已發行基金單位25%之基金單位持有人出席以符合會議之法定人數
聯交所	指	香港聯合交易所有限公司
可分派收入總額	指	具有信託契約賦予該詞之涵義
信託契約	指	日期為2021年2月8日之首份修訂及重列契約，以修改受託人與管理人於2005年9月6日就設立領展所簽訂之信託契約(經14份補充契約修訂及補充)
受託人	指	擔任領展受託人之滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司，或倘文義有所規定，任何領展受託人之繼任者
基金單位	指	領展之基金單位
基金單位持有人	指	基金單位之持有人
%	指	每百分之中或百分比

釋 義

單數字詞(如適用)亦包括該字詞之複數，反之亦然；而男性代名詞(如適用)亦包括女性及中性。人士一詞所指者亦包括公司。

於本通函內所提述之任何法令乃指當時已修訂或重新頒行之法令。

除另有訂明者外，本通函所述之日期時間乃指香港之日期時間。

本通函之中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。



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(首席財務總監)

非執行董事

紀達夫

獨立非執行董事

蒲敬思

陳耀昌

梁國權

裴布雷

陳寶莉

陳秀梅

謝伯榮

謝秀玲

Elaine Carole YOUNG

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：

致基金單位持有人之通函 有關

- (1) 建議選舉或重選退任董事
 - (2) 建議授予回購基金單位之一般授權
 - (3) 建議就「調整」之釋義內有關可分派收入總額之計算方法作出修訂
 - (4) 建議就物業發展及相關活動之投資限額作出修訂
 - (5) 建議就基金單位持有人大會舉行方式作出修訂
 - (6) 建議就信託契約作出細微修訂
- 及
- (7) 基金單位持有人週年大會通告

董事會致基金單位持有之函件

章節A 緒言

茲提述管理人就上述主題所刊發日期為2021年6月28日之公告。本通函旨在向閣下提供2021年基金單位持有人週年大會通告，以及有關擬於2021年基金單位持有人週年大會上提呈之決議案之進一步資料，內容有關：

(A) 每項作為普通決議案：

- (i) 選舉或重選退任董事；及
- (ii) 授予管理人回購基金單位之一般授權；及

(B) 每項作為特別決議案：

- (i) 分派公式修訂；
- (ii) 物業發展及相關活動許可投資範圍之建議修訂以及物業發展信託契約修訂；及
- (iii) 基金單位持有人大會舉行方式修訂。

章節B 建議選舉或重選退任董事

B.1. 選舉或重選退任董事

管理人就甄選及評估須輪值退任(及如適用)膺選連任之非執行董事設有一套程序。該程序基於組織章程細則第125條及第126條、合規手冊及準則(包括非執行董事各自表現、貢獻及獨立性以及任何其他相關考慮因素)。根據該評估，管理人及提名委員會(「**提名委員會**」)決定是否同意非執行董事之選舉或膺選連任意願，倘視為合適，董事會將批准相應提名向基金單位持有人提呈。

因此，聶雅倫先生、蒲敬思先生、陳寶莉女士及紀達夫先生將於2021年基金單位持有人週年大會上輪值退任，彼等每位均符合資格並將於2021年基金單位持有人週年大會上膺選連任為董事。提名委員會同意及董事會批准彼等於2021年基金單位持有人週年大會上重選連任之提名。

根據組織章程細則第121條，梁國權先生(於2021年3月1日獲委任為獨立非執行董事)亦將於2021年基金單位持有人週年大會上輪值退任，彼符合資格並將於2021年基金單位持有人週年大會上選舉為董事。

董事會致基金單位持有之函件

聶雅倫先生、蒲敬思先生、陳寶莉女士及梁國權先生每位均已根據合規手冊內企業管治政策所載之準則向管理人提交彼之年度獨立性確認書及管理人認為彼等各自屬獨立。

凱達環球有限公司及凱達環球建築設計諮詢(北京)有限公司(「**凱達**」)為非執行董事紀達夫先生之有聯繫者。凱達為世界十大建築事務所之一。年內，凱達向領展提供建築及裝修顧問服務，總費用約為**740**萬港元，構成領展之關連人士交易。該等關連人士交易產生之費用被領展及凱達視為符合最低豁免水平。管理人已就該等事項實施內部監控及合規程序，因此該等關連人士交易為(i)於正常業務過程中經公平磋商後按一般商業條款進行；(ii)公平合理且符合基金單位持有人之利益；(iii)完全遵守領展之採購政策；及(iv)由領展之核數師與管理人之審核及風險管理委員會(「**審核及風險管理委員會**」，其完全由獨立非執行董事組成)審核並向董事會報告。

梁國權先生於**2021**年**6**月**4**日獲委任為渣打銀行(香港)有限公司(「**渣打銀行(香港)**」)之獨立非執行董事。於領展**2020/2021**財政年度，領展與渣打銀行(香港)之間存在一般業務過程之租賃及銀行交易。領展根據其內部政策，按正常商業條款公平進行該等交易，並認為該等交易符合基金單位持有人之最佳利益。領展認為該等交易之價值符合最低豁免水平，原因為該等交易遠低於領展及渣打銀行(香港)最近刊發之綜合財務報表中所披露各自收益之**1%**。於任何情況下，該等交易並不構成上市規則或房地產投資信託基金守則之關連人士交易。

紀達夫先生為唯一非執行董事且紀達夫先生或梁國權先生均與其他董事或管理人之高層管理人員、或任何主要基金單位持有人(賦有房地產投資信託基金守則第**8.1**條下「主要持有人」之涵義)或控權基金單位持有人概無任何關係。

領展之採購政策要求所有入圍投標者均須接受盡職調查。投標根據領展之書面規範進行，並根據預先釐定之標準評分。由領展高級職員組成之小組負責基於招標分數及盡職調查結果，根據轉授的權力授予合約。整個過程嚴格保密，並不會向投標者提供其他投標者之資料或其各自之投標。有關彼等存在衝突之任何事項，董事並不計入法定人數，且須迴避相關之任何董事會決議案之投票。紀達夫先生及梁國權先生均不允許或參與管理人分別就授予或接受有關凱達或渣打銀行(香港)之任何合約而作出的任何決定(不論於董事會或附屬公司層面上)。

董事會致基金單位持有之函件

該等關連人士交易詳情載於領展2020/2021年度年報之「管治、披露及財務報表」報告第82頁至第83頁。於2020/2021財政年度，概無其他關連人士交易涉及該等選舉或膺選連任之董事。

提名委員會已根據上市規則第3.13條(猶如該等條文適用於領展)及合規手冊內有關獨立性之準則，評估各退任獨立非執行董事之獨立性及認為彼等各自屬獨立。

提名委員會知悉聶雅倫先生、蒲敬思先生、陳寶莉女士及梁國權先生(各自以其作為獨立非執行董事身份)以及紀達夫先生(以其作為非執行董事身份)為董事會帶來客觀意見及提供獨立指引。經考慮領展董事會成員多元化政策之規定，提名委員會認為彼等為董事會成員多元化帶來貢獻，且信納彼等各自具備所需觀點、技能及經驗，可為管理人及領展在策略目標及業務方面整體提升董事會之多元性。聶雅倫先生於會計與審計以及證券與監管事宜方面擁有豐富經驗。蒲敬思先生在測量、房地產及商業方面擁有豐富知識及經驗。陳寶莉女士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。梁國權先生於商業、金融及房地產管理方面擁有豐富經驗。紀達夫先生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。除彼等之個別專業知識為董事會增添整體多元性及動力外，彼等各自均對房地產投資信託基金市場(尤其購物中心)累積深厚知識。經考慮目前董事會之組成以及彼等各自為董事會履行職務上之整體有效性所作貢獻，董事會認為聶雅倫先生、蒲敬思先生、陳寶莉女士、梁國權先生及紀達夫先生繼續擔任董事將確保經驗、董事會討論之嚴謹程度以及觀點之多元化得以延續。

考慮到每位退任董事各自之經驗、技能與知識以及(如適用)專業資歷及貢獻後，提名委員會同意董事會進行上述董事之選舉或重選。董事會經考慮提名委員會之同意及領展董事會成員多元化政策之規定後，建議基金單位持有人於2021年基金單位持有人週年大會上選舉或重選：

- 聶雅倫先生、蒲敬思先生、陳寶莉女士及梁國權先生各自為獨立非執行董事；及

董事會致基金單位持有之函件

- 紀達夫先生為非執行董事。

上述退任董事之履歷，包含彼等各自之特定任期及其他相關資料，載於本通函附錄一。

B.2. 董事委員會於選舉或重選後之組成

待2021年基金單位持有人週年大會通告所載之第3.1項至第3.4項普通決議案及第4.1項普通決議案各自獲通過後，聶雅倫先生、蒲敬思先生、陳寶莉女士、梁國權先生及紀達夫先生每位將由受託人(作為管理人之唯一股東)選舉或重選為董事，及彼等分別將或(視情況而言)繼續擔任管理人之下述職位：

- 聶雅倫先生為獨立非執行董事以及董事會、管理人之財務及投資委員會(「**財務及投資委員會**」)以及提名委員會之主席；
- 蒲敬思先生為獨立非執行董事以及財務及投資委員會以及管理人之薪酬委員會(「**薪酬委員會**」)之成員；
- 陳寶莉女士為獨立非執行董事以及審核及風險管理委員會之成員；
- 梁國權先生為獨立非執行董事以及審核及風險管理委員會之成員；及
- 紀達夫先生為非執行董事以及財務及投資委員會之成員。

B.3. 董事會之推薦意見

董事會認為第3.1項至第3.4項普通決議案及第4.1項普通決議案建議選舉或重選董事符合領展及基金單位持有之整體利益，因此建議基金單位持有人於2021年基金單位持有人週年大會上就該等決議案投贊成票。

章節C 建議授予回購基金單位之一般授權

於2020年7月22日舉行之上屆基金單位持有人週年大會上，管理人獲授回購基金單位之一般授權，可回購最多達上述日期已發行基金單位總數10%之基金單位。該項一般授權將於應屆2021年基金單位持有人週年大會結束時屆滿。

董事會致基金單位持有之函件

因此，管理人按2021年基金單位持有人週年大會通告所載條款提呈第5項普通決議案作為一項普通決議案，據此，倘獲通過，管理人將獲授回購基金單位之新一般授權，可回購最多達通過該項普通決議案當日已發行基金單位總數10%之基金單位（「回購授權」）。

根據回購授權（如獲批准）回購基金單位時，領展亦將遵守上市規則第10.06條所訂上市公司在聯交所購買其本身股份時適用之其他限制及通知規定，猶如該等條文適用於房地產投資信託基金（惟將作出必要之更改）。該等規定包括（但不限於）買賣限制、日後股份發行之限制、申報規定及購回股份之地位。

一份按照證監會購回通函之規定提供有關回購授權資料之說明函件載於本通函附錄二。

C.1. 董事會之推薦意見

董事會認為第5項普通決議案建議向管理人授出回購授權符合領展及基金單位持有人之整體利益，因此建議基金單位持有人於2021年基金單位持有人週年大會上就該等決議案投贊成票。

章節D 建議就「調整」之釋義內有關可分派收入總額之計算方法作出修訂

D.1. 建議分派公式修訂

根據房地產投資信託基金守則，房地產投資信託基金須每年向基金單位持有人分派不少於其經審核年度除稅後收入淨額90%之金額。就領展的情況而言，信託契約亦規定每個財政年度分派予基金單位持有人之總金額不少於領展「可分派收入總額」（按信託契約所界定）之90%，實際上管理人在其全權酌情下已一直分派領展可分派收入總額之100%或以上。為免產生疑問，分派超過領展可分派收入總額90%之金額乃完全經管理人按全權酌情決定作出，日後管理人可能繼續或不繼續作如此分派。

信託契約第13.5條界定可分派收入總額為經由管理人計算，相當於該財政年度基金單位持有人應佔領展及其附屬公司之經審核除稅後綜合溢利，並經作出調整為撇銷就該財政年度計入收益表內之「調整」所產生之影響後之金額。信託契約第13.6條載有各調整項目。

根據現行信託契約第13.6條作出之兩項調整只為應對計算可分派收入總額時可能出現之其中一種情況。為更公平地計算可分派收入總額，管理人建議修訂信託契約第13.6條，以包括章節D.1.(a)至(b)所述之調整。建議分派

董事會致基金單位持有之函件

公式修訂與以下有關(i)出售相關投資、物業及／或出售持有該等物業之特別目的投資工具之已變現虧損；及(ii)其他重大非現金虧損，因此可能對基金單位持有人所獲之分派將帶來正面影響(如有)。為免產生疑問，於2021年3月31日或之前截止之財政期間之分派計算仍將維持不變，且不受建議修訂調整之釋義所影響。

D.1. (a) 出售相關投資、物業及／或出售持有該等物業之特別目的投資工具之已變現虧損

信託契約第13.6(iii)條現時只允許為計算可分派收入總額需要而撇銷「出售相關投資、物業及／或出售持有該等物業之特別目的投資工具之已變現收益」。「出售相關投資、物業及／或出售持有該等物業之特別目的投資工具之已變現虧損」不會以類似之方式撇銷，意味著若該等虧損出現，將會減低可分派收入總額。

為了對出售相關投資、物業及／或出售持有該等物業之特別目的投資工具之已變現收益作平等處理，管理人建議修訂信託契約第13.6(iii)條，以致為釐定可分派收入總額需要而撇銷出售相關投資、物業及／或出售持有該等物業之特別目的投資工具之已變現虧損。建議修訂信託契約第13.6(iii)條之全文載於本通函附錄三。

D.1. (b) 其他重大非現金虧損

信託契約第13.6(vi)條現時只允許為計算可分派收入總額需要而撇銷「其他重大非現金收益」。「其他重大非現金虧損」不會以類似之方式撇銷，意味著若該等虧損出現，儘管其屬非現金性質，惟仍會減低可分派收入總額。

為了對其他重大非現金收益作平等處理，管理人建議修訂信託契約第13.6(vi)條，以致為釐定可分派收入總額需要而撇銷其他重大非現金收益以外之其他重大非現金虧損。建議修訂信託契約第13.6(vi)條之全文載於本通函附錄三。

D.2. 所需之批准

信託契約第25.1條規定，除受託人以書面核實證明之若干有限例外情況外，管理人及受託人僅可在獲得基金單位持有人以特別決議案方式批准及(如有需要)獲證監會之事先批准後，方可以補充契約對信託契約之條文作出修改、更改或增補。

董事會致基金單位持有人之函件

因此，管理人擬尋求基金單位持有人批准2021年基金單位持有人週年大會通告所載，根據第6.1項至第6.2項特別決議案各自訂立之建議分派公式修訂。

D.3. 董事會之推薦意見

考慮到管理人在信託契約及房地產投資信託基金守則項下之職責，董事會認為，分派公式修訂現正遵照信託契約及房地產投資信託基金守則之修訂條文作出，並符合領展及基金單位持有人之整體利益，遂建議基金單位持有人於2021年基金單位持有人週年大會投票贊成第6.1項至第6.2項之各項特別決議案。

D.4. 受託人之意見

考慮到受託人在信託契約及房地產投資信託基金守則項下之職責及基於本通函所載資料，受託人認為分派公式修訂現正遵照信託契約及房地產投資信託基金守則之修訂條文作出。因此，對於管理人於2021年基金單位持有人週年大會上提呈分派公式修訂以供基金單位持有人批准一事，受託人並無異議。

章節E 建議就物業發展及相關活動之投資限額作出修訂

E.1. 物業發展信託契約修訂

管理人建議尋求基金單位持有人批准根據房地產投資信託基金守則第7.2AA條提高有關物業發展及相關活動之投資限額，並就根據信託契約第25.1條放寬有關限制修訂信託契約。

在房地產投資信託基金守則修訂前，房地產投資信託基金獲准從事或參與物業發展及相關活動(包括新發展項目及重新發展現有物業)，前提為房地產投資信託基金進行之所有物業發展及相關活動投資總額連同房地產投資信託基金收購房地產未完成單位之累積合約價值於任何時候均不超過其資產總值之10%。

自2020年12月4日起，房地產投資信託基金守則已修訂為，倘(1)房地產投資信託基金之基金單位持有人於基金單位持有人大會上以決議案方式同意提高上限；(2)提高物業發展上限是依據房地產投資信託基金組成文件獲准許的；(3)已確認受託人並不反對，則房地產投資信託基金在任何時候均獲准提高物業發展及相關活動中之投資限額，由房地產投資信託基金資產總值10%提高至25%，讓(其中包括)房地產投資信託基金在物業發展及相關活動上可更為靈活。此外，為確保房地產投資信託基金資產總值最少75%仍然投資於經常性可帶來收入之房地產，物業發展成本總額連同所有房地產

董事會致基金單位持有之函件

投資信託基金之非合資格少數權益物業、相關投資及其他輔助投資之合併價值須為房地產投資信託基金於任何時候之資產總值最高上限**25%**，其有助於保持房地產投資信託基金投資組合為主要經常性租金收入產生工具。

目前，根據信託契約第**12.2.2A**條，領展獲准投資物業發展及相關活動，包括收購建築物的未完成單位及物業發展(包括新發展項目及重新發展領展持有之現有房地產)，前提為所有物業發展及相關活動之發展成本總額於任何時候均不得超過領展資產總值之**10%**之物業發展上限。

管理人建議放寬適用於領展之投資限額，以便物業發展上限可於任何時候提高至領展資產總值之**25%**(或房地產投資信託基金守則可予准許之其他百分比)。管理人認為，由於將為於選擇收購目標時提供更高靈活性、使管理人能於其他投資機會出現時為領展尋求該等機會以及使其投資及發展組合多樣化，故此允許領展投資超出現有限額之物業發展及相關活動對領展及基金單位持有人整體有利。

就物業發展及相關活動投資限額之建議修訂而言，管理人建議修訂信託契約之相關條款(即物業發展信託契約修訂)。建議物業發展信託契約修訂之全文載於本通函附錄四。

E.2. 所需之批准

為使領展能夠在任何時候投資於相當於領展資產總值最多**25%**(或房地產投資信託基金守則可予准許之其他百分比)之物業發展及相關活動，基金單位持有人務須按照信託契約規定於**2021**年基金單位持有人週年大會上以特別決議案方式批准第**7**項特別決議案所載列有關物業發展及相關活動投資限額之建議修訂。

第**7**項特別決議案亦涵蓋物業發展信託契約修訂，原因為房地產投資信託基金守則第**9.6**條及信託契約第**25.1**條規定，除受託人以書面核實之若干有限例外情況外，管理人及受託人僅可在獲得基金單位持有人以特別決議案方式批准及(如有需要)獲證監會之事先批准後，方可以補充契約對信託契約之條文作出修改、更改或增補。

E.3. 董事會之推薦意見

考慮到管理人在信託契約及房地產投資信託基金守則項下之職責，董事會認為，物業發展信託契約修訂符合信託契約及房地產投資信託基金守則之修訂條文，而物業發展及相關活動投資限額之建議修訂符合領展及基金單

董事會致基金單位持有之函件

位持有之整體利益。因此，董事會建議基金單位持有人於2021年基金單位持有人週年大會上投票贊成第7項特別決議案。

E.4. 受託人之意見

考慮到受託人在信託契約及房地產投資信託基金守則項下之職責，並基於本通函所載資料，受託人認為物業發展信託契約修訂現正遵照信託契約及房地產投資信託基金守則之修訂條文作出。因此，受託人不反對物業發展信託契約修訂，惟須待基金單位持有人批准有關修訂。

根據本通函所載資料並待獲得基金單位持有人批准及對信託契約作出必要修訂後，受託人已同意遵照房地產投資信託基金守則7.2AA(c)條就物業發展及相關活動投資限額之建議修訂提出不反對意見。

章節F 建議就基金單位持有人大會舉行方式作出修訂

F.1. 一般資料

為讓領展及其基金單位持有人於決定基金單位持有人大會舉行方式時可更為靈活，管理人建議修訂信託契約附表一，以允許基金單位持有人大會以混合會議形式召開、舉行及進行，屆時基金單位持有人可通過電子方式出席、參與及投票，或在親身出席會議地點並投票(即基金單位持有人大會舉行方式修訂)。

F.2. 建議變更概要

根據基金單位持有人大會舉行方式修訂帶來之建議變更概要載列如下：

- (a) 於信託契約第1.1條下加入「電子設施」及「混合會議」之定義；
- (b) 通過修訂信託契約附表一第2、5及16段並於信託契約附表一加入第2A段，允許所有基金單位持有人大會(包括基金單位持有人週年大會、任何續會或延會)在世界任何地方及於一個或多個地點(惟基金單位持有人大會之主要地點須為香港之地點)以實體會議形式舉行，或以混合會議形式舉行；
- (c) 通過於信託契約附表一加入第2B段，允許管理人及基金單位持有人大會主席就出席及／或參與基金單位持有人大會及／或在基金單位持有人大會上投票作出安排；

董事會致基金單位持有之函件

- (d) 通過於信託契約附表一加入第**2C**段，允許基金單位持有人大會主席在若干規定情況下可中斷或將基金單位持有人大會延期；
- (e) 通過於信託契約附表一加入第**2D**段，允許管理人及基金單位持有人大會主席可作出任何安排或施加任何規定或限制以確保基金單位持有人大會安全有序進行；
- (f) 通過於信託契約附表一加入第**2E**段，規定所有尋求出席及參與混合會議之人士有責任維持足夠設施以使彼等能夠出席及參與會議；
- (g) 鑒於允許基金單位持有人大會一個以上之會議地點舉行，或根據信託契約附表一第**4**段以混合會議形式舉行，故此在基金單位持有人大會通告中載入須予列明之額外詳情；及
- (h) 進行其他內部修訂，並根據上述對當前信託契約之修訂作出相應修訂。

建議基金單位持有人大會舉行方式修訂之全文載於本通函附錄五。

F.3. 所需之批准

信託契約第**25.1**條規定，除受託人以書面核實之若干有限例外情況外，管理人及受託人僅可在獲得基金單位持有人以特別決議案方式批准及(如有需要)獲證監會之事先批准後，方可以補充契約對信託契約條文作出修改、更改或增補。

因此，管理人建議尋求基金單位持有人批准**2021**年基金單位持有人週年大會通告所載，根據第**8**項特別決議案訂立之建議基金單位持有人大會舉行方式修訂。

F.4. 董事會之推薦意見

考慮到管理人在信託契約及房地產投資信託基金守則項下之職責，董事會認為，基金單位持有人大會舉行方式修訂符合信託契約及房地產投資信託基金守則之修訂條文，並符合領展及基金單位持有人之整體利益，因此建議基金單位持有人於**2021**年基金單位持有人週年大會上投票贊成第**8**項特別決議案。

F.5. 受託人之意見

考慮到受託人在信託契約及房地產投資信託基金守則項下之職責，並基於本通函所載資料，受託人認為基金單位持有人大會舉行方式修訂現正遵照信託契約及房地產投資信託基金守則之修訂條文作出。因此，受託人不反對基金單位持有人大會舉行方式修訂，惟須待基金單位持有人批准有關修訂。

章節 G 建議就信託契約作出細微修訂

目前，根據信託契約第16.2條，受託人之酬金須為經管理人與受託人協定之金額，且(a)(就位於香港之房地產而言)不得低於相等於每年0.006%的金額，且不得超過相等於每年0.02%的金額；及(b)(就位於香港以外之房地產而言)不得低於相等於每年0.015%的金額，且不得超過相等於每年0.06%的金額，在各種情況下，由認可估值師或(如適用)聯營實體估值師編製之最新年度估值報告釐定相關房地產之物業價值。

經考慮少數權益房地產之性質(包括領展於該方面之經營影響)，管理人建議修訂有關信託契約項下該房地產之應付受託人酬金，以致該等位於任何地點之房地產之受託人費用將按領展分佔相關房地產之物業價值0.006%之最低年率計算，惟最高年率為0.02%。

信託契約細微修訂毋須獲得基金單位持有人之特定批准，惟受託人必須根據信託契約第25.1.1條及第25.1.2條及房地產投資信託基金守則第9.6(a)至(c)條核實，其認為信託契約之有關修改、更改及/或增補：(a)就遵守財政或其他法定或官方規定而言實屬必要；或(b)不會嚴重損害基金單位持有人之利益，及不會大幅度免除受託人或管理人對基金單位持有人須負上之任何責任，亦不會增加領展應付之費用及收費；或(c)就糾正某項明顯的錯誤而言實屬必要。

受託人已確認，其認為上述擬進行之信託契約細微修訂不會對基金單位持有人之利益造成重大損害，不會在任何重大程度上免除受託人或管理人對基金單位持有人之任何責任，亦不會增加領展應付之成本及費用，因此，根據房地產投資信託基金守則或信託契約，該等修訂毋須基金單位持有人之批准。受託人亦已確認，其將根據信託契約第25.1.1(i)條及第25.1.2條以及房地產投資信託基金守則第9.6(b)條於第二份修訂及重列契約內提供相關核實證明，以使信託契約細微修訂生效。

章節H 2021年基金單位持有人週年大會

領展謹訂於2021年7月30日(星期五)上午10時正假座香港九龍紅磡德豐街20號九龍海逸君綽酒店一樓宴會大禮堂舉行2021年基金單位持有人週年大會，以考慮並酌情通過(不論修改與否)本通函第N-1頁至第N-4頁所載2021年基金單位持有人週年大會決議案。召開大會之2021年基金單位持有人週年大會通告載於本通函第N-1頁至第N-6頁。

為確定基金單位持有人有權出席2021年基金單位持有人週年大會，領展將於2021年7月27日(星期二)起至2021年7月30日(星期五)止(包括首尾兩天)期間暫停辦理基金單位之過戶登記手續。為確保基金單位持有人合資格出席2021年基金單位持有人週年大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關基金單位證書，須最遲於2021年7月26日(星期一)下午4時30分交回領展之基金單位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1712-1716號舖，辦理過戶登記手續。

房地產投資信託基金守則第9.9(f)條規定，基金單位持有人如於所提呈以供批准之決議案中擁有重大利益(而其利益有別於其他所有基金單位持有人之利益)，則有關基金單位持有人須放棄投票。

此外，根據信託契約附表一第6段，倘基金單位持有人於大會上將予討論之事項中擁有重大利益(而其利益有別於其他基金單位持有人之利益)，則其須被禁止於大會上替其擁有之基金單位投票或計入該大會之法定人數。

於最後實際可行日期，根據證券及期貨條例第XV部之定義，聶雅倫先生、蒲敬思先生、陳寶莉女士及紀達夫先生分別於162,256、18,926、49,670及96,326個基金單位中擁有權益，而梁國權先生並無於基金單位擁有權益。因此，聶雅倫先生、蒲敬思先生、陳寶莉女士及紀達夫先生各自於批准其繼續擔任獨立非執行董事或非執行董事(視情況而定)之普通決議案中擁有重大權益。

聶雅倫先生、蒲敬思先生、陳寶莉女士及紀達夫先生各自己同意就批准其繼續擔任獨立非執行董事或非執行董事(視情況而定)之普通決議案放棄投票，惟作為受委代表按照由獨立基金單位持有人就投票意向所發出特別指示而投票則除外。

於最後實際可行日期，據管理人在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，管理人認為，除上述所披露者外，並無任何基金單位持有人須於2021年基金單位持有人週年大會決議案放棄投票。

2021年基金單位持有人週年大會決議案將於2021年基金單位持有人週年大會上以投票方式表決。

董事會致基金單位持有之函件

章節I 責任聲明

管理人及各董事願就本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等深知及確信，本通函並無遺漏其他事實而將導致本通函中所載任何聲明有所誤導。

章節J 其他事項

管理人並不知悉自最近期刊發經審核賬目結算日以來，領展財務或營運狀況有任何重大不利變動。

上述受託人之意見及確認不應被視為受託人就須獲基金單位持有人批准修訂信託契約之利弊或本通函內任何所作出之聲明或所披露之資料而提供推薦意見或陳述。受託人除為履行信託契約及房地產投資信託基金守則載列之受信責任外，概無就須獲基金單位持有人批准修訂信託契約之影響或裨益作出任何評估。因此，受託人敦促所有基金單位持有人，包括對須獲基金單位持有人批准修訂信託契約之影響或裨益存疑之人士，尋求彼等自身之財務或其他專業意見。

按照信託契約之條文，信託契約於營業日上午9時正至下午5時正可隨時於管理人註冊辦事處供查閱。為使分派公式修訂、物業發展信託契約修訂、基金單位持有人大會舉行方式修訂及信託契約細微修訂生效而訂立之第二份修訂及重列契約建議草案將於本通函日期起直至2021年基金單位持有人週年大會日期(包括當日)止期間之營業日上午9時正至下午5時正於管理人之註冊辦事處可供查閱。

此 致

領展列位基金單位持有人 台照

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)
主席
聶雅倫
謹啟

2021年6月29日

下列所載為將於2021年基金單位持有人週年大會上選舉或膺選連任之該等退任董事之履歷。履歷內所載資料與於聯交所上市的公司之董事在尋求選舉或連任時須根據上市規則第13.51(2)條規定所提供之資料相若。

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，66歲，於2016年2月起出任為獨立非執行董事，並於2016年4月起成為董事會主席。彼亦為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、聯想集團有限公司及香港交易及結算所有限公司(該等公司均於聯交所主板上市)之獨立非執行董事。彼亦擔任Mordril Properties Limited(一間設於香港的私人物業公司)、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。彼曾任希慎興業有限公司(該公司於聯交所主板上市)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。

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。彼現為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。彼於2017年榮獲香港董事學會頒發之年度傑出董事獎。

除上述所披露者外，聶雅倫先生於緊接最後實際可行日期前之過往三年內並無在其證券於香港或海外任何證券市場上市之其他公眾公司擔任任何董事職位。

聶雅倫先生與管理人已訂立委任書，據此彼獲委任為獨立非執行董事，任期固定為三年至2022年1月31日止。聶雅倫先生亦須根據組織章程細則以及相關法例及法規於基金單位持有人週年大會上退任及膺選連任。根據彼之委任書，聶雅倫先生有權就服務於董事會享有董事袍金及就服務於董事委員會享有額外袍金，有關金額由董事會按照管理人薪酬委員會之建議而釐定。彼亦於根據長期獎勵計劃授出之受限制基金單位獎勵中擁有權益。有關聶雅倫先生獲支付之董事袍金詳情已於領展年報內披露，而彼根據長期獎勵計劃獲授予之受限制基金單位獎勵詳情亦已於領展中期報告及年報內披露。

於最後實際可行日期，根據證券及期貨條例第XV部之定義，聶雅倫先生擁有162,256個基金單位之權益。除上述所披露者外，彼與其他董事或管理人之高層管理人員、或任何主要基金單位持有人(賦有房地產投資信託基金守則第8.1條下「主要持有人」之涵義)或控權基金單位持有人概無任何關係。

除上述所披露者外，就建議重選聶雅倫先生概無其他根據上市規則第13.51(2)條第(h)段至第(v)段(猶如該等條文適用於領展)須予披露之資料，就聶雅倫先生之重選建議亦無任何其他事宜須提請基金單位持有人垂注。

蒲敬思先生(「蒲敬思先生」)

獨立非執行董事

蒲敬思先生，52歲，於2018年5月起出任為獨立非執行董事。彼亦為財務及投資委員會與薪酬委員會之成員。

蒲敬思先生為Proxy Inc.的商業顧問。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。蒲敬思先生於2018年11月至2019年12月曾任RICS全球主席，及現為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董事。

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。

除上述所披露者外，蒲敬思先生於緊接最後實際可行日期前之過往三年內並無在其證券於香港或海外任何證券市場上市之其他公眾公司擔任任何董事職位。

蒲敬思先生與管理人已訂立委任書，據此彼獲委任為獨立非執行董事，任期固定為三年至2024年4月30日止。蒲敬思先生亦須根據組織章程細則以及相關法例及法規於基金單位持有人週年大會上退任及膺選連任。根據彼之委任書，蒲敬思先生有權就服務於董事會享有董事袍金及就服務於董事委員會享有額外袍金，有關金額由董事會按照管理人薪酬委員會之建議而釐定。彼亦於根據長期獎勵計劃授出之受限制基金單位獎勵中擁有權益。有關蒲敬思先生獲支付之董事袍金詳情已於領展年報內披露，而彼根據長期獎勵計劃獲授予之受限制基金單位獎勵詳情亦已於領展中期報告及年報內披露。

於最後實際可行日期，根據證券及期貨條例第XV部之定義，蒲敬思先生擁有18,926個基金單位之權益。除上述所披露者外，彼與其他董事或管理人之高層管理人員、或任何主要基金單位持有人(賦有房地產投資信託基金守則第8.1條下「主要持有人」之涵義)或控權基金單位持有人概無任何關係。

除上述所披露者外，就建議重選蒲敬思先生概無其他根據上市規則第13.51(2)條第(h)段至第(v)段(猶如該等條文適用於領展)須予披露之資料，就蒲敬思先生之重選建議亦無任何其他事宜須提請基金單位持有人垂注。

陳寶莉女士(「陳寶莉女士」)

獨立非執行董事

陳寶莉女士，62歲，於2015年11月起出任為獨立非執行董事。彼亦為審核及風險管理委員會之成員。

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。

除上述所披露者外，陳寶莉女士於緊接最後實際可行日期前之過往三年內並無在其證券於香港或海外任何證券市場上市之其他公眾公司擔任任何董事職位。

陳寶莉女士與管理人已訂立委任書，據此彼獲委任為獨立非執行董事，任期固定為三年至**2024年11月11日**止。陳寶莉女士亦須根據組織章程細則以及相關法例及法規於基金單位持有人週年大會上退任及膺選連任。根據彼之委任書，陳寶莉女士有權就服務於董事會享有董事袍金及就服務於董事委員會享有額外袍金，有關金額由董事會按照管理人薪酬委員會之建議而釐定。彼亦於根據長期獎勵計劃授出之受限制基金單位獎勵中擁有權益。有關陳寶莉女士獲支付之董事袍金詳情已於領展年報內披露，而彼根據長期獎勵計劃獲授予之受限制基金單位獎勵詳情亦已於領展中期報告及年報內披露。

於最後實際可行日期，根據證券及期貨條例第**XV**部之定義，陳寶莉女士擁有**49,670**個基金單位之權益。除上述所披露者外，彼與其他董事或管理人之高層管理人員、或任何主要基金單位持有人(賦有房地產投資信託基金守則第**8.1**條下「主要持有人」之涵義)或控權基金單位持有人概無任何關係。

除上述所披露者外，就建議重選陳寶莉女士概無其他根據上市規則第**13.51(2)**條第(h)段至第(v)段(猶如該等條文適用於領展)須予披露之資料，就陳寶莉女士之重選建議亦無任何其他事宜須提請基金單位持有人垂注。

紀達夫先生 (「紀達夫先生」)

非執行董事

紀達夫先生，**66**歲，於**2007**年**9**月起出任為非執行董事。彼亦為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(RIBA)。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、錄製及發佈。

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。

除上述所披露者外，紀達夫先生於緊接最後實際可行日期前之過往三年內並無在其證券於香港或海外任何證券市場上市之其他公眾公司擔任任何董事職位。

紀達夫先生與管理人已訂立委任書，據此彼獲委任為非執行董事，任期固定為三年至2022年9月2日止。紀達夫先生亦須根據組織章程細則以及相關法例及法規於基金單位持有人週年大會上退任及膺選連任。根據彼之委任書，紀達夫先生有權就服務於董事會享有董事袍金及就服務於董事委員會享有額外袍金，有關金額由董事會按照管理人薪酬委員會之建議而釐定。彼亦於根據長期獎勵計劃授出之受限制基金單位獎勵中擁有權益。有關紀達夫先生獲支付之董事袍金詳情已於領展年報內披露，而彼根據長期獎勵計劃獲授予之受限制基金單位獎勵詳情亦已於領展中期報告及年報內披露。

於最後實際可行日期，根據證券及期貨條例第XV部之定義，紀達夫先生擁有96,326個基金單位之權益。除上述所披露者外，彼與其他董事或管理人之高層管理人員、或任何主要基金單位持有人(賦有房地產投資信託基金守則第8.1條下「主要持有人」之涵義)或控權基金單位持有人概無任何關係。

除上述所披露者外，就建議重選紀達夫先生概無其他根據上市規則第13.51(2)條第(h)段至第(v)段(猶如該等條文適用於領展)須予披露之資料，就紀達夫先生之重選建議亦無任何其他事宜須提請基金單位持有人垂注。

梁國權先生(「梁國權先生」)**獨立非執行董事**

梁國權先生，60歲，於2021年3月獲委任為獨立非執行董事。彼亦為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。彼亦為渣打銀行(香港)之獨立非執行董事。彼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及Jardine Strategic Holdings Limited(該公司曾於新加坡交易所、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監事會委員。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)。

除上述所披露者外，梁國權先生於緊接最後實際可行日期前之過往三年內並無在其證券於香港或海外任何證券市場上市之其他公眾公司擔任任何董事職位。

梁國權先生與管理人已訂立委任書，據此彼獲委任為獨立非執行董事，任期固定為三年至2024年2月29日止。梁國權先生亦須根據組織章程細則以及相關法例及法規於基金單位持有人週年大會上退任及膺選連任。根據彼之委任書，梁國權先生有權就服務於董事會享有董事袍金及就服務於董事委員會享有額外袍金，有關金額由董事會按照管理人薪酬委員會之建議而釐定。彼亦合資格參與長期獎勵計劃。有關向梁國權先生支付之董事袍金詳情已於領展2020/2021年報內披露。

於最後實際可行日期，根據證券及期貨條例第XV部之定義，梁國權先生並無擁有基金單位之權益。除上述所披露者外，彼與其他董事或管理人之高層管理人員、或任何主要基金單位持有人(賦有房地產投資信託基金守則第8.1條下「主要持有人」之涵義)或控權基金單位持有人概無任何關係。

除上述所披露者外，就建議選舉梁國權先生概無其他根據上市規則第13.51(2)條第(h)段至第(v)段(猶如該等條文適用於領展)須予披露之資料，就梁國權先生之選舉建議亦無任何其他事宜須提請基金單位持有人垂注。

下列為按證監會購回通函規定之說明函件，當中載有所有相關資料，致使閣下不論對批准授予管理人回購授權之普通決議案投贊成票或反對票，均能作出知情決定。

(1) 已發行基金單位

於最後實際可行日期，已發行之基金單位為2,081,862,866個。待載於2021年基金單位持有人週年大會通告內提呈之第5項普通決議案獲通過為普通決議案後，並假設由最後實際可行日期或之後直至2021年基金單位持有人週年大會日期(包括該日)止再無進一步發行新基金單位，亦無回購任何現有基金單位，則建議之回購授權可容許管理人於該回購授權有效期間內最多回購208,186,286個基金單位。然而，如在2021年基金單位持有人週年大會日期前有任何進一步發行新基金單位或回購現有基金單位，管理人待載於2021年基金單位持有人週年大會通告內提呈之第5項普通決議案獲通過為普通決議案後，則最多可獲准回購之基金單位數目將佔於2021年基金單位持有人週年大會當日已發行基金單位總數之10%。

(2) 回購之理由

董事相信，基金單位持有人向管理人授出一般權力以根據回購授權回購基金單位乃符合領展及基金單位持有人之整體利益。進行回購可能會提高領展之資產淨值及每個基金單位盈利與分派，惟須視乎當時情況及資金安排而定。董事徵求授出回購授權，旨在使領展可享有能於適當情況下回購基金單位之靈活性。在任何情況下回購之基金單位數目以及回購有關基金單位所依據之價格及其他條款將由管理人於相關時間經考慮當時情況以及領展及基金單位持有人之整體利益後釐定。

(3) 用於回購之資金

回購之資金將來自根據信託契約及適用之香港法例及法規可合法撥作此用途之資金。

與領展於2021年3月31日(即領展最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)之綜合財務狀況相比，倘於回購授權有效期間內之任何時間全面行使回購授權，或會對領展之營運資金或資產與負債水平構成重大不利影響。

然而，董事不擬在任何會對董事不時認為適合領展之營運資金或資產與負債水平構成重大不利影響之情況下，行使回購授權。

(4) 董事之承諾

董事已向證監會作出承諾，將根據信託契約之條文、適用之香港法例、房地產投資信託基金守則以及證監會不時發出之指引，行使回購授權之權力以進行回購。

(5) 回購之基金單位

於最後實際可行日期前之過往六個月內，管理人(代表領展)於聯交所回購合共6,000,000個基金單位，有關詳情如下：

基金單位 回購日期	基金單位 回購數目	每個基金單位之價格	
		最高 港元	最低 港元
2020年9月1日	500,000	61.40	60.95
2020年9月3日	129,900	64.30	64.15
2020年9月7日	500,000	63.00	62.35
2020年9月8日	240,900	62.70	62.20
2020年9月9日	560,900	62.80	62.05
2020年9月10日	596,800	62.90	62.45
2020年9月11日	165,700	62.80	62.60
2020年9月14日	211,700	63.50	63.30
2020年9月15日	429,700	64.50	63.90
2020年9月17日	390,000	65.00	64.30
2020年9月18日	41,700	65.00	65.00
2020年9月21日	500,000	65.45	63.70
2020年9月22日	508,500	63.65	63.10
2020年9月23日	600,000	63.80	63.05
2020年9月24日	624,200	62.80	62.10
	6,000,000		

除上文所披露者外，於最後實際可行日期前之六個月內，領展概無於聯交所或以其他方式進行任何基金單位回購。

(6) 回購基金單位之地位

所有根據回購授權回購之基金單位於回購後均會註銷。管理人將確保已回購基金單位之所有權文件會於任何該等回購結算後，在合理切實可行情況下儘早註銷及予以銷毀。

(7) 出售基金單位之意向

據董事於作出一切合理查詢後所深知，概無董事或任何彼等各自之有聯繫者(定義見房地產投資信託基金守則)目前有意在回購授權獲基金單位持有人批准後，向領展出售基金單位。

截至最後實際可行日期，概無領展之關連人士(定義見房地產投資信託基金守則)通知管理人或領展，彼等目前有意在回購授權獲基金單位持有人批准後，向領展出售基金單位，惟彼等亦無任何人承諾不會進行出售。

(8) 基金單位價格

基金單位於最後實際可行日期前十二個曆月(及直至最後實際可行日期止)每月在聯交所之最高及最低成交價如下：

	最高 港元	最低 港元
2020年		
6月	70.00	58.50
7月	67.45	57.50
8月	63.75	59.40
9月	66.00	60.55
10月	64.60	59.00
11月	72.00	58.80
12月	71.80	66.50
2021年		
1月	73.70	67.00
2月	75.75	66.05
3月	73.90	69.10
4月	75.90	69.70
5月	76.20	72.20
6月(直至及包括最後實際可行日期)	78.50	73.00

(9) 受託人之確認

受託人已確認其意見，認為回購授權符合信託契約及房地產投資信託基金守則之規定，及在回購授權獲基金單位持有人批准之前提下，受託人對管理人根據建議之回購授權進行任何回購並無任何異議。受託人之確認僅為符合證監會購回通函之規定而發出，其不應被視為受託人就建議之回購授權之利弊或本通函內任何所作出之聲明或所披露之資料而提供推薦意見或陳述。受託人除為履行信託契約及房地產投資信託基金守則載列之受信責任外，概無就建議之回購授權及可能據此而進行基金單位回購之利弊或影響作出任何評估。因此，受託人敦促所有基金單位持有人，包括對建議之回購授權及基金單位回購之裨益或影響存疑之人士，尋求彼等自身之財務或其他專業意見。

管理人建議尋求基金單位持有人批准分派公式修訂，相關條款之全文或節錄於本附錄三轉載，連同下文分別按下劃線文本及刪除線文本所示建議的增補、修訂及刪除。本附錄三所載分派公式修訂之全部詞彙均為信託契約中所界定者，且具有信託契約所賦予之相應涵義。

(請參閱第6.1項至第6.2項特別決議案。)

A 部分 – 出售相關投資、物業及／或出售持有該等物業之特別目的投資工具之已變現虧損

信託契約第13.6條修訂如下：

「**13.6** 就本第13條而言，「調整」指下列各項之影響：…(iii)出售相關投資、物業及／或出售持有該等物業之特別目的投資工具之已變現收益及虧損」

B 部分 – 其他重大非現金虧損

信託契約第13.6條修訂如下：

「**13.6** 就本第13條而言，「調整」指下列各項之影響：…(vi)其他重大非現金收益及虧損，並就上述每種情況於相關財政年度之收益表內入賬」

管理人建議尋求基金單位持有人批准物業發展信託契約修訂，相關條款之全文或節錄於本附錄四轉載，連同下文分別按下劃線文本及刪除線文本所示建議的增補及刪除。本附錄四所載建議信託契約修訂之全部詞彙均為信託契約中所界定者，且具有信託契約所賦予之相應涵義。

1. 信託契約**第1.1條**修訂如下：

「**1.1** 「物業發展上限」指當時適用之發展成本總額最高限額，即在任何時間存置資產的資產總值之~~40~~25%(或房地產投資信託基金守則允許之其他百分比)；」

管理人建議尋求基金單位持有人批准基金單位持有人大會舉行方式修訂，相關條款之全文或節錄於本附錄五轉載，連同下文分別按下劃線文本及刪除線文本所示建議的增補及刪除。本附錄五所載建議信託契約修訂之全部詞彙均為信託契約中所界定者，且具有信託契約所賦予之相應涵義。

1. 於信託契約**第1.1條**下按字母順序加入「電子設施」之新釋義如下：

「**電子設施**」包括但不限於網址、網絡研討會、網絡直播、視頻、軟件程式或任何形式之電話會議系統(電話、視頻、網絡或其他)；」

2. 於信託契約**第1.1條**下按字母順序加入「混合會議」之新釋義如下：

「**混合會議**」指通過以下方式舉行及進行之基金單位持有人大會：**(i)**持有人及／或受委代表親身出席一場或多場會議；及**(ii)**持有人及／或受委代表通過電子設施虛擬出席及參加，惟持有人及／或受委代表親臨之唯一會議地點或其中一個會議地點須位於香港，且為基金單位持有人大會之主要會議地點；」

3. 信託契約**附表一第2段**修訂如下：

[2 受託人或管理人可分別(及管理人須在兩名合共登記持有不少於**10%**當時已發行基金單位之持有人之書面要求下)隨時於召開持有人會議人士認為合適之有關時間或有關香港地點(須受下文規定所規限)召開有關會議，並可於該會議上提呈決議案以供考慮。管理人須根據房地產投資信託基金守則釐定該會議事項之分類屬特別或普通，而本附表之以下條文適用於此等會議。]

4. 緊隨信託契約**附表一第2段**後新加入**第2A段**如下：

[2A 管理人可全權酌情安排**(a)**在多於一個地點舉行任何基金單位持有人大會，方法為使用管理人決定及指定之電子設施，使有權出席會議之人士能夠同步出席及參加會議，惟至少有一個會議地點須位於香港，且將為基金單位持有人大會之主要會議地點；及／或**(b)**以混合會議形式舉行及進行之任何基金單位持有人大會，惟唯一會議地點或其中一

個會議地點須位於香港，且將為大會通告內所指明之基金單位持有人大會之主要會議地點。以下條文須適用於任何此類安排：

- (i) 親身(或倘持有人為公司，則由其正式授權代表)或由受委代表出席任何會議地點會議之持有人及／或透過電子設施參與混合會議之持有人將計入有關會議之法定人數並有權於會上投票，而該會議屬正式召開及其議事程序為有效，惟會議主席須信納於整個會議期間有充足設施，使於所有會議地點親身出席及通過電子設施出席之持有人(或倘持有人為公司，則由其正式授權代表)均能參與召開會議之事務；
- (ii) 如持有人(或倘持有人為公司，則由其正式授權代表)或其受委代表親臨其中一個會議地點以出席基金單位持有人大會及／或透過電子設施參與混合會議，則即使通訊設備因任何原因失靈，或安排出現任何其他問題，致使於主要會議地點以外會議地點之持有人(或倘持有人為公司，則由其正式授權代表)或其受委代表無法參與召開大會之事務，或就混合會議而言，於本公司已提供足夠電子設施之情況下，一名或多名持有人(或倘持有人為公司，則由其正式授權代表)或其受委代表仍無法連接或持續連接電子設施，亦不會影響會議或已通過之決議案，或於會議上處理之任何事務或所作出之任何決定或根據該事務而採取之行動之有效性；
及
- (iii) 如任何會議地點位於香港境外及／或倘為混合會議，本附表中有關送達及發出會議通告以及何時提交代表委任書之條文須參考於香港之主要會議地點而適用。

為免產生疑問，儘管本附表載有任何相反規定，惟管理人及會議主席均無義務安排任何基金單位持有人大會在多於一個地點或以混合會議形式舉行。」

5. 緊隨信託契約附表一加入第2A段後新加入第2B段如下：

「2B 管理人及於任何基金單位持有人大會上之會議主席可不時全權酌情在其認為適當時，就出席及／或參與在任一個地點或多個地點召開之會議及／或在有關會議上投票，及／或出席及／或參與混合會議及／或在有關會議上投票(不論是否涉及發出門票或其他身份識別方式、密碼、電子表決、座位預留或其他事項)作出安排，並可不時更改任何該等安排，惟根據該等安排無權親身或由受委代表代為出席在任何特定會議地點召開會議之持有人，將有權於其他會議地點之一出席會議；及任何持有人於該一個或多個會議地點按此方式出席會議或續會或延會之權利將受限於該會議或續會或延會之通告所列明適用於該會議且當時可能有效之任何安排。」

6. 緊隨信託契約附表一加入第2B段後新加入第2C段如下：

「2C 倘會議主席認為：

- (i) 於主要會議地點或其他可能召開會議之一個或多個地點之設施已變得不足以達到本附表第2A段所述目的；
- (ii) 就混合會議而言，管理人提供之電子設施變得不足；
- (iii) 無法確定出席人士之意見或給予所有有權於會議上溝通及／或投票之人士表達觀點之合理機會；或
- (iv) 於會議上發生暴力或威脅使用暴力事件、不守規矩之行為或其他干擾，

會議主席可全權酌情決定中斷或將會議延期，而毋須經會議同意。就續會而言，於會議上處理或決定之所有事務均屬有效，直至有關續會時間為止。」

7. 緊隨信託契約附表一加入第**2C**段後新加入**第2D**段如下：

「**2D** 管理人及於任何基金單位持有人大會上之會議主席可作出及實施其全權酌情認為適當之任何安排及任何規定或限制以確保會議安全有序進行，包括但不限於規定出席會議之持有人出示身份證明、搜查其個人財物、限制可攜帶進入會議場地之物品、遵守任何預防措施及有關防控疾病傳播之規例、釐定可於會議上提出問題之數目、次數、時間及方式，以及將該等透過電子設施參與混合會議之持有人之音訊設為靜音。持有人亦應遵守舉行會議地點之物業擁有人所施加之一切規定或限制。根據本附表作出之任何決定將為最終且具決定性，任何人士如拒絕遵守任何該等安排、規定、限制或預防措施，可被拒絕進入會議場地或被強制離開(現場或以電子形式)會議。」

8. 緊隨信託契約附表一加入第**2D**段後新加入**第2E**段如下：

「**2E** 所有尋求出席及參與混合會議之人士有責任維持足夠設施以使彼等能夠出席及參與會議。根據本附表第**2C**段，一名或多名人士未能通過電子設施出席或參與基金單位持有人大會不會導致該會議之議事程序及／或通過之決議案無效。」

9. 信託契約附表一**第4**段修訂如下：

「**4** 每次會議之通告均須以本契約規定方式於最少**15**個營業日前(不包括送達或視作送達通告之日及發出通告之日)向持有人發出。通告須列明會議地點、(及倘大會將於兩個或以上之地點舉行，則須列明主要會議地點及一個或多個其他大會地點)、日期及時間、(倘為混合會議)以電子方式出席及參與大會之電子設施詳情以及任何將於會上提呈之決議案之條款。通告須以郵遞方式寄發予受託人，除非會議由受託人召開，則在該情況下，通告須以郵遞方式寄發予管理人。因意外遺漏而並無向任何持有人發出會議通告，或有任何持有人並無收到通告，概不會使任何會議之議事程序失效。在本**第4**段，「持有人」指過戶登記處根據本**第4**段合理決定寄發通告前之最後實際可行日期屬持有人

之人士，惟不包括於會議時間或於任何其他有關時間已知並非持有人的任何人士。倘會議暫停，則本段適用，猶如根據本第4段有關發出通告之提述亦為根據下文第7段有關發出續會通告之提述。」

10. 信託契約附表一第5段修訂如下：

[5 於任何持有人會議上，如有兩名或多名持有人親身或委派代表出席且合共登記持有不少於10%當時已發行基金單位，即構成處理事項時所需之法定人數，惟就通過特別決議案而言除外。通過特別決議案所需之法定人數，須為親身或委派代表出席且合共登記持有不少於25%已發行基金單位之兩名或多名持有人。任何持有人(或倘持有人為公司，則由其正式授權代表)或其受委代表如透過電子設施出席及參與基金單位持有人大會，即被視為出席大會，並計入大會法定人數。除非在開始處理事項時已具備所需之法定人數，否則不得在任何會議上處理任何事項。

11. 信託契約附表一第12段修訂如下：

[12 委任代表文書可為以下形式或受託人批准之任何其他形式(包括電子格式)：

「本人／吾等 _____，地址為 _____ 為名為領展房地產投資信託基金之信託基金之基金單位持有人，茲委任 _____，地址為 _____，為本人／吾等之代表，於謹訂於 20 _____ 年 _____ 月 _____ 日舉行之上述信託基金之基金單位持有人會議及其任何續會上代表本人／吾等及本人／吾等之 _____ 基金單位投票。

本文書經本人於 20 _____ 年 _____ 月 _____ 日簽署為證。」

- (i) 倘屬個人，則代表委任文書須由委任人或其代理人簽署；及
- (ii) 倘屬公司，則代表委任文書須加蓋公司印鑑或由公司代理人或正式授權公司負責人代表簽署。

倘代表委任文書看來由公司負責人代表公司簽署，則除非出現相反情況，否則須假設該公司負責人獲正式授權代表公司簽署有關代表委任文書，而毋須提供進一步事實憑證。」

12. 信託契約附表一第12A段修訂如下：

「12A 代表委任文書，及其他據以簽署該代表委任文書之授權書或授權文件(如有)，或經由公證人簽署證明之該授權書或授權文件副本，須於名列該文書之人士擬投票之會議或續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前送達管理人發出之會議通告或代表委任文書列明之有關地點或通過該通告或文件列明之任何電子方式發送至任何電子地址。如沒有遵照以上規定行事，該代表委任文書即不得視為有效。除非文書另有相反規定，否則文書對其有關之會議有效，亦對任何續會有效。代表委任文書於其中列為簽立日期之日期起計12個月屆滿後一概無效。送交代表委任文書後，持有人仍可親身出席有關會議，並於會上或投票表決時投票，而在該情況下，代表委任文書將被視為已撤銷。

13. 信託契約附表一第16段修訂如下：

「16 於任何持有人會議上，管理人之董事會主席或獲管理人提名之人士(如有出席)將擔任會議主席。倘於任何大會上，大會主席未能於該大會指定舉行時間十五分鐘內出席或無意主持會議，則出席大會之管理人董事須推選另一名董事擔任大會主席。就房地產投資信託基金守則及其他適用法例、規則及規例以及本附表而言，任何透過電子設施出席及參與大會之管理人董事(包括但不限於大會主席)，將被視為已出席該大會。」



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)

茲通告領展房地產投資信託基金(「領展」)謹訂於2021年7月30日(星期五)上午10時正假座香港九龍紅磡德豐街20號九龍海逸君綽酒店一樓宴會大禮堂舉行基金單位持有人(「基金單位持有人」)週年大會，藉以考慮並酌情通過以下決議案(不論作出修訂與否)：

凡於本基金單位持有人週年大會通告並無明確界定的單詞及詞彙，皆與領展日期為2021年6月29日的通函(「通函」)所界定者具有相同涵義。

1. 註錄領展截至2021年3月31日止財政年度之經審核綜合財務報表連同獨立核數師報告。
2. 註錄領展核數師之委任及其酬金之釐定。

普通決議案

3. 每項以獨立普通決議案方式重選下列根據領展資產管理有限公司(作為領展之管理人)(「管理人」)之組織章程細則第125條及第126條輪席退任管理人之董事：
 - 3.1 重選聶雅倫先生為管理人之獨立非執行董事；
 - 3.2 重選蒲敬思先生為管理人之獨立非執行董事；
 - 3.3 重選陳寶莉女士為管理人之獨立非執行董事；及
 - 3.4 重選紀達夫先生為管理人之非執行董事。
4. 以獨立普通決議案方式選舉下列根據管理人之組織章程細則第121條退任管理人之董事：
 - 4.1 選舉梁國權先生為管理人之獨立非執行董事。

基金單位持有人週年大會通告

5. 考慮並酌情通過以下決議案為普通決議案(不論作出修訂與否)：

「動議：

- (A) 在本決議案(B)分段之限制下，一般及無條件批准管理人於有關期間(定義見下文)內行使領展之一切權力，依據就設立領展而訂立並經補充契約不時修訂及補充之信託契約(「**信託契約**」)、房地產投資信託基金守則(「**房地產投資信託基金守則**」)及香港證券及期貨事務監察委員會不時發出之通函及指引以及香港適用法例，於香港聯合交易所有限公司回購領展之基金單位(「**基金單位**」)；
- (B) 根據本決議案(A)分段之批准於有關期間(定義見下文)內由領展回購或同意回購之基金單位總數不得超過本決議案獲通過當日已發行基金單位總數之百分之十(10%)，而本決議案(A)分段所授權力須受此限制；及
- (C) 就本決議案而言，「**有關期間**」乃指本決議案獲通過當日起至下列時限止(以最早者為準)之期間：
- (i) 繼通過本決議案後之下屆基金單位持有人週年大會結束時；或
- (ii) 根據信託契約、房地產投資信託基金守則或任何適用法例所規定上文(i)項所述之下屆基金單位持有人週年大會須予舉行之期限屆滿時；或
- (iii) 本決議案所作出之授權經由基金單位持有人於領展基金單位持有人大會上另行通過普通決議案撤銷或修訂時。」

特別決議案

6. 考慮並分別酌情通過以下各項決議案為特別決議案(不論作出修訂與否)：

6.1 出售相關投資、物業及／或出售持有該等物業之特別目的投資工具之已變現虧損

「動議：

- (A) 根據信託契約第25.1條，批准通函附錄三A部分所載有關出售相關投資、物業及／或出售持有該等物業之特別目的投資工具之已變現虧損之分派公式修訂；及

基金單位持有人週年大會通告

- (B) 個別授權管理人、管理人之任何董事、領展之受託人(「**受託人**」)及受託人之任何正式授權公司負責人各自在管理人、管理人之有關董事、受託人或受託人之該等正式授權公司負責人(視情況而定)認為屬權宜或必要或符合領展利益之情況下，完成及進行或促使進行一切有關行動及事宜(包括但不限於簽立信託契約之有關補充契約及所有其他可能需要之文件)，以落實本決議案(A)分段待議決之事宜。」

6.2 其他重大非現金虧損

「動議：

- (A) 根據信託契約第25.1條，批准通函附錄三B部分所載有關其他非重大現金虧損之分派公式修訂；及
- (B) 個別授權管理人、管理人之任何董事、受託人及受託人之任何正式授權公司負責人各自在管理人、管理人之有關董事、受託人或受託人之該等正式授權公司負責人(視情況而定)認為屬權宜或必要或符合領展利益之情況下，完成及進行或促使進行一切有關行動及事宜(包括但不限於簽立信託契約之有關補充契約及所有其他可能需要之文件)，以落實本決議案(A)分段待議決之事宜。」

7. 考慮並酌情通過以下決議案為特別決議案(不論作出修訂與否)：

「動議：

- (A) 根據信託契約第25.1條，批准：(i)建議修訂物業發展及相關活動之投資限額(於通函內全面闡述)；及(ii)物業發展信託契約修訂(載於通函附錄四)；及
- (B) 個別授權管理人、管理人之任何董事、受託人及受託人之任何正式授權公司負責人各自在管理人、管理人之有關董事、受託人或受託人之該等正式授權公司負責人(視情況而定)認為屬權宜或必要或符合領展利益之情況下，完成及進行或促使進行一切有關行動及事宜(包括但不限於簽立信託契約之有關補充契約及所有其他可能需要之文件)，以落實本決議案(A)分段待議決之事宜。」

基金單位持有人週年大會通告

8. 考慮並酌情通過以下決議案為特別決議案(不論作出修訂與否)：

「動議：

- (A) 根據信託契約第25.1條，批准基金單位持有人大會舉行方式修訂(載於通函附錄五)；及
- (B) 個別授權管理人、管理人之任何董事、受託人及受託人之任何正式授權公司負責人各自在管理人、管理人之有關董事、受託人或受託人之該等正式授權公司負責人(視情況而定)認為屬權宜或必要或符合領展利益之情況下，完成及進行或促使進行一切有關行動及事宜(包括但不限於簽立信託契約之有關補充契約及所有其他可能需要之文件)，以落實本決議案(A)分段待議決之事宜。」

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，2021年6月29日

附註：

- (a) 為保障基金單位持有人之健康及安全並防止2019冠狀病毒病(「**2019冠狀病毒病**」)傳播，將於上述之領展基金單位持有人週年大會(「**2021年基金單位持有人週年大會**」)上採取以下預防及保安措施：(1) 閣下如欲親身出席2021年基金單位持有人週年大會，須預先在網上登記；(2) 所有與會者將接受強制性體溫篩檢／檢測；(3) 與會者須(a)提交健康申報表(該表格隨附於通函)；及(b)掃描「安心出行」會場二維碼或以書面形式登記聯絡資料；(4) 必須全程佩戴口罩；(5) 與會者如須接受香港特別行政區政府規定之衛生檢疫，概不得進場；(6) 進場時將為每位與會者分配指定座位區域，以確保與他人保持社交距離；(7) 恕不設茶點招待；及(8) 恕不提供紀念品。管理人可酌情實施保安措施，包括但不限於搜查隨身背包。倘與會者不遵守上述第(2)項至第(6)項預防或保安措施，管理人有絕對酌情權(或在法例許可範圍內)拒絕其進入2021年基金單位持有人週年大會會場。

完成此等預防及保安措施需時。建議基金單位持有人提前到場，以便準時進入會場。管理人提醒與會者應顧及自身情況仔細考慮出席**2021年基金單位持有人週年大會**之風險。管理人將審視2019冠狀病毒病之發展情況，並可能於臨近2021年基金單位持有人週年大會日期時宣佈採取額外措施。

基金單位持有人週年大會通告

- (b) 為確定基金單位持有人有權出席2021年基金單位持有人週年大會，領展將於2021年7月27日(星期二)起至2021年7月30日(星期五)止(包括首尾兩天)期間將暫停辦理基金單位之過戶登記手續。為確保基金單位持有人合資格出席2021年基金單位持有人週年大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關基金單位證書，須最遲於2021年7月26日(星期一)下午4時30分交回領展之基金單位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1712-1716號舖，辦理過戶登記手續。
- (c) 凡有權出席2021年基金單位持有人週年大會並於會上投票之基金單位持有人均有權委任一名或分別委任兩名受委代表代其出席及投票表決。受委代表毋須為基金單位持有人。如委任超過一名受委代表，則有關代表委任表格必須列明所委任之受委代表各自代表之基金單位數目。鑒於2019冠狀病毒病，領展鼓勵基金單位持有人委任2021年基金單位持有人週年大會之主席作為彼之受委代表，以就該等決議案投票，代替彼親身出席上述大會。
- (d) 倘屬聯名基金單位持有人，則排名較先之基金單位持有人所作出之投票(不論親身或經受委代表作出)，將較其他聯名基金單位持有人所作出之投票獲優先接納；就此而言，排名次序將按有關基金單位之聯名基金單位持有人於基金單位持有人名冊內所登記之排名先後而定。
- (e) 代表委任表格連同經簽署之任何授權書或其他授權文件(如有)，或經公證人簽署證明真確之該授權書或其他授權文件副本(如有)，最遲須於2021年基金單位持有人週年大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回領展之基金單位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17M樓，方為有效。
- (f) 不擬親身出席2021年基金單位持有人週年大會之基金單位持有人可透過 linkreit.com/webcast/2021AGM 觀看2021年基金單位持有人週年大會過程之網上直播。網上直播將於2021年基金單位持有人週年大會開始前約10分鐘開放予基金單位持有人登入，基金單位持有人可透過連接至互聯網以智能電話、平板裝置或電腦在任何地點觀看。登記基金單位持有人將於2021年6月29日或前後收取來自管理人之指定登入名稱及密碼。然而，謹請注意，根據領展信託契約，參與網上直播之登記基金單位持有人將不會被計入法定人數內，彼等亦將不可於網上投票。

有意觀看2021年基金單位持有人週年大會過程之網上直播之非登記基金單位持有人，應(1)聯絡及指示代其持有基金單位之銀行、經紀、託管商、代理人或香港中央結算(代理人)有限公司(統稱「**中介公司**」)，以委任彼等為受委代表或公司代表並出席2021年基金單位持有人週年大會以及(2)於相關中介公司規定之時限前向其中介公司提供彼等之電郵地址。有關2021年基金單位持有人週年大會安排之細節(包括登入網上直播之詳情)，將會由領展之基金單位過戶登記處發送至中介公司所提供非登記基金單位持有人之電郵地址。

閣下務請謹重保存該登入名稱及密碼，以於2021年基金單位持有人週年大會當日使用，且切勿向任何其他人士透露。登入名稱及密碼之使用受嚴格限制並僅供基金單位持有人使用，對於任何不當使用該登入名稱及密碼及/或未經授權取得網上直播之行為，領展保留提出任何檢控之權利。就此而言，領展亦將於2021年7月16日(星期五)在領展之公司網頁 linkreit.com 登載網上直播之用戶指引。

基金單位持有人週年大會通告

- (g) 於網上直播期間，登記基金單位持有人將無法在網上提出有關建議決議案之問題。有關問題可自**2021年7月22日(星期四)上午9時正起至2021年7月26日(星期一)下午6時正止**電郵至**2021AGM@linkreit.com**。登記基金單位持有人提交問題所需之登入名稱已載於日期為**2021年6月29日**致登記基金單位持有人的函件。
- (h) 就議程第**3項**及第**4項**而言，於**2021年**基金單位持有人週年大會上選舉或重選之**五名**退任董事之履歷載於通函附錄一。
- (i) 就議程第**5項**而言，一份旨在提供有關建議授予回購基金單位一般授權之詳細資料之說明函件載於通函附錄二。
- (j) 就議程第**6項**、第**7項**及第**8項**而言，信託契約之建議變動分別載於通函附錄三、附錄四及附錄五。務請注意，僅提供信託契約之英文版本。
- (k) 載於本通告內所有予以提呈之決議案將於**2021年**基金單位持有人週年大會上以投票表決方式進行表決。
- (l) 倘於**2021年**基金單位持有人週年大會當日上午六時正或其後懸掛八號或以上颱風信號或黑色暴雨警告，則大會將舉行延會或續會。領展將於香港交易及結算所有限公司網頁(www.hkexnews.hk)及領展之公司網頁(linkreit.com)刊發公告，以通知基金單位持有人重新安排之大會日期、時間及地點。
- 倘黃色或紅色暴雨警告生效，**2021年**基金單位持有人週年大會將如期舉行。基金單位持有人應考慮其自身情況，自行決定是否會於惡劣天氣狀況下出席大會。
- (m) 於本通告日期，管理人之董事會包括主席兼獨立非執行董事聶雅倫先生；執行董事王國龍先生(行政總裁)及黃國祥先生(首席財務總監)；非執行董事紀達夫先生；以及獨立非執行董事蒲敬思先生、陳耀昌先生、梁國權先生、裴布雷先生、陳寶莉女士、陳秀梅女士、謝伯榮先生、謝秀玲女士及Elaine Carole YOUNG女士。
- (n) 本通告之中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

