
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓閣下於領展房地產投資信託基金(「領展」)之所有基金單位，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買方或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理以便轉交買方或承讓人。

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函之內容概不負責，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函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)

致基金單位持有人之通函

有關

(1)建議重選退任董事

(2)建議授予回購基金單位之一般授權

(3)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

(4)建議就信託契約作出輕微修訂

(5)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

(6)基金單位持有人周年大會通告

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周年大會，大會通告載於本通函第N-1頁至第N-6頁。

不論閣下能否親身出席上述基金單位持有人周年大會，務請閣下將隨附之代表委任表格按其上印列之指示填妥，並儘早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17M樓，惟在任何情況下最遲須於基金單位持有人周年大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席基金單位持有人周年大會或其任何續會，並於會上投票。

2018年6月22日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會致基金單位持有人之函件	
章節A 緒言	7
章節B 建議重選退任董事.....	7
章節C 建議授予回購基金單位之一般授權	9
章節D 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.....	9
章節E 建議就信託契約作出輕微修訂	13
章節F 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.....	14
章節G 2018年基金單位持有人周年大會.....	26
章節H 責任聲明	27
章節I 其他事項	27
附錄一 － 膺選連任之董事之履歷	I-1
附錄二 － 回購基金單位一般授權之說明函件.....	II-1
附錄三 － 分派公式修訂	III-1
附錄四 － 信託契約輕微修訂	IV-1
附錄五 － 相關投資修訂	V-1
基金單位持有人周年大會通告	N-1

釋 義

除另有訂明者外，下列釋義適用於本通函。此外，僅於本通函某一節內界定及使用之詞彙，該等所界定之詞彙並不包括於下表：

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	載於本通函第N-1頁至第N-6頁有關召開2018年基金單位持有人周年大會之通告
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本通函所闡述，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
組織章程細則	指	管理人之組織章程細則(經不時修訂)；而「細則」亦據此釋義
董事會	指	董事會
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(其詳情載於本通函附錄三)，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項建議之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

釋 義

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
最後實際可行日期	指	2018 年 6 月 15 日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
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
上市規則	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則(經不時修訂、更新及補充)
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，其詳情載於本通函附錄四

釋 義

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，僅就本通函而言，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

釋 義

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(其詳情載於本通函附錄五)，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
證監會購回通函	指	證監會於 2008 年 1 月 31 日就「證監會認可的房地產基金於香港聯合交易所之單位購回」發出之通函
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)

釋 義

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

單數字詞(如適用)亦包括該字詞之複數，反之亦然；而男性代名詞(如適用)亦包括女性及中性。人士一詞所指者亦包括公司。

於本通函內所提述之任何法令乃指當時已修訂或重新頒行之法令。

除另有訂明者外，本通函所述之日期時間乃指香港之日期時間。

本通函之中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。



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)

管理人之董事：

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

註冊辦事處：

香港
九龍觀塘
巧明街100號
Landmark East
安盛金融大樓33樓

敬啟者：

致基金單位持有人之通函
有關

- (1) 建議重選退任董事
- (2) 建議授予回購基金單位之一般授權
- (3) 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
- (4) 建議就信託契約作出輕微修訂
- (5) 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
- (6) 基金單位持有人周年大會通告

董事會致基金單位持有人之函件

章節A 緒言

茲提述管理人於2018年6月21日就有關上述主題之公告(「該公告」)。本通函旨在向閣下提供2018年基金單位持有人周年大會通告，以及有關擬於2018年基金單位持有人周年大會上提呈之決議案之進一步資料，內容有關：

(A) 每項為普通決議案：

- (i) 重選退任董事；及
- (ii) 授予管理人回購基金單位之一般授權；及

(B) 每項為特別決議案：

- (i) 分派公式修訂，及
- (ii) 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。

章節B 建議重選退任董事

B.1. 重選退任董事

根據組織章程細則第125條，聶雅倫先生、陳寶莉女士、謝伯榮先生及紀達夫先生將於2018年基金單位持有人周年大會上輪值退任，彼等每位均符合資格並將於2018年基金單位持有人周年大會上膺選連任為董事。

根據組織章程細則第121條，蒲敬思先生(於2018年5月1日獲委任為董事會成員)亦將於2018年基金單位持有人周年大會上輪值退任，彼符合資格並將於2018年基金單位持有人周年大會上膺選連任為董事。

聶雅倫先生、陳寶莉女士、謝伯榮先生及蒲敬思先生每位均已根據合規手冊內企業管治政策所載之準則向管理人提交彼之年度獨立性確認書。

管理人之提名委員會在評估每位退任董事之獨立性(非執行董事紀達夫先生除外)，並考慮每位退任董事各自之經驗、專長與知識以及(如適用)資歷後，建議基金單位持有人於2018年基金單位持有人周年大會上重選：

董事會致基金單位持有人之函件

- 聶雅倫先生、陳寶莉女士、謝伯榮先生及蒲敬思先生各自為獨立非執行董事；及
- 紀達夫先生為非執行董事。

載有上述該等退任董事之履歷，包含彼等各自之固定任期及其他相關資料，載於本通函附錄一。

B.2. 董事委員會於重選後之組成

待2018年基金單位持有人周年大會通告所載之第3.1項至第3.4項普通決議案及第4.1項普通決議案各自獲通過後，聶雅倫先生、陳寶莉女士、謝伯榮先生、紀達夫先生及蒲敬思先生每位將由受託人(作為管理人之唯一股東)重選為董事，及彼等分別將或(視情況而言)繼續擔任管理人之下述職位：

- 聶雅倫先生為獨立非執行董事以及董事會、提名委員會與財務及投資委員會之主席；
- 陳寶莉女士為獨立非執行董事以及審核及風險管理委員會之成員；
- 謝伯榮先生為獨立非執行董事以及審核及風險管理委員會之主席；
- 紀達夫先生為非執行董事以及財務及投資委員會之成員；及
- 蒲敬思先生為獨立非執行董事以及財務及投資委員會之成員。

B.3. 推薦意見

董事會認為第3.1項至第3.4項普通決議案及第4.1項普通決議案分別根據組織章程細則第125條及第121條建議重選董事符合領展及基金單位持有人之整體利益，因此建議基金單位持有人於2018年基金單位持有人周年大會上投贊成票。

章節C 建議授予回購基金單位之一般授權

於2017年7月26日舉行之上屆基金單位持有人周年大會上，管理人獲授回購基金單位之一般授權，可回購最多達上述日期已發行基金單位總數10%之基金單位。該項一般授權將於應屆2018年基金單位持有人周年大會結束時期滿。

管理人一直在市場上回購基金單位，彼相信此會提高基金單位持有人的回報。因此，管理人提呈於2018年基金單位持有人周年大會通告所載之第5項決議案為一項普通決議案，據此，倘獲通過，管理人將重新獲授回購基金單位之一般授權，可回購最多達通過第5項決議案為普通決議案當日已發行基金單位總數10%之基金單位（「回購授權」）。一份按照證監會購回通函之規定提供有關回購授權資料之說明函件載於本通函附錄二。

根據回購授權（如獲批准）之批准進行基金單位回購時，領展亦將遵守上市規則第10.06條所訂上市公司在聯交所購買其本身股份時適用之其他限制及通知規定，猶如該等條文適用於房地產投資信託基金（惟將作出必要之更改）。該等規定包括（但不限於）買賣限制、日後股份發行之限制、呈報規定及購回股份之地位。

C.1. 推薦意見

董事會認為第5項普通決議案建議向管理人授出回購授權符合領展及基金單位持有人之整體利益，因此建議基金單位持有人於2018年基金單位持有人周年大會上投贊成票。

章節D 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

D.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，以包括章節D.1.(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D.1.(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。

D.1.(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)條全文載於附錄三之A部分。

D.1.(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)條全文載於附錄三之B部分。

D.1.(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、非現金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均屬非現金性質。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)條全文載於附錄三之C部分。

D.1.(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)條全文載於附錄三之D部分。

D.1.(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，有關全文載於本通函附錄三之E部分。

D.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。

D.3 推薦意見

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，遂建議基金單位持有人於2018年基金單位持有人周年大會投票贊成第6.1項至6.5項之各項特別決議案。

按本通函所載資料，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。

章節E 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輕微信託契約修訂，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。

E.1. 輕微信託契約修訂

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。建議修訂全文載於附錄四。

E.2 毋須批准

輕微信託契約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，以使輕微信託契約修訂生效。

章節F 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

F.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事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。

F.2 投資於相關投資之理由及預期裨益

F.2.(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佳回報，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。

F.2.(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。

F.2.(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。

F.3 遵守法律及法規

F.3.(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本章節**F.3**所列載之限制，並採納相關政策及程序，以確保達致適當之內部管治。

F.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，除遵守上文章節**F.3**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)。

董事會致基金單位持有人之函件

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

F.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。

F.5.(a) 管理相關投資的主要人員

具有豐富投資和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：

王國龍先生
執行董事、行政總裁及
負責人員

王先生亦為盈富基金(根據證券及期貨條例第104(1)條獲認可之香港單位信託及其基金單位於聯交所主板上市)之監督委員會主席、泰國卜蜂集團之企業管治委員會成員、華頓商學院亞洲執行董事會之成員、世界經濟論壇基礎建設及城市發展委員會之成員、城市土地學會之全球管治受託人及團結香港基金有限公司之顧問。彼之職業生涯於紐西蘭Arthur Young(現稱安永會計師事務所)開始，其後分別在金融諮詢、投資銀行及房地產投資等領域出任高級管理職位。彼曾出任摩根大通投資銀行及洛希爾父子(香港)有限公司的董事總經理，在加入領展前，亦為星展銀行亞洲資本市場董事總經理兼部門主管。

董事會致基金單位持有人之函件

張利民先生
首席營運總監、
執行董事及
負責人員

張先生於業務拓展、財務及審計方面擁有逾26年經驗。彼為美國伊利諾斯州之執業會計師，亦為香港總商會地產及基建委員會之副主席、以及香港上市公司商會常務委員會委員。在加入管理人前，彼曾任保華建業集團有限公司之執行董事兼財務總裁，及合和實業有限公司之執行董事，該兩間公司均於聯交所主板上市。

黃國祥先生
首席財務總監

黃先生於凱德集團(一間於新加坡交易所上市的公司)任職13年，曾擔任多個高級職位，包括凱德商用產業有限公司首席財務官一職。此外，彼曾於新加坡及馬來西亞之兩間房地產投資信託基金擔任董事和審核委員會成員，分別為凱德商用中國信託管理有限公司(於新加坡交易所上市的凱德商用中國信託之管理人)及凱德商用馬來西亞信託有限公司(於馬來西亞股票交易所上市的凱德商用馬來西亞信託之管理人)。在加入凱德集團前，黃國祥先生曾在亞洲和歐洲之埃克森美孚(ExxonMobil)和荷蘭皇家殼牌(Royal DutchShell)擔任多個關於規劃和評核、資訊系統、金融和投資管理之職位。

丘兆祺先生
首席策略總監及
負責人員

於加入領展前，丘先生曾於星展亞洲融資、瑞銀投資銀行及怡富証券擔任投資銀行工作接近10年。彼專注於在香港和大中華區的企業融資交易、上市和併購。彼亦曾任中電控股的企業經理，並於內部審計、投資和營銷方面擔任過不同職務。

吳文強先生
資本市場主管

吳先生是一位專業司庫，於領展、和記黃埔地產有限公司和香港置地集團等藍籌公司擁有超過逾20年的公司庫務、會計、財務及銀行業務經驗。

F.6 風險因素

然而，一如所有投資活動，投資於相關投資可能涉及(但不限於)章節F.6. (a)至(f)所載之特性及風險。除於該等章節載列之特定措施外，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。

F.6.(a) 市場風險

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(如債券投資)的回報在生活成本上漲的情況下將失去購買力。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。

為減低有關市場風險，管理人將會密切監察與相關投資有關之經濟前景及財務市場(包括股市及債務市場)。此外，管理人將會令投資更趨多元化，以盡量減低投資單一市場之影響。管理人在上文章節F.4「投資於相關投資之一般考慮因素」之指引中已列明，其擬限制領展於任何時間在相關投資之投資額均不得多於領展資產總值之10%。管理人在識別目標相關投資時，亦將會審慎考慮發行人之策略目的(就上市股票／房地產投資信託基金及物業基金而言)及信貸評級、到期日、計值貨幣及發行人之類別(就債務證券而言)。

F.6.(b) 違約／信貸風險

倘相關投資之發行人或交易對手拖欠付款或付款能力降低，領展可能面臨財務損失。合併或收購等公司事件可能令發行人之信貸評級降低。任何此等發行人信用質素下降之情況，均可能對相關投資之價值造成不利影響。

為減低有關違約／信貸風險，管理人將於落實投資前對發行人或交易對手進行信貸評估(如適用)。此外，管理人將持續密切監察發行人或交易對手之財務表現。管理人在上文章節F.4「投資於相關投資之一般考慮因素」之指引中已表明，其在識別目標相關投資時，將會審慎考慮發行人之信貸評級及類別(就債務證券而言)。

F.6.(c) 價格波動風險

金融工具價格大幅波動將可能帶來對投資造成負面影響之風險。就股本證券而言，股票價格可能因本地及國際各種市場及經濟因素而大幅波動及不可預測。香港股市亦受其他主要市場之經濟問題所影響。再者，股票可能暫停買賣，於該期間內，領展將不能購買或出售有關股票。股票價格可能因暫停買賣期間之市場及業務風險變動而波動。該等波動可能難以預測，故此發生有關事件可能對領展之財務狀況及營運業績造成不利影響。

為減低有關價格波動風險，管理人將會密切監察與相關投資有關之經濟前景及財務市場(包括股市及債務市場)。此外，管理人將會令投資更趨多元化，以盡量減低單一市場價格波動之影響。管理人在上文章節F.4「投資於相關投資之一般考慮因素」之指引中已表明，其擬限制領展於任何時間在相關投資之投資額均不得多於領展資產總值之10%。管理人在識別目標相關投資時，亦將會審慎考慮發行人之策略目的(就上市股票／房地產投資信託基金及物業基金而言)及信貸評級、到期日、計值貨幣及發行人之類別(就債務證券而言)。

F.6.(d) 變現風險

由於相關投資在特定期間之需求可能較低，故此領展可能面臨無法在某一時按理想價格出售足夠金額之相關投資之風險，即使相關投資按房地產投資信託基金守則之規定在正常市況下整體具流動性及定價透明亦然。於該等情況下，領展可能被迫按不利條款出售相關投資。

為減低有關變現風險，管理人將會維持有效之風險管治架構，所有主要投資事宜(包括相關投資之變現)將由管理人之高層管理人員及董事會定期監察及審閱。管理人在上文章節F.4「投資於相關投資之一般考慮因素」之指引中已表明，其擬限制領展於任何時間在相關投資之投資額均不得多於領展資產總值之10%。

F.6.(e) 管理及政策風險

領展可能投資於管理手法不當之公司，且該公司可能進行損害領展作為投資者之權益之交易，或就物業基金而言，基金經理或未能妥善履行職責。相關公司或基金經理之該等行動可能影響相關投資之價值，並對向基金單位持有人作出之分派水平造成不利影響。地區及國際政府政策及法規變動可能對相關領域或行業之股本證券產生深遠影響。

為減低有關管理及政策風險，管理人將會維持有效之風險管治架構，資本管理及庫務政策(包括投資準則)由財務及投資委員會評估及審批，而審核及風險管理委員會則會監督風險管理、合規監察及內部監控。管理人在上文章節F.4「投資於相關投資之一般考慮因素」之指引中亦已表明，其擬限制領展於任何時間在相關投資之投資額均不得多於領展資產總值之10%。管理人在識別目標相關投資時，將會審慎考慮發行人之策略目的(就上市股票／房地產投資信託基金及物業基金而言)及信貸評級、到期日、計值貨幣及發行人之類別(就債務證券而言)。

F.6(f) 有關物業基金之風險

投資於地方或海外物業基金可能涉及額外風險。概無保證物業基金將可達到其投資目標及策略。倘物業基金集中投資於單一類別之物業或資產，則極易於受到相關房地產市況之影響。就海外物業基金而言，匯率變動可能對基金資產之價值產生不利影響。此外，海外投資將面對國家／地區性以及政治風險。

為減低有關領展投資於物業基金之風險，管理人將會密切監察有關物業基金之表現。此外，管理人將會令投資更趨多元化，以盡量減低過度集中風險之影響。管理人在上文章節F.4「投資於相關投資之一般考慮因素」之指引中已列明，其只會在有關投資有潛力為領展產生及／或加強策略機遇，且有潛力為房地產投資信託基金帶來大量收購機遇時，方會投資上市股票／房地產投資信託基金及／或物業基金。此外，管理人擬限制領展於任何時間在相關投資之投資額均不得多於領展資產總值之10%。

F.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、

董事會致基金單位持有人之函件

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本章節F.7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)。

F.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)，修訂全文載列於本通函附錄五。

F.8.(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。

F.8.(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%。

F.8.(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%。

F.8.(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。

F.8.(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.8(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」。

F.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。

F.10 推薦意見

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，遂建議基金單位持有人投票贊成第7項特別決議案。

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。

章節 G 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)本通函第N-1頁至第N-5頁所載的2018年基金單位持有人周年大會決議案。召開大會之2018年基金單位持有人周年大會通告載於本通函第N-1頁至第N-6頁。

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)期間暫停辦理基金單位過戶登記手續。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。

董事會致基金單位持有人之函件

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所有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。於本通函日期，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。

章節H 責任聲明

管理人及各董事願就本通函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，本通函並無遺漏其他事實而將導致本通函中所載任何聲明有所誤導。

章節I 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**時正期間可隨時於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於本通函日期起至**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。

此 致

領展列位基金單位持有人 台照

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)
主席
聶雅倫
謹啟

2018年6月22日

下列所載為將於**2018**年基金單位持有人周年大會上膺選連任之該等退任董事之履歷。履歷內所載資料與聯交所上市公司之董事在尋求連任時須根據上市規則第**13.51(2)**條規定所提供之資料相若。

聶雅倫先生(「聶雅倫先生」)

主席(亦為獨立非執行董事)

聶雅倫先生，**63**歲，於**2016**年**2**月起出任為獨立非執行董事，並於**2016**年**4**月起繼任為董事會主席。彼亦為管理人之提名委員會與財務及投資委員會之主席。

聶雅倫先生現時為中電控股有限公司及聯想集團有限公司之獨立非執行董事(該兩間公司均於聯交所主板上市)。彼曾擔任VinaLand Limited(該公司於倫敦證券交易所另類投資市場上市)及希慎興業有限公司(該公司於聯交所主板上市)之獨立非執行董事。聶雅倫先生現時擔任聯想集團有限公司之審核委員會主席。聶雅倫先生於會計與審計以及證券與規管事宜方面擁有豐富經驗。彼曾為羅兵咸永道會計師事務所之合夥人至**2007**年榮休止。聶雅倫先生曾任職於證券及期貨事務監察委員會轄下之證券及期貨事務上訴委員會、收購及合併委員會、收購上訴委員會，及股份登記機構紀律委員會以及出任香港會計師公會多個委員會之成員。目前，彼為香港財務匯報局之名譽顧問及Vision 2047 Foundation之主席。聶雅倫先生持有曼徹斯特大學經濟與社會學系文學士學位。彼為英格蘭及威爾斯特許會計師公會資深會員與香港會計師公會會員。除本通函所披露者外，聶雅倫先生於緊接最後實際可行日期前之過往三年內並無在其證券於香港或海外任何證券市場上市之其他公眾公司擔任任何董事職位。

聶雅倫先生與管理人已訂立委任書，據此彼獲委任為獨立非執行董事，任期固定為三年(惟約滿後可予續期)。聶雅倫先生亦須根據組織章程細則以及相關法例及規定於周年大會上退任及膺選連任。根據彼之委任書，聶雅倫先生有權就服務於董事會享有董事袍金及就服務於董事委員會享有額外袍金，有關金額由董事會按照管理人薪酬委員會之建議而釐定。彼亦於根據**2007**年長期獎勵計劃及**2017**年長期獎勵計劃授出之受限制基金單位獎勵中擁有權益。有關聶雅倫先生獲支付之董事袍金詳情已於領展年報內披露，而彼根據**2007**年長期獎勵計劃及**2017**年長期獎勵計劃獲授之受限制基金單位獎勵詳情亦已於中期報告及年報內披露。

於最後實際可行日期，根據證券及期貨條例第XV部之定義，聶雅倫先生擁有100,000個基金單位之權益。除本通函所披露者外，彼與其他董事或管理人之高層管理人員、或任何重大基金單位持有人(賦有房地產投資信託基金守則第8章第8.1(d)條下「重大持有人」之涵義)或控權基金單位持有人概無任何關係。

除本通函所披露者外，就建議重選聶雅倫先生概無其他根據上市規則第13.51(2)條第(h)段至第(v)段(猶如該等條文適用於領展)須予披露之資料，就聶雅倫先生之重選建議亦無任何其他事宜須提請基金單位持有人垂注。

陳寶莉女士(「陳寶莉女士」)

獨立非執行董事

陳寶莉女士，59歲，於2015年11月起出任為獨立非執行董事。彼亦為管理人之審核及風險管理委員會之成員。

陳寶莉女士於2010年11月起至2012年10月止期間曾出任國際律師行貝克·麥堅時律師事務所之香港、北京、上海及越南辦事處之管理合夥人，並曾於2008年10月起至2010年10月止期間出任貝克·麥堅時律師事務所之亞洲區主席。彼曾為一名律師，具有於香港、英格蘭和威爾斯、澳洲以及新加坡之執業資格。彼對於在亞太區內之併購和私募股權交易以及在中國內地之境外投資活動富有廣泛經驗。陳寶莉女士一直活躍於社區服務。彼為恩橡基金會有限公司之創辦人兼董事及曾任智立教育基金(Independent Schools Foundation)創辦董事會之成員。陳寶莉女士持有倫敦政治經濟學院之法學學士學位及劍橋大學皇后學院之法學碩士學位。陳寶莉女士於緊接最後實際可行日期前之過往三年內並無在其證券於香港或海外任何證券市場上市之其他公眾公司擔任任何董事職位。

陳寶莉女士與管理人已訂立委任書，據此彼獲委任為獨立非執行董事，任期固定為三年(惟約滿後可予續期)。陳寶莉女士亦須根據組織章程細則以及相關法例及規定於周年大會上退任及膺選連任。根據彼之委任書，陳寶莉女士有權就服務於董事會享有董事袍金及就服務於董事委員會享有額外袍金，有關金額由董事會按照管理人薪酬委員會之建議而釐定。彼亦於根據2007年長期獎勵計劃及2017年長期獎勵計劃授出之受限制基金單位獎勵中擁有權益。有關陳寶莉女士獲支付之董事袍金詳情已於領展年報內披露，而彼根據2007年長期獎勵計劃及2017年長期獎勵計劃獲授之受限制基金單位獎勵詳情亦已於中期報告及年報內披露。

於最後實際可行日期，根據證券及期貨條例第XV部之定義，陳寶莉女士擁有28,500個基金單位之權益。除本通函所披露者外，彼與其他董事或管理人之高層管理人員、或任何重大基金單位持有人(賦有房地產投資信託基金守則第8章第8.1(d)條下「重大持有人」之涵義)或控權基金單位持有人概無任何關係。

除本通函所披露者外，就建議重選陳寶莉女士概無其他根據上市規則第13.51(2)條第(h)段至第(v)段(猶如該等條文適用於領展)須予披露之資料，就陳寶莉女士之重選建議亦無任何其他事宜須提請基金單位持有人垂注。

謝伯榮先生(「謝伯榮先生」)

獨立非執行董事

謝伯榮先生，67歲，於2014年7月起出任為獨立非執行董事。彼亦為管理人之審核及風險管理委員會之主席。

謝伯榮先生曾擔任中電控股有限公司(該公司於聯交所主板上市)之執行董事至2012年5月，及其後轉任為非執行董事直至彼於2013年4月榮休為止。於1981年1月加入中電集團之前，彼曾於倫敦及香港之德勤會計師行(Deloitte & Co.)以及於太古集團工作。謝伯榮先生為香港飛機工程有限公司(該公司於聯交所主板上市)之獨立非執行董事，並為滙豐銀行(中國)有限公司之獨立非執行董事。謝伯榮先生持有香港大學機械工程理學士學位及蘇格蘭斯特林大學Technological Economics之理學士碩士學位。彼為英格蘭及威爾斯特許會計師公會資深會員及香港會計師公會資深會員。除本通函所披露者外，謝伯榮先生於緊接最後實際可行日期前之過往三年內並無在其證券於香港或海外任何證券市場上市之其他公眾公司擔任任何董事職位。

謝伯榮先生與管理人已訂立委任書，據此彼獲委任為獨立非執行董事，任期固定為三年(惟約滿後可予續期)。謝伯榮先生亦須根據組織章程細則以及相關法例及規定於周年大會上退任及膺選連任。根據彼之委任書，謝伯榮先生有權就服務於董事會享有董事袍金及就服務於董事委員會享有額外袍金，有關金額由董事會按照管理人薪酬委員會之建議而釐定。彼亦於根據2007年長期獎勵計劃及2017年長期獎勵計劃授出之受限制基金單位獎勵中擁有權益。有關謝伯榮先生獲支付之董事袍金詳情已於領展年報內披露，而彼根據2007年長期獎勵計劃及2017年長期獎勵計劃獲授之受限制基金單位獎勵詳情亦已於中期報告及年報內披露。

於最後實際可行日期，根據證券及期貨條例第XV部之定義，謝伯榮先生擁有29,500個基金單位之權益。除本通函所披露者外，彼與其他董事或管理人之高層管理人員、或任何重大基金單位持有人(賦有房地產投資信託基金守則第8章第8.1(d)條下「重大持有人」之涵義)或控權基金單位持有人概無任何關係。

除本通函所披露者外，就建議重選謝伯榮先生概無其他根據上市規則第13.51(2)條第(h)段至第(v)段(猶如該等條文適用於領展)須予披露之資料，就謝伯榮先生之重選建議亦無任何其他事宜須提請基金單位持有人垂注。

紀達夫先生(「紀達夫先生」)

非執行董事

紀達夫先生，63歲，於2007年9月起出任為非執行董事。彼亦為管理人之財務及投資委員會之成員。

紀達夫先生自1983年起居於香港。彼為建築設計事務所凱達環球的創辦人兼主席，該公司自2006年起成為世界十大建築設計事務所之一，其總部設於香港，並擁有13個全球辦事處及1,400名僱員遍佈於亞洲、中東、歐洲和北美洲等世界各地。紀達夫先生於劍橋大學聖約翰學院(St John's College, University of Cambridge)修讀建築學，於1978年以優等成績畢業，並於1980年加入英國皇家建築師學會(RIBA)。彼為香港建築師學會資深會員及威爾斯三一聖大衛大學(University of Wales Trinity Saint David)和卡迪夫大學(Cardiff University)之榮譽院士。彼在高密度城市規劃以及在亞洲設計高層商業及住宅建築，機場和城市設施方面擁有豐富經驗。彼在高密度城市化和發展新建築類型學方面廣泛講授和寫作，以滿足高密度生活的需求。紀達夫先生於2009年成立了Griffiths-Roch Foundation，以收購及修復歷史建築並由Retreats Group Ltd經營為豪華酒店。紀達夫先生於緊接最後實際可行日期前之過往三年內並無在其證券於香港或海外任何證券市場上市之其他公眾公司擔任任何董事職位。

紀達夫先生與管理人已訂立委任書，據此彼獲委任為非執行董事，任期固定為三年(惟約滿後可予續期)。紀達夫先生亦須根據組織章程細則以及相關法例及規定於周年大會上退任及膺選連任。根據彼之委任書，紀達夫先生有權就服務於董事會享有董事袍金及就服務於董事委員會享有額外袍金，有關金額由董事會按照管理人薪酬委員會之建議而釐定。彼亦於根據2007年長期獎勵計劃及2017年長期獎勵計劃授出之受限制基金單位獎勵中擁有權益。有關紀達夫先生獲支付之董事袍金詳情已於領展年報內披露，而彼根據2007年長期獎勵計劃及2017年長期獎勵計劃獲授之受限制基金單位獎勵詳情亦已於中期報告及年報內披露。

於最後實際可行日期，根據證券及期貨條例第XV部之定義，紀達夫先生擁有75,720個基金單位之權益。除本通函所披露者外，彼與其他董事或管理人之高層管理人員、或任何重大基金單位持有人(賦有房地產投資信託基金守則第8章第8.1(d)條下「重大持有人」之涵義)或控權基金單位持有人概無任何關係。

除本通函所披露者外，就建議重選紀達夫先生概無其他根據上市規則第13.51(2)條第(h)段至第(v)段(猶如該等條文適用於領展)須予披露之資料，就紀達夫先生之重選建議亦無任何其他事宜須提請基金單位持有人垂注。

蒲敬思先生(「蒲敬思先生」)

獨立非執行董事

蒲敬思先生，49歲，於2018年5月起出任為獨立非執行董事。彼亦為管理人之財務及投資委員會之成員。

蒲敬思先生為Brooke Husband Limited(一間設於香港的房地產顧問公司)之共同創辦人之一兼董事。彼為特許測量師，英國皇家特許測量師學會(RICS)資深會員及香港測量師學會會員。蒲敬思先生現為RICS全球總裁及理事會成員。此外，彼為城市土地學會之會員及香港欖球總會之董事。蒲敬思先生於2002年7月至2015年12月期間在世邦魏理仕擔任多個與中國及亞洲相關的高層管理職位(包括彼最後於亞太區諮詢部擔任執行董事總經理一職)。彼亦曾於世邦魏理仕擔任亞太區策略組的常任委員。於2003年彼通過世邦魏理仕收購顯盛保柏國際而加入世邦魏理仕，此前，蒲敬思先生亦曾於1992年3月至2003年7月期間在Brooke Hillier Parker、Brooke International及顯盛保柏國際擔任多個職位。於1992年移居至香港前，彼於1989年在英國Hillier Parker以見習測量師展開職業生涯。蒲敬思先生持有英國劍橋大學土地經濟文學士學位。除本通函所披露者外，蒲敬思先生於緊接最後實際可行日期前之過往三年內並無在其證券於香港或海外任何證券市場上市之其他公眾公司擔任任何董事職位。

蒲敬思先生與管理人已訂立委任書，據此彼獲委任為獨立非執行董事，任期固定為三年(惟約滿後可予續期)。蒲敬思先生亦須根據組織章程細則以及相關法例及規定於周年大會上退任及膺選連任。根據彼之委任書，蒲敬思先生有權就服務於董事會享有董事袍金及就服務於董事委員會享有額外袍金，有關金額由董事會按照管理人薪酬委員會之建議而釐定。彼亦符合資格參與2017年長期獎勵計劃。有關蒲敬思先生將獲支付之董事袍金詳情將於領展年報內披露。

於最後實際可行日期，根據證券及期貨條例第XV部之定義，蒲敬思先生概無於基金單位擁有權益。除本通函所披露者外，彼與其他董事或管理人之高層管理人員、或任何重大基金單位持有人(賦有房地產投資信託基金守則第8章第8.1(d)條下「重大持有人」之涵義)或控權基金單位持有人概無任何關係。

除本通函所披露者外，就建議重選蒲敬思先生概無其他根據上市規則第13.51(2)條第(h)段至第(v)段(猶如該等條文適用於領展)須予披露之資料，就蒲敬思先生之重選建議亦無任何其他事宜須提請基金單位持有人垂注。

下列為按證監會購回通函所規定之說明函件，當中載有所有相關資料，致使閣下不論對批准授予管理人回購授權之普通決議案投贊成票或反對票，均能作出知情決定。

(1) 已發行基金單位

於最後實際可行日期，已發行之基金單位為**2,150,058,972**個。待載於**2018**年基金單位持有人周年大會通告內提呈之第**5**項普通決議案獲通過為普通決議案後，並假設由最後實際可行日期或之後起至**2018**年基金單位持有人周年大會日期(包括該日)止再無進一步發行新基金單位，亦無回購任何現有基金單位，則建議之回購授權可容許管理人於該回購授權有效期間內最多可回購**215,005,897**個基金單位。然而，如在**2018**年基金單位持有人周年大會日期前有任何進一步發行新基金單位或回購現有基金單位，管理人待載於**2018**年基金單位持有人周年大會通告內提呈之第**5**項普通決議案獲通過為普通決議案後，則最多可獲准回購之基金單位數目將佔於**2018**年基金單位持有人周年大會當日已發行基金單位總數之**10%**。

(2) 回購之理由

董事相信，基金單位持有人向管理人授出一般權力以根據回購授權回購基金單位乃符合領展及基金單位持有人之整體利益。進行回購可能會提高領展每基金單位之淨資產及／或盈利，惟須視乎當時情況及資金安排而定。董事尋求授出回購授權，旨在使領展可享有能於適當情況下回購基金單位之靈活性。在任何情況下回購之基金單位數目以及回購有關基金單位所依據之價格及其他條款將由管理人於相關時間經考慮當時之情況以及領展及基金單位持有人之整體利益後釐定。

(3) 用於回購之資金

回購之資金將來自根據信託契約及適用之香港法例及條例可合法撥作此用途之資金。

與領展於2018年3月31日(即領展最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)之綜合財務狀況相比，倘於回購授權有效期間內之任何時間全面行使回購授權，或會對領展之營運資金或資產與負債水平構成重大不利影響。然而，董事不擬在任何會對董事不時認為適合領展之營運資金或資產與負債水平構成重大不利影響之情況下，行使回購授權。

(4) 董事之承諾

董事已向證監會作出承諾，將根據信託契約之條文、適用之香港法例、房地產投資信託基金守則以及證監會不時發出之指引，行使回購授權之權力以進行回購。

(5) 回購之基金單位

於最後實際可行日期前之過往六個月內，管理人(代表領展)於聯交所回購合共41,154,500個基金單位，有關詳情如下：

基金單位回購日期	基金單位 回購數目	每基金單位之價格	
		最高 港元	最低 港元
2017年12月15日	2,000,000	69.60	68.95
2017年12月18日	464,000	70.00	69.15
2018年1月15日	403,000	70.50	70.45
2018年1月16日	1,861,500	70.50	70.35
2018年1月17日	1,918,500	70.50	70.10
2018年1月18日	73,000	70.50	70.40
2018年1月19日	1,007,000	70.50	70.40
2018年1月22日	1,782,000	70.50	70.05
2018年1月25日	1,655,000	70.50	70.30
2018年1月26日	1,496,500	70.50	70.35
2018年1月29日	1,985,500	70.50	69.85
2018年1月30日	700,000	70.10	68.95
2018年1月31日	224,000	69.25	68.90
2018年2月1日	516,500	69.00	68.90
2018年2月2日	1,300,000	68.00	67.80
2018年2月6日	44,000	66.00	66.00
2018年2月7日	1,500,000	66.80	66.15
2018年2月8日	1,000,000	66.70	66.05
2018年2月9日	1,640,000	65.00	64.45
2018年3月1日	177,500	67.45	66.90
2018年3月2日	2,305,000	68.80	67.75
2018年3月5日	1,690,000	68.35	66.75

基金單位回購日期	基金單位 回購數目	每基金單位之價格	
		最高 港元	最低 港元
2018年3月6日	1,160,000	66.95	66.55
2018年3月7日	1,526,000	67.05	66.15
2018年3月8日	119,000	67.50	67.35
2018年3月9日	1,230,000	68.00	67.35
2018年3月12日	985,000	68.20	67.65
2018年3月13日	1,060,000	68.50	68.05
2018年3月14日	767,500	68.50	67.80
2018年3月15日	430,000	68.50	67.85
2018年3月16日	2,000,000	68.70	68.25
2018年3月19日	409,000	69.00	68.30
2018年3月20日	1,854,500	68.60	68.10
2018年3月21日	1,551,000	68.50	68.00
2018年3月22日	1,348,000	68.50	67.25
2018年3月23日	971,500	67.50	66.55
	<u>41,154,500</u>		

除上文所披露者外，於最後實際可行日期前之過往六個月內，領展概無於聯交所或以其他方式進行任何基金單位回購。

(6) 回購基金單位之地位

所有根據回購授權回購之基金單位於回購後均會註銷。管理人將確保已回購基金單位之所有權文件會於任何該等回購結算後，在合理切實可行情況下儘早註銷及予以銷毀。

(7) 出售基金單位之意向

據董事於作出一切合理查詢後所深知，概無董事或任何彼等各自之有聯繫者(定義見房地產投資信託基金守則)目前有意在回購授權獲基金單位持有人批准後，向領展出售基金單位。

截至最後實際可行日期，領展之關連人士(定義見房地產投資信託基金守則)概無通知管理人或領展，彼等目前有意在回購授權獲基金單位持有人批准後，向領展出售基金單位，惟彼等亦無任何人承諾不會進行出售。

(8) 基金單位價格

基金單位於最後實際可行日期前十二個曆月(及直至最後實際可行日期止)每月在聯交所之最高及最低成交價如下：

	最高 港元	最低 港元
2017年		
6月	63.60	59.10
7月	64.50	58.00
8月	64.60	62.10
9月	65.40	62.20
10月	66.80	62.80
11月	72.30	63.65
12月	73.05	68.50
2018年		
1月	75.00	68.55
2月	69.85	64.15
3月	69.20	66.15
4月	69.85	65.80
5月	70.85	66.20
6月(直至及包括最後實際可行日期)	74.20	68.85

(9) 受託人之確認及同意

受託人已確認其意見，認為回購授權符合信託契約之規定，及在回購授權獲基金單位持有人批准之前提下，受託人對管理人根據建議之回購授權進行任何回購並無任何異議。受託人之確認僅為符合證監會購回通函之規定而發出，其不應被視為受託人就建議之回購授權之利弊或本通函內任何所作出之聲明或所披露之資料而提供推薦意見或陳述。受託人除為履行信託契約及房地產投資信託基金守則載列之受信責任外，概無就建議之回購授權及可能據此而進行基金單位回購之利弊或影響作出任何評估。

管理人建議尋求基金單位持有人批准就信託契約作出分派公式修訂，相關條款的全文或節錄於本附錄三中轉載，連同下文分別按下劃線文本及刪除線文本所示建議的增補及刪除。本附錄三所載分派公式修訂的全部詞彙均為信託契約中所界定者，且具有信託契約賦予的相應涵義。

(請參閱第6.1項至第6.5項特別決議案)

A 部分 未變現物業重估虧損

第13.6條修訂如下：

「13.6 就本第13條而言，「調整」指下列各項之影響：(i) 未變現物業重估收益及虧損，包括減值撥備及減值撥備回撥；……」

B 部分 商譽減值

第13.6條修訂如下：

「13.6 就本第13條而言，「調整」指下列各項之影響：……(ii) 商譽減值(已扣除)及／或負商譽(抵免)；……」

C 部分 金融工具之公平值虧損

第13.6條修訂如下：

「13.6 就本第13條而言，「調整」指下列各項之影響：……(iv) 金融工具之公平值收益及虧損；……」

D 部分 折舊及攤銷

第13.6條修訂如下：

「13.6 就本第13條而言，「調整」指下列各項之影響：……及(vii) 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加回有關由信託基金直接或間接擁有及由信託基金(及／或其任何附屬公司)使用的有關房地產及／或房地產相關資產、及其租賃物業裝修改良及配套機械、設備，及其他資產之折舊及／或攤銷，其可供用作分派之現金金額。」

E 部分 出售特別目的投資工具收益

第 13.6 條修訂如下：

「**13.6** 就第 13 條而言，「**調整**」指下列各項之影響：(iii)出售[相關投資、]物業及／
或出售持有該等物業之特別目的投資工具之已變現收益；……」

(附註：上文方括號內文字所示之建議修訂將僅於第 7 項特別決議案通過後方告生效)

信託契約輕微修訂(相關條款的全文或節錄於本附錄四轉載)毋須經基金單位持有人批准。建議的增補及刪除分別按下劃線文本及刪除線文本所示。本附錄四所載信託契約輕微修訂的全部詞彙均為信託契約中所界定者，且具有信託契約賦予的相應涵義。

1. 從信託契約第1.1條、第2.2條及第33(c)條及信託契約附表一第12段所有「領展」(英文:「The Link REIT」)或「領展房地產投資信託基金」(英文:「The Link Real Estate Investment Trust」)內移除(英文)「The」一詞，如下：

「1.1 釋義

.....

「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展(英文: **The Link REIT**)所擁有及／或經營之房地產周邊本地社區之居民生活；

.....

「領展之網站」(英文:「**The Link REIT's Website**」)指領展(英文: **The Link REIT**)之網站，而持有人已獲知會其地址或域名。」

.....

「信託基金」指由契約及名為「領展房地產投資信託基金」(英文:「**The Link Real Estate Investment Trust**」)(或其縮寫「領展」(英文:「**The Link REIT**」)或管理人(獲受託人批准)不時釐定之名稱)構成之基金單位信託計劃。

.....

2.2 信託基金聲明

.....信託基金由基金單位信託構成且名為「領展房地產投資信託基金」(英文:「**The Link Real Estate Investment Trust**」)(或其縮寫「領展」(英文:「**The Link REIT**」))

.....

33 持有人使用網站閱覽公司通訊

在符合所有適用法律及法規以及房地產投資信託基金守則或證監會所不時批准或規定之前提下，任何公司通訊須予刊登、郵寄、刊發、發送、交付或以任何方式(包括電子方式，此詞包括以電子方式發送或致令持有人或可換股工具持有人可閱覽公司通訊之其他方式)以供閱覽，並可按以下方式送達：－

.....

- (c) 將公司通訊登載於領展(英文：「**The Link REIT**」)之網站，惟須向持有人或可換股工具持有人發送符合聯交所規定已訂方式之公司通訊刊登之通知；或

.....

附表一
持有人會議

12 委任代表文據可為以下形式或受託人批准之任何其他形式：

「本人／吾等 ，地址為 為名為領展房地產投資信託基金(英文：「**The Link Real Estate Investment Trust**」)之信託基金之基金單位持有人，茲委任 ，地址為 ，為本人／吾等之代表，於謹訂於二零 年 月 日舉行之上述信託基金之基金單位持有人會議及其任何續會上代表本人／吾等及本人／吾等之 基金單位投票……」

2. 於信託契約第1.1條下「公司條例」之釋義修訂如下：

「「**公司條例**」指香港法例(第**62232**章)公司條例；」

3. 於信託契約第1.1條下按字母順序加入「契約」之新釋義如下：

「「**契約**」指日期為**2005年9月6日**之信託契約(經不時按照本信託契約的形式及規定修訂及補充)，且包括本信託契約之所有附表；」

4. 信託契約第1.1條下「發售通函」之釋義修訂如下：

「**發售通函**」指由管理人根據本契約及法律編撰及發佈的任何有關發行基金單位有關首次公開發售(經不時修訂、補充及更新)之發售通函；」

5. 信託契約第13.1條及第13.2條修訂如下：

「13 分派

13.1 在第13條之規限下，信託基金須於各財政年度向持有人作出分派。管理人可於其認為合適之任何財政年度酌情批准支付中期分派股息。

13.2 如有溢利可供分派及在任何適用法律規定規限下，管理人須確保各財政年度至少作出一次分派，且不得遲於有關財政年度完結後六個曆月支付。中期分派股息(如有)將不得遲於有關中期期間完結後六個曆月支付。倘信託基金之借款總額達到房地產投資信託基金守則所規定的上限，而信託基金缺乏足夠現金以供分派，則分派將會累計直至產生足夠現金流量以供分派。」

6. 信託契約第13.5條、第13.6(vi)條及第16.1條內所有「損益賬」一詞將由「收益表」取代如下：

「13.5 就第13條而言，某一財政年度之「**可分派收入總額**」為經管理人計算基金單位持有人就該財政年度應佔信託基金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收益表損益賬內之調整所產生之影響後之金額。

13.6 就第13條而言，「**調整**」指下列各項之影響：(i)未變現物業重估收益，包括減值撥備回撥；(ii)負商譽(抵免)；(iii)出售物業之已變現收益；(iv)金融工具之公平值收益；(v)有關物業重估變動之遞延稅項支出／抵免；(vi)其他重大非現金收益，並就上述每種情況於相關財政年度之收益表損益賬內入賬；及(vii)……，記錄可供用作分派之現金金額。

……

16.1 管理人之酬金

證監會根據證券及期貨條例第104條認可信託基金後，管理人有權從存置財產中收回管理人(或管理人之受委人或管理人附屬公司)就管理信託基金而合理產生之費用及開支之補還款項，惟每曆月最低為1,500萬港元(或可能經受託人及管理人議定之其他金額)，並應於有關曆月首日預付，而餘額(如有)則須於應計該等費用及開支起計七個曆日內支付，惟須受制於以下條件：支付予管理人之酬金超出管理人(或管理人之受委人或管理人附屬公司)於任何財政年度(或於間斷期內)實際產生之費用及開支之任何餘額將計入信託基金之綜合收益表損益賬內，以計算可分派收入總額。管理人就任何間斷期之酬金須根據時間按比例計算。」

管理人建議尋求基金單位持有人批准對信託契約作出相關投資修訂，相關條文之全文或摘錄已載列於本附錄附錄五，並建議對該等條文作出下文分別以下劃線及刪除線標示之增補及刪除。本附錄五所載相關投資修訂之所有界定詞彙於信託契約內已作釋義，故具信託契約所賦予之相同涵義。

(請參閱第7項特別決議案)

1. 信託契約第1.1條下「經授權投資」的釋義修訂如下：

「**經授權投資**」指：

…(iii) 相關投資；

(iii)(iv) 房地產相關資產；

(iv)(v) 現金及等同現金項目；

(v)(vi) 管理人及所有管理人附屬公司已發行股本中之股份；

(vi)(vii) 任何特別目的投資工具之已發行股本中之股份及貸款以及就收購特別目的投資工具而購入之任何商譽及其他無形資產；

(vii)(viii) 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安排；及

(viii)(ix) 為提升本釋義第(i)、(ii)、(iii)、(iv)、(v)、(vi)及、(vii)及(viii)段擬進行之經授權投資、或其他投資、或信託基金之一般投資之回報，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)，……」

2. 於信託契約第1.1條下按字母順序加入如下文「最高上限」之新釋義：

「**最高上限**」指第9.1B條項下所確定信託基金之資產總值之25%，即根據房地產投資信託基金守則規定之方式計算之發展成本總額及相關投資的合併價值連同信託基金其他非房地產資產的總和之總值限額；」

3. 於信託契約第1.1條下按字母順序加入如下文「相關投資」之新釋義：

「相關投資」指房地產投資信託基金守則項下不時允許信託基金作出投資之金融工具，包括(但不限於)：

(i) 於香港聯交所或其他國際認可證券交易所上市的證券；

(ii) 非上市債務證券；

(iii) 政府及其他公共證券；及

(iv) 當地及海外物業基金；」

4. 於信託契約第9.1A條後將新加入第9.1B條如下：

「9.1B 用作計算最高上限及對相關投資之限制之資產總值

就計算最高上限所用之分母而言，信託基金資產總值須按照下列公式釐定：

$$\text{資產總值} = \text{GAV} - \text{D} \pm \text{V}$$

當中：

GAV = 信託基金最近刊發賬目列示之資產總值；

D = 信託基金最近刊發賬目中建議之任何分派及自發佈信託基金最近刊發賬目以來所宣派任何分派之金額；及

V = 認可估值師根據其於信託基金最近刊發賬目發佈後所刊發之估值報告釐定信託基金之房地產價值的變動(如有)。」

5. 於信託契約第12.3.7條後新加入第12.3.8條如下：

「12.3.8 (a)相關投資價值不得超過(第9.1B條項下所確定)信託基金資產總值之10%；及(b)相關投資之合併價值連同信託基金之其他非房地產資產，與發展成本總額合計時，在任何時候均不得超過最高上限。」

6. 於信託契約新第12.3.8條後新加入第12.3.9條如下：

「12.3.9 信託基金於由任何單一公司集團所發行之相關投資的持倉價值不得超過(按照第9.1B條所確定)信託基金資產總值之5%。」

7. 信託契約第9.1.5條修訂如下：

「9.1 投資估值

.....

9.1.5 (倘投資屬於「經授權投資」釋義中任何一段所述之範疇，並且為相關投資或是性質上屬衍生工具)，則該投資之價值須由管理人釐定，並須按以下方式計算：

- (i) 於任何證券交易所、商品交易所、期貨交易所或場外交易市場報價、上市、交易或買賣之所有投資之計算，須參考進行有關計算當日主要證券交易所之營業時間結束時該等投資於主要證券交易所之最後成交價作出；及
- (ii) 倘無證券交易所、商品交易所、期貨交易所或場外交易市場，則根據作為有關投資做市商之任何人士、公司或機構(若有關做市商多於一名，則為管理人指定之做市商)所報之投資價值而進行之所有計算，須根據香港現行一般公認會計原則作出；及

.....

及存置財產於任何指定日期之價值指於相關日期由存置財產組成之所有經授權投資的價值總額，惟於所有情況下該價值須根據香港會計師公會頒佈於相關財政年度適用之公認會計原則作出。」

8. 信託契約第13.6條修訂如下：

「**13.6** 就本第13條而言，「調整」指下列各項之影響：……(iii)出售相關投資、物業~~[及／或出售持有該等物業之特別目的投資工具]~~之已變現收益……」

(附註：上文以方括號內文字所示之建議修訂將僅於第6.5項特別決議案獲通過後方告生效。)

9. 信託契約第12.3.7條修訂如下：

「**12.3.7** 於任何時間，~~領匯存置財產之資產總值~~信託基金之資產總值至少75%須投資於產生定期租金收入之房地產。」



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)

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。

基金單位持有人周年大會通告

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。」

基金單位持有人周年大會通告

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) 有關相關投資之經擴大投資範圍(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

基金單位持有人周年大會通告

- (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

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周年大會(「**基金單位持有人周年大會**」)，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)期間暫停辦理基金單位之過戶登記手續。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，務請將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。
- (b) 凡有權出席基金單位持有人周年大會並於會上投票之基金單位持有人均有權委任一名或分別委任兩名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。如委任超過一名受委代表，則有關代表委任表格必須列明所委任之受委代表各自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(不論親身或經受委代表作出)，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)，或經公證人簽署證明真確之該授權書或其他授權文件副本(如有)，最遲須於基金單位持有人周年大會或其任何續會指定舉行時間**48小時**前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17M樓**，方為有效。
- (e) 就予以提呈之基金單位持有人周年大會決議案而言，務請注意信託契約僅提供英文版本。
- (f) 就議程第**3項**及第**4項**而言，於基金單位持有人周年大會上膺選連任之五名退任董事之履歷載於該通函附錄一。

基金單位持有人周年大會通告

- (g) 就議程第5項而言，一份旨在提供有關建議授予回購基金單位一般授權之詳細資料之說明函件載於該通函附錄二。
- (h) 載於本通告內所有予以提呈之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聶雅倫先生；執行董事王國龍先生(行政總裁)及張利民先生(首席營運總監)；非執行董事紀達夫先生；以及獨立非執行董事蒲敬思先生、陳耀昌先生、裴布雷先生、陳寶莉女士、陳秀梅女士、謝伯榮先生、謝秀玲女士、韋達維先生及Elaine Carole YOUNG女士。
- (j) 本通告之中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

