



領匯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條獲認可之香港單位信託基金)

(股份代號：823)

新披露權益制度

領匯將自二零零六年二月十六日起受新披露制度規限。

實質上，證券及期貨條例第XV部所載之有關條文將自該日起適用於領匯。因此，任何人士倘擁有基金單位權益(或持有其淡倉)5%或以上，將有責任披露有關該權益或淡倉之任何購入、不再持有或變動事宜。

新披露制度之詳情載列如下。

緒言

謹此提述領匯管理有限公司(「管理人」)(作為領匯房地產投資信託基金(「領匯」)之管理人)於二零零五年十二月十五日就有關(其中包括)可能降低領匯基金單位(「基金單位」)權益披露起點百份比之事宜發出之公佈。

管理人已獲證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)告知，自二零零六年一月十六日起，一項新的認可條件(「新條件」)會施加於領匯。

按照新條件，領匯須修訂由管理人與滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(「受託人」)於二零零五年九月六日就構成領匯而訂立之信託契約(「信託契約」)(經於二零零五年十一月四日訂立之首份補充契約及於二零零五年十一月八日訂立之第二份補充契約補充)。該等修訂涉及採納香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部所載之披露權益制度及有關條文以及其對信託契約之相應變動(「該等修訂」)。

披露制度

根據該等修訂前之信託契約(「舊披露制度」)，任何人士倘購入佔全部已發行基金單位10%或以上之權益，或其持有之基金單位之變動超過前述起點數字一整個百分點，須通知管理人及受託人。不論該項權益為直接或間接持有，或通過中介機構或其他安排持有，亦不論是否涉及基金單位持有人(「持有人」)，亦會產生披露責任。然而，在舊披露制度下，基金單位淡倉並不包括在內，而權益及視同權益之種類亦較窄。

在該等修訂後，證券及期貨條例第XV部之有關條文實際上將被視作適用於領匯(「新披露制度」)，猶如領匯為一家其股份在香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)上市之公司。實質上，披露起點數字將由10%降至5%，而與舊披露制度相比，須予披露之權益種類將會大幅增加。新披露制度與適用於繼領匯後在香港聯交所上市之房地產投資信託基金及香港聯交所上市公司之證監會披露權益制度相符。

新披露制度將自二零零六年二月十六日起適用於領匯。二零零六年二月十六日或之後，任何人士倘擁有基金單位權益(或持有其淡倉)5%或以上，將有責任披露有關該權益或淡倉之任何購入、不再持有或變動事宜。

為使通知期足讓持有人適應新制度及採取彼等認為適當之行動，新披露制度將於二零零六年二月十六日生效。

為使新披露制度得以實施，管理人及受託人已於二零零六年一月十六日訂立第三份補充信託契約，以修訂信託契約。下文載列有關採納證券及期貨條例第XV部之有關條文(「有關條文」)之該等修訂全文。

新披露制度下提交權益通知之通知表格(將自二零零六年二月十六日起採用)，乃證監會就證券及期貨條例第XV部而言訂明之標準表格。該等表格可於證監會及香港聯交所網站索取。

新披露制度下之權益通知，將自二零零六年二月十六日起在香港聯交所網站內刊登，此後，管理人網站內載列重大持有人資料之網頁，將僅提供與香港聯交所網站的超連結。

對投資者之影響

基於上文所述，準投資者務應細閱有關條文。

謹此告誡投資者，倘彼等持有或購入之基金單位權益(按證券及期貨條例第XV部詮釋)(不論根據首次公開發售或在香港聯交所購入基金單位或以其他方式)佔不時之已發行基金單位數目5%或以上，則須就彼等擁有之基金單位權益，受信託契約下之披露責任規限，猶如證券及期貨條例第XV部適用於領匯。有關權益及／或淡倉之其他通知責任，及／或其任何變動，亦將被視作適用於基金單位，猶如證券及期貨條例第XV部(經必要變通後)適用於領匯。有關不遵守信託契約下之通知責任之後果，準投資者應參閱有關條文第4段。敬請基金單位投資者就彼等在信託契約(經有關條文修訂)下之責任(如有)諮詢專業顧問。

將予採取之行動

舊披露制度下訂明之權益通知表格(於二零零六年二月十五日及之前將繼續使用，並可於管理人之網站內索取)以及信託契約及該等修訂之副本，可在正常營業時間內於管理人之註冊辦事處(地址為香港中環皇后大道中8號18樓)供持有人索取。舊披露制度下之權益通知乃向管理人及受託人提交，而該等通知乃刊登於管理人之網站內。

在新披露制度下有披露責任之所有人士，將需於二零零六年二月十六日或之後，根據新披露制度向管理人及香港聯交所提交權益通知。

就此，任何人士倘於二零零六年二月十六日擁有基金單位權益或持有其淡倉，而該權益或淡倉是證券及期貨條例第XV部涵義之須具報權益，則在新披露制度下有披露責任，不論該權益或淡倉是否已於二零零六年二月十六日前向管理人披露。

此外，倘管理人或管理人之任何董事或行政總裁於二零零六年二月十六日擁有基金單位權益或持有其淡倉，該人士在新披露制度下亦有披露責任，不論該權益或淡倉是否已於二零零六年二月十六日前向管理人披露。

信託契約條文

有關條文全文如下：

「附表三 披露權益

1 釋義

在本附表中，「證券及期貨條例」乃指香港法例第571章證券及期貨條例。

2 披露責任

2.1 在下文第3段之規限下，證券及期貨條例第XV部第2至第4分部(第328條除外)之條文適用於下列人士—

2.1.1 其擁有基金單位權益，或購入基金單位權益或不再擁有基金單位權益；或

2.1.2 其持有基金單位淡倉，或變為持有或不再持有基金單位淡倉，

而據此，在證券及期貨條例第313條所指明之情況下發生證券及期貨條例第310條所述之有關事件時，即在本條下產生與該人士有關之披露責任。

2.2 在下文第3段之規限下，證券及期貨條例第XV部第7至第9分部(第351條除外)之條文亦適用於下列管理人本身及管理人之董事或行政總裁各方—

2.2.1 其擁有基金單位權益，或購入基金單位權益或不再擁有基金單位權益；或

2.2.2 其持有基金單位淡倉，或變為持有或不再持有基金單位淡倉，

而據此，在證券及期貨條例第341條所指明之情況下發生該條所述之有關事件時，亦在本條下產生與管理人及管理人之董事或行政總裁(視乎情況而定)有關之披露責任。

2.3 任何人士倘於二零零六年二月十六日擁有基金單位權益或持有其淡倉，而該權益或淡倉是證券及期貨條例第XV部涵義之須具報權益，則有披露責任，不論該權益或淡倉是否已於該日前向管理人披露。

2.4 管理人或管理人之任何董事或行政總裁倘於二零零六年二月十六日擁有基金單位權益或持有其淡倉，即有披露責任，不論該權益或淡倉是否已於該日前向管理人披露。

2.5 倘因本附表之條文在發生證券及期貨條例第310或341條所述之有關事件時在本條下產生披露責任，則有關人士須根據證券及期貨條例第XV部之條文向管理人及香港聯交所提交通知。

2.6 管理人須從速將其收到之任何通知之副本送交受託人。

3 證券及期貨條例第XV部之應用方式

3.1 在下文第4至第6段之規限下，證券及期貨條例第XV部(第328及第351條除外)之條文經必要變通後，其效力猶如下述者：

3.1.1 就證券及期貨條例第XV部而言，信託為「上市法團」；

3.1.2 該上市法團之「有關股本」指：

(a) 不時之已發行基金單位；及

(b) 管理人不時已同意發行(不論有條件或無條件)之基金單位；

3.1.3 基金單位是該上市法團之有關股本所包含之股份；

3.1.4 任何人士倘擁有基金單位權益，即擁有該上市法團之有關股本之股份之權益；

3.1.5 管理人本身為該上市法團之董事；

3.1.6 管理人之董事及行政總裁分別為該上市法團之董事及行政總裁；

3.1.7 就須具報權益而言，「百分率水平」指以下述方式表達之百分率數字：有關人士在緊接有關時間之前或之後(視乎情況而定)擁有權益之基金單位總數，在有關時間經管理人公佈之全部已發行基金單位中所佔之百分率；如該數字並非整數，則調低至最接近之整數；及

3.1.8 就淡倉而言，「百分率水平」指以下述方式表達之百分率數字：在緊接有關時間之前或之後(視乎情況而定)由有關人士持有淡倉之基金單位總數，在有關時間經管理人公佈之全部已發行基金單位中所佔之百分率；如該數字並非整數，則調低至最接近之整數。

3.2 凡提及：

3.2.1 一名人士之基金單位權益，須按證券及期貨條例第322條下對股份權益之相同方式解釋；

3.2.2 一名人士之基金單位淡倉，須按證券及期貨條例第308及第322條下對股份之淡倉之相同方式解釋；

3.2.3 管理人或管理人之董事或行政總裁(視乎情況而定)之基金單位權益，須按證券及期貨條例第346條下對股份權益之相同方式解釋；

3.2.4 管理人或管理人之董事或行政總裁(視乎情況而定)之基金單位淡倉，須按證券及期貨條例第308及第346條下對股份之淡倉之相同方式解釋；

3.2.5 僅在受託人所擁有之管理人權益是因為信託之受託人而產生之整段期間內並以此範圍為限，就證券及期貨條例第316條而言，管理人不得被解釋為受託人之受控制法團。

4 未有通知

4.1 倘在本附表下有披露責任之人士，未有根據本附表之條文提交通知，不論該人士是否持有人，該人士擁有(或被視為擁有)權益之基金單位(「受影響基金單位」)須受此第4段下文之條文規限。

4.2 當擁有受影響基金單位權益之人士是管理人以外之人士，管理人可絕對酌情決定就任何或全部受影響基金單位採取下列任何或所有行動：

4.2.1 宣佈暫時中止任何或全部受影響基金單位附帶之投票權(而在宣佈後，就信託而言，該等投票權須就各方面而言暫時中止)；

4.2.2 暫時中止支付任何或全部受影響基金單位之任何分派(而在暫時中止後，任何該等分派須保留於管理人名下之信託賬戶以待動用)；

4.2.3 由該人士須作出披露之期限當日起計，就每違規日實施收取每個受影響基金單位最多0.10港元之行政費；

4.2.4 暫時中止及／或拒絕登記部份或全部受影響基金單位之任何轉讓，直至管理人信納本附表之條文已獲全面遵守為止。

4.3 在下文第4.5段之規限下，上文第4.2.3段所指之行政費須由管理人保留作其認為合適之用途。倘有關持有人或任何其他人士並無支付該費用，管理人可(絕對酌情決定)從有關之受影響基金單位之任何分派中預扣及扣除該費用(而在收回該費用前，管理人可(絕對酌情決定)行使上文第4.2段所載之任何權利)。倘有任何款項存於上文第4.2.2段所指之信託賬戶，管理人可動用該款項抵銷對有關之受影響基金單位實施收取之任何該等費用。

4.4 在下文第4.5段之規限下，不論任何持有人是否違反本附表之條文，每名持有人須受管理人在此第4段下之決定約束，而倘管理人(絕對酌情決定)宣佈任何或全部該等基金單位是(或被視為作為)受影響基金單位，每名持有人之基金單位須受該決定規限。

4.5 倘該名擁有受影響基金單位權益之人士是管理人：

4.5.1 受託人可就任何或全部受影響基金單位，行使管理人在上文第4.2段下之權力；

4.5.2 受託人可行使管理人在上文第4.3段下之權力，為信託之利益保留行政費，並於費用沒有支付之情況下採取行動；及

4.5.3 不論管理人是否違反本附表之條文，管理人須受受託人在此第4.5段下之決定所約束，而倘受託人(絕對酌情決定)宣佈任何或全部該等基金單位是(或被視為作為)受影響基金單位，管理人之基金單位須受該決定約束。

5 權益登記冊

5.1 管理人須就本附表而言備存登記冊，並有責任在登記冊之人名旁邊登錄按照本附表提供之細節及登錄日期。在受託人要求下，管理人須提供登記冊之內容供受託人及持有人查閱。

5.2 除非登記冊本身已採用索引格式編排，否則管理人須備存登記冊所載姓名或名稱之索引，該索引須就每一姓名或名稱載有足夠指示，以令查閱者容易找到記錄在該姓名或名稱旁邊之資料。

5.3 登記冊及任何相關索引：

5.3.1 須備存於登記冊之備存地點；及

5.3.2 須可供持有人在登記冊可供查閱之時間內免付費用查閱。

任何該人士倘支付管理人不時可能訂明之費用，可要求收取任何該登記冊之副本。

6 調查權益

6.1 受託人及管理人調查基金單位擁有權之權力及責任，與證券及期貨條例第XV部第5分部下之上市法團所獲賦予調查股份權益擁有權之權力及責任相同。

6.2 上文第6.1段所指之權力及責任須由管理人單獨行使或履行，除非該權益或淡倉(或視同權益或視同淡倉)與管理人持有或擁有權益或持有淡倉之基金單位有關，在該情況下，該權力或責任須由受託人單獨行使或履行。

6.3 受託人或管理人毋須為其按照本附表採取之任何真誠行動負上任何責任，而每名持有人須受上文第4段下作出之決定約束，包括有關任何或所有該等基金單位是否受影響基金單位之決定。

6.4 在不損害信託契約第4條之情況下，每名持有人及透過或借助其提出申索之全部人士(包括但不限於當時獲香港中央結算有限公司將任何基金單位記存入賬之各中央結算系統參與者)明示確認及同意授予本附表所載權利及權力，並同意受按照本附表採取之任何真誠行動約束。」

承董事會命
領匯管理有限公司
(作為領匯房地產投資信託基金之管理人)

管理人之主席

鄭明訓先生

香港，二零零六年一月十六日

於本公佈日期，管理人董事會成員如下：管理人之主席(兼任獨立非執行董事)為鄭明訓先生。執行董事為蘇慶和先生。非執行董事為廖文良先生及潘錫源先生。獨立非執行董事為ARNOLD Michael Ian先生、趙之浩先生、馮鈺斌先生、高鑑泉先生、李乃煒先生、梁定邦先生、辛定華先生及盛智文先生。