

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告之內容概不負責，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告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)

- (1) 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
- (2) 建議就信託契約作出輕微修訂
- (3) 建議擴大領展投資策略之投資範圍以致包括可投資於相關投資
及
- (4) 基金單位持有人周年大會通告

董事會謹此宣佈管理人建議：(a)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；(b)就信託契約作出若干輕微修訂；及(c)擴大領展投資策略之投資範圍以致包括可投資於房地產投資信託基金守則指定之相關投資。

該等事宜之詳情載列於下文及預期將於2018年6月22日連同2018年基金單位持有人周年大會通告寄發予基金單位持有人之通函內。該通函亦可於領展及香港交易及結算所有限公司之網站閱覽。

本公告乃根據房地產投資信託基金守則第10.3條作出。

董事會謹此宣佈管理人建議：(a)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；(b)就信託契約作出若干輕微修訂；及(c)擴大領展投資策略之投資範圍以致包括可投資於房地產投資信託基金守則指定之相關投資。

該等事宜之詳情載列於下文及預期將於2018年6月22日連同2018年基金單位持有人周年大會通告寄發予基金單位持有人之通函內。該通函亦可於領展及香港交易及結算所有限公司之網站閱覽。

I. 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

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%，事實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損益賬內之「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條作出的幾項調整均為單向。不少其他香港上市房地產投資信託基金均採用雙向調整，藉此為單位持有人更公平地計算可分派收入總額。因此管理人建議修訂信託契約第13.6條，以包括以下章節(a)至(d)所述之常見於其他香港上市房地產投資信託基金所採用之調整，以及章節(e)所述之調整，即尋求將物業出售收益與出售特別目的投資工具同等處理，並自2018年3月31日後結束之首個分派期起生效。建議分派公式修訂與非現金項目有關(有關出售特別目的投資工具以促進長遠分派增長的修訂除外)，因此對單位持有人所獲之分派將無重大不利影響。為免產生疑問，於2018年3月31日或之前截止之財政年度之分派計算仍將維持不變，且不受建議修訂調整所影響。

(a) 未變現物業重估虧損

信託契約第13.6(i)條現時只允許為計算可分派收入總額需要而撇銷「未變現物業重估收益」。然而，「未變現物業重估虧損」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。

任何因物業重估而產生之會計入賬均屬非現金性質。為了對未變現物業重估收益作平等處理，管理人建議修訂第13.6條，以致為釐定可分派收入總額需要而撇銷未變現物業重估收益以外之未變現物業重估虧損。建議修訂第13.6(i)條全文將載於該通函。

(b) 商譽減值

信託契約第13.6(ii)條現時只允許為計算可分派收入總額而撇銷「負商譽」(此可計入收益表中)。然而，「商譽減值」(此屬收益表中之支出)不會以類似之方式撇銷，意味著若任何上述減值出現，將會減低可分派收入總額。

任何商譽減值或支出均屬非現金性質。為了對負商譽作平等處理，管理人建議修訂第13.6條，以致為釐定可分派收入總額需要而撇銷商譽減值(支出)以外之負商譽(抵免)。建議修訂第13.6(ii)條全文將載於該通函。

(c) 金融工具公平值虧損

信託契約第13.6(iv)條現時只允許為計算可分派收入總額而撇銷「金融工具之公平值收益」。然而，「金融工具之公平值收益」不會以類似之方式對銷，意味著若任何上述虧損出現，將會減低可分派收入總額。該等虧損屬非現金性質，或會因金融工具之公平值改變而產生，例如一但不限於一相關投資(有待下文所述基金單位持有人批准領展作相關投資)。

管理人注意到不少其他香港上市房地產投資信託基金均作出類似調整，以撇銷衍生金融工具之公平值、非金融融資成本及其他非現金公平值虧損出現波動之影響。

任何金融工具之公平值虧損屬非現金性質。為了對金融工具之公平值收益作平等處理，管理人建議修訂第13.6條，以致為釐定可分派收入總額需要而撇銷金融工具之公平值收益以外之公平值虧損。建議修訂第13.6(iv)條全文將載於該通函。

(d) 折舊與攤銷

信託契約第13.6(vii)條現時允許從可分派收入總額中撇銷「按照香港公認會計準則所作任何令根據特別目的投資工具之司法權區之公認會計準則入賬之金額有所增加之調整」。

舉例而言，領展之中國投資物業折舊(按中國會計準則規定)為非現金項目，此項目在作出第13.6(vii)條規定之調整後會將可分派收入總額減低。為對此加以補救，管理人一直根據信託契約第13.9條行使酌情權，將該項非現金負調整額外分配至可分派收入總額。因此管理人建議刪除現有第13.6(vii)條，此後，有關領展中國或上述其他投資物業之折舊支出將不再減低可供分派予基金單位持有人之款額，而毋須引用信託契約第13.9條。

管理人亦建議修訂信託契約，致使來自領展擁有及自用之物業以及其租賃裝修改良、配套廠房、機器及設備之拆舊支出可加回，以供分派予基金單位持有人。該等拆舊支出屬非現金性質，但屬會減低可分派收入總額之會計開支。因此管理人建議新訂第**13.6(vii)**條，而此新條文實際上不理會有關領展直接或間接擁有及自用之房地產(以及其配套機器、設備及租賃裝修改良)之拆舊及／或攤銷支出，而此類拆舊及／或攤銷一般會根據相關會計準則列作開支入賬。建議之新訂第**13.6(vii)**條全文將載於該通函。

(e) 出售特別目的投資工具收益

領展透過特別目的投資工具持有多項物業。信託契約第**13.6(iii)**條現時容許「出售物業」所得之已變現收益可予調整。根據第**13.6(iii)**條的現有條文，有關領展於特別目的投資工具所持股權之其他處理方式並非調整項目，這表示管理人必須將出售特別目的投資工具所得之任何收益分派，而不得保留以作新投資用途之資金。

為了將此與物業出售收益同等處理，管理人建議在第**13.6(iii)**條內包括出售特別目的投資工具所得之收益，有關全文將載於該通函。

2. 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。

因此，管理人擬尋求基金單位持有人批准**2018**年基金單位持有人周年大會通告所載，根據第**6.1**項至**6.5**項特別決議案訂立之各項建議分派公式修訂。

董事會認為，分派公式修訂符合領展及基金單位持有人之整體利益。

根據該通函所載資料，對於管理人於**2018**年基金單位持有人周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。

II. 建議就信託契約作出輕微修訂

除分派公式修訂外，管理人謹藉此機會採納信託契約輕微修訂，該等修訂主要屬內部管理性質，為更新釋義／術語或文字改進，詳情於下文闡述。

1. 信託契約輕微修訂

為使信託契約能更清晰和內容一致，管理人建議：(i)修訂信託契約英文版本中對「The Link REIT」之提述，以反映領展之英文名稱於2015年8月19日更改為「Link REIT」；(ii)於第1.1條下加入「契約」之釋義；(iii)就第1.1條下「公司條例」(以釐清對信託契約第1.5條之影響)及「發售通函」之釋義作出輕微技術修訂；(iv)以「分派」取替第13.1及第13.2條下對「股息」之提述；及(v)以「收益表」取替第13.5、第13.6(vi)及第16.1條下對「損益賬」之提述。該等文字改進對信託契約之實質內容並無影響。建議修訂全文將載於該通函。

2. 毋須批准

信託契約輕微修訂毋須獲得基金單位持有人之特定批准，前提是受託人必須根據信託契約第25.1.1(i)至(ii)條及房地產投資信託基金守則第9.6(a)至(b)條核實，其認為信託契約之有關修改、更改及／或增補：(i)並無對基金單位持有人之權益造成重大損害，並無在任何重大程度上解除受託人或管理人對基金單位持有人負有之任何責任，及並無增加領展應付之成本及費用；及(ii)就遵守適用之財政、法定或官方規定(不論是否具有法律效力)而言實屬必要。受託人已確認，其將根據信託契約第25.1.1(i)至(ii)條及房地產投資信託基金守則第9.6(a)至(b)條於補充信託契約內提供相關核實證明，以使信託契約輕微修訂生效。

III. 建議擴大領展投資策略之投資範圍以致包括可投資於相關投資

1. 建議擴大領展投資策略

於2014年1月27日，證監會發佈一份標題為「房地產投資信託基金守則修訂」之諮詢文件，邀請公眾對於房地產投資信託基金守則之建議修訂發表評論以准許房地產投資信託基金從物業發展及相關活動以及投資於相關投資(即房地產投資信託基金守則指定之若干金融工具)。該建議獲得大多數支持，並且房地產信託基金守則修訂自2014年8月29日起生效。因此，現時房地產投資信託基金於投資策略方面獲得更大靈活性，惟須待基金單位持有人對彼等各自所屬之投資策略之必要擴大(以及對彼等各自之信託契約之後續轉變)予以批准以及須受房地產投資信託基金守則修訂之限制。

目前，領展之投資策略允許從事物業發展及相關活動，但並不允許投資於相關投資。不少在香港上市之房地產投資信託基金已自此將相關投資列入其投資策略中之一部份。管理人現建議擴大領展投資策略，從而將投資於相關投資包括在內，理由載於下文。

2. 投資於相關投資之理由及預期裨益

(a) 房地產投資信託基金投資組合管理策略中的組成部分

為配合領展管理人之投資組合管理策略，管理人已成功自領展之投資組合中出售既選定之非核心資產，並自有關撤資合共取得較估值相當高之總溢價。有關撤資之收益用作資金以(其中包括)收購管理人認為能為領展提供更佳之長遠發展前景及未來更大之可持續增長之房地產。然而，於完成有關撤資至作出上述投資期間，可能出現因撤資所產生之現金未被耗盡而以偏低利率存入銀行之情況。於此期間內，管理人認為允許領展投資於相關投資將令基金單位持有人受益，促使管理人可更有效地管理領展持有之現金盈餘狀況，從而為基金單位持有人帶來更高回報，尤其於現金存款利率偏低或出現有限但合適之物業投資機會時。儘管上文所述，在信託契約及房地產投資信託基金守則允許之情況下，管理人仍可全權酌情釐定將撤資所得之現金盈餘作其他用途，包括但不限於作特別分派、回購基金單位及償還債項。

(b) 全球房地產投資信託基金之普遍市場慣例

亞洲、歐洲、澳洲以及美國最大型及信譽最卓著之房地產投資信託基金中有不少都可靈活作出與相關投資類似之投資。該等海外房地產投資信託基金往往投資於一系列產品，包括上市公司股票或其他房地產投資信託基金、非上市基金、貨幣市場基金及其他債務證券。房地產投資信託基金投資者對有關投資均相當了解，而且有關投資均被全球房地產投資信託基金普遍接受為市場慣例。

(c) 靈活投資於相關投資將有利於領展及其基金單位持有人

現時，十家香港上市房地產投資信託基金中，有七家已修改其各自之信託契約，以將投資於相關投資列入為其投資策略之一部份。在其他諸如新加坡及馬來西亞之亞洲市場，對房地產投資信託基金作相關投資並無限制。因此，領展正營運於一個大部份本地及區內同業均准許作相關投資之市場。管理人相信，倘領展也能具有類似之投資靈活性，定將促進領展及其基金單位持有人之回報。

3. 遵守法律及法規

(a) 房地產投資信託基金守則項下之限制

鑑於適用法律及監管規定，建議擴大領展之投資策略以包括投資於相關投資須受限於下文概述之房地產投資信託基金守則規定：

- (i) 領展於任何單一公司集團發行之相關投資之持倉價值不得超過領展資產總值之5%。
- (ii) (1)發展成本總額；及(2)相關投資之合併價值連同其他非房地產資產之總和在任何時候均不得超過領展之資產總值之25%。
- (iii) 相關投資應具備充足的流通性，可在正常市況及不存在交易限制之情況下隨時買賣，以及定價具有透明度。
- (iv) 領展不得投資於任何高風險、投機性或複雜之金融工具、結構性產品，亦不得訂立任何證券借貸、回購交易或其他類似之場外交易。

於釐定上文(ii)中的25%總值限額是否被超越時：

- 有關項目若被視為領展之物業不可或缺之部分且根據相關會計準則入賬，則不應視作為「其他非房地產資產」，故可不予理會。該等項目包括廠房、機械及設備、固定裝置、傢俬及裝置。
- 亦可不予理會性質屬財政工具而由領展為管理利率及貨幣風險而使用之一般對沖工具。此剔除限於就領展之日常業務過程而用於真正對沖用途及並非用作增加收益之工具。

倘有關相關投資之經擴大投資範圍及相關投資修訂獲基金單位持有人批准，則管理人將修訂其合規手冊以載錄上文所載列之限制，並採納相關政策及程序，以確保達致適當之內部管治。

4. 投資於相關投資之一般考慮因素

在選擇合適之相關投資時，除遵守上文分節概述之房地產投資信託基金守則之規定外，管理人將持審慎態度，並認為相關投資應主要為就短期庫務管理目的而採用之有助提高收益及低風險工具。此外，為審慎起見，管理人目前擬修訂信託契約，列明相關投資不得構成領展於任何時間之資產總值之10%以上(儘管房地產投資信託基金守則之上限為25%)，藉以限制領展於相關投資之投資額。領展於2018年3月31日之資產總值約為2,136億港元(已減除末期分派)。

倘基金單位持有人批准擴大領展投資策略以包括投資於相關投資，領展將可獲准投資於下列各項：

	佔領展於任何時間之資產總值之百分比 (除另有指明者外)
(a) 相關投資	(最高)10%
(b) 物業發展及相關活動 (已根據信託契約獲批准)	(最高)存置財產(定義見信託契約)之 資產總值之10%
(c) 相關投資、物業發展及相關活動以及 其他非房地產資產	(合共最高)25%
(d) 產生定期租金收入之房地產	(最低)75%

此外，管理人將考慮其他一般因素，包括但不限於：

- 上市股票／房地產投資信託基金及物業基金
 - 大部分亞洲房地產投資信託基金均設有可為房地產投資信託基金帶來大量收購機會之策略保薦人。由於領展獨立於任何贊助人，因此並不會受惠於該等既得之大量收購機會，藉以擴大投資範圍及在尋找收購目標時享有較大之靈活性，只有在管理人認為投資於上市股票／房地產投資信託基金及／或物業基金具有潛力產生及／或加強領展之同類策略投資機遇時，領展方會作出有關投資。

- 債務證券
 - 信貸評級
 - 僅為投資級別
 - 到期日
 - 不多於5年
 - 計值貨幣
 - 港元或美元，或其他與港元或美元全面對沖之貨幣
 - 發行人類型
 - 僅為上市公司、財務機構、政府、公共機構或其他超國家機構

5. 執行管理人之業務策略

管理人既有一套備受肯定的高水平企業管治標準。貫徹審慎行事之方針，管理人已經並將挽留，甚至額外聘請具備充足及合適技能、資源及專業知識之員工作為其內部專才，以管理相關投資。領展於相關投資之投資將由董事會以與其他投資同等水平之標準進行審查及監察。執行董事以及多名非執行及獨立非執行董事均於投資管理方面擁有豐富經驗。董事之履歷詳情載於2017/2018年報中，重點說明董事會在成員多元化方面之優勢，尤其是，過半數以上董事均擁有「財務／會計」背景，彼等之集體經驗涵蓋跨國公司、領先的全球銀行及藍籌投資管理公司，構成其核心實

力。該等董事同時擔任財務及投資委員會以及審核及風險管理委員會的成員，財務及投資委員會負責監督(其中包括)資本管理及庫務事宜，審核及風險管理委員會的職責則包括風險管理、監控合規事宜及內部監控。因此，管理人相信董事擁有足夠之專業知識，可有效監察相關投資，並在董事會層面就相關投資實施充分監察。

具有豐富投資及資產管理經驗的高層管理團隊之主要成員將負責管理人的相關投資。彼等成員之資歷將載於該通函。

6. 風險因素

一如所有投資活動，投資於相關投資可能涉及(但不限於)有關財務方面之若干風險。例如倘領展投資於性質屬債務證券、股本證券或物業基金之相關投資，其將易受到其所投資市場整體或若干部分下滑或下跌之風險影響。股票、債務證券及物業基金之價值將因應整體市況及經濟狀況波動，當中包括商品價格、外匯匯率及利率變動的風險。利率上升將對債務證券之價值造成不利影響。此外亦存在通脹風險，原因為債務證券的回報在生活成本上漲的情況下可能將失去購買力。該等市場波動可能影響相關投資的價值及對基金單位持有人作出的分派水平造成不利影響。

管理人亦將尋求以下列方式減輕及控制該等風險：**(a)**於作出投資前及在投資屬領展投資組合一部分之情況下定期分析任何發行人之財務狀況；**(b)**確保較少比例之領展資產須面對該等風險並分散至多種投資；及**(c)**遵守限制及採納下文所載之企業管治措施。亦請注意，鑒於領展目前就其物業易受租金及租用率波動所影響，投資於相關投資將有令領展整體風險傾向多元化。

更多有關相關投資之風險及減低該等風險之指定措施之詳情將載於該通函。

7. 適當之投資管理及企業管治

除房地產投資信託基金守則外，管理人亦須考慮證監會所制訂有關相關投資之指引，以確保適當之投資管理及企業管治，當中包括以下各項：

- (i) 管理人就投資於相關投資作出之任何決定，均必須純粹為基金單位持有人之最佳利益而作出；
- (ii) 投資於相關投資不應令領展之整體風險概況出現重大變動；

- (iii) 管理人必須具備投資於相關投資所需之資源、能力、專業知識、有效內部監控及風險管理系統。在評估所涉及之風險時，管理人應計及任何相關投資之發行人之信用等相關因素。管理人將會透過其財務及投資委員會持續監察該等投資，而財務及投資委員會須就投資於相關投資制定準則並加以監察，審核及風險管理委員會則須審閱就監察與相關投資有關之風險而制定之風險管理框架、檢討有關風險管理框架之效用，並向董事會匯報其結果及推薦建議，以確保及時遵守房地產投資信託基金守則有關投資於相關投資之所有規定。如上述轉授責任出現任何變動，管理人須就此發出公告；
- (iv) 管理人須確保定期根據信託契約就相關投資進行獨立及公平之估值，並諮詢受託人。估值必須按規定會計準則以及最佳行業標準及常規進行，在切實可行之情況下，應每日以市價進行估值；
- (v) 管理人須於領展網站內公布相關投資之完整投資組合及主要資料，例如所投資工具之信貸評級(如適用)，並須持續按月更新(於每個曆月完結之五個營業日內)；
- (vi) 管理人須管理相關投資，並持續監察該等投資，以確保符合最高上限；及
- (vii) 管理人須確保有關相關投資之所有重大資料均載於定期更新資料(即領展中期報告及年報)內，當中包括已達到符合最高上限之程度(按百分比計)。年報內之相關披露資料須由管理人之審核及風險管理委員會審閱。

管理人將修訂其合規手冊以載列上文所載之措施，並採納相關政策及程序，以確保適當之內部管治(倘有關相關投資之經擴大投資範圍及相關投資修訂獲基金單位持有人批准)。

8. 相關投資修訂

為配合有關相關投資之經擴大投資範圍，管理人建議就信託契約作以下修訂(即相關投資修訂)，修訂全文將載於該通函。

(a) 相關投資之投資

管理人建議擴闊「經授權投資」之釋義至明確包括相關投資。其後，管理人亦建議(i)增添「相關投資」及「最高上限」之新釋義，以及(ii)增訂全新之第9.1B條，藉以釐清資產總值之涵義，以供計算最高上限之用。

(b) 一般總值限額要求

管理人建議於信託契約增訂全新之第12.3.8條，以規定：(a)相關投資值於任何時間均不得超逾領展資產總值之10%；及(b)相關投資連同領展其他非房地產資產之合併價值與發展成本總額合計時，於任何時候均不得超過領展資產總值之25%。

(c) 任何單一公司集團發行相關投資之總值限額

管理人建議，遵守房地產投資信託基金守則規定於信託契約增訂全新之第12.3.9條，以訂明領展持有由任何單一公司集團所發行之相關投資價值不得超過領展資產總值之5%。

(d) 相關投資之估值

管理人建議修訂信託契約第9.1.5條(目前該條文僅適用於衍生投資工具)，以致該條文亦適用於相關投資之估值。有關之估值亦須受現有信託契約限制條款規定所有估值均須依照公認會計準則進行所限制。

(e) 相關投資之已變現收益

管理人建議修訂信託契約第13.6條，以列明當出售相關投資而計算可分派收入總額時作出額外調整藉以減除已變現之收益。該修訂建議將令可分派收入總額把相關投資的已變現收益排除在外(假如此收益未獲酌情分派)，且不可向基金單位持有人進行分派。儘管如此，管理人認為該修訂建議符合基金單位持有人的最佳利益，亦讓管理人可靈活運用該等已變現收益於新項目投資藉以令領展增長及以回報基金單位持有人。

(f) 存置財產之資產總值

按照房地產投資信託基金守則第7.2B (iii)條，領展須僅投資於相關投資，惟須將領展資產總值至少75%投資於在任何時候均會產生經常性租金收入之房地產。然而，信託契約第12.3.7條現時指出，於任何時間，存置財產之資產總值中至少75%須投資於產生經常性租金收入之房地產。「存置財產之資產總值」現時釋義僅用作釐定資產總值上限(按信託契約所釋義，即用作計算發展成本總額適用之總值限額)之分母，因而在有關物業發展以外之文義中不具任何意義。故此，為釐清之需要及遵守房地產投資信託基金守則第7.2B (iii)條，管理人建議修訂信託契約第12.3.7條，以「信託基金之資產總值」取代「存置財產之資產總值」。

9. 所需之批准

現時領展之投資策略並不包括於相關投資之投資。為使領展能夠投資於相關投資，基金單位持有人務須按照信託契約規定於**2018年**基金單位持有人周年大會上以特別決議案方式批准第**7項**特別決議案所載列建議有關相關投資之經擴大投資範圍。

第**7項**特別決議案亦涵蓋相關投資修訂，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。

董事會認為，有關相關投資之經擴大投資範圍連同相關投資修訂均符合領展及基金單位持有人之整體利益。

對於管理人提呈有關相關投資之經擴大投資範圍連同相關投資修訂以供基金單位持有人批准一事，受託人並無異議。

IV. 2018年基金單位持有人周年大會

領展謹訂於**2018年7月25日(星期三)**上午**10時**正假座香港九龍尖沙咀彌敦道**118號The Mira Hong Kong**十八樓宴會廳舉行**2018年**基金單位持有人周年大會，以考慮並酌情通過(不論修改與否)載於**2018年**基金單位持有人周年大會通告中之**2018年**基金單位持有人周年大會決議案。該**2018年**基金單位持有人周年大會通告連同該通函將大概於**2018年6月22日**寄發。**2018年**基金單位持有人周年大會通告之大致內容載於本公告之附錄內。

為確定基金單位持有人出席**2018年**基金單位持有人周年大會之權利，領展將於**2018年7月20日(星期五)**起至**2018年7月25日(星期三)**止(包括首尾兩天)期間暫停辦理過戶登記手續。為確保基金單位持有人合資格出席**2018年**基金單位持有人周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，最遲須於**2018年7月19日(星期四)**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室**，辦理過戶登記手續。

任何於**2018年**基金單位持有人周年大會決議案中擁有重大權益並且與其他基金單位持有人的權益有所不同的基金單位持有人均須就該決議案投棄權票。於本公告日期，管理人在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，管理人認為並無任何基金單位持有人須於**2018年**基金單位持有人周年大會決議案放棄投票。

根據信託契約，**2018年**基金單位持有人周年大會決議案將於**2018年**基金單位持有人周年大會上以投票方式表決。

V. 其他事項

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時正期間可隨時在管理人之註冊辦事處以供查閱。為實施分派公式修訂、信託契約輕微修訂及相關投資修訂而將予訂立之補充契約的建議草擬本副本將於該通函日期起至2018年基金單位持有人周年大會日期(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。

VI. 釋義

於本公告，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

2018年基金單位持有人周年大會	指	謹訂於2018年7月25日(星期三)上午10時正假座香港九龍尖沙咀彌敦道118號The Mira Hong Kong十八樓宴會廳召開之基金單位持有人周年大會
2018年基金單位持有人周年大會通告	指	將載於該通函有關召開2018年基金單位持有人周年大會之通告，其內容載於本公告之附錄
2018年基金單位持有人周年大會決議案	指	2018年基金單位持有人周年大會通告所載及於該通函所闡述，將於2018年基金單位持有人周年大會上提呈之普通決議案及特別決議案
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購入房地產之未完成單位之累積合約價值
董事會	指	董事會
該通函	指	日期為2018年6月22日並將於該日寄發之致基金單位持有人通函，當中(其中包括)提供2018年基金單位持有人周年大會通告以及有關於2018年基金單位持有人周年大會建議之決議案有關：(i)重選退任董事；(ii)授予管理人回購基金單位之一般授權；(iii)分派公式修訂；及；(iv)建議擴大領展投資策略之投資範圍以致包括可投資於相關投資及相應的相關投資修訂之進一步資料
合規手冊	指	管理人之合規手冊，經不時更新

存置財產	指	具有信託契約賦予該詞彙之涵義
董事	指	管理人之董事
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對信託契約作出之修訂(其詳情載於該通函)，該等修訂作為 2018 年基金單位持有人周年大會通告所載第 6.1 項至第 6.5 項建議特別決議案之一部分，須獲基金單位持有人考慮及個別酌情批准
有關相關投資之經擴大投資範圍	指	建議擴大領展投資策略之投資範圍，令領展擁有投資於相關投資之靈活性(須受房地產投資信託基金守則及信託契約之限制規限)，該項建議作為 2018 年基金單位持有人周年大會通告所載第 7 項建議特別決議案之一部分，須獲基金單位持有人考慮及酌情批准
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
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
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	領展資產總值之 25% (根據信託契約釐定)，即(i)發展成本總額及(ii)相關投資連同領展其他非房地產資產根據房地產投資信託基金守則計算之合併價值之總和之總值限額
信託契約輕微修訂	指	建議就信託契約作出輕微修訂，其詳情載於該通函
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

中國	指	中華人民共和國，僅就本公告而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
中國會計準則	指	中國一般公認會計準則
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購入建築物之未完成單位以及從事物業發展(同時包括新發展項目及重建現有物業)，惟不包括修繕、加裝及裝修
物業發展成本	指	房地產投資信託基金承擔及將予承擔有關物業發展項目之項目總成本，包括與該項目有關之所有成本。有關成本(如適用)包括(但不限於)購入土地之成本、發展或建築成本、融資成本、印花稅及專業費用
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守則修訂	指	由 2014年8月29日 起生效之房地產投資信託基金守則之修訂，以(其中包括)容許房地產投資信託基金之投資範圍擁有較大靈活性，即： (i) 投資於物業發展及相關活動；及 (ii) 投資於相關投資
房地產投資信託基金	指	房地產投資信託基金
相關投資	指	領展根據房地產投資信託基金守則不時獲准投資之金融工具，包括(不限於)： (i) 於聯交所或其他國際認可之證券交易所上市之證券； (ii) 非上市債務證券； (iii) 政府及其他公共證券；及 (iv) 本地或海外地產基金
相關投資修訂	指	建議就有關相關投資之經擴大投資範圍對信託契約作出之修訂(其詳情載於該通函)，該等修訂作為 2018年 基金單位持有人周年大會通告所載第 7 項建議特別決議案之一部分，須獲基金單位持有人考慮及酌情批准
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、補充或以其他方式作出修改)
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
特別目的投資工具	指	領展根據房地產投資信託基金守則擁有或控制之特別目的投資工具
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彙之涵義
信託契約	指	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 11 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，或倘文義所需，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

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
陳明德

香港，2018年6月21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)

張利民(首席營運總監)

非執行董事

紀達夫

獨立非執行董事

蒲敬思

陳耀昌

裴布雷

陳寶莉

陳秀梅

謝伯榮

謝秀玲

韋達維

Elaine Carole YOUNG

附錄一 2018年基金單位持有人周年大會主要內容

「茲通告領展房地產投資信託基金(「領展」)謹訂於2018年7月25日(星期三)上午10時正假座香港九龍尖沙咀彌敦道118號The Mira Hong Kong十八樓宴會廳舉行基金單位持有人(「基金單位持有人」)周年大會，藉以考慮並酌情通過以下決議案(不論作出修訂與否)：

凡本基金單位持有人周年大會通告並無明確界定的單詞及詞彙，皆與領展日期為2018年6月22日的通函(「該通函」)所界定者具有相同涵義。

1. 註錄領展截至2018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組織章程細則第125條輪席退任之領展資產管理有限公司(作為領展之管理人)(「**管理人**」)之董事：
 - 3.1. 重選聶雅倫先生為獨立非執行董事；
 - 3.2. 重選陳寶莉女士為獨立非執行董事；
 - 3.3. 重選謝伯榮先生為獨立非執行董事；及
 - 3.4. 重選紀達夫先生為非執行董事。
4. 以獨立普通決議案方式重選下列根據組織章程細則第121條退任之管理人之董事：
 - 4.1. 重選蒲敬思先生為獨立非執行董事。

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)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)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)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周年大會結束時；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周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. 「動議：

- (A) 根據信託契約第25.1條，批准該通函附錄三之A部分所載有關未變現物業重估虧損之分派公式修訂；及
- (B) 個別授權管理人、管理人之任何董事及受託人各自在管理人、管理人之有關董事或受託人(視情況而定)認為屬權宜或必要或符合領展利益的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的文件)，以落實本決議案(A)分段待議決之事宜。」

6.2. 「動議：

- (A) 根據信託契約第25.1條，批准該通函附錄三之B部分所載有關商譽減值之分派公式修訂；及
- (B) 個別授權管理人、管理人之任何董事及受託人各自在管理人、管理人之有關董事或受託人(視情況而定)認為屬權宜或必要或符合領展利益的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的文件)，以落實本決議案(A)分段待議決之事宜。」

6.3. 「動議：

- (A) 根據信託契約第25.1條，批准該通函附錄三之C部分所載有關金融工具之公平值虧損之分派公式修訂；及
- (B) 個別授權管理人、管理人之任何董事及受託人各自在管理人、管理人之有關董事或受託人(視情況而定)認為屬權宜或必要或符合領展利益的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的文件)，以落實本決議案(A)分段待議決之事宜。」

6.4. 「動議：

- (A) 根據信託契約第25.1條，批准該通函附錄三之D部分所載有關折舊及／或攤銷之分派公式修訂；及
- (B) 個別授權管理人、管理人之任何董事及受託人各自在管理人、管理人之有關董事或受託人(視情況而定)認為屬權宜或必要或符合領展利益的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的文件)，以落實本決議案(A)分段待議決之事宜。」

6.5. 「動議：

- (A) 根據信託契約第25.1條，批准該通函附錄三之E部分所載有關出售領展特別目的投資工具之收益之分派公式修訂；及
- (B) 個別授權管理人、管理人之任何董事及受託人各自在管理人、管理人之有關董事或受託人(視情況而定)認為屬權宜或必要或符合領展利益的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的文件)，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20.2.7條及第25.1條，批准：
 - (i) 有關相關投資的經擴大投資範圍(於該通函內更全面闡述)；及
 - (ii) 該通函附錄五所載之相關投資修訂；及

(B) 個別授權管理人、管理人的任何董事及受託人各自在管理人、管理人的有關董事或受託人(視情況而定)認為屬權宜或必要或符合領展利益的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的文件)，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
陳明德

香港，2018年6月22日」