

新法律挑戰情況下之意向

管理人及香港房委會之意向為，即使有人提出或威脅提出日後挑戰，分拆出售及全球發售仍會進行。

香港房委會已獲取法律意見，並相信任何以司法覆核方式進行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後（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。

儘管較早前訴訟已獲解決，惟香港房委會及管理人各法律顧問分別表示，不排除遭受日後挑戰之可能性，包括受以司法覆核相關理由所提出之挑戰。故此，全球發售之條款包括應變條文，在可能範圍內確保即使有任何日後挑戰（或任何日後挑戰之可能性），香港公開發售及全球發售仍可進行。該等應變計劃過往並未應用於香港任何大型公開發售。因此，準申請人應細閱本發售通函「可能出現之法律挑戰及全球發售相關條款及條件」一節。

倘若有人提出或威脅提出日後挑戰，管理人將會根據當時情況決定是否進行全球發售。全球發售將會在董事仍然認為領匯適合上市之前提下，並只能在管理人認為即使有日後挑戰全球發售仍適合進行時進行。董事之意見將會根據當時情況載於有關公佈中。

背景

前次發售於二零零四年十一月二十五日透過刊發二零零四年發售通函而進行，其後因盧少蘭女士及馬基召先生於二零零四年十二月八日申請司法覆核而遭受法律挑戰。原訟法庭於二零零四年十二月十四日駁回司法覆核申請，且上訴法庭在於二零零四年十二月十六日的聆訊駁回盧女士提出的上訴。二零零四年十二月十七日，終審法院上訴委員會作出裁決，表示終審法院並無縮短向終審法院提出上訴時限之司法管轄權。

前次發售被限定最遲於二零零四年十二月二十日結束。終審法院上訴委員會於二零零四年十二月十七日作出裁定後，情況已經清楚，在前次發售之適用時限內並不能清除其向終審法院進一步提出上訴之可能性。未能清除有進一步上訴之可能對二零零四年發售通函刊發時之情況構成重大變動。因此，於二零零四年十二月十九日宣佈，因為考慮未能清除向終審法院提出上訴之可能性，所以前次發售不予進行。前次發售之信託已於其後終止，並已被二零零五年九月六日簽立之補充前次發售信託契約之契約確認。

終審法院在二零零五年七月二十日判決，維持先前原訟法庭及上訴法庭之判決，至此，較早前訴訟告一段落。終審法院在該項判決中，指出分拆出售符合香港房委會之法定宗旨，故屬香港房委會之權力範圍內。終審法院之判決與香港房委會所獲有關全球發售及分拆出售之法律意見一致，即全球發售及分拆出售一直（而且繼續）全屬香港房委會權力範圍內。依基本法規定，判例法則在香港適用，而根據判例法則，倘若新案件中，事實及法律要點與過往之案例相同或相似，則必須遵循上級法院過去曾作出之判決。終審法院作為香港最高法院，其指分拆出售乃在香港房委會權力範圍內之裁決將成為判例。因此，香港房委會將不受以較早前訴訟提出之理由為據之司法覆核作進一步打擊，任何進一步司法覆核挑戰，只能以其他理由為據。

應變條文

全球發售之條款載入應變條文，在可能範圍內確保即使有任何日後挑戰(或任何日後挑戰之可能性)，如本發售通函「可能出現之法律挑戰及全球發售相關條款及條件」一節所述，香港公開發售及全球發售仍可予進行。

根據此等應變條文，及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，管理人將於南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)及管理人可能決定之任何其他報章或媒體發表進一步公佈。該等公佈將明確提述或補充本發售通函，並可能包括對香港公開發售時間表或條款的變更。有任何上述該等公告公佈後(不論涉及任何香港公開發售時間表或條款變更與否)，管理人可按任何公佈所載列之期限及方法授予成功申請人撤回權。倘若授予撤回權，准予撤回之期限將不會少於七個營業日。是否授予撤回權，在目前及日後均由管理人在考慮當時情況，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(請參閱本發售通函「包銷」及「全球發售之架構—香港公開發售之條件」兩節)。

載入該等應變條文，是由於可能有進一步之法律挑戰阻礙香港公開發售，即使該等挑戰最終未能勝訴。尤其由於香港房委會乃公共機構，其決定均受司法覆核之規限。進一步之司法覆核挑戰之風險可以概括表述，惟不可能預先估計個別司法覆核挑戰之性質。此外，法院作出的司法覆核決定因案而異，並對於司法覆核準則於日後案件應用標準及結果如何，不一定提供權威性指引。

應變條文旨在提供機制，使任何日後挑戰(如發生)可予評估，並在管理人評估該日後挑戰(當中考慮獲取之法律意見)後認為適當之情況下，香港公開發售可予進行。香港房委會已獲取法律意見，並相信任何由司法覆核方式進行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，認為應變條文在有關情況下乃為適當。

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(將不少於七個營業日)內，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保留分配的同時，並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。

基於實施之實際情況，應變條文涉及下述特點：

- (i) 任何撤回權應就申請人所獲分配之所有基金單位全部行使，否則不得行使。故此，不能就部份分配之基金單位行使撤回權；及
- (ii) 根據目前意向，行使任何撤回權所涉及之香港公開發售基金單位，將會重新分配予國際發售項下之投資者。此乃由於在實際情況下，當已就全部或部份不成功之申請發放退款

後，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。管理人相信，倘若就行使撤回權涉及之任何香港公開發售基金單位進行第二次公開申請程序，將會造成不可接受的額外延誤，對於未行使撤回權之投資者構成不公平損害。因此，倘若授予撤回權，基金單位在香港公開發售與國際發售之間的最終分配將會作出調整以反映香港公開發售之任何撤回。

管理人認為，經考慮申請人整體利益後，以上特點適用於有關情況。

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。

不成功之香港公開發售申請人毋須撤回，再者，即使獲授撤回權，亦毋須採取任何行動。

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，除非管理人認為儘管有日後挑戰，全球發售仍適合進行，否則全球發售將不會進行。全球發售只能在董事仍然認為領匯適合上市的前提下進行。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。

申請人之風險

倘若授予撤回權，將屬香港大型公開發售中之首例。因此，倘若出現系統問題或其他後勤問題，則存在撤回權未必可在所有情況下按本發售通函或任何有關補充公佈所預期一般予以行使之風險。

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，是否授予撤回權，在目前及日後均由管理人在全球發售及包銷協議之條件規限下酌情決定。當有人提出或威脅提出日後挑戰，概不在任何情況下，自動授出亦不保證將會授出撤回權。儘管有人提出或威脅提出日後挑戰，管理人可不授予任何撤回權而進行香港公開發售。

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，全球發售時間表則可能會延長；而倘若授予撤回權，則須延長時間表以使撤回權得以行使。依照本發售通函「預期時間表」一節所載之初步預期時間表，倘若於二零零五年十一月二十四日(即預定公佈分配結果之日期)授予撤回權並予公佈，上市日很可能會延遲最少20天，直至二零零五年十二月十五日或甚至更後日期。一旦延長香港公開發售或全球發售的時間表，則須經由證監會及香港聯交所批准。無論如何上市日將不會延遲至二零零五年十二月二十三日之後。

全球發售時間表一旦延長，將會盡快在南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)以及管理人可能決定之任何其他報章或媒體公佈。

所有準申請人應細閱本發售通函「風險因素 — 日後挑戰之風險」一節所載之風險因素。