

修訂、豁免及認可條件

有關證監會給予領匯之認可，管理人已向證監會申請並已獲得批准修訂及豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則之若干規定。有關修訂及豁免概要載於下文。

關連人士交易 — 房地產投資信託基金守則第八章

領匯已向證監會申請並已獲准豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第八章中有關領匯若干持續關連人士交易(按房地產投資信託基金守則所界定之涵義)之若干規定。已獲豁免之詳情載於本發售通函「關連人士交易」一節。

物業業權 — 房地產投資信託基金守則第4.2(k)、5.2(c)及7.7條

如本發售通函「重大合約及其他文件和資料 — 有關收購該等物業之協議」一節所載，儘管香港房委會將於領匯上市後及於物業協議完成後將76項表一物業之法定及實益業權轉讓予 PropCo，其僅會轉讓24項表一物業之實益業權及所有表二物業之實益業權(「該物業」)。該物業之法定業權將分階段轉易予領匯(透過 PropCo)，詳情載於本發售通函「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。鑑於：

- 為落實該物業之法定業權文件，若干程序須提交相關政府部門處理；
- 香港房委會及有關政府部門正合作進行業權轉讓；及
- 政府協議規定，政府須轉讓必需之公共屋邨的法定業權，其中表二物業屬香港房委會管轄，因此，香港房委會可轉讓表二物業之法定業權給領匯。

領匯已向證監會申請並已獲准以下列方式修訂第4.2(k)、5.2(c)及7.7條之規定，並須受下列條件規限：

- (a) 表一物業及表二物業之有關法定及實益業權(視情況而定)必須按照政府協議及物業協議及轉讓該物業法定及實益業權之完成階段(視情況而定)轉讓予領匯，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；
- (b) 領匯必須由管理人董事會在年報內披露及作出相應公佈之方式，報告轉讓該物業之法定及實益業權(視情況而定)之進展(按照本發售通函上述「物業協議」一節所述之分階段轉讓)；及
- (c) 管理人必須以公佈方式，於實際可行情況下盡快向投資者披露發售通函內所述轉讓該物業之有關法定業權計劃之任何重大變動。

管理人獨立於受託人 — 房地產投資信託基金守則第4.8條

香港房委會透過將該等物業注入領匯，分拆出售其於該等物業之100%擁有權。上市後，由

修訂、豁免及認可條件

於本發售通函「全球發售之架構 — 超額配售權及穩定價格」一節所述有關超額配售權之安排，香港房委會將只持有領匯之基金單位(如有)。預期基金單位將會因全球發售而獲廣泛持有。

鑒於香港房委會計劃分拆出售其於該等物業之100%擁有權，及在領匯上市後，基金單位將不會有主要或控股擁有人之意向，管理人認為，在這情況下，適宜採用內部化管理架構(詳情見於本發售通函「領匯之架構」一節)。然而，由於受託人將為管理人之登記擁有人，此一關係未能嚴格遵守房地產投資信託基金守則第4.8條。根據上述情況，領匯已向證監會申請並獲准豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第4.8條，惟須受下列條件規限：

- (a) 全球發售一經完成後，沒有任何基金單位持有人會持有10%或以上已發行基金單位之權益；
- (b) 董事會如發覺公眾資金持有之基金單位百分比已低於25%，則管理人必須盡最大努力，將該百分比恢復最少為已發行基金單位總額之25%；
- (c) 只要領匯一直獲證監會認可及在香港聯交所上市，管理人必須一直由領匯全資實益擁有；
- (d) 管理人必須只管理領匯及並無管理其他房地產投資信託或計劃；及
- (e) 即使管理人與受託人之間因受託人合法擁有管理人100%權益而互有關連，根據房地產投資信託基金守則之總則第2條，管理人功能獨立於受託人。

估值報告 — 概要格式及語文規定 — 房地產投資信託基金守則第9.2條、附錄B第2(q)段及附錄B第31(c)段

倘嚴格遵守房地產投資信託基金守則附錄B第2(q)段，則各物業之資料必須載於估值報告內。倘載列房地產投資信託基金守則所規定各項個別物業所有資料之估值報告全文，則英文版及中文版將分別長達16,000至20,000頁及32,000至40,000頁。因此，在該等情況下，按毋須在本發售通函內載列180項物業各自之估值報告全文之基準，領匯已申請並獲得免除嚴格遵守房地產投資信託基金守則第9.2條、附錄B第2(q)段及附錄B第31(c)段，惟領匯必須就該等物業中最大之30項物業提供中英文估值報告，以供檢閱，而其餘150項物業只提供英文估值報告，以供檢閱。

考慮到於本發售通函載入整套中、英文估值報告，或以其他方式向公眾提供整套中、英文估值報告，會對領匯帶來不必要之負擔，故管理人認為上述披露方式實屬合理。

策略夥伴費用 — 房地產投資信託基金守則第9.12(b)條

本發售通函內「重大合約及其他文件和資料」一節披露，根據合作協議，策略夥伴可獲支付業績表現費用，計算方式請參閱本發售通函內「管理人對未來業務之討論與分析」一節。業績表現費用乃按有關財政年度已發行平均基金單位數目(按時間加權基準計算)之可分派收入總額之增幅(與上一個財政年度比較)(如有)釐定。基於策略夥伴與管理人間之合約關係導致管理人有責任向策略夥伴支付業績表現費用，並且管理人之費用及收費乃由領匯基於收回成本之方式支付，從

而構成由領匯經由管理人向策略夥伴支付策略夥伴之業績表現費用之付款流程。由於策略夥伴之業績表現費用，乃由管理人按收回成本方式自領匯資產撥付，技術上而言，由管理人收回有關成本可能會違反房地產投資信託基金守則第9.12(b)條。

有鑑及此，領匯已向證監會申請並已獲得豁免嚴格遵守第9.12(b)條之規定，理由是本發售通函所定之業績表現費用計算方式，並非參考每個基金單位資產淨值以「新高價」基準制定。

由於向策略夥伴支付之業績表現費用乃根據每個基金單位之可分派收入計算，豁免嚴格遵守第9.12(b)條須受下列條件規限：

- (a) 向策略夥伴支付之業績表現費用須於年度經審核財務報表內披露，而有關財政年度所支付之款額亦須予以披露；
- (b) 業績表現費用須嚴格按照合作協議所載公式計算，並須受審核委員會監管；
- (c) 未經董事會事先批准，及(倘適用)未經當時之基金單位持有人事先批准(根據房地產投資信託基金守則或董事會認為必要)，不得更改業績表現費用之計算公式；及
- (d) 領匯維持一個內部化之管理架構，詳情見本發售通函「管理人之營運」一節，而其費用及收費將基於收回成本之方式支付。

每項該等物業之營運資料 — 房地產投資信託基金守則附錄B第2(i)段

該等物業共有180項，而正如本發售通函內「該等物業及業務」一節所披露，零售設施受惠於為數眾多、多樣化之租戶群，涉及獨立租契約9,200份。房地產投資信託基金守則附錄B第2(i)段規定，本發售通函須披露每項零售設施之營運資料，包括租用率、租戶數目及其行業或業務類別、租契之主要條文、每平方呎之每年平均租金，以及未來五年之租契屆滿日程。

嚴格遵守附錄B第2(i)段之披露規定，對於一個包括約9,200份租契之物業組合而言，會成為一種不必要之負擔，因此領匯已向證監會申請並已獲得豁免嚴格遵守有關規定，條件是必須按本發售通函內「該等物業及業務 — 零售設施詳情 — 租戶資料」一節所載方式，披露零售設施租戶資料，包括表列10大零售設施租戶之詳細資料。

管理人獲發牌之條件

除證券及期貨條例所載之法定條件外，證監會已對管理人實施下列發牌條件：

- 管理人之牌照於下列情況發生時將失效及不再有效力：
 - (i) 領匯不再獲認可；或
 - (ii) 管理人不再以領匯之管理公司之身份行事；及
- 管理人只會從事領匯之管理工作。