

全球發售

領匯	領匯房地產投資信託基金，以單位信託基金形式構成，根據證券及期貨條例第104條，並因應其不時變動之適用條件，認可之集合投資計劃。
管理人	領匯管理有限公司，獲證監會發牌進行資產管理此項受規管活動。
受託人	滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司。
全球發售	合共發售1,925,846,000個基金單位，由香港公開發售及國際發售(可予調整及視超額配售權行使與否而定)組成。
香港公開發售	向香港公眾初步提呈發售577,754,000個基金單位。
國際發售	向機構、專業及其他投資者初步提呈發售1,348,092,000個基金單位。
重新分配基金單位	香港公開發售及國際發售下提呈發售之基金單位可在若干情況下重新分配，見本發售通函「全球發售之架構」一節。
架構	在美國境外根據規例S及在美國境內根據144A條例提呈發售及出售基金單位。基金單位並未亦不會根據美國證券法登記，並除若干情況外，基金單位不得在美國境內發售或出售。在日本，國際發售將包括非上市公開發售。
發售價範圍	基金單位發售價(將以港元計值)不會高於10.30港元，並且目前預計不會低於9.70港元。
香港公開發售折讓及申請時應付之價格	成功申請香港公開發售基金單位之每名申請人將有權就其獲分配的全部香港公開發售基金單位獲取每個基金單位發售價5%之折讓。因此，當申請香港公開發售基金單位時，申請人必須支付折讓後最高發售價9.78港元，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。倘若發售價低於最高發售價，每個香港公開發售基金單位之折讓價將會向上或向下調整(視乎情況而定)至最接近之港仙。詳情可見本發售通函的「香港公開發售折讓」一節。
投資者須付之費用	除折讓後最高發售價(就香港公開發售而言)及發售價(就國際發售而言)外，申請基金單位之投資者必須支付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，則可予退還適當款項。

超額配售權

預期香港房委會將授予聯席全球協調人認購權，以要求香港房委會向國際包銷商提供最多達到代價基金單位之全部，而向投資者作為國際發售之部份提呈發售。

集資款項用途

有關如何使用全球發售集資款項之詳情，見本發售通函「集資款項用途」一節。

策略夥伴之認購

作為國際發售之部份，策略夥伴已同意按發售價（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%投資者交易徵費）認購180百萬美元或管理人可能釐定之較低款額（不少於120百萬美元）之等值港元（以1美元兌7.8港元之匯率折算）可購買之基金單位數目。

策略夥伴禁售

根據合作協議，策略夥伴已同意於合作協議期間內，不會：

- 於上市日後滿12個月之日前任何時間（「首個禁售期」），處置其根據合作協議認購之任何基金單位（「有關基金單位」）；
- 於上市日後滿36個月之日前任何時間，處置基金單位，因而導致其（根據合作協議連同其特許承讓人）持有之有關基金單位數量低於原來的75%；及
- 於合作協議終止前任何時間，處置基金單位，因而導致其（根據合作協議連同其特許承讓人）持有之有關基金單位數量低於原來的50%。

就此而言，「處置」包括：(i)發售、出售、質押、按揭、訂約出售、出售任何期權或訂約購買、購買任何期權或訂約出售、授出或同意授出任何期權、購買權或認購權證、貸出、或直接或間接以任何其他方式轉讓或處置有關基金單位的任何法律、經濟或實益權益；或(ii)訂立任何掉期或其他安排，將有關基金單位的全部或部份實益所有權或經濟利益轉讓給他人，不論上述(i)或(ii)項所述的任何交易是否以現金或其他方式通過交付有關基金單位來進行結算。

於首個禁售期屆滿後，策略夥伴或其任何特許承讓人處置任何基金單位前，策略夥伴須發出14日通知予管理人，並應盡所有合理努力確保任何該等處置不會令市場陷於混亂或造成假市。有關上述禁售規定有若干例外情況。詳情請見本發售通函「重大合約及其他文件和資料」一節。

領匯之禁售

根據包銷協議，管理人及受託人（作為領匯之受託人）同意，領匯及其任何附屬公司均不得在上市日後六個月內（根據全球發售或經聯席全球協調人同意除外），不論有條件或無條件：

- 配發、發行、提呈發售、出售、訂約出售、對沖、授出任何購股權或權利以認購或購買或以其他方式處置任何基金單位或可轉換或可兌換為基金單位之任何證券或任何附有權利可認購或購買基金單位之任何證券；或
- 將基金單位寄存在與發行存託憑證有關之存管處；或
- 訂立交易（包括但不限於掉期或其他衍生工具交易），以全部或部份轉讓因擁有任何基金單位而帶來之任何經濟後果；或
- 提出、同意或宣佈進行以上任何行動之任何意向。

香港房委會之禁售

根據包銷協議，香港房委會同意，除非經聯席全球協調人同意或按照下文所述，否則不會及促使其附屬公司不會在上市日後12個月內，不論有條件或無條件：

- 處置：(A)任何基金單位或其任何直接或間接權益（包括但不限於授予或增設任何購股權、按揭、質押、抵押或其他擔保權益）；或(B)可轉換或兌換為任何基金單位之任何證券；或
- 訂立任何掉期或其他衍生工具交易或其他安排，以全部或部份轉讓因擁有任何基金單位或可轉換或兌換為基金單位之任何證券而帶來之任何經濟後果；或
- 處置於持有任何基金單位或任何可轉換或兌換為任何基金單位之任何公司或實體擁有之直接或間接權益；或

- 提出、同意或宣佈任何會作以上行動之意圖。

該等限制不適用於轉讓基金單位至香港房委會之全資附屬公司(惟承讓人須承擔相同責任)或行使超額配售權。

策略夥伴暫停

根據合作協議，策略夥伴已同意，於合作協議之有效期內，不會在首次認購基金單位後，進一步認購任何基金單位，如該進一步認購會使其擁有或控制之基金單位(作為有關時間尚未行使及已發行之基金單位總數之百分比表示)超過下列兩者中之較低者：(i)以(x)，即180百萬美元之港元等額(以1美元兌7.8港元之匯率折算)除以策略夥伴根據合作協議購入基金單位之每基金單位價格，再除以(y)，即該等基金單位首次在香港聯交所上市當日尚未行使及已發行之基金單位總數所得之百分比；或(ii)建議收購時尚未行使及已發行之基金單位總數之6%。

市值

22,016百萬港元，根據最高發售價(不包括任何香港公開發售折讓)計算。

全球發售完成後之 每基金單位資產淨值

(i)10.30港元，根據最高發售價及預期緊隨全球發售完成後已發行2,137,454,000個基金單位及假設超額配售權獲全數行使；或(ii)10.16港元，乃假設香港公開發售下初步提呈的577,754,000個基金單位以折讓後最高發售價發行，及已按最高發售價發行其餘1,559,700,000個基金單位(假設超額配售權獲全數行使)計算。

倘若基金單位自國際發售重新分配至香港公開發售，由於該等額外基金單位可根據香港公開發售折讓作出調整，全球發售完成後每基金單位資產淨值(按相同基準計算)可能會較低。倘若基金單位自香港公開發售重新分配至國際發售，由於該等基金單位將不再根據香港公開發售折讓作出調整，全球發售完成後每基金單位資產淨值(按相同基準計算)可能會較高。

上市及買賣

於全球發售前，基金單位並無市場。

香港聯交所已初步批准所有基金單位在香港聯交所主板上市及買賣。預期基金單位將於二零零五年十一月二十五日星期五開始在香港聯交所買賣。倘香港聯交所正式批准基金單位在香港聯交所主板

上市及買賣，且領匯符合香港結算之證券收納規定，則基金單位將獲香港結算接納為合資格證券，自基金單位於香港聯交所開始買賣之日或香港結算選定之任何其他日期起，可於中央結算系統寄存、結算及交收。香港聯交所參與者之間之交易交收須於任何交易日後第二個香港聯交所營業日在中央結算系統內進行。

所有在中央結算系統之活動均須根據當時有效之《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》進行。

為確保基金單位獲納入中央結算系統，一切必需安排均已辦妥。

穩定價格

就全球發售而言，穩定價格操作人經諮詢聯席全球協調人後，可超額分配或進行交易，以使基金單位之市價自上市日起至(i)香港公開發售提交申請最後一日；及(ii)倘若根據香港公開發售授予撤回權，則行使該撤回權最後日期(以較後者為準)後30日的期間，高於其可能達致之其他水平。

基金單位持有人不得贖回

於基金單位上市期間，基金單位持有人無權要求管理人贖回其基金單位。基金單位在香港聯交所上市並不保證基金單位有一個流通市場。

溢利預測(於二零零五年十一月二十五日至二零零六年三月三十一日期間)

管理人預測，倘無不可預見的情況，並根據本發售通函「溢利預測」一節所載的基準及假設計算，領匯於二零零五年十一月二十五日(為基金單位預期首次在香港聯交所上市及預期領匯完成收購該等物業的日期)至二零零六年三月三十一日的除稅後綜合純利(反映領匯、管理人、HoldCo、PropCo及FinanceCo之綜合損益表)將不會少於424百萬港元。有關詳情(包括預測的主要假設基準)見本發售通函「溢利預測」一節。

分派	<p>按管理人之政策，將相等於領匯於每個財政年度之可分派收入總額的100%之金額分派予基金單位持有人作為股息，詳情見本發售通函「分派政策」一節。根據信託契約，領匯在任何情況下均須至少分派其每個財政年度之可分派收入總額的90%。分派將以港元宣派。至於有關截至二零零六年三月三十一日止期間及截至二零零七年三月三十一日止之財政年度的分派，見下文「分派聲明」。</p> <p>有關可能會影響領匯向基金單位持有人作出分派的能力所涉不利因素之討論，見本發售通函「風險因素」及「分派政策」各節。</p>
分派聲明 (於二零零五年十一月二十五日至二零零六年三月三十一日止期間及截至二零零七年三月三十一日止之財政年度)	<p>倘無不可預見之情況，基金單位持有人將於二零零五年十一月二十五日至二零零六年三月三十一日期間獲派付分派總額每個基金單位不少於0.1983港元(無論領匯於該期間所獲溢利多少)。上述數值代表了按最高發售價(不包括其他交易費用)計算，年度分派率為5.53%，或按折讓後最高發售價(不包括其他交易費用)計算，則年度分派率為5.83%。</p> <p>倘無不可預見之情況，基金單位持有人將於截至二零零七年三月三十一日止之財政年度派付分派總額不少於0.6176港元(無論領匯於該年度所獲溢利多少)。上述數值代表了按最高發售價(不包括其他交易費用)計算，年度分派率為6.00%，或按折讓後最高發售價(不包括其他交易費用)計算，則年度分派率為6.31%。</p>
稅項事宜	<p>有關購買、擁有及處置基金單位之稅項影響，進一步詳情見本發售通函「稅項」一節。</p>
領匯之終止	<p>領匯可於信託契約所列情況下由受託人或管理人終止。詳情見本發售通函「信託契約」一節。</p>
規管法例	<p>(領匯據以構成的)信託契約受香港法例規管。</p>
風險因素	<p>準投資者應審慎考慮投資於基金單位涉及之有關風險，詳細討論見本發售通函「風險因素」一節。</p>