



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)

茲通告領匯房地產投資信託基金謹訂於2007年7月23日(星期一)上午10時正假座香港九龍尖沙咀海港城馬哥孛羅香港酒店地下百年廳舉行基金單位持有人週年大會(「領匯週年大會」)，藉以處理下列事項：

- (1) 知悉領匯房地產投資信託基金(「領匯」)於截至2007年3月31日止財政年度之經審核財務報表連同核數師報告。
- (2) 知悉領匯核數師之委任及其酬金之釐定。
- (3) 再委任下列領匯管理有限公司(作為領匯之管理人(「**管理人**」))董事，彼等各自將根據管理人之組織章程細則第121條告退並符合資格及願意再獲委任：
 - (A) 蘇兆明先生
 - (B) 周福安先生
- (4) 重選盛智文博士為管理人董事，彼將根據管理人之組織章程細則第125條輪值退任並符合資格及願意膺選連任。
- (5) 考慮並酌情通過以下決議案為特別決議案：

(A) 「**動議**：在通過第(5)(B)、(5)(C)及(5)(G)決議案之規限下，

- (a) 根據滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(作為領匯之受託人(「**受託人**」))與管理人於2005年9月6日訂立構成領匯之信託契約(「**信託契約**」)第25.1條(以不時由補充契約修訂者為準)，批准於緊隨信託契約第8.1.5條後加入以下新一段：

「8.1.6 在不影響第8.1.1條之一般性及遵照房地產投資信託基金守則之規限下，管理人經其按照附表一召開之會議以普通決議案之方式取得持有人事先批准，有權不時採納任何獎勵計劃，

基金單位持有人週年大會通告

並根據任何獎勵計劃發行新基金單位，而在不影響第8.2.2條之情況下，該等新基金單位可能根據該獎勵計劃按獎勵計劃之條款釐定發行價（包括，倘根據獎勵計劃之條款有所規定，以零代價）發行，毋須持有人進一步批准。」；及

- (b) 管理人、管理人之任何董事及受託人各自謹此個別獲授權，完成並辦妥或促使辦妥管理人、管理人之該董事或受託人（視乎情況而定）可能認為權宜或需要或符合領匯利益之所有該等行為及事情（包括簽立所有該等所需之文件），以致上述有關信託契約第8.1.6條之修訂生效。」

(B) 「**動議**：在通過第(5)(A)、(5)(C)及(5)(G)條決議案之規限下，

- (a) 根據信託契約第25.1條，謹此批准刪除信託契約第8.6條全文，並以下文取代：

「8.6 管理人持有之基金單位

除根據第8.4.2條，或不時根據任何獎勵計劃外，管理人不可持有基金單位。」；及

- (b) 管理人、管理人之任何董事及受託人各自謹此個別獲授權，完成並辦妥或促使辦妥管理人、管理人之該董事或受託人（視乎情況而定）可能認為權宜或需要或符合領匯利益之所有該等行為及事情（包括簽立所有該等所需之文件），以致上述有關信託契約第8.6條之修訂生效。」

(C) 「**動議**：在通過第(5)(A)、(5)(B)及(5)(G)條決議案之規限下，

- (a) 根據信託契約第25.1條，謹此批准緊接信託契約第16.2條前加入以下新一段：

「16.1A 管理人於管理信託基金所合理產生而管理人有權根據第16.1條獲償付之成本及開支，包括管理人就有關任何獎勵計劃產生

基金單位持有人週年大會通告

之開支，包括但不限於根據該獎勵計劃發行新基金單位有關之任何及所有成本。」；及

- (b) 管理人、管理人之任何董事及受託人各自謹此個別獲授權，完成並辦妥或促使辦妥管理人、管理人之該董事或受託人（視乎情況而定）可能認為權宜或需要或符合領匯利益之所有該等行為及事情（包括簽立所有該等所需之文件），以致上述有關信託契約第16.1A條之修訂生效。」

(D) 「**動議**：在通過第(5)(G)條決議案之規限下，

- (a) 根據信託契約第25.1條，謹此批准：

(i) 修訂信託契約第19.2.12條，緊隨第二行「繳足認購款項」後加入「（有關(i)根據一項獎勵計劃之條款以零代價發行之基金單位；及(ii)在本契約及房地產投資信託基金守則容許之任何情況下以現金以外代價發行之基金單位除外）」等字眼；及

(ii) 修訂信託契約附表二第2段，緊隨第八行「發行有關基金單位」後加入「（惟就(i)根據一項獎勵計劃之條款以零代價發行之基金單位；及(ii)在本契約及房地產投資信託基金守則容許之任何情況以現金以外代價發行之基金單位除外）」等字眼；及

- (b) 管理人、管理人之任何董事及受託人各自謹此個別獲授權，完成並辦妥或促使辦妥管理人、管理人之該董事或受託人（視乎情況而定）可能認為權宜或需要或符合領匯利益之所有該等行為及事情（包括簽立所有該等所需之文件），以致上述有關信託契約第19.2.12條及信託契約附表二第2段之修訂生效。」

基金單位持有人週年大會通告

(E) 「**動議**：在通過第(5)(F)及(5)(G)條決議案之規限下，

(a) 根據信託契約第25.1條，謹此批准刪除信託契約第8.2.2條全文，並以下文取代：

「8.2.2 於上市日後，及只要基金單位仍獲接納於香港聯交所買賣，管理人在第8.1.4、8.1.4A及8.2.1條之規限下，可於任何營業日按相等於市價（如第8.2.2A條所界定），或酌情按不多於市價20%之折讓之每股發行價，代表信託基金致使發行或同意發行基金單位生效（不論直接或根據任何可換股工具（如第8.1.4A(iii)條所界定））（惟：(i)供股；(ii)以現金代價配售基金單位，據此管理人可讓證監會信納，信託基金面臨財務困境，而唯一拯救方法為通過一項緊急挽救行動，涉及按多於市價20%之折讓發行基金單位或其他特殊情況；及(iii)資本化發行除外）或按市價之溢價發行基金單位。為免生疑問，就任何可換股工具而言，發行價指根據行使該等可換股工具之任何轉換、交換或認購或類似權利將發行之基金單位之每基金單位初步價（未經作出可能適用之任何調整前）（「**首次發行價**」）。按多於市價20%之折讓之發行價發行新基金單位（上文第(i)、(ii)及(iii)項指定之情況除外），將需要經管理人按照附表一召開之會議以普通決議案之方式取得持有人事先指定批准。」；

(b) 根據信託契約第25.1條，謹此批准緊接信託契約第8.2.3條前加入以下新一段：

「8.2.2A 就本契約之目的而言，「**市價**」指管理人釐定之價格（為以下兩者之較高者）：

(a) 基金單位於有關協議或其他工具以(i)建議發行基金單位；或(ii)建議發行任何可換股工具的日期在香港聯交所之收市價；及

基金單位持有人週年大會通告

(b) 於緊接截至以下各項(以較早發生者為準)止前10個交易日之期間基金單位在香港聯交所之所有買賣得出一個基金單位之成交量加權平均價：

(i) 公佈(1)建議發行基金單位，或(2)建議發行任何可換股工具之日期；

(ii) 有關協議或其他工具以(1)建議發行基金單位；或(2)建議發行任何可換股工具之日期；及

(iii) 確定發行價之日期。」；及

(c) 管理人、管理人之任何董事及受託人各自謹此個別獲授權，完成並辦妥或促使辦妥管理人、管理人之該董事或受託人(視乎情況而定)可能認為權宜或需要或符合領匯利益之所有該等行為及事情(包括簽立所有該等所需之文件)，以致上述有關信託契約第8.2.2及8.2.2A條之修訂生效。」

(F) 「**動議**：在通過第(5)(E)及(5)(G)條決議案之規限下，

(a) 根據信託契約第25.1條，謹此批准刪除信託契約8.1.4條全文，並以下文取代：

「8.1.4 於上市日後，可未經持有人事先批准以按比例基準向所有現有持有人要約發售新基金單位(倘任何該等發行增加信託基金市值超過50%除外，在此情況下，該發行將需要經管理人按照附表一召開之會議以普通決議案之方式取得持有人事先指定批准。)」；

(b) 根據信託契約第25.1條，謹此批准於緊接信託契約第8.1.5條前加入以下新一段：

「8.1.4A (i) 在第8.1.4B條規限下，倘發生以下事件，未經持有人批准，可於任何財政年度發行、或同意(有條件或無條件)

基金單位持有人週年大會通告

發行(不論直接或根據任何可換股工具)基金單位，以按比例基準向所有現有持有人發行除外：

- (a) 未考慮到以下事項，於該財政年度根據本第8.1.4A條已發行或同意(有條件或無條件)將發行新基金單位之總數：
- (1) 根據及遵照本第8.1.4A條根據已發行任何可換股工具(不論於該財政年度或任何之前財政年度)於該財政年度已發行或可發行之任何新基金單位，惟該等新基金單位以根據第8.1.4A(i)(b)條於有關可換股工具適用之有關日期預計備兌之新基金單位總數為限；
 - (2) 因基金單位合併或拆細或重新分類產生之調整，而根據任何該等可換股工具已發行或可發行之該新基金單位數目；
 - (3) 根據發行基金單位之任何協議於該財政年度已發行之任何新基金單位，惟該等新基金單位以根據第8.1.4A(i)(a)條於該協議適用之有關日期(不論於該財政年度或任何之前財政年度)根據本條作出之計算為限；
 - (4) 根據按照第8.5條作出之分派任何重新投資於該財政年度已發行之任何新基金單位；
 - (5) 根據任何獎勵計劃或根據該等計劃作出之任何授予或獎勵於該財政年度已發行或可發行之任何新基金單位；及／或
 - (6) 已發行或同意(有條件或無條件)將發行之任何新基金單位，惟以按比例基準向所有現有持有人及按照本契約之有關規定及根據適用法律及規例(包括房地產投資信託基金守則)取得持有人事先指定批准除外；

加

- (b) (1) 根據任何可換股工具按首次發行價(如第8.2.2條所界定)已發行或同意(有條件或無條件)將發行之新基金單位最高數目,以按比例基準向所有現有持有人發行,且有關日期屬於該財政年度之新基金單位除外(但並無計入根據任何獎勵計劃或根據該等計劃作出之任何授予或獎勵已發行或同意(有條件或無條件)將發行之任何基金單位);及
- (2) 根據任何該等可換股工具於其有關日期如管理人誠信及竭盡所能估計或釐定,並以書面向受託人及證監會確認可發行任何其他新基金單位之最高數目,考慮到該等可換股工具之有關條款及條件(包括根據該等工具任何調整機制可發行之任何額外新基金單位,因基金單位合併或拆細或重新分類產生之調整除外),

並無增加於前一個財政年度終結日於市場流通之基金單位數目多於20%(或證監會可能不時規定於市場流通之基金單位之其他百分比)。

- (ii) 發行或同意(有條件或無條件)發行超過本第8.1.4A條限額之任何新基金單位,將需要經管理人按照附表一召開之會議以普通決議案之方式取得持有人事先指定批准。

(iii) 就本第8.1.4A、8.2.2及8.2.2A條之目的而言:

- (a) 「**可換股工具**」指可轉換或交換為基金單位之任何證券,或由信託基金或任何特定目的投資機構發行可供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(或可轉換或交換為基金單位之證券);而「**根據任何可換股工具**」發行基金單位之提述指根據該等可

基金單位持有人週年大會通告

換股工具之條款及條件行使任何轉換、交換及／或認購或類似權利(視乎情況而定)發行基金單位；及

- (b) 「**有關日期**」指(視乎情況而定)發行或建議發行任何基金單位或可換股工具之有關協議或其他工具之日期，或授出任何可換股工具之日期(以較早發生者為準)。

8.1.4B 除根據首次公開發股或任何獎勵計劃，或供股或如第17條所述之其他情況外，向一名關連人士發行新基金單位(作為以按比例基準向所有持有人要約發售之部分或根據按照第8.5條之分派重新投資作出之要約發售除外)，將需要經管理人按照附表一召開之會議以普通決議案之方式取得持有人事先指定批准。」；及

- (c) 管理人、管理人之任何董事及受託人各自謹此個別獲授權，完成並辦妥或促使辦妥管理人、管理人之該董事或受託人(視乎情況而定)可能認為權宜或需要或符合領匯利益之所有該等行為及事情(包括簽立所有該等所需之文件)，以致上述有關信託契約第8.1.4、8.1.4A及8.1.4B條之修訂生效。」

(G) 「**動議**：

- (a) 根據信託契約第25.1條，謹此批准修訂信託契約第1.1條，緊隨「控權實體」之釋義後，加入以下「可換股工具」之釋義：

「**可換股工具**」指具第8.1.4A條賦予該詞語之涵義；」；

- (b) 根據信託契約第25.1條，謹此批准修訂信託契約第1.1條，緊隨「收入」之釋義後，加入以下「獎勵計劃」之釋義：

「**獎勵計劃**」指管理人根據第8.1.6條不時採納之任何計劃，旨在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由受託人全資擁

基金單位持有人週年大會通告

有) 管理人員、行政人員及／或僱員或其他指定參與者提供股票或股票掛鈎獎勵，不論該獎勵以基金單位之認購權或其他形式作出；」；

- (c) 根據信託契約第 25.1 條，謹此批准修訂信託契約第 1.1 條，緊隨「獎勵計劃」之釋義後，加入以下有關「首次發行價」之釋義：

「**首次發行價**」指具第 8.2.2 條賦予該詞語之涵義；」；

- (d) 根據信託契約第 25.1 條，謹此批准修訂信託契約第 1.1 條，刪除「市價」之釋義全文，並以下文取代：

「**市價**」指具第 8.2.2A 條賦予該詞語之涵義；」；

- (e) 根據信託契約第 25.1 條，謹此批准修訂信託契約第 1.1 條，於「記錄日期」之釋義第一行緊隨「一個或多個日期」後加入「就」字眼；

- (f) 根據信託契約第 25.1 條，謹此批准修訂信託契約第 1.1 條，於緊隨「房地產投資信託基金守則」後加入以下「有關日期」之釋義：

「**有關日期**」指具第 8.1.4A 條賦予該詞語之涵義；」；

- (g) 根據信託契約第 25.1 條，謹此批准修訂信託契約第 1.1 條，於緊隨「總可分派收入」之釋義後，加入以下「交易日」之釋義：

「**交易日**」指香港聯交所辦理證券交易業務之任何日子；」；及

- (h) 管理人、管理人之任何董事及受託人各自謹此個別獲授權，完成並辦妥或促使辦妥管理人、管理人之該董事或受託人(視乎情況而定)可能認為權宜或需要或符合領匯利益之所有該等行為及事情(包括簽立所有該等所需之文件)，以致上述有關信託契約第 1.1 條之修訂生效。」

基金單位持有人週年大會通告

(H) 「動議：在通過第(5)(G)條決議案之規限下，

(a) 根據信託契約第25.1條，謹此批准以下述方式修訂信託契約第9.2條：

(i) 將現有段落重新編號為信託契約第9.2.1條；並刪除第十及十一行「根據第20.11條向一名策略夥伴發行基金單位除外」等字眼，並以「第9.2.2條所規定之方式除外」等字眼取代；」；及

(ii) 加入以下新一段作為信託契約第9.2.2條：

「9.2.2 毋須出示核准估值師發出之估值報告於：(i)根據第20.11條向策略夥伴發行任何基金單位；(ii)根據任何獎勵計劃發行任何基金單位；(iii)根據按照第8.5條任何分派重新投資發行任何基金單位；或(iv)根據證監會不時頒佈之指引、政策、應用說明或其他指導，不時在證監會容許之任何其他情況下發行任何基金單位，或在任何指定情況下，以證監會應管理人及／或受託人之指定要求發出之指定書面指導。」；及

(b) 管理人、管理人之任何董事及受託人各自謹此個別獲授權，完成並辦妥或促使辦妥管理人、管理人之該董事或受託人(視乎情況而定)可能認為權宜或需要或符合領匯利益之所有該等行為及事情(包括簽立所有該等所需之文件)，以致上述有關信託契約第9.2條之修訂生效。」

(I) 「動議：

(a) 根據信託契約第25.1條，謹此批准刪除信託契約第12.4.5條全文，並以下文取代：

「12.4.5 在不影響本契約任何其他條文之情況下，受託人將直接或間接只在管理人之書面指示，但在第19.2.1條所有個案之規限下，行使作為股份持有人控制該特定目的投資機構之任何權利(包括，但不限於，提供第15.1條所規定之授權書或委託投票書之責任、委任該特定目的投資機構董事之責任(以有權委任該等董事之責任為限)，並確保任何特定目的投資機構之核數師及會計準則和政策與信託基金完全相同)。管理人將

基金單位持有人週年大會通告

盡可能監督任何特定目的投資機構董事之行動，而倘該等行動並不貫徹本契約之條文，則指示受託人罷免董事(或任何董事)。」；及

- (b) 管理人、管理人之任何董事及受託人各自謹此個別獲授權，完成並辦妥或促使辦妥管理人、管理人之該董事或受託人(視乎情況而定)可能認為權宜或需要或符合領匯利益之所有該等行為及事情(包括簽立所有該等所需之文件)，以致上述有關信託契約第12.4.5條之修訂生效。」

(J) **「動議：**

- (a) 根據信託契約第25.1條，謹此批准修訂信託契約第7.5條，於最後一行刪除「房地產投資信託守則容許之其他方式」等字眼，並於最後一行緊隨「或由」等字眼後，加入「房地產投資信託守則或證監會不時容許或規定之其他方式」等字眼；及
- (b) 管理人、管理人之任何董事及受託人各自謹此個別獲授權，完成並辦妥或促使辦妥管理人、管理人之該董事或受託人(視乎情況而定)可能認為權宜或需要或符合領匯利益之所有該等行為及事情(包括簽立所有該等所需之文件)，以致上述有關信託契約第7.5條之修訂生效。」

(6) 考慮並酌情通過以下決議案為普通決議案：

「動議：在通過第(5)(A)、(5)(B)及(5)(C)決議案之規限下，

- (a) 批准管理人之建議長期獎勵計劃(副本已提呈大會，並註為「附件A」)(**「該計劃」**)、根據該計劃預計進行之所有交易，及根據該計劃預計簽署、蓋章及交付之任何其他附帶文件；
- (b) 批准按照該計劃之條款向關連人士(如該計劃所界定)不時授出獎勵(如該計劃所界定)；
- (c) 在遵照由證券及期貨事務監察委員會有關遵照房地產投資信託守則取得之任何有關豁免之條件規限下，批准根據該計劃及據此授出之任何獎勵，不時向關連人士發出領匯之基金單位(**「基金單位」**)；及

基金單位持有人週年大會通告

- (d) 管理人、管理人之任何董事及受託人各自個別獲授權，完成並辦妥或促使辦妥管理人、管理人之該董事或受託人(視乎情況而定)可能認為權宜或需要或符合領匯利益之所有該等行為及事情(包括簽立所有該等所需之文件)，以致該計劃之採納、運作及管理、不時根據該計劃向關連人士授出獎勵，及／或不時根據該計劃及據此授出之任何獎勵向關連人士發行基金單位生效。」

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
林韻婷

香港，2007年6月26日

基金單位持有人週年大會通告

附註：

- (a) 就領匯舉行的基金單位持有人週年大會而言，基金單位持有人登記冊將由2007年7月18日至2007年7月23日(包括首尾兩天)，暫停辦理基金單位過戶登記手續。為符合資格出席領匯基金單位持有人週年大會並於會上投票，所有基金單位證書連同填妥之過戶表格，必須於2007年7月17日下午4時30分前送交香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716室香港中央證券登記有限公司(領匯之基金單位過戶登記處)，辦理過戶登記手續。
- (b) 凡有權出席領匯週年大會之基金單位持有人均有權委任一名或多名代表代其出席。受委代表毋須為基金單位持有人。倘委任超過一名代表，則委任書須註明每名獲委任代表所代表之基金單位數目。
- (c) 倘屬聯名基金單位持有人，排名較先之持有人之投票(不論親身或委派代表)，會令其他聯名基金單位持有人之投票不被接受，而就此而言，排名次序將按基金單位持有人有關基金單位在基金單位持有人名冊上登記之次序釐定。
- (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之該授權書或授權文件(如有)副本，必須於領匯週年大會或續會指定開始時間48小時前送達領匯之基金單位過戶登記處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心18樓1806至1807室，方為有效。

決議案之說明附註：

- (i) 第(3)(A)至第(3)(B)項決議案

根據管理人之組織章程細則第121條，因蘇兆明先生及周福安先生各於2006年管理人股東週年大會(「**管理人週年大會**」)後被委任，彼等之任期僅直至2007年管理人週年大會止，惟彼等符合資格及願意再獲委任。倘第(3)(A)至第(3)(B)項決議案分別於領匯週年大會上獲通過為普通決議案，則上述董事將各自再獲管理人之唯一股東滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(受託人)委任。

就第(3)(A)項決議案而言，蘇兆明先生於再獲委任後將繼續出任管理人之披露委員會和提名委員會主席和財務及投資委員會成員，並將仍被視作獨立董事。

就第(3)(B)項決議案而言，周福安先生於再獲委任後將繼續出任管理人之執行董事及披露委員會和財務及投資委員會成員。

- (ii) 第(4)項決議案

根據管理人之組織章程細則第125條，李乃熺博士、辛定華先生及盛智文博士須於2007年管理人週年大會上輪值退任。李乃熺博士及辛定華先生不膺選連任。盛智文博士符合資格及願意膺選連任。倘第(4)項決議案於領匯週年大會上獲通過為普通決議案，則盛智文博士將再獲受託人委任。

盛智文博士於再獲委任後將繼續出任管理人之審核委員會成員，並將仍被視作獨立董事。

- (iii) 蘇兆明先生、周福安先生及盛智文博士現正獲提名再委任或重選，彼等之履歷已載於領匯2007年年報第18至21頁。

基金單位持有人週年大會通告

(iv) 2007年管理人週年大會將於2007年7月23日於領匯週年大會舉行後舉行。

(v) 第(5)(A)至(5)(J)項及第(6)項決議案

有關第(5)(A)至(5)(J)項及第(6)項決議案之詳情已載於2007年6月26日之領匯基金單位持有人之「建議採納長期獎勵計劃、根據長期獎勵計劃進行持續關連人士交易及建議修訂信託契約」之通函。

於本通告日期，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。

謹請注意，領匯週年大會將僅附奉咖啡及茶作茶點。