

香港證券及期貨事務監察委員會、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部份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。



## 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)

### (I) 建議採納長期獎勵計劃及根據該計劃進行持續關連人士交易 及 (II) 建議修訂信託契約

董事會謹宣佈管理人建議採納該計劃及作出信託契約修訂。

該計劃之參與者包括關連人士。根據房地產信託基金守則，根據該計劃向關連人士授出獎勵及發行基金單位將構成領匯之關連人士交易。管理人已取得證監會之關連人士交易豁免，據此，證監會已就向關連人士授出獎勵及根據該等獎勵發行基金單位（兩者均根據該計劃）授出有條件豁免，毋須嚴格遵守房地產投資信託基金守則第 8 章及第 12.2 段之有關披露及批准規定。採納該計劃須獲得獨立基金單位持有人以普通決議案形式事先批准。

信託契約修訂須基金單位持有人以特別決議案形式事先批准。

基金單位持有人週年大會上將提呈批准建議採納該計劃及根據該計劃進行持續關連人士交易及批准信託契約修訂之各項決議案。

載有（其中包括）(1)董事會致基金單位持有人函件，當中載有該計劃、根據該計劃進行持續關連人士交易、信託契約修訂及其他有關事宜詳情 及(2)獨立財務顧問函件，當中載有其就建議採納該計劃及根據該計劃進行之持續關連人士交易向獨立基金單位持有人作出之推薦建議之通函將於 2007 年 6 月 28 日或前後寄發。

## **(I) 該計劃及根據該計劃進行持續關連人士交易**

### **1. 採納該計劃之原因**

管理人建議採納該計劃，以達致下列主要目的：

- (a) 使參與者之利益與實現管理人為領匯制訂之長期策略目標以至基金單位持有人之整體利益看齊；
- (b) 提高領匯吸引及留住擔任管理人有才幹而對領匯之長期增長及興盛以及為基金單位持有人創造價值方面有重大貢獻之管理層及主要職員之能力；及
- (c) 為領匯提供激勵及／或獎勵管理人之管理層及主要職員之方法，以鼓勵其取得超卓表現。

### **2. 該計劃簡要說明**

#### ***該計劃之管理***

該計劃由委員會根據該計劃之規定管理，其決定為最終決定，並對各方均具約束力。於本公佈日期，委員會由管理人之三名獨立非執行董事（即 Michael Ian ARNOLD 先生、高鑑泉先生及辛定華先生）、兩名非執行董事（何志安先生及廖文良先生）及行政總裁（執行董事蘇慶和先生）組成。

在任何適用法律及規例之規限下，除該計劃所規定可向適用有關承授人獎勵及發行之基金單位數量限額外，董事會及／或委員會（視情況而定）擁有全面酌情權及權力，可不時豁免適用於任何特定獎勵之任何條件。

#### ***獎勵類別及獎勵之適用條件***

該計劃為一項全面計劃，以提供股票獎勵，即受限制基金單位獎勵及基金單位認購權，以及現金獎勵，即有條件現金獎勵。有條件現金獎勵將僅由委員會於適當情況下全權酌情授出，並僅可連同受限制基金單位獎勵授出。倘授出有條件現金獎勵，其須受有關受限制基金單位獎勵之相同歸屬條件及相同歸屬期所規限。

就受限制基金單位獎勵而言，委員會可全權酌情釐定任何歸屬條件之條款。預期該等歸屬條件可由委員會酌情計及有關領匯之財務及／或整體表現之因素，例如基金單位持有人總回報、每基金單位分派及／或領匯之資產淨值。

基金單位認購權將於認購權期間開始時可予行使。基金單位認購權之行使價由委員會全權酌情決定，在各個情況下不違反及須根據於授出基金單位認購權時該計劃及有關獎勵協議之規定，並於授出基金單位認購權時通知獎勵協議之參與者。基金單位認購權之行使價不得低於以下之較高者：(i)於授出當日（其必須為交易日）香港聯交所每日報價表所列之基金單位收市價；及(ii)截至授出當日前五個交易日香港聯交所每日報價表所列之基金單位收市價平均值。

有條件現金獎勵賦予承授人權利於歸屬條件達成及有關受限制基金單位獎勵歸屬後收取一筆現金金額，而該筆現金金額乃參照歸屬期每基金單位各自之分派計算，計及該等受限制基金單位獎勵已歸屬之有關基金單位數目，並假設該等基金單位於歸屬期內經已發行。

### **釐定獎勵之價值**

在不違反並根據該計劃之條款下，委員會可按其認為適合的條款及條件授予獎勵，並可隨時全權酌情決定予各根據該計劃入選參與者之假定基金單位數目。

### **該計劃適用之上限**

因行使根據該計劃及任何其他獎勵計劃授出但尚未歸屬或行使（視情況而定）之所有獎勵而可能發行之新基金單位總數，不得超過不時已發行基金單位之30%。

除上述之規限外，因根據該計劃及任何其他獎勵計劃授出之獎勵而可能發行之基金單位總數，不得超過該計劃獲採納當日之已發行基金單位數目 10%，預期該數目為 213,745,400 個基金單位，而（除根據信託契約及房地產投資信託基金守則之有關條款及經基金單位持有人以普通決議案形式批准而「更新」外）倘授出之獎勵可導致超出該 10% 上限，則不得授出有關獎勵。

### **該計劃之期限**

該計劃由採納該計劃日期（預期為基金單位持有人週年大會舉行之日或前後）起計為期十年，惟按該計劃提早終止除外。

### **根據受限制基金單位獎勵及基金單位認購權發行之基金單位的地位**

因受限制基金單位獎勵之歸屬或基金單位認購權之行使而發行之新基金單位與發行該等新基金單位當日已發行之現有基金單位在各方面均享有同等地位，或倘該日為基金單位過戶登記處關閉之日期，則為基金單位過戶登記處重開之首日。

### **根據受限制基金單位獎勵及基金單位認購權發行之基金單位所附有之權利**

承授人不會因根據獎勵將予發行之基金單位而享有基金單位持有人之任何權利，直至及除非承授人已登記為有關基金單位之持有人為止。

## **3. 潛在持續關連人士交易**

### **潛在持續關連人士交易**

由於該等參與者包括關連人士，根據房地產投資信託基金守則，根據該計劃向關連人士授出獎勵及發行基金單位將構成領匯之關連人士交易。

### **向關連人士授出獎勵之必需批准**

倘若建議向董事、管理人之行政總裁或領匯之重大持有人或彼等各自之聯繫人士（僅因該人士受僱於管理人而為聯繫人士者除外）授出獎勵，則該獎勵須事先取得董事會之批准（該批准須由獨立非執行董事作出）。該計劃所述委員會就任何上述人士獲授獎勵而作出之決定、施加之條件或行使之酌情權，全部同樣須事先取得董事會之批准（該批准須由獨立非執行董事作出）。董事不得參與有關向其或其任何聯繫人士授予建議獎勵之決定（僅因該人士受僱於管理人而為董事之聯繫人士者除外）。

### **關連人士適用之上限**

倘向獨立非執行董事或領匯之重大持有人或彼等各自之聯繫人士建議授出之獎勵，將導致於截至並包括授出該獎勵當日止 12 個月期間，已向彼發行之基金單位，加上已向彼授出或將予授出之所有受限制基金單位獎勵歸屬及／或所有基金單位認購權行使時將向彼發行之基金單位：

- (i) 合計相當於所有已發行基金單位 0.1% 以上；及
- (ii) 按授出上述獎勵當日基金單位之收市價計算，總值超過 5,000,000 港元，

則授出上述獎勵須得到基金單位持有人以普通決議案方式批准。所有有關參與者及彼等各自之聯繫人士須就有關決議案放棄投票。

#### 4. 有條件豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第 8 章及第 12.2 段之有關披露及批准規定

管理人已取得證監會之關連人士交易豁免，據此，證監會已就向關連人士授出獎勵及根據該等獎勵發行基金單位（兩者均根據該計劃）授出有條件豁免，毋須嚴格遵守房地產投資信託基金守則第 8 章及第 12.2 段之有關披露及批准規定。

根據關連人士交易豁免，於每次向關連人士授出獎勵及根據該等獎勵發行基金單位發生時毋須受房地產投資信託基金守則第 8 章及第 12.2 段之有關披露及批准規定所限。關連人士交易豁免將於該計劃全期適用（包括有關於該計劃 10 年期內授出而於該期間後接納、行使及／或將予歸屬之獎勵）並按以下條款及條件之規限而作出：

- (a) 由獨立基金單位持有人以普通決議案之方式批准採納該計劃及根據該計劃進行之持續關連人士交易；
- (b) 管理人按於 2007 年 6 月 8 日向證監會提交之相同形式及相同條款正式採納該計劃；
- (c) 領匯須遵守關連人士交易豁免所載之持續披露規定；
- (d) 向基於持有不少於已發行基金單位 5% 之基金單位持有人之特定提名或要求（不論根據合約權利或其他方式）或基於董事會向持有不少於已發行基金單位 5% 之基金單位持有人之特定邀請而獲委任之董事或該董事之任何聯繫人士授出獎勵，以及根據該等獎勵發行基金單位，均須獲得獨立基金單位持有人以普通決議案之方式事先批准，除非獲證監會另行允許（須受證監會可能酌情施加之條件所限）；
- (e) 該計劃中有關上市規則第 17.03 條所列事項之條文（猶如其適用於該計劃）不得作出對承授人或準承授人有利之修訂，除非獲得獨立基金單位持有人以普通決議案之方式事先批准；
- (f) 對(i)該計劃之條款及條件；(ii)所授出獎勵之條款；及(iii)董事或委員會有關任何修改該計劃條款之權力之任何修改，均須獲得基金單位持有人以普通決議案之方式批准，惟上述第(i)及(ii)項所列修改根據該計劃現有條款自動生效者除外；及

- (g) 該計劃之經修訂條款仍須遵守上市規則第 17 章之有關規定，猶如其適用於該計劃。

## 5. 獨立基金單位持有人投票及獨立財務顧問提供之意見

採納該計劃及根據該計劃進行持續關連人士交易須獲得獨立基金單位持有人以普通決議案形式批准。請參閱基金單位持有人週年大會通告所載第(6)項決議案。

洛希爾父子（香港）有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就建議採納該計劃及根據該計劃進行持續關連人士交易向獨立基金單位持有人提供意見。

## (II) 建議修訂信託契約

基金單位持有人週年大會上將提呈對信託契約作出若干修訂之決議案，其主要目的為 (i)配合因採納該計劃而作出之若干安排 (ii)配合可能發行可換股工具 (iii)就根據可換股工具、獎勵計劃及／或分派再投資安排發行新基金單位而言，澄清一般授權條文之應用方式 (iv)修訂有關新基金單位發行價釐定機制之若干條文，以便與市場慣例相符 (v) 修訂有關領匯房地產投資估值之若干條文 (vi)進行其他輕微草擬修訂（有關委任特定目的投資機構之董事及刊發公佈）以賦予管理人較大的靈活性及(vii)增加及修訂若干釋義。

有關信託契約修訂之進一步詳情，請參閱與本公佈及通函同時刊發之基金單位持有人週年大會通告。

該計劃、根據該計劃進行持續關連人士交易及信託契約修訂之詳情載於通函。管理人亦將同時寄發基金單位持有人週年大會通告及基金單位持有人週年大會適用之代表委任表格。基金單位持有人週年大會通告及通函均會由其寄發日起在領匯網站（<http://www.thelinkreit.com>）及香港聯交所網站（<http://www.hkex.com.hk>）刊登。

### 釋義

於本公佈內，除非文義另有所指，下列詞彙具有以下涵義

**基金單位持有人週年大會** 指 將於 2007 年 7 月 23 日舉行之基金單位持有人週年大會。

<b>基金單位持有人週年大會通告</b>	指	基金單位持有人週年大會之通告。
<b>執行管理人</b>	指	就關於該計劃之任何指定權力、職責及／或功能而言，指委員會於有關時間委任之任何實體或指派之任何人士，以協助委員會對有關該計劃之該等權力、職責及／或功能施加執行管理。
<b>聯繫人士</b>	指	具備房地產投資信託基金守則賦予該詞語之涵義。
<b>獎勵</b>	指	受限制基金單位獎勵、基金單位認購權、有條件現金獎勵或以上各項任何組合，按文義所指。
<b>獎勵協議</b>	指	管理人與獲授獎勵之參與者訂立之協議，載有獎勵之條款及條件。
<b>董事會</b>	指	管理人之董事會。
<b>通函</b>	指	將於 2007 年 6 月 28 日或前後向基金單位持有人寄發之通函。
<b>委員會</b>	指	董事會轄下獲授予執行管理該計劃之權力及權責之人力資源及薪酬委員會。
<b>有條件現金獎勵</b>	指	根據該計劃及有關獎勵協議之條款授予參與者收取現金款項之有條件權利。
<b>關連人士</b>	指	領匯之關連人士（定義見房地產投資信託基金守則）。
<b>可換股工具</b>	指	由領匯或任何特定目的投資機構所發行可轉換或交換為基金單位之任何證券，或認購或發行基金單位之任何認購權或認股權證或類似權利（或可轉換或兌換為基金單位之證券）；而凡提述「 <b>根據任何可換股工具</b> 」發行基金單位指根據任何轉換、交換及／或認購或類似權利（視情況而定）之條款及條件行使該等可換股工具而發行基金單位。
<b>關連人士交易豁免</b>	指	證監會於 2007 年 6 月 8 日就領匯根據該計劃產生之持續關連人士交易所授出之毋須嚴格遵守房地產投資信託基金守則之有條件豁免。

<b>董事</b>	指	管理人之董事。
<b>承授人</b>	指	接納根據該計劃及有關獎勵協議授出任何獎勵任何參與者或（如情況許可）有權基於原有承授人逝世而獲得任何該項獎勵之人士。
<b>港元</b>	指	香港法定貨幣港元。
<b>香港聯交所</b>	指	香港聯合交易所有限公司。
<b>獎勵計劃</b>	指	管理人為向管理人或任何特定目的投資機構（惟該特定目的投資機構須由受託人全資擁有）之管理人員、行政人員及／或僱員或其他特定參與者提供股票或股票掛鈎獎勵而根據信託契約建議新增第 8.1.6 條可能不時採納之任何計劃，不論該等獎勵之形式為基金單位認購權或其他形式。
<b>獨立基金單位持有人</b>	指	合資格出席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，惟將於基金單位持有人週年大會該日根據該計劃（倘獲採納）成為該等參與者（或其聯繫人士）之人士除外。
<b>管理人</b>	指	領匯管理有限公司，作為領匯之管理人；惟當用於本公佈第(D)節時，則「 <b>管理人</b> 」指身為受託人全資附屬公司之領匯當時之管理人。
<b>認購權期間</b>	指	就有關基金單位認購權而言，基金單位認購權可由承授人根據該計劃及有關獎勵協議之條款予以行使之期間。
<b>普通決議案</b>	指	由出席會議及有權投票（不論親身或委任代表）之基金單位持有人以簡單大多數之票數通過之基金單位持有人決議案，而表決須以投票方式進行，惟會議之法定人數須為兩名或以上共持有已發行基金單位最少 10% 之基金單位持有人。
<b>參與者</b>	指	根據該計劃合資格身為管理人董事或主要僱員之個別人士。

<b>該計劃</b>	指	管理人建議按其目前或任何經修訂形式採納之長期獎勵計劃。該計劃條款之概要載於通函附錄一。
<b>房地產投資信託基金守則</b>	指	證監會公佈之《房地產投資信託基金守則》，以不時修訂、補充或以其他方式修改者為準。
<b>受限制基金單位獎勵</b>	指	根據該計劃及有關獎勵協議之條款授予參與者收取基金單位之有條件權利。
<b>證監會</b>	指	香港證券及期貨事務監察委員會。
<b>證券及期貨條例</b>	指	香港法例第 571 章證券及期貨條例，以不時修訂、補充或以其他方式修改者為準。
<b>重大持有人</b>	指	具有房地產投資信託基金守則賦予之涵義。
<b>特定目的投資機構</b>	指	具有信託契約第 12.4.1 條所載列之涵義。
<b>特別決議案</b>	指	由出席會議及有權投票（不論親身或委任代表）之基金單位持有人以 75% 或以上之大比數通過之基金單位持有人決議，而表決須以投票方式進行，惟會議之法定人數須為兩名或以上共持有已發行基金單位最少 25% 之基金單位持有人。
<b>領匯</b>	指	領匯房地產投資信託基金，作為單位信託基金組成之集合投資計劃，根據證券及期貨條例第 104 條獲認可，而倘文義有所規定，包括其擁有及控制之公司。
<b>交易日</b>	指	香港聯交所開放辦理證券交易業務之任何日子。
<b>信託契約</b>	指	受託人與管理人於 2005 年 9 月 6 日就設立領匯而訂立之信託契約（以不時補充契約修訂者為準）。
<b>信託契約修訂</b>	指	於基金單位持有人週年大會通告內建議之特別決議案所載對信託契約的建議修訂。

<b>受託人</b>	指	滙豐機構信託服務（亞洲）有限公司，作為領匯之受託人，或其作為領匯之受託人之任何繼任人（如文義所指）。
<b>基金單位</b>	指	領匯基金單位。
<b>基金單位認購權</b>	指	根據該計劃及有關獎勵協議之條款授予參與者認購基金單位之認購權。
<b>基金單位持有人</b>	指	登記持有基金單位之任何人士。
<b>歸屬期</b>	指	就受限制基金單位獎勵，由授出日期開始至受限制基金單位獎勵歸屬日期之期間，將根據該計劃之條款釐定並於獎勵協議中列明，而就有條件現金獎勵而言，則為有關受限制基金單位獎勵之歸屬期。
<b>%</b>	指	百分比。

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）  
主席  
**蘇兆明**

香港，2007年6月26日

於本公佈日期，管理人董事會成員如下：主席（兼任獨立非執行董事）為蘇兆明先生。執行董事為蘇慶和先生及周福安先生。非執行董事為何志安先生、廖文良先生及潘錫源先生。獨立非執行董事為 Michael Ian ARNOLD 先生、趙之浩先生、周永健先生、馮鈺斌博士、高鑑泉先生、李乃熺博士、辛定華先生及盛智文博士。