

本節所討論之協議屬複雜的文件，而以下所載僅為概要。投資者應自行參閱有關協議，以確認具體資料或詳細了解領匯。註有星號之文件於本發售通函日期前已簽訂，由即日起至二零零五年十一月十七日（即截止辦理登記認購申請之日期）中午，於一般辦公時間內在香港中環歷山大廈9樓年利達律師事務所可供查閱。

有關收購該等物業之協議

將由領匯根據物業協議收購之該等物業可分為兩組：

- (i) **表一物業**：100項，該等物業位於公共屋邨內，香港房委會根據現有政府租契持有；及
- (ii) **表二物業**：80項，該等物業位於公共屋邨內，根據房屋條例第5條發出之歸屬令，香港房委會獲授予控制及管理權（香港房委會根據政府之管有權牌照持有之其中一個公共屋邨耀東邨除外）。

物業協議（請參閱下文「物業協議」一段）規定 PropCo 向香港房委會收購該等物業。

就分拆出售而言，當局於二零零四年已經作好安排，以處理當時94項該等物業並非由香港房委會按政府租契持有之事實。由於在香港，政府土地所有批租土地權益均以政府授予租契或授予租契的協議之方式產生，而香港房委會根據歸屬令擁有或根據管有權牌照持有（就耀東邨內之表二物業而言）94項該等物業並不賦予任何可轉移或轉讓之批租土地權益。根據政府協議（請參閱下文「政府協議」一段），政府將批租土地權益授予香港房委會之協議已付諸實行，據此，政府同意在合理切實可行情況下，盡快將94項該等物業所處公共屋邨之必要政府租契（按照與地政總署大致上議定之格式）授予香港房委會，藉此將該等公共屋邨之全部法定業權授予香港房委會。自政府協議訂立當日以來，上述94項該等物業其中14項所處之公共屋邨之政府租契已根據政府協議授出，現分類為表一物業。其餘80項該等物業則分類為表二物業，仍屬政府協議之標的。

預期香港房委會需就表二物業所處位置，進行詳盡實地研究，以完成於政府租契及公契（按照與地政總署大致上議定之格式）內屋苑特定條款。目前，香港房委會內部正進行一項取得業權計劃，以確保可有規律地取得政府租契及公契批文。包括一項表二物業之公共屋邨政府租契授出後，有關該公共屋邨之歸屬令將予撤回，就耀東邨而言，由於其乃根據政府之管有權牌照持有，因此有關管有權牌照（倘並無以歸屬令代替或取代）將遭終止。有關政府租契一經授出及相關公契一經確定後，香港房委會即有責任根據物業協議（見下文「物業協議」一段）將表二物業之法定權益轉讓予 PropCo（屆時將由領匯擁有）。有關轉讓將按季度分批進行。除獲授予必要政府租契外，有關公共屋邨之公契（按照與地政總署大致上議定之格式）亦將由香港房委會與 PropCo（或該等租置計劃屋邨及居屋屋苑住宅單位之首個買家）在表二物業之各項法定權益轉讓予 PropCo

時擬定及訂立。表二物業所處公共屋邨在公契中理論上拆分為若干份相等不分割份數。該公契將界定公共屋邨內各業主各自之權利及義務。各業主將成為該公共屋邨之分權共有人，惟各自於公共屋邨中擁有獨有使用及佔用歸屬於其之公共屋邨部份之權利。

有關政府協議及物業協議之詳情如下。

政府協議*

二零零四年十一月十八日，政府與香港房委會訂立一項協議，據此，政府同意：(i)將應香港房委會之要求，在合理切實可行之情況下盡快將94項該等物業所處公共屋邨之政府租契(按照大致上與地政總署大致上議定之格式)授予香港房委會，藉此將有關公共屋邨之全部法定業權授予香港房委會；及(ii)促使有關政府部門向香港房委會提供一切合理協助，在合理切實可行情況下，盡快授出所需政府租契及公契(按照與地政總署大致上議定之格式)。自政府協議訂立當日以來，上述94項該等物業其中14項所處之公共屋邨之政府租契已根據政府協議授出，現分類為表一物業。其餘80項該等物業則分類為表二物業，仍是政府協議之標的。

政府協議亦規定，政府將於各政府租契簽立當日，撤回先前向有關公共屋邨發出之任何歸屬令。就一公共屋邨耀東邨(表二物業所處位置，現時根據政府之管有權牌照持有)而言，政府協議進一步規定，該管有權牌照(倘於相關政府租契簽立當日未由歸屬令代替或取代)將於該公共屋邨獲授予政府租契時隨即終止。

此外，政府協議明確規定：自政府協議訂立之日起，各有關公共屋邨之管有權將視為已授予香港房委會且香港房委會已取得各有關管有權；香港房委會在等候當局向就公共屋邨發出政府租契時，會獲授權利持有、使用、佔有、享用、轉讓、按揭、抵押、出租、放棄管有或以其他方式處置各公共屋邨或其任何部份或任何權益，或在政府租契認可表格所載條款及條件之規限下，訂立任何協議進行上述事項，猶如管有權於政府協議訂立之日已由政府授予香港房委會。

物業協議*

緒言

二零零四年十一月十九日，香港房委會與 PropCo 訂立該等物業買賣協議。該等物業買賣協議由香港房委會與 PropCo 分別於二零零五年九月六日及二零零五年十一月三日訂立之補充物業協議作出補充(該等物業買賣協議及補充物業協議在本發售通函統稱為「物業協議」)。物業協議規定 PropCo 收購表一物業及表二物業，並將該等物業大致分類如下：

- (i) 香港房委會有條件地同意於主要完成後向 PropCo 轉移法定及實益擁有權之76項表一物業；
- (ii) 香港房委會有條件地同意於主要完成後向 PropCo 轉移實益擁有權之24項表一物業；及
- (iii) 香港房委會有條件地同意於主要完成後向 PropCo 轉移實益擁有權之80項表二物業。

主要完成預期將於緊隨受託人於上市日收訖全球發售集資款項之後生效。

就於主要完成時轉移實益擁有權(而非法定業權)予 PropCo 之24項表一物業而言，根據物業協議，香港房委會亦同意待影響轉讓該等法定業權之若干技術問題獲處理後向 PropCo 轉移法定業權(請參閱下文「表一物業」分段)。

此外，根據物業協議，香港房委會亦同意促成表二物業所處公共屋邨之法定業權在合理切實可行情況下，盡快根據政府協議授予香港房委會，以便香港房委會向 PropCo 轉移表二物業之法定業權，及令有關公契(按照與地政總署大致上議定之格式)據此得以完成(請參閱下文「表二物業」一段)。

購買代價

PropCo 將按本發售通函「收購條款」一節所釐定之價格收購該等物業。

主要完成及隨後法定業權轉移完成

物業協議規定了兩種完成形式：

- (i) 主要完成以股份購買協議成為無條件(預期將為緊隨受託人於上市日收訖全球發售集資款項後)為先決條件；及
- (ii) 隨後逐步完成轉移於主要完成時未轉移予 PropCo 之24項表一物業及所有表二物業之法定業權。

於主要完成時，當支付所有該等物業之全部購買價時，PropCo 將收購76項表一物業之法定及實益擁有權以及24項表一物業及所有表二物業之實益擁有權，並將於屆時承擔所有與該等物業擁有權有關之風險及回報。物業協議訂明香港房委會隨後向 PropCo 轉移24項表一物業及所有表二物業之法定業權之必要條件。

表一物業

根據物業協議，已確定 PropCo 將不會於主要完成時收購24項表一物業之法定業權，惟屆時其將收購該等物業之實益擁有權，原因為儘管(與表二物業不同)香港房委會根據政府租契擁有其法定業權，惟：

- (i) 需就全部該等24項表一物業訂立公契、公契之分契、平邊契據及類似文書，以適當分配不分割份數及／或記錄該等表一物業及香港房委會保留之公共屋邨餘下部份之擁有權附帶之適當權利及義務。該等文書大部份須諮詢其他政府部門，並須經過地政總署批准；
- (ii) 該等24項表一物業中其中六項須修訂租契及取得政府豁免，香港房委會已遞交必要申請予地政總署處理，以處理若干違反現有政府租契之技術性問題，且必須獲授該等修訂及豁免，從而使法定業權在良好狀況下轉移予 PropCo；及
- (iii) 雖然全部該等24項表一物業之法定轉讓計劃已在準備當中，但仍未敲定。

物業協議規定香港房委會有責任在向 PropCo 轉移該等表一物業之法定業權前，在合理切實可行情況下，盡快完成上述工作。上述工作擬定於：(i)二零零五年十二月底(就表一物業其中10項而言)及(ii)二零零六年首季(就其餘14項表一物業而言)前完成。

表二物業

根據物業協議，亦已確定 PropCo 將不會於主要完成時收購表二物業之法定業權，惟屆時其將收購該等物業之實益擁有權。

因此，物業協議規定香港房委會有責任促使政府在合理切實可行情況下，盡快根據政府協議向香港房委會授出表二物業所處之公共屋邨法定業權，並規定香港房委會及 PropCo 在過程當中保持緊密聯繫及合作。物業協議亦規定香港房委會有責任於獲授表二物業所處公共屋邨之有關政府租契(按照與地政總署大致上議定之格式)及相關公契經確定後(按照與地政總署大致上議定之格式)，按季分批轉移表二物業之法定業權。此項工作擬定於二零零八年年中前完成。

實益擁有權

根據物業協議，在轉移24項表一物業及所有表二物業之法定業權前，PropCo 作為實益擁有人，將於主要完成時起，擁有所有有關之必要擁有權，包括收取該等24項表一物業及所有表二物業之所有租金及其他收入，以及全面管理及出租之權利。於這段期間內，PropCo 亦將負責向香港房委會償付其應付之政府地租(就24項表一物業而言)，並支付香港房委會管理該等物業所在之公共屋邨之屋邨公用地方及設施所產生之管理開支之公平比例部份(任何毋須公契之表一物業除外)。

限制性契諾

物業協議規定對若干該等物業施加限制性契諾。該等限制是指，倘若 PropCo (或其業權繼承人)有意轉讓、按揭或抵押位於13項表一物業及全部表二物業所處公共屋邨之任何停車場設施，只要香港房委會仍為該等物業所處有關公共屋邨餘下部份之擁有人，且當時並未出售其中任何住宅單位，則 PropCo (或其業權繼承人)進行之任何轉讓、按揭或抵押，必須為公共屋邨內停車場設施之全部，而非其中之部份。同樣，倘若 PropCo (或其業權繼承人)有意轉讓、按揭或抵押位於74項表一物業及74項表二物業所處公共屋邨之任何零售設施，則 PropCo (或其業權繼承人)進行之任何轉讓、按揭或抵押，必須為公共屋邨內零售設施之全部，而非其中之部份。然而，在香港房委會隨後出售零售設施所處有關公共屋邨之任何住宅單位後，該等對零售設施之限制仍然有效。

受該等限制影響之上述該等物業中，13項表一物業受到同時影響其停車場設施及其零售設施的限制性契諾所規限，表一物業中並無物業受到只影響其停車場設施的限制性契諾所規限，61項表一物業受到只影響其零售設施的限制性契諾所規限，74項表二物業受到同時影響其停車場設施及其零售設施的限制性契諾所規限，而六項表二物業受到只影響其停車場設施的限制性契諾所規限。

分攤比率契諾

物業協議規定於23項表一物業施加「分攤比率契諾」。根據此「分攤比率契諾」，PropCo(及其繼承人及受讓人)經已與香港房委會議定，儘管該等表一物業之公契載有規定，PropCo(及其繼承人及受讓人)應按物業協議所載香港房委會過往所採納之若干分攤比率承擔各項該等表一物業所有有關公共屋邨公用地方及設施之管理、維修及保養之費用及開支。

租賃政策

根據有關租賃政策之若干契諾，PropCo(及其繼承人及受讓人)已同意繼續香港房委會過往所採納之若干租賃政策，該等租賃政策有關：(i)向41項表一物業及26項表二物業內若干福利設施收取優惠租金；及(ii)准許一項表一物業及五項表二物業內若干物業單位之租戶可重新租出其物業單位，並按照香港房委會於主要完成當時之競出標金投標程序收取遷入租戶所支付之標金。

界線調整

根據物業協議，已確定倘若24項表一物業及所有表二物業之法定業權於主要完成後轉移予PropCo，則可能因技術理由或處理公契或其他業權文件、或應政府要求，需對該等物業之最終法定界線作出若干調整。倘若出現下列情況：(i)刪除相關表一物業或表二物業(視乎情況而定)內任何可出租單位或泊車位；或(ii)施加管理責任(相關表一物業或表二物業(視乎情況而定)之估值並無計入相關成本)；或(iii)削減相關表一物業或表二物業(視乎情況而定)之建築樓面面積，而對相關表一物業或表二物業(視乎情況而定)之可出租單位或泊車位從市場可合理取得之租金及其他收入造成重大影響，而倘若在法定權益轉移時，任何該等物業之市值(由獨立估值師釐定)受到任何該等調整之不利影響，則香港房委會需向PropCo以補償方式支付價值差額。倘若任何該等物業之市值於法定權益轉移(由有關獨立估值師釐定)時經有關調整而增加，PropCo並無對等責任向香港房委會支付價值差額。

分攤租金收入及開支(參照股份購買協議)

PropCo及香港房委會將分攤與該等物業有關之租金收入及開支，分攤基準為(i)截至緊接主要完成前一日止期間之所有相關租金收入及開支撥歸香港房委會；及(ii)主要完成當日或之後之所有相關租金收入及開支撥歸PropCo。分攤將按截至主要完成時，租金收入及開支之議定估計數額進行，餘額將於主要完成時以削減該等物業購買價之方式支付。其後，可按主要完成時之實際數額調整付款，以處理於主要完成時按物業協議多付或少付(視乎情況而定)之款額。

成本、印花稅及登記費

根據物業協議，香港房委會及PropCo須因應香港房委會與PropCo就轉移該等物業之法定業權而訂立之物業協議及後續轉讓，承擔各自之事務律師費及預備、完成、釐印及註冊所附帶之費用。物業協議進一步規定，物業協議及前述之後續轉讓之所有應付印花稅(如有)、審裁費及註冊費，須完全由香港房委會承擔及支付。

股份購買協議*

緒言

二零零五年九月六日，受託人(作為代表領匯之受託人)與香港房委會、PropCo 及管理人訂立股份購買協議，據此，受託人有條件地同意向香港房委會收購管理人及 HoldCo 之全部已發行股本，以及就 PropCo 收購協議及物業協議項下之應付代價而結欠香港房委會之全部未償還債項。二零零五年九月六日的股份購買協議由受託人(作為代表領匯的受託人)、香港房委會、PropCo 與管理人於二零零五年十一月八日訂立的補充股份購買協議作出補充。有關詳情請參閱本發售通函「收購條款」一節。根據 PropCo 收購協議，HoldCo 將成為 PropCo 全部已發行股本之擁有人，而物業協議完成後，PropCo 即成為該等物業之擁有人。

於股份購買協議完成時或之前，將訂立服務水平協議、資產轉讓協議、優先購買權契據、PropCo 收購協議及稅項賠償契據。有關該等協議之詳情載於下文，其格式則附於股份購買協議。

購買代價

受託人將以10港元收購管理人股份及 HoldCo 股份。

受限於下文「收購 HoldCo 股份及管理人股份之條件」分段概述之條件達成(或獲豁免)，管理人股份及 HoldCo 股份之收購預計將緊隨受託人於上市日收訖全球發售集資款項後完成。

該等物業之損毀及該等物業之收購或收回

倘若任何該等物業於股份購買協議完成當日或之前遭重大損毀，則受託人可選擇不按物業協議轉移該等物業予 PropCo。倘若並無作出是項選擇，則香港房委會須在合理切實可行之情況下，於完成前完全維修有關損毀，並承擔有關成本，或倘未能於合理切實情況下完全維修，則須在其後切實可行之情況下，盡快修復有關損毀。

倘若政府或任何其他主管當局於股份購買協議完成時或之前，收購或通知將會收購或收回(或有意收購或收回)任何該等物業(或其任何部份)，則受託人可選擇指示香港房委會不按照物業協議轉移該等物業予 PropCo。

倘若任何該等物業遭重大損毀，或政府或其他主管當局收購或通知將收購或收回(或有意收購或收回)任何該等物業(或其任何部份)，以有關損毀或收購或收回將(據受託人之合理意見)對領匯之財務狀況、前景、盈利、業務、承諾或資產造成重大不利影響，則受託人可選擇撤銷股份購買協議。

該等物業「遭重大損毀」是指該等物業之任何或所有處所受到損毀或毀掉，致使該等物業不宜使用或佔用(或變得不安全或無法進出)，而該等物業因遭損毀或毀掉處所引致總租金收入之損失總額，等於或高於該等物業總租金收入之10%。

倘若選擇不向 PropCo 轉移一個或多個該等物業，則該等物業之購買代價將須相應調整。

除非事先獲受託人書面同意，否則 PropCo 於股份購買協議訂立之日或其後任何時間，不得行使任何選擇權，以剔除物業協議項下之任何該等物業。

收購 HoldCo 股份及管理人股份之條件

HoldCo 股份及管理人股份之收購須待多項條件達成後，方告完成，有關條件包括：

- (a) 包銷商於包銷協議下之責任成為無條件且並無根據其各自之條款予以終止；
- (b) 根據資產轉讓協議將資產轉讓予管理人及 PropCo 之事宜已告完成；
- (c) 根據物業協議將該等物業之法定及／或實益權益（視乎情況而定）轉移予 PropCo 之事宜已告完成；及
- (d) 服務水平協議及稅項賠償契據已被簽立。

管理人之資本總額

香港房委會已同意促使於完成時，管理人將擁有不少於5百萬港元之股本及不少於3百萬港元之流動資金。根據證券及期貨條例，管理人作為可進行資產管理活動及持有客戶資產的持牌人士，須擁有不少於5百萬港元資本總額。

其他條款

股份購買協議載有香港房委會就管理人股份、HoldCo 股份、管理人、HoldCo、PropCo 及該等物業作出之若干陳述及保證。就該等物業作出之陳述及保證包括業權保證，即該等物業概無具有影響其之任何抵押或產權負擔，及（倘適用）政府租契及任何公契均完好、有效及仍然存續，以及關於香港房委會將遵守該等政府租契及契約及法例規定之陳述及保證。

此外，保證香港房委會已就該等物業繳付差餉及開支，保證該等物業之發展及建造乃依據所有適用批文進行，以及保證香港房委會並未收到要求進行建築或修正工程之任何通知。

至於該等物業之狀況及情況，則保證為完好及大致維修妥當。此外亦就該等物業所有租賃事務作出保證，即有關租賃表所載若干主要資料之保證，另有組合內高收入租賃（即合共佔租金總額一半以上之租賃）之遵例及無爭議之保證。此外，股份購買協議載有香港房委會就分拆出售所產生的若干類法律申索向管理人、受託人、HoldCo、PropCo 及 FinanceCo 所提供的彌償保證。

於二零零五年十一月二日（即香港房委會就其保證作出披露之最後日期），香港房委會根據股份購買協議作出之任何聲明或保證，並無因香港房委會根據股份購買協議披露（而並未在本發售通函中披露）之任何事宜受到重大限制。

政策附件*

於二零零五年九月六日，香港房委會與 PropCo 以附件形式訂立一項協議，據此，香港房委會與 PropCo 同意物業協議應以受限於以下政策之若干規定之方式閱讀及詮釋，而 PropCo 已同意於物業協議主要完成後繼續採納該等規定：

(i) 零售物業單位租賃政策

就130項長期租約而言，將52項該等物業租戶應付之租金保持在二零零四年十一月一日之水平直至二零零五年十月三十一日及相關租約之到期日（以較早者為準）為止。

在下列若干期間向兩個該等物業之街市檔位租戶收取優惠空調成本(較原來收費率折讓34%)：

- (a) 長發邨街市檔位，直至二零零六年六月三十日為止；及
- (b) 恆安邨街市檔位，直至二零零六年四月三十日為止。

在下列若干期間向於住戶入伙進度緩慢之若干公共屋邨內兩個該等物業之購物商場租戶維持應付之租金：

- (a) 位於逸東邨的購物商場，直至二零零五年九月十五日為止；及
- (b) 位於寶田邨的購物商場，直至任何租約首期屆滿為止。

(ii) 就街市而承諾作出之改善工程

於五項該等物業之街市檔位安裝或促使安裝空調系統，安裝費用由香港房委會獨自承擔，惟款額不可超逾85,047,000港元。超逾85,047,000港元之安裝成本將由 PropCo 承擔。

(iii) 停車場收費

促使維持所有該等物業之全部停車場設施之月租及時租收費率，直至上市日之後為止(或倘發生須進行檢討的特殊情況，則為香港房委會與 PropCo 可能以書面協定之較早日期)。

上文(ii)所述安裝空調系統是香港房委會現正逐步進行的為現有街市安裝新空調系統之工程的一部份，而9個計劃中的街市已安裝全新之空調系統。管理人認為香港房委會之費用承擔合理，應足以應付有關安裝之費用。

此外，管理人認為上文第(i)項所述有關租金及空調費用，以及上文第(iii)項所述有關停車場收費之政策承諾均屬合理，而於編製本發售通函所載「溢利預測」一節於二零零五年十二月十六日至二零零六年三月三十一日期間的溢利預測時亦已考慮該等政策承諾。

PropCo 收購協議

HoldCo 及香港房委會將於股份購買協議完成當日或之前訂立 PropCo 收購協議，據此，HoldCo 將於上市日收購以下各項：(i) PropCo 之全部已發行股本及(ii) PropCo 代價債項，價格將按「收購條款 — 收購成本」一節所述之同一基準(減來自收購管理人及 HoldCo 之部份代價)釐定，因此，PropCo 代價債項將成為 PropCo 結欠 HoldCo 未償還之公司間之債務。根據 PropCo 收購協議，應付香港房委會之代價將同樣以相當於 HoldCo 債務責任(則 HoldCo 代價債項)的現金代價清償。HoldCo 代價債項將由領匯根據股份購買協議收購。據此，HoldCo 代價債項將成為 HoldCo 結欠領匯未償還之公司間債務(見上文「收購條款」一節)。

稅項賠償契據

香港房委會及受託人(作為領匯之受託人)亦將於股份購買協議完成時或之前訂立稅項賠償契據，據此，香港房委會將就 PropCo、HoldCo、FinanceCo 或管理人因購買協議完成時或之前

發生之任何事件產生之稅項責任或因 PropCo、HoldCo、FinanceCo 或管理人於購買協議完成時或之前賺取、產生或收取之任何收入、溢利或盈利而引致之任何稅項責任對受託人（為其本身及代表 PropCo、HoldCo、FinanceCo 和管理人）作出彌償。

優先購買權契據

股份購買協議規定，於其完成之時，香港房委會、受託人（作為領匯之受託人）及管理人將訂立優先購買權契據（僅對香港房委會有約束力及對其執行），據此，倘香港房委會有意出售若干保留於其公共屋邨內之零售及停車場設施及／或任何香港房委會日後可能發展，且香港房委會有權根據此持有該零售及／或停車場設施之相關政府租契、批地或賣地條件或其他相若文件出售之零售及／或停車場設施，香港房委會將給予領匯（透過受託人）優先購買權。優先購買權自上市日起計，有效期為十年。管理人獲香港房委會告知，香港房委會餘下及日後發展之零售及停車場設施，為合共約70,000平方米零售設施及12,000個泊車位。優先購買權契據規定，倘領匯選擇購買任何該物業，可要求香港房委會藉分拆出售該物業予香港房委會全資擁有之特定目的投資公司，並將該公司之股份轉讓予領匯以促成該項購買。香港房委會向領匯出售任何有關物業之價格，須以綜合現金流量折現法及淨收入資本化法作為主要估值方法及直接比較法作為輔助估值方法，計算出之兩份獨立估值，以較高者為準，加上相等於香港房委會聘用獨立估值師及成立任何特定目的投資公司之開支之款額。倘領匯不選擇購買，則香港房委會可於兩年內以其釐定之條款完成出售建議出售物業予任何第三方，否則該優先購買權將再次適用於該物業。

融資協議*

二零零五年十一月四日，FinanceCo、HoldCo、PropCo 及貸款人就貸款融資訂立融資協議。根據融資協議，貸款人將向 FinanceCo 提供125億港元之無抵押一年期循環過渡性貸款融資，以作為根據收購協議收購該等物業而應付予香港房委會之購買代價之部份資金，貸款將於一年期屆滿後一次性整筆償還。於上市日將初步自貸款融資提取約122億港元，此部份貸款融資將為固定利率貸款。定息有期貸款項下之最終本金還款額為下列兩者中之較低者：(a)於上市日提取之全數定息有期貸款本金額（可因預付任何定息有期貸款予以調整）；及(b)於最終到期日參考任何有關利率衍生交易及／或任何其他利率對沖安排之相關市值而將予釐定之金額。一旦在根據融資協議最終到期日前發生任何註銷、預付或其他提早終止事件（自動或以其他方式終止），FinanceCo 則須償付就貸款人根據本身就定息有期貸款項下承擔之風險所訂立之任何利率衍生交易及／或任何其他利率對沖安排而招致之任何毀約成本（包括但不限於任何平倉成本、市場買賣差價或重置流動資金成本）。另一方面，一旦在根據融資協議最終到期日前發生任何註銷、預付或其他提早終止事件（自動或以其他方式終止），每一貸款人均須向 FinanceCo 支付本身因任何有關利率衍生交易及／或任何其他利率對沖安排平倉而可能收取之任何相應終止溢價或利益。貸款融資餘下未提取之約3億港元之金額專為供應管理人之營運資金需求，而利息將按浮動利率計算。貸款融資由 HoldCo 及 PropCo（統稱為「擔保人」）共同及個別擔保。受託人（作為領匯之受託人）亦就 FinanceCo 於融資協議之責任，向借貸人訂立獨立擔保（「受託人擔保」），受託人將予擔保之最高款額將以存置財產為限。

支付定息有期貸款之年利率定為或約為4.85厘。FinanceCo 亦須按貸款融資之任何每日未提取款額支付12.5個基點之承諾費。根據定息有期貸款，貸款融資之總成本可能有所變動，原因為 FinanceCo 可能受限於最終到期日前根據融資協議發生之任何註銷、預付或其他提早終止事件（自動或以其他方式終止），以致 FinanceCo 除根據貸款融資支付一般利息及償還本金外，亦須支付上文所述之任何毀約成本付款。

除按揭成數強制性預付事項，以及發生下文所述的違約事件以致貸款人加快償還貸款融資外，FinanceCo 可選擇在可提取貸款融資期間取銷全部或任何部份貸款融資，或隨時事先書面知會融資代理預付全部或任何部份貸款融資。倘若 FinanceCo 須支付任何貸款人因維持其於貸款融資的承諾或參與而招致的任何額外成本（因任何貸款人的任何資本需求變動而引致），或由於稅項或任何其他稅項彌償保證增加而根據融資協議須增加向貸款人支付的款項，FinanceCo 可選擇取銷或償還全部或任何部份貸款融資。如任何貸款人履行其於融資協議下的責任成為非法，貸款人亦可隨時要求 FinanceCo 取銷或預付貸款融資。

貸款融資能否於上市日備妥視乎能否達成若干先決條件。該等條件包括（但不限於）：(i)顯示發售價已釐定及沒有持續違約事件之證據；(ii)提供文件以證明 FinanceCo 及擔保人已獲批准及授權訂立融資協議；(iii)顯示按揭成數不會因提取貸款融資而超過40%之證據；(iv)顯示全球發售已成為無條件之證據；及(v)顯示全球發售集資款項淨額連同上市日根據貸款融資提取之款額，已經或將會同時用作支付須就該等物業向香港房委會支付之代價。

融資協議載有 FinanceCo 及／或擔保人就有關領匯及／或管理人之若干契諾及承諾。FinanceCo 及擔保人須符合下列財務比率：

- 純利對利息的比率不低於3：1；及
- 按揭成數不高於45%或房地產投資信託基金守則不時認可之該等其他百分比。

倘因進行提取導致按揭成數超過40%，FinanceCo 將不能根據貸款融資進一步提取任何款項。除貸款融資外，未經大多數貸款人同意，領匯、FinanceCo 或任何擔保人，概不能借入任何額外款項或產生任何負債。倘按揭成數超過43%，FinanceCo 將須強制預付貸款融資部份款項，直至按揭成數回復40%或以下為止；惟前提是在預付有關款項後，倘若管理人合理認為不會有足夠資金支付任何應計或已宣派之分派（就於截至發出有關預付通知日期止任何財政年度而言），則不得根據房地產投資信託基金守則向基金單位持有人預付該等款項，屆時管理人將須盡快預付有關款項，並無論如何須於七個月內及在貸款融資到期日前支付（受支付上述分派所限）。

貸款融資之所有未償還款項與 FinanceCo 及擔保人現有及將來產生之所有其他無抵押債項享有同等權益（法律強制優先之債項除外）。

FinanceCo 及擔保人不得對彼等各自之資產設立任何抵押權益或出售彼等任何資產，惟該類銀行融資常見之若干例外情況則除外。其他承諾及契諾包括提供財務及營運資料、估值報告、

及就香港房委會向 PropCo 轉讓該等物業業權、保險保費及領匯在香港聯交所之上市情況作出的定期進度報告。

倘出現融資協議內之任何違約事件，貸款人有權要求 FinanceCo 及擔保人於貸款融資之協議最終到期日前，立即償還所有未償還貸款及融資協議之其他款項。該等違約事件包括(但不限於)未有償還融資協議或受託人擔保下之任何款項、違反融資協議或受託人擔保下之融資契諾或其他責任及條件、失實陳述、因 FinanceCo 及擔保人有關其他財務債項之違約而造成之連帶違約、FinanceCo、領匯或任何擔保人出現無力償債事件或有關彼等之無力償債訴訟、FinanceCo、領匯或任何擔保人之控制權出現變動、暫停基金單位在香港聯交所買賣超過一個指定天數或以上或終止基金單位在香港聯交所上市，及該等物業之法定及實益業權並未根據物業協議之條款轉移予 PropCo、領匯結束或終止、受託人根據受託人擔保履行其責任即屬違法、受託人於受託人擔保中作出任何失實陳述、發生任何合理預期將會對 FinanceCo 或擔保人產生重大不利影響的事件或情況以及領匯的整體業務性質(即擁有、出售、租賃及管理該等物業)出現任何變動。

與該等物業所動用服務及資產有關之協議

服務水平協議

香港房委會與管理人將於股份購買協議完成時或之前訂立服務水平協議，據此，香港房委會將於上市日後，向管理人及 PropCo 提供若干營運支援服務。尤其，香港房委會將向管理人提供有關10項該等物業之物業管理服務，並提供資訊科技支援及其他行政管理、培訓及支援服務。服務水平協議擬定為過渡性安排，當有關支援服務由管理人接手，無須再由香港房委會提供時，該服務水平協議便會全面逐步取消。儘管管理人及香港房委會有權提前終止服務水平協議，惟香港房委會將承諾按服務水平協議提供初步為期六個月之服務。倘管理人及香港房委會均同意，香港房委會將在初步六個月期間後向管理人及／或 PropCo 提供任何服務，並按當時雙方議定之條款及條件提供該等服務。

此外，香港房委會將根據現行合約，管理與外間物業管理人就提供物業管理服務而訂立之合約，而管理人則負責監督及指導該等外間物業管理人之活動，惟上述各項均須與該等物業有關。香港房委會作為上述合約之訂約方，將為管理人持有合約的權益(包括但不限於收入、履約保證、保險、擔保、質押及所收取之其他形式抵押(惟上述各項均須與該等物業有關))。管理人將為 PropCo(作為該等物業之擁有人)向租戶收取有關該等物業之租金及其他費用，以及向停車場營辦商收取有關該等物業之停車場費用。

有關服務水平協議之詳情，請參閱本發售通函「管理人之營運」一節。

資產轉讓協議

香港房委會、管理人及 PropCo 將於股份購買協議完成時訂立資產轉讓協議，據此，管理人將向香港房委會購買若干傢俬、辦公室設備、用品及裝飾品以及 PropCo 將向香港房委會購買分別用於或擬用於該等之物業之若干設備及裝設、傢俬、辦公室設備及用品、資訊科技設備、

停車場裝設(包括護衛室、收費亭及升降欄)及一套商業樓宇管理系統、財務資料系統及維修管理資訊系統(包括其各自之源碼及電腦程式)的複製副本。購買代價約為28.7百萬港元,其中1港元由管理人支付,而餘款則由 PropCo 支付。

認購兩個創辦人基金單位之表格*

二零零五年九月六日,蘇慶和先生與鄭明訓先生各以發行價100港元認購並獲受託人配發一個之創辦人基金單位。根據該等創辦人基金單位之認購表格,蘇先生和鄭先生已同意並確認,待根據全球發售進一步發行基金單位後,創辦人基金單位將按其發行價強制贖回及註銷,而所得款項將歸還其持有人。創辦人基金單位將於購回時註銷。詳情見本發售通函「信託契約」一節。

合作協議*

緒言

二零零四年八月二十七日,管理人與策略夥伴訂立協議,據此,策略夥伴同意向管理人提供若干服務(如下文所述)。此協議由二零零五年十月二十六日訂立之補充協議補充。該項經補充之協議在本發售通函中稱為合作協議。

策略夥伴服務

根據合作協議之條款及條件,策略夥伴獲管理人委聘,自二零零四年八月二十七日起計五年期間內,在有需要時向管理人提供策略夥伴服務(詳見下文)。管理人有權將合作協議之首個五年期限加延五年,並與策略夥伴協定更改或修訂有關協議條款。合作協議延期與否,將由董事(不包括策略夥伴董事)以過半數通過作決定。

策略夥伴將向管理人提供之持續策略夥伴服務包括若干顧問服務及其他相關服務,詳情如下。

持續顧問服務

由策略夥伴提供之持續顧問服務包括:

- (i) 於首次公開發售期間及首次公開發售後頭九個月內由策略夥伴之董事總經理向管理人提供管理意見;
- (ii) 按預定計劃組織策略夥伴之特定員工到香港短期訪問,及派遣管理人之若干行政人員及員工前往策略夥伴之總部及其他作業地點,藉此向管理人提供培訓;及
- (iii) 就以下各方面向領匯之管理層提供建議及專有技術,藉此向管理人轉移有關知識:(i)監管委聘外部人員之程序及政策;(ii)監察服務供應商事務之管理程序;(iii)利率風險管理政策及程序;(iv)遵例計劃程序;(v)策略性資產管理程序;(vi)資產管理模式;(vii)租賃評估模式;(viii)資本開支評估模式;(ix)預測模式;(x)內部申報制度、程序及備考報告;(xi)

財務控制及賬目編製程序；(xii)市場推廣及投資者關係制度；及(xiii)相關資訊科技系統之專業知識。

其他服務

除首次公開發售相關之顧問服務及上文所述之持續顧問服務外，策略夥伴亦將就以下方面向管理人提供建議：

- (i) 基金及組合管理，就領匯之投資目標、策略、業務計劃及預算、組合結構及向投資者定期申報之方式提供建議；
- (ii) 資產及物業管理，就資產計劃、組合策略及措施(包括資產及資產提升措施之財務及營運表現)之制定、實施及監察提供建議及協助；
- (iii) 企業管治事宜，參與對領匯之監管，就管理架構、委員會架構及規章制度之內部政策之擬定及授權機構之設立提供建議；
- (iv) 內部控制，就經營政策及程序及風險管理框架之制訂提供建議；
- (v) 資本架構管理，就資產負債管理、財務風險政策及債務重組提供建議及協助；
- (vi) 會計及財務，就財務預測及賬目編製提供建議及協助；
- (vii) 風險管理，就內部及外部遵例、法律風險以及經營及資產管理風險提供建議；
- (viii) 基金管理，就登記冊及股東通訊之管理提供建議；
- (ix) 投資者關係，就溝通政策及程序以及持續投資者關係之發展提供建議及協助；
- (x) 技術，就管理領匯所需之一切技術提供建議；及
- (xi) 策略夥伴服務所附帶並經管理人與策略夥伴不時秉誠議定之其他服務。

策略夥伴之認購責任及參與管理人事務

根據合作協議之條款及條件，策略夥伴將按發售價認購基金單位，認購數量為以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)之等值港元金額(以1美元兌7.8港元之匯率折算)可認購之基金單位數目。

合作協議亦允許策略夥伴參與董事會及管理人之管理層。策略夥伴有權：

- (i) 提名兩名董事；
- (ii) 根據管理人與策略夥伴訂立之借調協議，自協議訂立日期起計五年期間，借調其一名僱員予管理人為全職人員，每名僱員任期至少兩年；
- (iii) 委派策略夥伴之高級員工，自首次公開發售前起至首次公開發售後九個月止期間向管理人提供諮詢服務；及
- (iv) 提供三名成員加入管理人管理諮詢委員會。管理諮詢委員會由策略夥伴就管理人及領

匯之策略計劃及政策及任何其他相關事宜，與管理人之行政總裁及財務總監商討及向其提供建議。

有關管理諮詢委員會之構成及職能之進一步詳情，請參閱本發售通函「企業管治—委員會」一節。

基金單位之禁售期

根據合作協議，策略夥伴已同意於合作協議期間內，不會：

- (i) 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」）；
- (ii) 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
- (iii) 於合作協議終止前任何時間，處置有關基金單位，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。然而，上文所述有關處置基金單位之限制並無禁止策略夥伴轉讓有關基金單位予策略夥伴之任何全資附屬公司；或策略夥伴之任何全資附屬公司轉讓有關基金單位予策略夥伴或策略夥伴之任何全資附屬公司（統稱為「認可安排」），惟條件是：

- (i) 策略夥伴將負責確保其因認可安排而持有任何有關基金單位之任何全資附屬公司向管理人承諾將受該等限制約束；及
- (ii) 倘策略夥伴因任何認可安排而持有任何有關基金單位之任何全資附屬公司即將或將會不再為策略夥伴之全資附屬公司，則策略夥伴將促使該等實體在不再為策略夥伴之全資附屬公司前，全面及有效地轉讓其於任何該等有關基金單位之全部權益予策略夥伴或策略夥伴之其他全資附屬公司。

適用於策略夥伴之限制性契諾

根據合作協議，除非策略夥伴已事先獲得管理人之書面同意，否則策略夥伴不得：

- (i) 參與或投資於（作為主事人投資於香港之個別物業除外）在香港擁有、經營或管理購物商場及／或停車場之任何公司、集合投資計劃（定義見證券及期貨條例）或資產管理公司，或向其提供服務；

- (ii) 唆使或接觸(以聘請或僱用該等人士為目的) 管理人之任何僱員、高級職員或經理或於過往一年曾任管理人之僱員、高級職員或經理之任何人士，惟根據借調協議借調至管理人方面之任何策略夥伴僱員除外；或
- (iii) 進行任何為了投資位於香港之任何購物商場及／或停車場之磋商，除非其已就任何有關房地產投資機會以書面知會管理人，並容許管理人有關房地產投資機會行使優先購買權。倘管理人決定行使其權利，利用有關房地產投資機會，須於策略夥伴將有關房地產投資機會知會管理人當日起計十五個營業日內，將其決定通知策略夥伴。

惟策略夥伴以下各項投資不受上述限制：

- (i) 於合作協議訂立當日已經存在之任何公司、集合投資計劃(定義見證券及期貨條例)或資產管理公司；
- (ii) 於任何指定證券交易所(定義見證券及期貨條例)上市或買賣之任何公司之不超過5%的已發行股份或債券；及／或
- (iii) (i)在香港擁有、經營或管理購物商場及／或停車場或(ii)導致該公司成為策略夥伴之附屬公司之任何公司(或其附屬公司)之已發行股份或債券，但必須符合以下條件：
 - (a) 該公司或其附屬公司在香港擁有、經營或管理之購物商場及／或停車場，不超過其綜合資產總值之15%，或有關經營或管理所得收益不超過其綜合收益總額之15%；
 - (b) 該公司或其附屬公司並無擁有、經營或管理實用零售租用面積超過150,000平方呎而位處距離領匯擁有之購物商場半徑3公里以內之購物商場；及
 - (c) 該公司或其附屬公司並無擁有、經營或管理超過500個泊車位而位處距離領匯擁有之停車場半徑3公里以內之停車場。

該等限制於合作協議終止後一年內仍將繼續適用。策略夥伴已同意促使其各聯繫人同樣地遵守該等限制。本文所述之「聯繫人」指策略夥伴之任何控股公司、附屬公司或同集團附屬公司或該控股公司之任何其他附屬公司。

策略夥伴之暫停責任

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%。

應付策略夥伴之費用及其他款項

策略夥伴將獲支付業績表現費用，金額以下列算式計算：

相關百分比 × 5% × 每基金單位可分派收入總額之增長額 × 已發行之基金單位平均數目。相關百分比所指如下：

期間	相關百分比
截至二零零六年三月三十一日止	
財政年度	0%
二零零六年四月一日至二零零七年三月三十一日	0%
二零零七年四月一日至二零零八年三月三十一日	33%
二零零八年四月一日至二零零九年三月三十一日	67%
二零零九年四月一日至二零一零年三月三十一日及其後財政年度	100%

每個財政年度之業績表現費用以1.25百萬美元為限。

此外，策略夥伴將由上市日直至終止在合作協議項下獲委任為止期間，獲付一筆相等於策略夥伴根據合作協議履行職務及責任時合理產生之成本及開支之基本款項。

截至二零零六年三月三十一日止財政年度基本款項上限將為每年1.5百萬美元（基本款項實際上限將為自上市日起至二零零六年三月三十一日止按比例計算之總額，為約0.5百萬美元）。其後，各財政年度基本款項上限相當於上一財政年度基本款項上限（如適用則按年度計算），以最少1.5百萬美元為限，就通脹情況作出上調或下調（最多調整4%）。

倘於二零零六年七月三十一日或以前進行首次公開發售，策略夥伴亦有權獲付還其於二零零四年八月二十七日至首次公開發售日期間合理產生之實付開支（不包括其專業顧問之費用及交通費），最高金額以1.5百萬美元為限。

包銷協議

香港包銷協議*於二零零五年十一月十三日訂立，而國際包銷協議預期於定價日或前後訂立。香港房委會在香港包銷協議向管理人及領匯作出若干聲明及保證，內容有關香港房委會向管理人提供有關香港房委會及／或零售及停車場業務及／或該等物業及其擁有權、管理及營運之資料（包括零售及停車場業務之經審核財務報表）。根據香港包銷協議，香港房委會亦已就倘違反或涉嫌違反上述聲明及保證而產生，對本發售通函的任何申索所招致之一切損失，向管理人及領匯提供彌償保證。有關香港包銷協議主要條款及條文之概要，請參閱本發售通函內「包銷」一節。

服務協議*

二零零四年六月三十日，管理人與行政總裁就管理人僱用行政總裁訂立協議。此協議經二零零四年十一月十八日訂立之附件補充及經二零零四年十一月十九日訂立之修訂協議修訂。協議（經補充及修訂）在本發售通函內稱為服務協議。

根據服務協議，每年應付予行政總裁之薪酬為5.0百萬港元。此外，行政總裁可收取酌情花紅，目前預期為不少於任何特定財政年度其基本薪金30%。該等花紅將由董事會決定支付。於釐

定行政總裁之酌情花紅時，董事會亦會考慮：(i)行政總裁對提高領匯之資產淨值之貢獻；及(ii)領匯於該財政年度所支付之分派款額。服務協議初步為期三年，經董事會批准(或如需要，經管理人之股東批准)後可予續約不多於三年。服務協議可由管理人及行政總裁以六個月書面通知予以終止。

就關連人士交易所作承諾*




二零零五年十一月四日，受託人及香港上海滙豐銀行有限公司(代表本身及其附屬公司)簽定一項以管理人為受益人之承諾，承諾彼等與領匯進行買賣時將會各自獨立，惟前提是關連人士交易豁免僅限於香港上海滙豐銀行有限公司及其附屬公司的活動。此外，受託人於二零零五年十一月四日簽定一項以管理人為受益人之個別承諾，承諾如有可能對受託人內部控制及遵例程序之充足程度或有效性造成重大影響的任何變動，則會知會管理人。

知識產權

於最後可行日期，管理人是下列商標／服務標記之註冊擁有人：

商標／服務標記	註冊地區	註冊編號	類別 ⁽¹⁾	屆滿日期
The LINK Retail REIT	香港	300222795	9, 16, 35, 36, 37, 38, 41, 42	二零一四年 五月二十七日
The LINK REIT	香港	300222803	9, 16, 35, 36, 37, 38, 41, 42	二零一四年 五月二十七日
The LINK Retail Real Estate Investment Trust	香港	300222821	9, 16, 35, 36, 37, 38, 41, 42	二零一四年 五月二十七日
The LINK Real Estate Investment Trust	香港	300222830	9, 16, 35, 36, 37, 38, 41, 42	二零一四年 五月二十七日
領匯 领汇	香港	300222849	9, 16, 35, 36, 37, 38, 41, 42	二零一四年 五月二十七日
領匯房地產投資信托基金 领汇房地产投资信托基金	香港	300222867	9, 16, 35, 36, 37, 38, 41, 42	二零一四年 五月二十七日
領匯基金 领汇基金	香港	300222876	9, 16, 35, 36, 37, 38, 41, 42	二零一四年 五月二十七日
The LINK	香港	300222894	9, 16, 35, 36, 37, 41, 42	二零一四年 五月二十七日
The Link The Link	香港	300254817	9, 16, 35, 36, 37, 41, 42	二零一四年 七月二十二日

重大合約及其他文件和資料

商標／服務標記	註冊地區	註冊編號	類別 ⁽¹⁾	屆滿日期
	香港	300254826	9, 16, 35, 36, 37, 38, 41, 42	二零一四年 七月二十二日
	香港	300254835	9, 16, 35, 36, 37, 38, 41, 42	二零一四年 七月二十二日
				
領匯房地產投資信託基金 领汇房地产投资信托基金	香港	300367001	9, 16, 35, 36, 37, 38, 41, 42	二零一五年 二月三日

附註：

(1) 類別	規格
9	其中包括電子公佈(可供下載)、及用作電子金融交易的電腦軟件
16	其中包括印刷事務、雜誌、報章、小冊子、及企業報告
35	其中包括購物商場服務
36	其中包括金融服務、基金投資、基金投資管理及基金管理服務
37	其中包括樓宇及其他建設的項目管理、安裝及保養樓宇及建設以及樓宇設備及裝置
38	其中包括向使用者提供使用電腦網絡及電腦資料庫的渠道
41	其中包括出版報章、書籍、雜誌及印刷事務、網上出版服務、及電子公佈(不可下載)
42	其中包括設計及發展電腦程式、主持傳佈資料的網站及透過電腦網絡組織及進行關於貿易活動的電腦服務