

# 重要提示

倘閣下對本發售通函之內容有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀、銀行經理、律師、專業會計師或其他獨立專業顧問。



## 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)

由領匯管理有限公司管理

### 全球發售

全球發售基金單位數目：	1,925,846,000 (可予調整及視超額配售權行使與否而定)
香港公開發售基金單位數目：	577,754,000 (可予調整)
國際發售基金單位數目：	1,348,092,000 (可予調整及視超額配售權行使與否而定)
最高發售價：	每個基金單位10.30港元 (不包括1%經紀佣金、0.005%香港聯交所交易費、0.005%證監會交易徵費及0.002%投資者賠償徵費)
香港公開發售折讓：	就分配予申請人之所有香港公開發售基金單位之發售價的5%
申請時須付之折讓後最高發售價：	每個基金單位9.78港元，申請時須以港元繳足，另加1%經紀佣金、0.005%香港聯交所交易費、0.005%證監會交易徵費及0.002%投資者賠償徵費，可予退還
股份代號：	823

聯席全球協調人及聯席上市代理人

(按英文字母順序排列)



高盛(亞洲)有限責任公司



香港上海滙豐銀行有限公司



瑞銀投資銀行

重組牽頭顧問



瑞銀投資銀行

香港房屋委員會財務顧問



J.P. Morgan Securities (Asia Pacific) Limited

香港證券及期貨事務監察委員會、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本發售通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不作出任何聲明，並明確表示概不就因本發售通函全部或任何部份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。

發售價預期將由聯席全球協調人(代表包銷商)、香港房委會及管理人於定價日(預期為二零零五年十一月十九日)。發售價將不會高於10.30港元，且現時預期不會低於9.70港元。香港公開發售基金單位之申請人於申請時須繳付每個香港公開發售基金單位為9.78港元之折讓後最高發售價，連同1%經紀佣金、0.005%香港聯交所交易費、0.005%證監會交易徵費及0.002%投資者賠償徵費，倘發售價低於最高發售價，則多出的款項將予退還。

聯席全球協調人(代表包銷商，並徵得香港房委會及管理人同意)可於根據香港公開發售提交申請最後一日上午前任何時間，將指示性發售價範圍調低至低於本發售通函所載之發售價範圍(即每基金單位9.70港元至10.30港元)。在此情況下，有關調低指示性發售價範圍之通知，將於根據香港公開發售提交申請最後一日上午前於南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)刊登。倘香港公開發售基金單位之申請已於根據香港公開發售提交申請最後一日前提交，則即使指示性發售價範圍作出上述調減，其後亦不得因有關發售價範圍之任何該等修訂而撤回有關申請。進一步詳情載於本發售通函「全球發售之架構」及「如何申請香港公開發售基金單位」各節內。

倘香港房委會、管理人及聯席全球協調人因任何原因而未能議定發售價，則全球發售(包括香港公開發售)將不會進行。

倘於基金單位開始在香港聯交所買賣當日上午八時正前出現若干理由，則聯席全球協調人(代表香港包銷商)可終止香港包銷商根據香港包銷協議認購及促使申請人認購香港公開發售基金單位之責任。有關該等理由的內容已詳載於本發售通函「包銷」一節，敬請閣下參閱該節以了解進一步詳情。

二零零五年十一月十四日

**警告：全球發售或分拆出售有可能遭受法律挑戰。**管理人及香港房委會之意向為，即使有人提出或威脅提出任何日後挑戰，分拆出售及全球發售仍會進行，在該情況下將應用特別條款。

投資者應細閱本發售通函「風險因素 — 日後挑戰之風險」一節及「可能出現之法律挑戰及全球發售相關條款及條件」一節所載的風險因素。

香港房委會已獲取法律意見，並相信任何以司法覆核方式之日後挑戰應不會獲勝訴。管理人已個別考慮日後挑戰之可能性，並作出總結，認為根據本發售通函所載基準進行全球發售乃為適當，而且在日後挑戰出現之情況（誠如本發售通函所述）可能適用之安排，在該等情況下均為適當。詳情請參閱本發售通函「新法律挑戰情況下之應變條文」。

然而，概不確定及保證日後挑戰不會獲勝訴。倘若於全球發售完成後有司法管轄權之法院發出命令，而受託人及管理人認為該法院命令對領匯或 PropCo 對該等物業之使用或擁有權造成重大不利影響，則受託人及管理人須考慮是否終止領匯，屆時，基金單位持有人可收取者可能大幅低於彼等原來投資額，而除了終止時收取之任何最終分派外，可能不會擁有任何其他權利，亦無其他資格參與該等物業所得收入或收益。

倘若有人在全球發售全面成為無條件前任何時間提出或威脅提出任何日後挑戰，在本發售通函刊發後，有可能透過在南華早報（以英文）及香港經濟日報（以中文）刊登公佈，變更或延長香港公開發售之時間表、補充本發售通函之資料，及變更香港公開發售之條款及條件。

準申請人尤應注意下列各點：

- 倘若有人在全球發售全面成為無條件前任何時間提出或威脅提出任何日後挑戰，有可能（但並非自動）向成功申請人授予撤回權，但在香港公開發售全面成為無條件後，則無論如何不會再授予撤回權；
- 倘若授予撤回權，准予撤回之期限將不會少於七個營業日，而此舉將會延長全球發售之時間表，惟上市日將不會延遲至二零零五年十二月二十三日之後；
- 不論撤回權授予與否，全球發售之時間表如有任何延長，將會導致申請人之成本或利息費用增加（尤其是已安排保證金融資之申請人）— 視乎申請人之個別情況或安排而定，申請人務須確保彼等擁有充足資金，藉以應付可能於上市日前到期之任何利息費用及任何補倉通知；
- 倘若授予撤回權，其將會是香港大型公開發售中之首例，倘若出現系統問題或其他後勤問題，則存有撤回權未必可在所有情況下按預期一般予以行使或處理之風險。尤其是透過經紀、銀行或其他中介機構申請之申請人，應提早諮詢中介機構之意見，以確定彼等須遵行之手續；及
- 不能保證在所有情況下，全球發售均可進行，不論撤回權是否（或已）授予亦然。基於延長全球發售時間表或其他原因（包括倘全球發售因任何理由不予進行）或在此等

情況後，不會就申請款項(包括任何退還之申請款項)支付任何利息，亦不會就任何額外財務成本支付任何補償。

倘若有人提出或威脅提出日後挑戰，管理人既不確定亦不會自動決定授予撤回權。是否授予撤回權，在目前及日後均由管理人根據當時情況，並且受全球發售及包銷協議之條件規限下酌情決定。管理人在作出任何有關決定時，將會考慮新情況的重要性，並會考慮有關需要(或與否)授予撤回權以使全球發售得以進行而收取之法律意見。即使不授予任何撤回權，管理人亦可進行香港公開發售，即使有人提出或威脅提出日後挑戰亦然。

倘若有人在全球發售全面成為無條件前任何時間提出或威脅提出日後挑戰，全球發售，在董事仍然認為領匯適合上市之前提下，只有在管理人認為即使有日後挑戰全球發售仍適合進行時，方會進行。倘若授予撤回權，董事之意見將會根據當時情況載於有關公佈中。

倘若管理人決定授予撤回權，預期成功申請人可於刊發香港公開發售分配結果後之一段特定期間內(將不少於七個營業日)，行使撤回權。在此機制下，分配以及退款予全部或部份不成功之申請可在可行範圍內按原定時間表進行。此外，撤回機制旨在確保成功申請人在保留分配的同時，毋須在其後之新發售事項下(不能保證有相同之分配)重新作出申請。

倘若授予撤回權，無於指定撤回期限前有效撤回之成功申請人，將繼續享有所獲之分配額，並受其申請約束，其申請將繼續全面有效。任何撤回權將適用於有關分配之全部，部分撤回將不獲批准。任何撤回一旦作出，均不得撤銷。申請人若有效地撤回，將不再有權擁有先前獲分配之基金單位，亦無權重新申請。

行使任何撤回權所涉及之基金單位，將會重新分配予國際發售項下之投資者，並不會於香港公開發售重新提呈發售。此乃由於在實際情況下，當全部或部份不成功之申請獲發放退款後，將難以透過香港公開發售將該等基金單位重新分配予投資者。

香港公開發售及全球發售須待達成或豁免多項條件後，方可作實(請參閱本發售通函「全球發售之架構 — 香港公開發售之條件」一節)。在上述條件規限下，香港公開發售預期於上市日上午八時正全面成為無條件。在香港公開發售全面成為無條件後，則在任何情況下將不會授予撤回權。

在本發售通函內，管理人或任何其他各方有關任何日後挑戰(或任何相關事宜)之意向之聲明或提述，乃以最後可行日期為準。任何該等意向有可能因任何日後發展而變更。

公眾人士可於二零零五年十一月十四日(星期一)至二零零五年十二月九日(星期五)，每日二十四小時在領匯之香港公開發售網站(網址：[www.linkreitipo.com.hk](http://www.linkreitipo.com.hk))，以及在同一期間每日上午八時正至午夜致電領匯之香港公開發售熱線(電話號碼為183 3838)，取得香港公開發售之資料及就可能授予撤回權之手續。

基金單位申請人或準申請人如對任何日後挑戰可能產生之影響或任何日後挑戰之任何可能產生之後果(包括可能授予撤回權之情況及其影響)有任何疑問，應諮詢其股票經紀、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。