

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通告之內容概不負責，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通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)

基金單位持有人週年大會通告

茲通告領匯房地產投資信託基金(「領匯」)謹訂於2012年7月25日(星期三)上午10時30分假座香港灣仔港灣道一號萬麗海景酒店8樓海景廳舉行基金單位持有人(「基金單位持有人」)週年大會，藉以處理下列事項：

1. 註錄領匯截至2012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. 註錄領匯核數師之委任及其酬金之釐定。
3. 每項均以獨立決議案方式重選下列領匯管理有限公司(作為領匯之管理人)(「管理人」)之董事，彼等每位均須根據管理人之組織章程細則第125條輪席告退：
 - 3.1 重選周永健先生為獨立非執行董事；
 - 3.2 重選陳則杖先生為獨立非執行董事；及
 - 3.3 重選韋達維先生為獨立非執行董事。

4. 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)內行使領匯之一切權力，依據就設立領匯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購買領匯之基金單位(「**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)內由領匯所購買或同意購買之基金單位總數不得超逾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週年大會結束時；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週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匯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。」

5. 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，批准擴大發售通函所述領匯之投資策略之資產類別，以「於香港之非住宅用途物業，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，惟在任何情況下概不包括酒店及服務式住宅」代替「在香港主要用作零售及停車場用途之物業」；及

(B) 個別授權管理人、管理人之任何董事及領匯之受託人(「受託人」)各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(包括但不限於簽立信託契約之補充契約及可能必需之所有其他文件)。」

6. 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) 待本通告所載之第5項特別決議案獲通過後，根據信託契約第25.1條，批准刪除第12.2.2條全文，並以下文作為新訂之第12.2.2條替代：

「**12.2.2** 管理人代表信託基金直接或間接透過特別目的投資工具僅可投資於房地產及其他經授權投資。有關房地產一般而言應能提供收入。信託基金之投資政策應由管理人全權酌情釐定，並應包括於房地產之長線投資，並著眼於可持續提供收入，並具有可提供長遠收益及資本增長潛力之物業，以及持有大型及多元化之香港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，惟在任何情況下概不包括酒店及服務式住宅。」；及

(B) 個別授權管理人、管理人之任何董事及受託人各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(包括但不限於簽立信託契約之補充契約及可能必需之所有其他文件)。」

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25.1條，批准對信託契約作出如下修訂：

(i) 在第1.1條內按字母排序新增以下釋義：

「**慈善捐款或贊助**」指向任何慈善機構或社區團體(不論以現金或實物方式)作出之一次或一連串付款；」；

「**慈善機構或社區團體**」指慈善機構、協會、體育或教育機構、基金、信託或其他形式之組織，其成立主要為實現一個或多個慈善目的，包括但不限於改善領匯所擁有及／或經營之房地產周邊本地社區之居民生活；」；

(ii) 分別於第18.3.7條末及第18.3.8條末刪除「及」字，以修訂第18條；

(iii) 將第18.3.9條末之句號改為「；及」，以修訂第18條；及

(iv) 緊隨第18.3.9條後新增以下第18.3.10條：

「**18.3.10** 管理人可於任何財政年度從構成存置財產之現金及／或等同現金項目中劃撥由管理人根據董事會所採納之規則不時釐定之金額以應用於任何慈善機構或社區團體作為慈善捐款或贊助；而該劃撥金額不得超過緊接之上一個財政年度根據該年度信託基金經審核綜合財務報表所載信託基金物業收入淨額之0.25%。」；及

(B) 個別授權管理人、管理人之任何董事及受託人各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(包括但不限於簽立信託契約之補充契約及可能必需之所有其他文件)。」

8. 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25.1條，批准對信託契約作出如下修訂：

- (i) 修訂第1.1條「經授權投資」釋義之第(iii)分條，於緊隨「管理人之資本」等字詞後加入「及其附屬公司之資本」等字詞；
- (ii) 修訂第1.1條「獎勵計劃」之釋義，於「管理人之僱員」等字詞內緊隨「管理人」之字詞後加入「或其附屬公司」等字詞；
- (iii) 修訂第1.1條「負債」之釋義，於緊隨「直接由受託人或管理人」等字詞後加入「或其附屬公司」等字詞；
- (iv) 修訂第9.1.3條，分別於「管理人之股本」等字詞內緊隨「管理人」之字詞後加入「及其附屬公司(如有)」等字詞及於緊隨「管理人報表」等字詞後加入「(按綜合基準(倘適用))」等字詞；
- (v) 於緊隨第20.8.1條後新增以下第20.8.1A條：

「**20.8.1A** 成立附屬公司，其目的僅可為行使管理人可能不時釐定之權力、酌情權及履行其職責及責任(為釋疑慮，不包括持有存置財產)；惟管理人須對任何有關附屬公司之一切作為或遺漏負責，猶如該等作為或遺漏乃其自身之作為或遺漏，並須對該附屬公司之酬金、成本及開支承擔全部責任。為釋疑慮，不論本契約內有否任何相反規定，本第20.8.1A條所指之任何附屬公司均可由管理人直接或間接持有。」；及

- (vi) 修訂第20.9.1條，於「管理人按法律獲授予之彌償保證」及「管理人之其他高級職員」等字詞內緊隨「管理人」之字詞後各自加上「及其附屬公司(如有)」等字詞；及

(B) 個別授權管理人、管理人之任何董事及受託人各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8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(包括但不限於簽立信託契約之補充契約及可能必需之所有其他文件)。」

9. 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25.1條，批准對信託契約作出如下修訂：

(i) 刪除第12.4.1條全文，並以下文作為新訂之第12.4.1條替代：

「**12.4.1** 倘管理人認為就信託基金而言屬必要或適宜，信託基金可根據房地產投資信託基金守則合法及實益收購及擁有任何特別目的投資工具，而在此情況下，管理人可指示受託人及受託人須相應地代表信託基金認購或以轉讓方式收購特別目的投資工具，惟(i)特別目的投資工具須由信託基金全資擁有；或(ii)信託基金擁有該特別目的投資工具之大部分所有權及控制權，並為特別目的投資工具設置充分和適當的保障，以應付非全資擁有工具產生之風險，且有關投資並無與本契約、房地產投資信託基金守則及其他適用法例存在衝突，及倘房地產投資信託基金守則有所規定，有關特別目的投資工具須在管理人認為具有相當於在香港註冊成立之公司須遵守之完善法例及企業管治標準之司法權區註冊成立或遷冊至該司法權區。」；

(ii) 刪除第1.1條「特別目的投資工具」釋義之全文，並以下列內容替代：

「**特別目的投資工具**指信託基金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；」；

(iii) 刪除第12.4.2條全文，並以下文作為新訂之第12.4.2條替代：

「**12.4.2** 除獲房地產投資信託基金守則容許之情況下，否則管理人須確保信託基金就任何投資註冊成立或收購不超過兩層之特別目的投資工具。倘有兩層特別目的投資工具，則上層特別目的投資工具之唯一註冊成立目的須為持有一個或多個純粹為直接或間接持有房地產及／或為信託基金安排融資而成立之特別目的投資工具之法定及實益權益。」；

(iv) 於緊隨第 1.7 條後新增以下第 1.7A 條：

「1.7A 特別目的投資工具

由於特別目的投資工具或會包括非企業實體，本契約於使用特別目的投資工具一詞時：

1.7A.1 凡提述「**註冊成立**」(或類似或衍生之詞語)，該等提述(經作出必要修訂後)應被視為包括成立特別目的投資工具之所有相關方法之提述；

1.7A.2 凡提述「**股份**」及「**股東**」(或類似或衍生之詞語)，該等提述(經作出必要修訂後)應分別被視為包括特別目的投資工具或與之相關之所有有關類別之擁有權權益以及該等擁有權權益之持有人之提述；及

1.7A.3 凡提述「**董事會**」及「**董事**」(或類似或衍生之詞語)，該等提述(經作出必要修訂後)應分別被視為包括特別目的投資工具等同或類似之規管機關以及有關規管機關之成員之提述。」；

(v) 修訂第 12.13.2 條，分別於「由受託人訂立」及「據此受託人」等字詞內緊隨「受託人」後加入「或特別目的投資工具」等字詞；及

(vi) 修訂第 1.1 條之「物業價值」之釋義，於緊隨「根據本契約」之字詞後加入以下字詞：

「，惟倘特別目的投資工具並非由信託基金全資擁有，則就有關特別目的投資工具擁有之相關房地產總價值中信託基金應佔之房地產價值，將根據信託基金於該特別目的投資工具持有之相應股權按比例計算應佔部分」；及

(B) 個別授權管理人、管理人之任何董事及受託人各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9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(包括但不限於簽立信託契約之補充契約及可能必需之所有其他文件)。」

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，2012年6月25日

附註：

- (a) 為確定基金單位持有人有權出席領匯基金單位持有人週年大會(「基金單位持有人週年大會」)，領匯將於2012年7月23日(星期一)起至2012年7月25日(星期三)止(包括首尾兩天)期間暫停辦理領匯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週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2012年7月20日(星期五)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17樓1712-1716室，辦理過戶登記手續。
- (b) 凡有權出席基金單位持有人週年大會之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。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週年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) 就議程第3項而言，膺選連任之三名董事之履歷載於領匯日期為2012年6月25日之通函附錄一。
- (f) 就議程第4項而言，一份旨在提供有關建議之購回基金單位一般授權詳細資料之說明函件載於領匯日期為2012年6月25日之通函附錄二。
- (g) 就議程第5至9項下之建議特別決議案而言，務請注意信託契約僅提供英文版本，而本通告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。

- (h) 於基金單位持有人週年大會上提呈之所有決議案將以投票表決方式進行表決。
- (i) 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 Michael Ian ARNOLD 先生、陳則杖先生、周永健先生、馮鈺斌博士、高鑑泉先生、韋達維先生及王于漸教授。

謹請注意，基金單位持有人週年大會上將僅附奉茶及咖啡作為茶點。