

前次發售及較早前訴訟

香港房委會於二零零五年九月六日發表公佈，表示其分拆出售督導小組決定重新進行房地產投資信託基金單位全球發售，以落實香港房委會於二零零三年七月二十四日有關分拆零售及停車場設施之決定，故此進行是次全球發售。

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申請司法覆核而遭受法律挑戰。有關方面於二零零四年十二月八日提出司法覆核，聲稱(其中包括)香港房委會在進行分拆出售時越權行事。

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性構成對二零零四年發售通函刊發時之情況出現重大變動。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。

較早前訴訟於終審法院在二零零五年七月二十日判決維持先前由原訟法庭及上訴法庭作出之判決以至告一段落。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。請參閱本發售通函「可能出現之法律挑戰及全球發售相關條款及條件」一節。

誠如上文所述，前次發售已經失效，而就是次全球發售而言，二零零四年發售通函並無法律效力。根據前次發售發行之基金單位證書，在各方面而言已告無效，並在是次香港公開發售或全球發售中無效(且無效力)，亦不構成有效所有權證明。

前次發售失效之後，有關是次全球發售之籌備工作一直進行。

香港房委會之準備

香港房委會現擁有及經營該等物業。政府根據其對公共房屋政策之檢討，建議香港房委會逐步將其非核心資產分拆出售。為實現此目標，香港房委會已同意透過將房地產投資信託基金(即領匯)之基金單位作首次公開發售，以分拆出售資產。

香港房委會於二零零二年七月開始準備分拆出售。下列乃香港房委會準備工作之主要里程碑：

- 二零零二年七月 — 香港房委會委託顧問公司研究分拆出售零售及停車場設施之可行性及方法。
- 二零零二年十一月 — 政府正式公佈新房屋政策，建議香港房委會應分拆出售其非核心資產。
- 二零零三年七月 — 行政長官接納政府行政會議之意見，命令房屋署尋求香港房委會原則上同意分拆出售零售及停車場設施。
- 二零零三年七月 — 香港房委會決定分拆出售零售及停車場設施。
- 二零零三年十二月 — 香港房委會之分拆出售督導小組正式通過採納以房地產投資信託基金作為分拆出售之架構。
- 二零零四年二月 — 管理人註冊成立為香港房委會之附屬公司。

分拆出售之背景

- 二零零四年十月 — 管理人之員工開始與香港房委會之員工合作，管理兩個地區之該等物業。
- 二零零五年三月 — 管理人根據目前由租賃服務協議及管理協議所規管的安排，接管所有該等物業之管理。
- 二零零五年九月 — 領匯於發行兩個創辦人基金單位及簽訂主要協議後構成單位信託基金。
- 二零零五年九月 — 領匯前身正式終止，證監會撤回對領匯前身之認可。
- 二零零五年十一月 — 領匯根據證券及期貨條例第104條獲證監會認可，另簽署了補充契約。

決定採納以房地產投資信託基金作為分拆出售之架構後，由於預期基金單位將會分拆出售及上市，因此，管理人於二零零四年二月在香港註冊成立為香港房委會之附屬公司，成為領匯之管理人。其後，HoldCo 及 PropCo 在開曼群島註冊成立，於主要完成時分別作為該等物業之直接及間接控股公司，而 FinanceCo 則在香港註冊成立為全資附屬公司，旨在根據融資協議於首次公開發售後作為領匯之融資工具。

二零零五年九月六日，領匯根據管理人與受託人訂立之信託契約構成單位信託基金。根據信託契約，領匯已發行兩個分別作價100港元之創辦人基金單位。於首次公開發售前，蘇慶和先生及鄭明訓先生各獲發行及配發一個創辦人基金單位，純粹作完善有關信託之用。管理人與受託人於二零零五年十一月四日訂立補充契約以補充信託契約，以納入信託契約需作出之變動，藉以符合房地產投資信託基金守則之規定並使領匯獲證監會認可。兩個創辦人基金單位將於上市日按其發行價強制贖回及註銷，而認購價將會付還予持有人。

於全球發售完成後，領匯之基金單位將發行予香港公開發售及國際發售下之成功申請人及策略夥伴。在全球發售完成後，香港房委會亦可能擁有領匯之基金單位。詳情請參閱本發售通函「基金單位擁有權」及「信託契約」兩節。

下表載列全球發售完成後受託人代表領匯將會擁有之公司於最後可行日期之資料：

公司	100%股本之 登記持有人	註冊成立日期	註冊 成立地點	已發行及 繳足股本	主要活動
The Link Finance Limited (FinanceCo)	The Link Holdings Limited	二零零四年八月九日	香港	1.00港元	金融控股公司
The Link Holdings Limited (HoldCo)	香港房屋委員會	二零零四年八月二日	開曼群島	1.00美元	物業控股公司
The Link Management Limited (管理人)	香港房屋委員會	二零零四年二月二十日	香港	5,000,001港元	資產管理公司
The Link Properties Limited (PropCo)	香港房屋委員會	二零零四年八月二日	開曼群島	1.00美元	物業控股公司

行政總裁是 FinanceCo、HoldCo 及 PropCo 各自之董事。

香港房委會現時擁有管理人、HoldCo 及 PropCo 之全部已發行股本。全球發售完成後，根據收購安排，管理人及 HoldCo 之全部已發行股本以信託方式由受託人擁有，並為基金單位持有人的利益而持有，HoldCo 將成為 PropCo 之控股公司，而 PropCo 則將成為該等物業之擁有人。

分拆出售之背景

根據物業協議，香港房委會有條件同意，於緊隨受託人於上市日收取來自全球發售所得款項後，將所有物業之實益擁有權及76項表一物業之法定擁有權轉讓予 PropCo。餘下物業之法定業權將於上市日後分階段轉讓予 PropCo。

有關作為物業重組之一部份所作安排詳情，請參閱本發售通函「收購條款」及「重大合約及其他文件和資料」兩節。

該等物業

選擇物業作分拆出售

香港房委會之房地產可分為兩類：(i)香港房委會根據政府租契擁有之房地產（一般包括居屋屋苑及租置計劃屋邨）；及(ii)公共租住屋邨，而根據房屋條例（而非政府租契）第5條項下之歸屬令，其監管及管理權已歸香港房委會。100項表一物業全屬第一類，而表二物業屬第二類（惟一項位於耀東邨的表二物業除外，該物業由香港房委會根據政府發出之管有許可證持有）。

選擇該等物業作分拆出售之基本原則，乃是在可能情況下應把香港房委會所有零售及停車場設施分拆出售。根據下列考慮因素，若干物業不包括在內：

- 物業樓齡：成為具商業效益項目之前，須大肆裝修；
- 重建時間表：該等物業所在之公共屋邨已計劃重建；
- 公共屋邨規模：居民較少之小型屋邨，被視為不適用於經營業務；
- 公共屋邨位置：該等屋邨位於偏遠地區（例如香港離島）；及
- 公共屋邨業權：有關公共屋邨有某些複雜的業權問題，以致當中之物業於在此階段不宜分拆出售。

有關該等物業之結構性考慮因素

物業顧問就該等物業之建材、結構及樓宇設施各自進行了建築物狀況勘測或詳細檢查，根據所得結果，該等物業處於合理狀況，符合樓齡相近之同類建築物之情況，且沒有妨礙轉讓該等物業之重大缺陷。作為研究之一部份，物業顧問亦估計了遵守有關建築物及消防安全守則（尤其是消防安全（商業處所）條例）及任何必要之維修及保養工程所需成本。有關領匯就該等物業之擁有權符合相關法例及規例之詳情，請參閱本發售通函「該等物業及業務 — 業務 — 符合法例及監管規定」一節。物業顧問亦識別了由香港房委會提供已確認任何有效可轉讓之保證書。物業顧問所識別及估計之成本已提供予獨立物業估值師，以便就該等物業估值。詳情見本發售通函附錄六所載物業顧問之房屋盡職審查報告。

分拆出售之背景

設定該等物業之界線

用作釐定公共屋邨內將分拆出售之物業範圍及界線之一般原則包括：

- 於各公共屋邨內，在可能情況下所有零售及停車場設施(例如購物中心、街市檔位、熟食檔、住宅樓宇地舖、停車場及露天泊車位)將作分拆出售；
- 在可能情況下獨立購物商場及停車場將全部分拆出售，包括位於建築物內任何非零售設施；
- 在可能情況下為零售及停車場設施之營運所必需或作為互補之地方及設施將包括在內(例如，連接通道、裝卸貨區及專為該等設施而設之棄置／廢物收集設施、專為露天泊車位而設之通道及推廣活動之露天場地)；
- 在可能情況下原作零售或非零售出租用途之空置物業將會根據其商業潛力而包括在內；
- 表二物業內若干空置平台或地方或會根據個別情況及建築物規例之利弊而考慮包括在內；及
- 政府機構及社區設施一般不包括在分拆出售內(例如，公共交通總站、學校、室內康樂中心及社區會堂)。

此外，分拆出售物業之範圍及界線，視乎適用之政府租契及有關公契之規定。表一物業項下該等物業之界線，一般在政府租契及有關公契清楚訂明，惟將於上市日後轉讓法定業權之24項表一物業之確實界線，將根據物業協議之規定作出調整。至於表二物業項下該等物業之界線，將視乎政府租契及公契之批出情況而定，並將根據物業協議之規定作出調整。就24項表一物業及全部表二物業而言，香港房委會已為各物業編製臨時分拆出售界線圖則，而該等圖則已附於物業協議。根據物業協議，香港房委會有權按照若干議定之調整原則而調整該等物業之最終法定界線；倘在若干情況下進行法定業權轉讓時，任何有關物業之市值(由獨立估值師釐定)因上述任何調整而受到不利影響，則香港房委會須向 PropCo 賠償差價。當法定業權轉讓予領匯時，顯示上述該等物業最終法定界線之轉讓圖則將附於該等物業轉讓書。詳情見本發售通函「重大合約及其他文件和資料 — 有關收購該等物業之協議 — 物業協議」一節。

物業業權及將該等物業轉讓予 PropCo

全球發售完成後，76項表一物業之法定業權將會轉讓予領匯(透過 PropCo)，而領匯(透過 PropCo)將會成為所有該等物業之實益擁有人。即是待其獲轉讓24項表一物業及全部表二物業之法定業權(如下所述)後，其將擁有與所有該等物業有關之擁有權，包括收入權利、全面管理和出租權利，以及該等擁有權所附帶之風險及回報。

根據物業協議，儘管76項表一物業之法定業權將於主要完成時完全轉讓予領匯，但餘下24項表一物業在法律方面之技術性細節需於該等物業之法定業權可轉讓予領匯前解決。在法律方面之技術性細節主要涉及公契或分公契及平邊契據之落實工作。現擬解決該等技術性細節，並於(i)二

分拆出售之背景

零零五年十二月底(就其中10項表一物業而言)；及(ii)二零零六年首季(就其餘14項表一物業而言)之前，嘗試將上述24項表一物業之法定業權轉讓予領匯。

就表二物業而言，根據政府協議，政府已同意在合理切實可行之情況下盡快向香港房委會授出表二物業所在之該等公共屋邨所需之政府租契，並據此給予香港房委會全部法定業權。此外，政府亦同意促使其有關部門為香港房委會提供一切合理協助，以便在合理切實可行之情況下盡快批出所需政府租契及完成公契(按照大致上與地政總署議定之格式)。預期待二物業之法定業權將於上市日後分批轉讓予領匯，預期過程暫定將於二零零八年年中完成。

作為物業重組一部份而進行之安排詳情請參閱本發售通函「收購條款」及「重大合約及其他文件和資料」兩節。

有關該等物業之設備、用品及裝置

於股份購買協議完成時或之前，預期香港房委會、管理人及 PropCo 將訂立資產轉讓協議，據此，管理人將會向香港房委會購買若干傢俬、辦公室設備、用品及裝飾品，而 PropCo 將會向香港房委會購買一律適用於或擬用於該等物業之若干設備及裝置、傢俬、辦公室設備及用品、資訊科技設備、停車場裝置(例如護衛室、收費亭及停車閘)及一份商業物業管理系統、財務資料系統及保養管理資訊系統(包括其各自之源碼及電腦程式)複本，有關代價約為28.7百萬港元，其中1港元由管理人支付，而 PropCo 則支付餘款。

過渡安排

管理人與香港房委會訂立了若干項計劃延續至上市日為止之過渡安排。

過渡支援協議

香港房委會及管理人已於二零零四年七月一日訂立過渡支援協議(於二零零五年一月二十八日補充)。根據此協議，香港房委會同意向管理人提供財務支援，而作為分拆出售之過渡計劃一部份，管理人可向香港房委會提供雙方不時議定之若干服務。服務水平協議將於上市日生效，而過渡支援協議屆時將予終止。

管理協議

自二零零五年三月一日起，管理人(現為香港房委會之全資附屬公司)一直向香港房委會就該等物業提供管理服務。管理人與香港房委會於二零零五年五月三十日訂立管理協議(被視為自二零零五年三月一日起生效)，正式落實此項安排。根據管理協議，管理人所提供之管理服務包括：

- 收取租金、差餉以及其他費用及收費；
- 市場推廣、宣傳及公關服務；
- 保養該等物業；
- 監督物業管理服務承包商；及
- 設施改善計劃。

分拆出售之背景

設施改善計劃及日常保養工程乃根據財政預算之條款進行。管理人負責本身之合約，並負上監督工程及核實付款之全部責任。香港房委會定期向管理人付款，藉以補足管理人根據協議履行其職責時所產生之成本及開支。根據管理協議，一概毋須支付其他費用。管理人於上市日不再為香港房委會之全資附屬公司時，管理協議則將告終止。

租賃服務協議

管理人亦同意就二零零五年五月一日或以後就該等物業而訂立之所有新租約及到期之續期租約，擔任香港房委會之租賃代理。一如管理協議，管理人與香港房委會於二零零五年五月三十日訂立租賃服務協議，正式落實了此項安排，與管理協議相類。該等物業之租賃事務由香港房委會及管理人派遣代表組成之聯席租賃小組負責監督。有關租賃條款及租金水平之最終決定仍由香港房委會作出。香港房委會向管理人提供資金，藉以補足管理人因提供服務而產生之成本及開支。根據租賃服務協議，一概毋須支付其他費用。管理人於上市日不再為香港房委會之全資附屬公司時，租賃服務協議則將告終止。

其他協議

香港房委會已就重組及轉讓該等物業與各方訂立多項協議。有關該等協議之詳情，請參閱本發售通函「重大合約及其他文件和資料」及「收購條款」兩節。