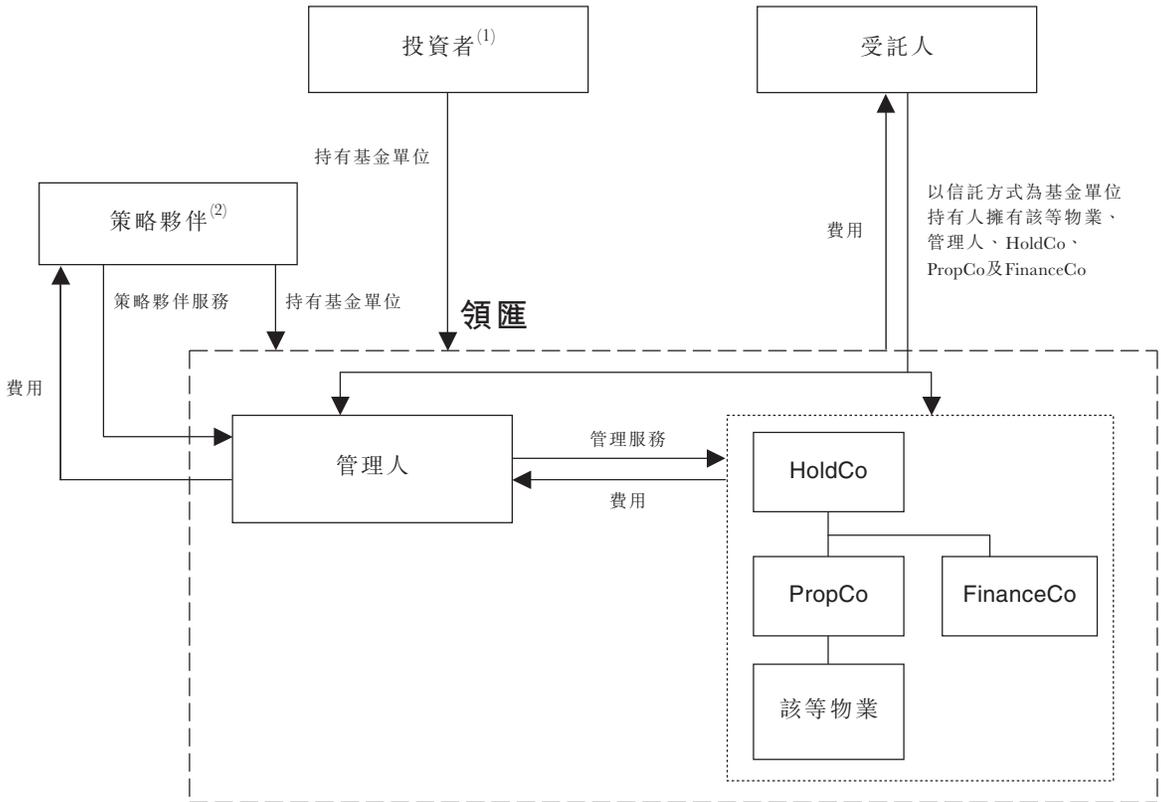


領匯之架構

領匯將於上市日當天透過收購協議，收購所有該等物業之實益擁有權。詳情見本發售通函「收購條款」一節。下圖顯示於全球發售完成時，領匯、管理人及其他各方之間的基本架構及合約關係。



附註：

- (1) 投資者包括香港公開發售及國際發售項下之成功申請人。香港房委會可持有根據股份購買協議所發行之代價基金單位。倘超額配售權獲行使，該等代價基金單位將包括在全球發售內，因此：(i)向香港房委會發行（及保留）之代價基金單位數目將會相應減少；及(ii)香港房委會將會有權獲得更多現金代價，款額相等於來自超額配售權之集資款項。見本發售通函「收購條款」一節。
- (2) 策略夥伴將會根據合作協議，提供策略夥伴服務及認購基金單位。見本發售通函「重大合約及其他文件和資料」一節。

概覽

領匯之組織及管理符合房地產投資信託基金守則之條文及規定，惟須受限於本發售通函內「修訂、豁免及認可條件」一節中所述者。管理人之職能獨立於受託人，並具備可有效及盡責地執行有關領匯職能之技能及資源。在執行其職能時，管理人必須奉行高水平之企業管治。有關管理人之企業管治政策及程序之詳情請參閱本發售通函「企業管治」一節。

管理人

管理人負責為基金單位持有人之利益管理領匯之資產。管理人將制定領匯之策略方向及風險管理政策，並根據管理人所公佈之投資策略管理領匯之資產。按照房地產投資信託基金守則規定，管理人獲證監會發牌，從事資產管理之受規管活動。於股份購買協議完成後，受託人將以信託形式，為領匯之利益為基金單位持有人成為管理人之擁有人。亦請參閱本發售通函「策略」一節。

袍金、費用及開支

管理人有權從存置財產中收取管理領匯時合理地產生之費用及開支之償還款項，以每曆月最少15百萬港元為限(或受託人及管理人可能協定之其他金額)，應於有關曆月第一日前預付，而餘額(如有但無上限)應於累積該等費用及開支之七個曆日內支付。支付予管理人之酬金超過管理人產生費用及開支之任何餘額將計入領匯之綜合損益表內，以計算可分派收入總額。管理人就任何間斷期之酬金須按時間之比例釐定。

管理人之退任或撤換

倘發生下列事宜，受託人可於30個營業日前發出書面通知將管理人撤職：

- 管理人進行清盤(根據受託人先前以書面批准之條款就重組或合併進行自動清盤除外)或破產或對其任何資產委任財產接收人或就管理人委任司法管理人(或發生任何類似程序或就管理人委任類似人士)；
- 管理人不再從事業務；
- 管理人在受託人合理通知後並無履行或疏忽履行由信託契約施加於管理人之任何重大責任，而撤職並不會對基金單位持有人之利益在任何重大方面有任何不利影響；
- 代表已發行基金單位價值(不包括管理人、管理人任何關連人士或對聘用管理人擁有利益之任何其他基金單位持有人(由受託人全權決定)所持有之基金單位)至少75%之基金單位持有人向受託人發出書面要求，將管理人撤職；
- 受託人以書面陳述充分及足夠理由，表示更換管理人是符合基金單位持有人的最佳利益，而基金單位持有人以特別決議案同意是項更換(不包括管理人、管理人任何關連人士或對聘用管理人擁有利益之任何其他持有基金單位之人士(由受託人全權決定)所持有之基金單位)；或
- 證監會撤銷管理人從事領匯資產管理之受規管活動之牌照。

若受託人及證監會批准另一間法團代替管理人一職，管理人有權退任。

管理人委聘策略夥伴⁽¹⁾

按市值⁽²⁾計，策略夥伴是亞洲最大上市房地產公司之一，總部設在新加坡，為跨國公司。其核心業務包括房地產、服務公寓及房地產金融服務，業務遍及全球超過70個城市⁽²⁾，包括亞洲、澳洲及歐洲之主要城市。策略夥伴連同其集團公司於二零零五年六月三十日之總資產逾97億美元，並於新加坡證券交易所上市，於二零零五年九月三十日，其市值約為51億美元。

於二零零五年六月三十日，策略夥伴管理總值逾38億美元之房地產基金，投資於亞洲包括新加坡、馬來西亞、泰國、日本及中國之零售、住宅、辦公室及其他物業。該等基金包括於新加坡證券交易所有限公司上市之兩大房地產投資信託基金。作為新加坡首個房地產投資信託基金，集中於零售物業之嘉茂信託，於二零零五年九月三十日之總資產值約達16億美元。而商業物業房地產投資信託基金嘉康信託於二零零五年九月三十日之總資產值約達13億美元。

有關合作協議之詳情，請參閱本發售通函「重大合約及其他文件和資料」一節。

(1) 除非另有所指，否則本分節以美元呈列之數字以二零零五年九月三十日1美元兌1.6913坡元換算。

(2) 於二零零五年九月三十日。