

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公布之內容概不負責，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布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 條獲認可之集體投資計劃)

(股份代號：823)

(1) 建議擴大領匯投資策略之地域範圍、

(2) 建議之信託契約其他修訂、

及

(3) 基金單位持有人特別大會通告

董事會欣然公布，管理人建議 **(a)** 擴大領匯投資策略之地域範圍、**(b)** 對信託契約作出有關建議擴大領匯之投資地域範圍之若干後續修訂、及 **(c)** 對信託契約作出與建議擴大領匯之投資地域範圍無關之其他修訂。

該等事宜之更多詳情載列於下文及預期將於 2014 年 1 月 17 日或前後連同基金單位持有人特別大會通告寄發予基金單位持有人之通函內。

本公布乃根據房地產投資信託基金守則第 10.3 段而作出。

董事會欣然公布，管理人建議 **(a)** 擴大領匯投資策略之地域範圍、**(b)** 對信託契約作出有關建議擴大領匯之投資地域範圍之若干後續修訂、及 **(c)** 對信託契約作出與建議擴大領匯之投資地域範圍無關之其他修訂。

該等事宜之更多詳情載列於下文及預期將於 2014 年 1 月 17 日或前後連同基金單位持有人特別大會通告寄發予基金單位持有人之通函內。通函在其寄發日期起將登載於領匯及香港交易及結算所有限公司之網站以供閱覽。

I. 建議擴大領匯投資策略之地域範圍

背景

於領匯當初根據證券及期貨條例第104條獲認可時，領匯之物業組合僅包括位於香港之物業。因此，領匯之最初期目標及投資策略範圍僅局限於香港投資可持續提供收入之物業，而該等物業主要用作零售及停車場用途。

由於管理人致力擴大領匯之投資策略以取得長遠發展，於2012年7月25日舉行之領匯基金單位持有人週年大會上，管理人已尋求並獲得基金單位持有人批准擴大領匯之投資策略，以涵蓋可投資於香港所有可持續提供收入之非住宅用途物業類別，包括但不限於單幢式資產及綜合用途(以零售為主)之發展項目，惟在所有任何情況下均不包括酒店及服務式住宅。為依循該投資策略，領匯之物業組合完全位於香港。

擴大投資地域範圍

管理人認為於單一城市之市場內過度集中的物業投資不利於領匯之長遠發展及可持續增長。由於香港房地產市場之規模有限且由少數大型發展商及大業主主導，拓展至香港境外(諸如眾多其他亞洲房地產投資信託基金均在多於一個城市進行投資)對領匯取得長遠及持續增長起重要作用。

因此，管理人建議擴大領匯投資策略之地域範圍至香港境外，此舉使領匯可靈活地投資於香港及其他海外司法權區所有可持續提供收入之非住宅用途物業類別，包括但不限於單幢式資產及綜合用途(以零售為主)之發展項目，惟在任何情況下均不包括酒店及服務式住宅。管理人認為，擴大投資地域範圍屬公平合理，並符合基金單位持有人之整體利益。

管理人認為，地域多元化之投資策略將為領匯提供更多投資機會，從而帶來比香港更具吸引力之回報及／或更大資本升值潛力。具備在譬如中國般快速增長之經濟體內抓緊投資機會的能力，亦將為領匯提供長遠的增長潛力。擴大投資地域範圍之進一步詳情(包括詳細理由)將載列於通函。

基於上述理由，董事會認為擴大投資地域範圍符合領匯及基金單位持有人之整體利益。受託人對管理人提呈基金單位持有人批准擴大投資地域範圍並無異議。

遵守法例及法規

於考慮任何投資機會時，管理人會顧及並遵守所有適用法例及監管規定，包括但不限於房地產投資信託基金守則訂明之規定。對於在中國及其他海外司法權區之投資機會，管理人將進一步參照並遵守房地產投資信託基金守則所載關於證監會認可的房地產投資信託基金的海外投資的應用指引內所闡明之規定。

所需批准

管理人注意到，於2007年10月12日刊發之致證監會認可房地產投資信託基金管理公司的通函中，證監會澄清(其中包括)於收購海外或新物業類別時，房地產投資信託基金之管理人毋須就進行該等收購事項事先徵求證監會重新審批其牌照或重新授權有關房地產投資信託基金。然而，於作出收購決定時，管理人有責任信納其本身具備足夠及適當之技能及制訂合適程序以管理新增物業，更須概括性考慮其對基金單位持有人所承擔之受託責任。

根據信託契約第20.2.7條，管理人須確保就領匯之任何重大變動(包括但不限於更改其投資目標)給予基金單位持有人充分之事先通知及(倘適用)投票權利。此外，根據房地產投資信託基金守則第10.7段，倘若領匯之概括特色或性質(如投資目標及/或政策)有所變動，管理人須就此刊發通函。

因此，管理人建議尋求基金單位持有人以特別決議案批准擴大投資地域範圍。

擴大投資地域範圍之初期重點

全球投資界之資產分配人均認為香港為大中華地區的一部分。由於香港與中國地區鄰近、經濟合作關係緊密、語言及文化相近，管理人認為進軍中國為領匯之合理業務延伸。

管理人初期擬著眼於廣東省及珠江三角洲之合適投資機會，尤其是城市之中檔零售市場，概因該市場內中產消費者有所增長。管理人將不時檢討此項策略，並按市況可能作出調整，以及會根據房地產投資信託基金守則之規定刊發進一步公布。儘管擴大其投資策略之地域範

圍，管理人仍屬意投資於香港所有可持續提供收入之非住宅用途物業類別，包括但不限於單幢式資產及綜合用途(以零售為主)之發展項目，惟在任何情況下均不包括酒店及服務式住宅(即載於領匯就(其中包括)建議擴大領匯投資策略之資產類別向基金單位持有人發出日期為2012年6月25日之通函內)。

管理人將確保其擁有資源及經驗豐富之人員，以監督及監察有關其進軍中國計劃之資產投資及資產管理策略。

於中國投資可能在財務方面及營運事宜上涉及一定風險。例如領匯投資於中國物業市場，有關投資所產生之收入極可能為人民幣，因而須受到外匯管制，及現時未能自由兌換為外幣。有關投資於中國之風險及其他風險之進一步詳情將載列於通函。

II. 建議之信託契約投資範圍修訂

根據及待基金單位持有人批准擴大投資地域範圍後，管理人建議對信託契約作出以下之後續修訂，以便領匯可於香港境外收購及持有物業：

- (a) **投資政策**。管理人建議修訂信託契約第12.2.2條以明確指定管理人之投資政策應包括於房地產之長線投資，並著眼於可持續提供收入且可提供長遠收益及具資本增值潛力之物業，以及在香港及其他海外司法權區持有龐大及多元化之非住宅用途房地產投資組合，包括但不限於單幢式資產及綜合用途(以零售為主)之發展項目，惟在所有情況下概不包括酒店及服務式住宅。
- (b) **「管理人附屬公司」之釋義及後續修訂**。管理人建議於信託契約第1.1條下新加入「管理人附屬公司」之釋義，概指管理人根據信託契約第20.8.1A條獲准成立或收購之附屬公司。該等附屬公司為管理人將來可能自行成立或透過收購以便管理領匯於中國及／或其他海外司法權區之投資。由於管理人有責任對管理人附屬公司作出適當監管及確保其妥善履

行職責，管理人將在受託人之監督下負責委任及罷免管理人附屬公司之董事。管理人亦建議對信託契約全面作出後續修訂，包括(但不限於)有關確保若干條文(如適用時)亦適用於管理人附屬公司，包括(但不限於)管理人履行監管管理人附屬公司董事之行為之責任，及管理人在受託人之監督下有權罷免管理人附屬公司之董事。

- (c) **於香港境外持有之現金**。管理人建議修訂信託契約第 19.1 條，容許構成存置財產(定義見信託契約)之現金(定義見信託契約)在有必要時，或倘有關現金乃直接或間接來自香港境外之房地產時，可由以香港境外特別目的投資工具名義開立之賬戶持有，並由受託人或管理人(或管理人附屬公司)操作，惟受託人須行使適當權力監督有關事宜。
- (d) **記錄及賬項**。管理人建議修訂信託契約第 10.1 條，以釐清於香港境外之司法權區註冊成立或登記之特別目的投資工具及管理人附屬公司可以港元以外之貨幣存置記錄及賬項。
- (e) **貨幣交易**。管理人建議修訂信託契約第 10.2 條，以釐清管理人可接納以港元以外之貨幣支付基金單位款項及自領匯作出撥付(包括收入分派)。
- (f) **特別目的投資工具之溢利**。管理人建議新加入信託契約第 13.7A 條，以釐清某一特別目的投資工具可供分派之溢利金額，將受該特別目的投資工具註冊成立或登記所在之司法權區內的適當法例及法規所規管。
- (g) **稅項之釋義**。管理人建議修訂信託契約第 1.1 條下「稅項」之釋義，釐清稅項(定義見信託契約)一詞包含於任何司法權區徵收之稅項。
- (h) **計算可分派收入總額之額外調整**。信託契約第 13.5 條現時規定領匯於某一個財政年度之可分派收入總額(定義見信託契約)為經管理人計算基金單位持有人就該財政年度應佔領匯及其附屬公司之經審核除稅後綜合溢利，並為會計目的撇銷就該財政年度計入損益賬內之調整(此詞彙具信託契約第 13.6 條所賦涵意)所產生之影響後之金額。

管理人建議修訂信託契約第 13.6 條以擴大調整之涵義，使其包括按照香港一般公認會計原則作出之任何調整，而該等調整會增加按照特別目的投資工具所在司法權區之一般公認會計原則所記錄可供用作分派之現金金額。根據及僅依據由管理人及領匯之核數師所提供之資料和保證，並在考慮房地產投資信託基金守則第 7.12 段所述之最低分派權利、受託人在房地產投資信託基金守則下之責任以及受託人之受託責任後，受託人對調整一詞之建議修訂釋義並無異議。

- (i) **受託人之酬金**。信託契約第 16.2 條現時規定受託人之酬金應為經管理人與受託人為位於香港之房地產議定之金額，而該金額應為每年不少於由核准估值師(定義見信託契約)提供最近期年度估值報告內所釐定由受託人直接或間接持有之領匯所有房地產價值之 0.008%，及每年不多於該價值之 0.02%。

應受託人要求，管理人建議就香港境外之房地產修訂信託契約第 16.2 條所述之酬金起點，據此就香港境外之房地產應付受託人之酬金應為經管理人與受託人議定之金額，而該金額每年不少於核准估值師提供最近期年度估值報告內所釐定領匯有關房地產價值之 0.03%，及每年不多於該價值之 0.06%。此外，應受託人要求，管理人建議修訂信託契約第 16.2 條，據此倘管理人要求受託人承擔性質特殊或在領匯一般及日常業務過程中受託人之一般職責範圍外之責任時，則受託人之酬金應包括經管理人與受託人議定之額外金額(「**受託人額外費用**」)，就此，除獲得基金單位持有人以普通決議案另行批准外，則：**(i)** 受託人就由領匯訂立之每項交易可收取之受託人額外費用總額不得超出 **(a)** 收購價(倘收購不論由領匯直接或間接持有之任何房地產)或 **(b)** 出售價(倘賣出或出售不論由領匯直接或間接持有之任何房地產)之 0.05%；及 **(ii)** 受託人就無關於與上文 **(i)** 任何特定交易而於每財政年度(定義見信託契約)由可收取之受託人額外費用總額不可超出相等於該財政年度受託人酬金 20% 之金額，有關金額經參考，由核准估值師所提供最近期年度估值報告計算。

管理人認為信託契約投資範圍修訂屬公平合理，將有助管理擴大投資地域範圍，令相關之程序及行政工作更為清晰，亦與其他獲證監會認可之房地產投資信託基金所循慣例相符，惟有關「管理人附屬公司」（此概念唯領匯獨有，乃由於其內部管理架構使然）及領匯投資範圍之修訂除外。關於受託人之酬金，管理人認為因香港境外房地產而訂定較高之收費幅度實為恰當，亦反映就香港境外房地產需承擔之額外行政工作，並與其他獲證監會認可及有投資於香港境外房地產之房地產投資信託基金相符。

基於上述理由，董事會認為信託契約投資範圍修訂符合領匯及基金單位持有人之整體利益。受託人對於管理人提呈基金單位持有人批准信託契約投資範圍修訂並無異議。

所需批准

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。

因此，管理人建議尋求基金單位持有人以特別決議案批准信託契約投資範圍修訂。

III. 建議之信託契約其他修訂

為更新信託契約以反映香港房地產投資信託基金市場之最新發展，或在其他情況下跟從上市規則之更新以使有關更新適用於領匯，管理人亦建議對信託契約作出以下修訂：

舉手表決

信託契約附表一第 8 段現時要求就基金單位持有人大會上提呈之決議案須以投票方式進行表決，而投票表決之結果應被視為大會之決議。

為使基金單位持有人大會主席可靈活地應對任何於基金單位持有人大會上可能發生的特殊情況，管理人建議修訂信託契約附表一第 8 段，使基金單位持有人大會主席可按誠實信用的原則決定容許純粹與程序或行政事宜有關之決議案以舉手方式表決。就此而言，「程序或行政事宜」指：(i) 並非載於大會議程或任何致基金單位持有人之補充通函內；及 (ii) 涉及主席須維持

大會有序進行及／或容許大會事務更妥善有效地處理，同時讓所有基金單位持有人有合理機會表達意見的職責。此修訂與上市規則有關香港上市公司可進行舉手表決之條文一致。

管理人已向證監會申請豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第**2.16**、**2.23**及**9.9(h)**段，致使基金單位持有人大會主席在其認為乃按誠實信用的原則而為之時，可決定容許純粹有關於上述程序或行政事宜之決議案以舉手表決方式決定。該豁免預期將受限於以下條件：**(a)**基金單位持有人於基金單位持有人特別大會上批准特別決議案第**6**項（載於基金單位持有人特別大會通告內）；及**(b)**僅可就前段**(i)**及**(ii)**所述之「程序或行政事宜」之決議案以舉手表決方式釐定。

經授權投資

如信託契約所載，領匯僅可投資於經授權投資（定義見信託契約），其包括但不限於任何特別目的投資工具已發行股本中之股份。

為配合市場慣例，管理人建議修訂並擴大「經授權投資」之釋義，以包括：**(i)**房地產相關資產、**(ii)**任何特別目的投資工具之貸款及就收購特別目的投資工具而收購之任何商譽及其他無形資產、**(iii)**房地產投資信託基金守則不時許可之任何其他資產或投資、及**(iv)**為提升經授權投資（或領匯之一般投資）之回報或降低與之相關之風險而作出之投資安排（包括作對沖用途而以衍生工具形式進行之投資）。因為上述之建議修訂，信託契約第**1.1**條下亦建議新加入「房地產相關資產」之釋義。

此外，根據房地產投資信託基金守則，房地產投資信託基金可購入建築物之未完成單位，而有關單位可為閒置及尚未產生收入或可處於重大發展、重建或翻新工程之中，惟有關房地產之總合約價值不得超過於購入時房地產投資信託基金之資產淨值總額之**10%**。因此，管理人

建議：(i)於信託契約加入新條文第**12.2.2A**條，以釐清領匯可進行有關活動，惟受限於房地產投資信託基金守則訂明之相同限制，或證監會不時授出可免於遵守房地產投資信託基金守則之任何豁免及／或其他批准；及(ii)擴大「經授權投資」之釋義，加入任何房地產之任何改建或擴建或加建或重建或翻新或其他發展項目。

基於修訂「經授權投資」之釋義，因此信託契約第**9.1**條亦已作出後續更改，以訂明對於經授權投資之新增分類應如何進行估值。

向關連人士發行基金單位及／或可換股工具以及其他與發行基金單位相關之事宜

(a) 以便進行先舊後新之配售及認購交易而作出之修訂

為配合市場慣例，管理人建議修訂信託契約第**8.1.4B**條以加入額外情況，使管理人可毋須基金單位持有人批准而可向關連人士發行、授出或要約發售基金單位及／或可換股工具(定義見信託契約)。有關情況發生在：(i)於關連人士簽立協議向不屬於該名關連人士之有聯繫者之任何人士(不包括任何除外有聯繫者)配售基金單位及／或可換股工具因而減少其所持相同類別基金單位及／或可換股工具後之**14**日內，向該名關連人士發行基金單位及／或可換股工具；(ii)新基金單位及／或可換股工具按不低於配售價(可就配售開支作出調整)之價格發行；及(iii)發行予關連人士之基金單位及／或可換股工具數目不得超過該名關連人士所配售之基金單位及／或可換股工具數目，惟：**(a)**須根據房地產投資信託基金守則第**10.3**及**10.4(k)**段發出公告，載列關連人士以先舊後新方式配售及認購基金單位及／或可換股工具之詳情；及**(b)**發行該等基金單位及／或可換股工具已獲根據信託契約第**8.1.4A**條授出之一般授權充分涵蓋，而毋須另行尋求基金單位持有人之特別批准。

管理人認為，有關條文與香港上市公司根據上市規則以先舊後新方式進行配售及認購交易所採取之相對慣例一致，而其有限的可行範圍已為基金單位持有人提供足夠的保障。由於建議修訂信託契約第**8.1.4B**條，管理人亦建議於信託契約第**1.1**條下新加入「除外有聯繫者」之釋義。

管理人已向證監會申請豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第**8**章第**6.2**段、第**10.7(b)**(iv)段及第**12.2**段，使管理人可向關連人士發行、授出或提呈發售新基金單位及／或可換

股工具，而毋須遵守房地產投資信託基金守則第8章、第10.7(b)(iv)段及／或第12.2段之任何申報、公布、披露或須獲基金單位持有人批准之規定，亦毋須遵守房地產投資信託基金守則第6.2段之任何估值規定，惟有關發行須遵守上文信託契約第8.1.4B條之建議修訂。儘管有此豁免，管理人仍須在有關時候根據房地產投資信託基金守則第10.4段刊發有關以先舊後新方式進行配售及認購交易之公布。

(b) 新基金單位定價

現時，管理人發行新基金單位之發行價(定義見信託契約)乃根據信託契約第8.2條釐定。信託契約第8.2.2條乃參照信託契約第8.2.2A條所釐定之「市價」作為新基金單位之定價基準。儘管基金單位持有人可批准以多於市價20%之折讓價發行新基金單位，惟基金單位持有人並無酌情權按另行之定價基準批准發行新基金單位。

與其他證監會認可房地產投資信託基金之慣例一致，管理人建議修訂信託契約第8.2.2條，使管理人可按市場價折讓20%或以上發行或同意發行新基金單位，惟倘獲基金單位持有人以普通決議案妥為批准，則可按該決議案所訂明之基準定價。此修訂將讓管理人享有更大的靈活性，可釐定有關新基金單位之定價，以迎合商業需求。

(c) 根據供股發售基金單位

為配合市場慣例，管理人建議於信託契約新加入第8.2.4條，以提供管理人酌情權可不向登記地址位於香港境外之該等基金單位持有人根據一項供股提呈發售基金單位，惟管理人董事在考慮該地之法例限制或該地相關監管機構或交易所之規定後，認為有關豁除實屬必要或恰當。於此情況下，登記地址位於香港境外之該等基金單位持有人應享有之基金單位權利或配額，將由管理人以每名該等有關基金單位持有人之代名人及授權代理人身份，按管理人可能釐定之價格提呈出售，惟管理人須在不與證監會頒布之所有適用規則或指引出現不相符的情況下，遵守上市規則所有相關條文(猶如該等條文適用於領匯)。如有需要，受託人擁有酌情權就該等出售施加其他條款及條件。任何該等出售倘成功進行，所得款項淨額(扣除出售成本後)將支付予有關之基金單位持有人。

為配合市場慣例，管理人亦建議於信託契約新加入第**8.1.4C**條以釐清，儘管出現以下情況，基金單位及／或可換股工具之要約應為及被視為按比例基準作出，該等情況包括但不限於：**(a)**管理人根據上文信託契約第**8.2.4**條行使其酌情權及／或**(b)**倘基金單位持有人於管理人決定之適用期間內並無接受任何基金單位及／或可換股工具之要約，則該等基金單位及／或可換股工具可根據所有適用之法例及上市規則由管理人向所決定之其他人士要約或提供發售及由彼等接納。就**(b)**而言，根據上市規則（猶如其適用於領匯），管理人須作出安排，以**(i)**出售由獲配發人根據暫定配額通知書所未認購或其以額外申請表格所放棄認購之基金單位及／或可換股工具，而於此情況下，基金單位及／或可換股工具必須供所有基金單位持有人認購且按公平基準分配；或**(ii)**於市場出售由獲配發人根據暫定配額通知書所未認購之基金單位及／或可換股工具，而於可能情況下，有關出售須歸屬予該等獲提呈供股之人士。

此外，為配合市場慣例，管理人建議修訂信託契約，以**(i)**確保信託契約第**8.1.4**條適用於可換股工具及基金單位；及**(ii)**釐清除按比例向所有現有基金單位持有人發行基金單位外，在毋須基金單位持有人批准的情況下可以發行之基金單位數目之限額會就作出基金單位之合併、分拆或重新分類後按比例予以調整。

管理人可要求受託人及管理人可自身借入或籌措資金

為配合市場慣例，管理人建議修訂信託契約第**12.10.1**及**12.10.2**條，以：**(i)**在管理人認為借貸對領匯有利（包括為向基金單位持有人支付分派）時進行借貸（根據現時之條文，只在認為有必要時方可進行有關借貸）；**(ii)**釐清有關借貸可透過特別目的投資工具進行；**(iii)**釐清受託人可在經指示之情況下為有關借貸提供擔保；**(iv)**在管理人認為有必要或有利於領匯以及遵守所有適用法例及規例（包括房地產投資信託基金守則）之情況下，容許管理人按其認為在各方面均屬適當之方式以及條款及條件就償還有關款項、利息成本、其他收費及開支作出抵押（尤其是押記或抵押全部或任何投資（定義見信託契約）），及賦予還款之優先或後償地位，前提為於借款項下就抵押責任出現任何拖欠前，受託人授予之該抵押權益將不得包含任何支付分派限制；及**(v)**使有關受託人之借貸及有關管理人之借貸條文一致。

管理人亦建議對信託契約第**12.10.4**條作出修訂，以釐清管理人亦可投資於任何經授權投資，以有效管理物業投資組合，提升領匯之表現，惟須遵守房地產投資信託基金守則之規定。

其他雜項修訂

(a) 分派權利之責任

管理人建議修訂信託契約第**13.11.2**條，以釐清管理人將從各基金單位持有人之分派權利（定義見信託契約）中扣減（其中包括）需根據法例或信託契約扣減之所有金額，及在管理人和受託人均按誠實信用的原則且無欺詐、疏忽、故意失責、違反信託契約或（倘為受託人）違反信託的情況下，管理人及受託人均毋須為管理人或受託人（視情況而定）所作出或承擔之任何有關付款向任何基金單位持有人承擔責任，即使任何有關付款原應不用作出或產生。

(b) 寄發通函之時間

根據信託契約所載，管理人需於作出有關領匯終止或合併之公布後**21**個營業日內向基金單位持有人發出召開基金單位持有人特別大會之通函。管理人建議修訂信託契約第**23.2**及**24.2**條使通函會在作出公布後**21**日（而非**21**個營業日）內寄出。管理人亦建議修訂信託契約第**31.5**條，以釐清基金單位持有人可按公布方式知悉任何基金單位持有人大會之投票結果。此外，鑒於領匯之單位過戶登記處之現行慣例，管理人亦建議修訂信託契約附表一第**4**段，據此，獲寄發基金單位持有人特別大會通告之基金單位持有人，將為領匯基金單位過戶登記處按合理和實際情況下決定通告之寄發日前之最後實際可行日期之基金單位持有人。

(c) 受委代表數目上限

現時，信託契約並無訂明基金單位持有人可委派之受委代表數目上限。基於行政上的理由，管理人建議在信託契約附表一新加入**11A**段，據此，基金單位持有人可有權委派不同受委代表，分別代表有關代表委任表格內訂明其所持有之基金單位數目，惟所委派出席同一會議之受委代表數目不得超過兩名。為釋疑慮，新加入之第**11A**段進一步釐清，

倘某基金單位持有人為一間證券及期貨條例所指之認可結算所，彼可授權其認為合適之一名人士或多名人士，代表出席任何基金單位持有人大會，惟若如此獲授權之代表不止一名人士，則代表授權書上必須註明每位獲授權代表所涉及之基金單位數目。

(d) 房地產投資信託基金守則及上市規則

為使信託契約能更清晰和與其他獲證監會認可的房地產投資信託基金相符，管理人建議修訂信託契約第 27 條，使管理人及受託人在履行彼等各自於信託契約下的職責時，於任何時間遵守房地產投資信託基金守則的適用條文，惟仍需要符合證監會就房地產投資信託基金守則所授出之任何適用豁免或豁除。經修訂之第 27 條亦訂明倘房地產投資信託基金守則條文及任何有關豁免或豁除，出現與信託契約之條文存在衝突或不一致情況，則就有關衝突及不一致情況，須以房地產投資信託基金守則之條文及任何有關豁免或豁除為準。

(e) 其他稍作改動之修訂

為使信託契約能更清晰和內容一致，管理人建議：(i) 修訂信託契約第 1.1 條下「持有人」之釋義；(ii) 於信託契約第 1.1 條下新加入「法律」之慣常釋義；及 (iii) 修訂信託契約第 31.3.6 條從而釐清領匯在變動收費水平時僅就該等須獲基金單位持有人批准之變動或根據房地產投資信託基金守則第 10.6 段之規定才需刊發通函。

基於上述理由，董事會認為本第 III 部分所述各項分類下之信託契約其他修訂均符合領匯及基金單位持有人之整體利益。受託人對管理人建議之信託契約其他修訂並無異議，並待獲基金單位持有人及證監會事先批准後，管理人及受託人將訂立補充契約，以使信託契約其他修訂生效。

所需批准

茲提述上文第 II 部分有關批准信託契約修訂之批准規定。就此，管理人建議尋求基金單位持有人以特別決議案批准上述每一項分類下之信託契約其他修訂。

IV. 基金單位持有人特別大會及暫停辦理基金單位過戶登記手續

領匯謹訂於**2014年2月18日(星期二)**上午十時正假座香港金鐘道**88號太古廣場香港 JW 萬豪酒店3樓宴會廳5及6號會客廳**舉行基金單位持有人特別大會，藉以考慮並酌情通過載於基金單位持有人特別大會通告之特別決議案(不論作出修訂與否)，連同通函預計於**2014年1月17日**或前後寄發予基金單位持有人。基金單位持有人特別大會通告之主要內容載於本公布之附錄。

為確定基金單位持有人出席基金單位持有人特別大會之權利，領匯將於**2014年2月13日(星期四)**起至**2014年2月18日(星期二)**止(包括首尾兩天)期間暫停辦理基金單位過戶登記手續。為符合資格出席基金單位持有人特別大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關基金單位證書，最遲須於**2014年2月12日(星期三)**下午**4時30分**前送交領匯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**，辦理過戶登記手續。

就基金單位持有人特別大會上將提呈之各項特別決議案而言，倘任何基金單位持有人於有關決議案擁有重大權益，而有關權益有別於所有其他基金單位持有人之權益，則須就該決議案放棄投票。於本公布日期，管理人在作出合理查詢後所深知、盡悉及確信，管理人認為概無基金單位持有人須於基金單位持有人特別大會上將提呈之任何特別決議案放棄投票。

於基金單位持有人特別大會上所提呈之特別決議案將全部以投票表決方式進行投票。

V. 責任聲明

管理人及各董事願就本公布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，本公布並無遺漏其他事實而將導致其所載任何聲明有所誤導。

VI. 其他事項

通函連同基金單位持有人特別大會通告預期將於**2014年1月17日**或前後寄發。通函在其寄發日期起將登載於領匯及香港交易及結算所有限公司之網站以供閱覽。

根據信託契約之條文，信託契約之副本於營業日上午9時正至下午5時正期間可隨時於管理人之註冊辦事處以供查閱。為使信託契約投資範圍修訂及信託契約其他修訂生效而將予訂立之補充契約的建議草擬本副本於通函日期起至基金單位持有人特別大會日期(包括當日)止之營業日上午9時正至下午5時正期間可於管理人之註冊辦事處以供查閱。

VII. 釋義

於本公布內，除另有所指外，下列釋義具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	信託契約所賦予之涵義
「通函」	指	日期將訂為 2014年1月17日 及將於該日寄發予基金單位持有人的通函，當中載有(其中包括)基金單位持有人特別大會通告及有關擴大投資地域範圍、信託契約投資範圍修訂以及信託契約其他修訂之進一步資料
「關連人士」	指	房地產投資信託基金守則所賦予之涵義
「董事」	指	管理人之董事
「基金單位持有人特別大會」	指	謹訂於 2014年2月18日(星期二) 上午十時正假座香港金鐘道 88號太古廣場香港JW萬豪酒店3樓宴會廳5及6號會客廳 召開之基金單位持有人特別大會
「基金單位持有人特別大會通告」	指	將載列於通函以召開基金單位持有人特別大會之通告，其大致內容載於本公布之附錄
「除外有聯繫者」	指	指僅因證券及期貨條例附表1「有聯繫者」的定義 (b) 、 (c) 及/或 (k) 段(倘屬 (k) 段，則不包括證券及期貨條例附表1「有連繫法團」的定義 (a) 段所涵蓋的有連繫法團)而成為有關關連人士之有聯繫者的任何人士或實體

「擴大投資地域範圍」	指	建議擴大領匯投資策略之地域範圍至香港境外，此舉使領匯可靈活地投資於香港及其他海外司法權區所有可持續提供收入之非住宅用途物業類別，包括但不限於單幢式資產及綜合用途（以零售為主）之發展項目，惟在所有情況下均不包括酒店及服務式住宅，及就此須獲基金單位持有人考慮及酌情批准基金單位持有人特別大會通告所載之第 1 項建議特別決議案
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「信託契約投資範圍修訂」	指	就擴大投資地域範圍而建議對信託契約作出之修訂（有關詳情將載於通函），及就此須獲基金單位持有人考慮及酌情批准基金單位持有人特別大會通告所載之第 2 項建議特別決議案
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「管理人」	指	領匯管理有限公司，一間根據香港法例註冊成立之公司，並為領匯之管理人
「信託契約其他修訂」	指	建議之信託契約其他修訂（有關詳情將載於通函），及就此須獲基金單位持有人考慮及酌情批准基金單位持有人特別大會通告所載之第 3 、 4 、 5 、 6 及 7 項建議特別決議案
「珠江三角洲」	指	珠江三角洲，此乃包括廣州、深圳、東莞、佛山、中山、珠海、江門、惠州及肇慶等中國主要城市之地區

「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公布而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「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(包括當時已修訂、補充或以其他方式作出之修改)
「房地產投資信託基金」	指	房地產投資信託基金
「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(包括當時已修訂、補充或以其他方式作出之修改)
「特別目的投資工具」	指	領匯根據房地產投資信託基金守則擁有及控制之特別目的投資工具，其定義見信託契約第 1.1 條
「特別決議案」	指	於基金單位持有人大會上由親身或委派代表出席並有權於會上投票之基金單位持有人投 75% 或以上之大多數贊成票通過之基金單位持有人決議案，惟有關表決須以投票表決方式進行，並須有兩名或以上合共持有已發行基金單位不少於 25% 之基金單位持有人出席以符合會議之法定人數
「領匯」	指	領匯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，其基金單位於香港聯交所主板上市(股份代號： 823)；及倘文義所需，包括由其擁有及／或控制之公司及／或特別目的投資工具
「信託契約」	指	受託人與管理人於 2005 年 9 月 6 日就構成領匯之信託契約(分別經日期為 2005 年 11 月 4 日、 2005 年 11 月 8 日、 2006 年 1 月 16 日、 2006 年 11 月 21 日、 2007 年 7 月 13 日、 2007 年 7 月 23 日、 2009 年 10 月 5 日、 2010 年 7 月 23 日及 2012 年 7 月 25 日之九份補充契約修訂及補充)
「受託人」	指	擔任領匯受託人之滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司，或倘若文義所需，任何領匯受託人之繼任者

「基金單位」	指	領匯之基金單位
「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

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)
公司秘書
陳明德

香港，2014年1月10日

於本公布日期，董事會成員如下：

主席(亦為獨立非執行董事)

蘇兆明

執行董事

王國龍(行政總裁)

張利民(首席財務總監)

非執行董事

紀達夫

獨立非執行董事

陳則杖

周永健

馮鈺斌

高鑑泉

陳秀梅

韋達維

王于漸

Elaine Carole YOUNG

附錄－基金單位持有人特別大會通告之內容

「茲通告領匯房地產投資信託基金(「領匯」)謹訂於2014年2月18日(星期二)上午十時正假座香港金鐘道88號太古廣場香港JW萬豪酒店3樓宴會廳5及6號會客廳舉行基金單位持有人(「基金單位持有人」)特別大會，藉以考慮並酌情通過下列每一項決議案為特別決議案(不論作出修訂與否)：

於本基金單位持有人特別大會通告內未有明確界定之詞彙與領匯日期為2014年1月17日之通函(「通函」)內所界定者具相同涵義。

特別決議案

1. 「動議：

- (A) 根據構成領匯之信託契約(「信託契約」)第20.2.7條及待本通告所載之第2項特別決議案獲通過後，批准通函所載之擴大投資地域範圍(註有A字樣之副本已提呈大會，並由大會主席簽署以資識別)；及
- (B) 個別授權予領匯管理有限公司(作為領匯之管理人)(「管理人」、管理人之任何董事及受託人每一方完成及進行或促使進行管理人、管理人之有關董事或受託人(視情況而定)就落實本第1項決議案第(A)分段決議之事項而言可能認為屬適宜或必要或符合領匯利益之所有行動及事宜(包括但不限於簽立必需之信託契約之補充契約及所有其他文件)。」

2. 「動議：

- (A) 待本通告所載之第1項特別決議案獲通過後及根據信託契約第25.1條，批准通函附錄一A部分所詳載之信託契約投資範圍修訂；及
- (B) 個別授權予管理人、管理人之任何董事及受託人每一方完成及進行或促使進行管理人、管理人之有關董事或受託人(視情況而定)就落實本第2項決議案第(A)分段決議之事項而言可能認為屬適宜或必要或符合領匯利益之所有行動及事宜(包括但不限於簽立必需之信

託契約之補充契約及所有其他文件)。」

3. 「動議：

- (A) 根據信託契約第**25.1**條，批准通函附錄一**B**部分所詳載之有關於領匯之經授權投資及有關活動之信託契約修訂；及
- (B) 個別授權管理人、管理人之任何董事及受託人每一方完成及進行或促使進行管理人、管理人之有關董事或受託人(視情況而定)就落實本第**3**項決議案第**(A)**分段決議之事項而言可能認為屬適宜或必要或符合領匯利益之所有行動及事宜(包括但不限於簽立必需之信託契約之補充契約及所有其他文件)。」

4. 「動議：

- (A) 根據信託契約第**25.1**條，批准通函附錄一**C**部分所詳載之有關於領匯向關連人士(定義見房地產投資信託基金守則)發行基金單位及／或可換股工具及有關發行基金單位其他事宜之信託契約修訂；及
- (B) 個別授權予管理人、管理人之任何董事及受託人每一方完成及進行或促使進行管理人、管理人之有關董事或受託人(視情況而定)就落實本第**4**項決議案第**(A)**分段決議之事項而言可能認為屬適宜或必要或符合領匯利益之所有行動及事宜(包括但不限於簽立必需之信託契約之補充契約及所有其他文件)。」

5. 「動議：

- (A) 根據信託契約第**25.1**條，批准通函附錄一**D**部分所詳載之有關於管理人及受託人為領匯借入或籌集款項之能力之信託契約修訂；及
- (B) 個別授權予管理人、管理人之任何董事及受託人每一方完成及進行或促使進行管理人、管理人之有關董事或受託人(視情況而定)就落實本第**5**項決議案第**(A)**分段決議之事項而

言可能認為屬適宜或必要或符合領匯利益之所有行動及事宜(包括但不限於簽立必需之信託契約之補充契約及所有其他文件)。」

6. 「動議：

- (A) 根據信託契約第25.1條，批准通函附錄一E部分所詳載有關於舉手表決之信託契約修訂；及
- (B) 個別授權予管理人、管理人之任何董事及受託人每一方完成及進行或促使進行管理人、管理人之有關董事或受託人(視情況而定)就落實本第6項決議案第(A)分段決議之事項而言可能認為屬適宜或必要或符合領匯利益之所有行動及事宜(包括但不限於簽立必需之信託契約之補充契約及所有其他文件)。」

7. 「動議：

- (A) 根據信託契約第25.1條，批准通函附錄一F部分所詳載有關於其他雜項修訂之信託契約修訂；及
- (B) 個別授權予管理人、管理人之任何董事及受託人每一方完成及進行或促使進行管理人、管理人之有關董事或受託人(視情況而定)就落實本第7項決議案第(A)分段決議之事項而言可能認為屬適宜或必要或符合領匯利益之所有行動及事宜(包括但不限於簽立必需之信託契約之補充契約及所有其他文件)。」

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)
公司秘書
陳明德

香港，2014年1月17日

附註：

- (a) 為確定基金單位持有人有權出席上述基金單位持有人特別大會(「**基金單位持有人特別大會**」)，領匯將於2014年2月13日(星期四)起至2014年2月18日(星期二)止(包括首尾兩天)期間暫停辦理領匯基金單位(「**基金單位**」)之過戶登記手續。為符合資格出席基金單位持有人特別大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關基金單位證書，最遲須於2014年2月12日

(星期三)下午4時30分前交回領匯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，辦理過戶登記手續。

- (b) 凡有權出席基金單位持有人特別大會並於會上投票之任何基金單位持有人均有權委任一位或多位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。倘委任多於一位代表，則有關代表委任表格必須列明每位該等受委代表所代表之基金單位數目。
- (c) 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(不論親身或委派代表作出)，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。
- (d) 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)，或經由公證人簽署證明真確之該授權書或授權文件副本(如有)，最遲須於基金單位持有人特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回領匯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。
- (e) 就建議特別決議案第2至7項而言，務請注意信託契約僅提供英文版本，而本通告及通函附錄一之中文版本所提供對信託契約任何條文之中文翻譯僅供參考。如有任何歧義，概以英文版本為準。
- (f) 於基金單位持有人特別大會上提呈之所有建議決議案將以投票表決方式進行表決。
- (g) 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蘇兆明先生；執行董事王國龍先生(行政總裁)及張利民先生(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陳則杖先生、周永健先生、馮鈺斌博士、高鑑泉先生、陳秀梅女士、韋達維先生、王于漸教授及Elaine Carole YOUNG女士。」