

香港包銷商(按英文字母順序排列)

聯席牽頭經辦人

高盛(亞洲)有限責任公司
香港上海滙豐銀行有限公司
瑞士銀行(瑞銀投資銀行為瑞士銀行之業務集團)

副牽頭經辦人

法國巴黎百富勤融資有限公司
中銀國際亞洲有限公司
花旗環球金融亞洲有限公司
星展亞洲融資有限公司

副經辦人

交通證券有限公司
時富融資有限公司
中國光大證券(香港)有限公司
中信資本市場有限公司
京華山一國際香港有限公司
大新金融集團有限公司
道亨證券有限公司
東亞證券有限公司
第一上海證券有限公司
國泰君安證券(香港)有限公司
工商東亞融資有限公司
凱基金融亞洲有限公司
金英証券(香港)有限公司
金利豐證券有限公司
滙富金融服務有限公司
輝立證券(香港)有限公司
信誠證券有限公司
鷹達證券有限公司
上海商業銀行有限公司
申銀萬國融資(香港)有限公司
南華證券投資有限公司
新鴻基國際有限公司
大福證券有限公司
滙盈證券有限公司

包銷安排及開支

包銷協議

香港公開發售由香港包銷商各別悉數包銷，而國際發售預期由國際包銷商各別悉數包銷，各情況均需根據多項基準及受下文所載所限。香港包銷協議已於二零零五年十一月十三日訂立，而在香港房委會、管理人及聯席全球協調人(代表包銷商)就發售價所達成協議之規限下，國際包銷協議預期於定價日或前後訂立。香港包銷協議須待(其中包括)國際包銷協議訂立和生效後，方可作實，各包銷協議預期將互為條件。(請參閱本發售通函「全球發售之架構—香港公開發售之條件」一節。)

香港房委會之終止權

倘若香港房委會認為有利於公眾利益，則有權在香港房委會、管理人及聯席全球協調人簽訂定價協議（預期於定價日簽訂）時或之前，隨時通知聯席全球協調人（代表包銷商）終止全球發售。

香港包銷商終止之理由

倘若於上市日上午八時正或之前任何時間發生以下事件，聯席全球協調人（代表本身及香港包銷商）可根據其絕對酌情決定終止香港包銷協議，並在向香港房委會及管理人發出書面通知後即時生效：

- (a) 全球聯席協調人或香港包銷商任何一方於香港包銷協議訂立日期後任何時間得悉以下任何事件：
 - (i) 本發售通函或申請表格（統稱「香港發售文件」）所載之任何聲明，於任何重大方面乃屬或變為失實、不確或有所誤導，而聯席全球協調人根據合理判斷，認為其影響將會危及香港公開發售及／或全球發售之圓滿完成；或
 - (ii) 倘香港發售文件於當時刊發即構成香港發售文件之重大遺漏之任何事宜；或
 - (iii) 領匯、管理人、受託人或香港房委會於香港包銷協議作出之任何保證在任何重大方面為（或倘於當時重申則將為）失實或構成違反，而聯席全球協調人根據合理判斷認為其影響將會危及香港公開發售及／或全球發售之圓滿完成；或
 - (iv) 香港包銷協議或合作協議之任何訂約方（聯席全球協調人或香港包銷商除外）嚴重違反任何責任；或
 - (v) 零售及停車場業務、領匯或管理人之狀況（財務或其他）或盈利、業務、營運或貿易狀況或前景出現任何重大不利變動或涉及可能出現重大不利變動之任何發展，或領匯或其任何附屬公司之股本或長期債項出現任何變動，或零售及停車場業務因火災、爆炸、水災或其他災難（不論是否已投保）或因任何勞資糾紛或法院或政府行動、命令或判令而造成任何損失或干擾，且（於任何該等情況下）並未在本發售通函載述或考慮，而聯席全球協調人根據合理判斷認為屬於重大不利，致令進行香港公開發售及／或全球發售為不切實可行或不智；或
 - (vi) 倘：(A)受託人或管理人有意退任或遭罷免，而不再為領匯之負責實體；(B)受託人或管理人或彼等各自之任何高級職員根據或就香港包銷協議或全球發售而給予任何聯席全球協調人之任何證書在任何重大方面為虛假或有誤導成份；(C)受託人或管理人或彼等各自之任何董事或高級職員被控刑事罪行；或(D)任何受託人或管理人無力償債或受香港包銷協議所述之類似事件所規限；或
 - (vii) 領匯或管理人或香港房委會就全球發售及／或本發售通函「收購條款」一節所述安排（包括香港房委會出售及領匯收購該等物業以及管理人及PropCo之全部已發行股

本) 取得有關印花稅或其他稅務事宜之任何稅務裁決遭駁回或變更，而聯席全球協調人根據合理判斷認為其影響或會對香港公開發售及／或全球發售能否順利進行產生不利影響；或

(viii) 任何人士(任何香港包銷商除外)已撤回或嘗試撤回有關名列香港發售文件或發行香港發售文件之同意書；或

(b) 以下事件發展、發生、出現或生效：

(i) 財務、政治或經濟狀況或貨幣匯率或管制方面之任何災難或危機或任何變動；

(ii) 於或影響香港、中國、美國、英國、日本、新加坡、奧大利、澳洲、比利時、加拿大、法國、德國、愛爾蘭、意大利、荷蘭、瑞典、瑞士或聯合酋長國(統稱「有關司法管轄區」)之任何法院或其他主管當局頒佈任何新法律或規例，或更改任何現行法律或規例或其詮釋或應用範圍出現任何變動；或

(iii) 於或影響任何有關司法管轄區之任何單一或連串不可抗力事件(包括但不限於政府行動、罷工、停工、火災、爆炸、水災、民眾暴動、戰爭、天災、疫病、意外或交通受阻或交通延誤)；或

(iv) 在不限上文之情況下，任何地方、國家、地區或國際開戰或敵對狀態升級(不論是否或有否宣戰)、恐怖主義活動或任何其他緊急狀況或災難或危機；或

(v) 實施或宣佈：(A)香港聯交所、紐約證券交易所或倫敦證券交易所全面暫停或限制買賣股份或證券；或(B)凍結任何有關司法管轄區之銀行活動、外匯買賣、證券交收或結算服務，或在影響任何有關司法管轄區之情況下凍結上述各項；或

(vi) 任何有關司法管轄區之修訂稅法或出現涉及或可能涉及稅務變動之其他變動或發展，又或該修訂、變動或發展影響任何有關司法管轄區，對香港公開發售及／或全球發售、領匯或基金單位(或轉讓任何基金單位)或投資於基金單位造成重大不利影響或可能產生重大不利影響；或

(vii) 緊接香港包銷協議訂立日期前之營業日下午五時正至緊接上市日前之營業日下午五時正期間，標準普爾、穆迪投資、Fitch IBCA 或 Duff & Phelps 調低香港主權之評級，或發出或給予任何通知表示有意或可能調低主權評級，又或 MSCI Real Estate Sub-Index 下跌超過15%，

而聯席全球協調人根據合理判斷認為：(A)已經或很可能對領匯之業務或財務或貿易狀況或前景或領匯及其附屬公司整體造成重大不利或重大損害之影響；或(B)已經或很可能使進行香港公開發售及／或全球發售或於上市日交付基金單位成為不切實可行或不智；或(C)很可能不利於全球發售之圓滿完成；或

(c) 有人以司法覆核形式提出或威脅提出日後挑戰，且在提出或威脅提出後，聯席全球協調人在其絕對酌情決定未能完全滿意挑戰之解決方式。

撤回權

倘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，任何是否授出撤回權之決定均由管理人酌情決定。根據香港包銷協議的條款，管理人已經與聯席全球協調人(代表香港包銷商)及香港房委會協定，除非事先取得聯席全球協調人(代表香港包銷商)及香港房委會的同意，管理人不會授出任何撤回權。國際包銷協議中預期將會載有類似條文。

倘授予撤回權，且撤回權由香港公開發售的成功申請人有效行使，則行使撤回權所涉及的香港公開發售基金單位，將會根據國際包銷協議的條款及條件並在其規限下重新分配至國際發售。根據國際包銷協議，國際包銷商將會盡一切合理努力促使認購人或買方按發售價以及根據國際發售的條款認購該等基金單位。

香港包銷協議規定，倘香港公開發售授出撤回權，且在授予有關撤回權後，聯席全球協調人向管理人及香港房委會發出書面證明：(i)不論由於撤回之數量、系統故障或程序出錯或任何其他理由，導致撤回程序不可行或聯席全球協調人認為在該情況下撤回程序或全球發售變得不切實際或不宜進行；或(ii)在行使香港公開發售下的撤回權及／或任何根據國際發售提供予或授予投資者的相等或類似權利後，國際包銷商在盡了一切合理努力後，亦未能以聯席全球協調人信納的方式將所有已行使之撤回權(或任何根據國際發售提供予或授予投資者的相等或類似權利)所涉及的基金單位配售予投資者，則全球發售將不會進行，而香港包銷協議亦須予以終止。預期國際包銷協議中將會載有類似條文。

承諾

策略夥伴

根據合作協議，策略夥伴同意於合作協議期內，不會：

- (i) 於上市日起計滿12個月當日前任何時間(即「首個禁售期」)處置其根據合作協議認購之任何基金單位(即「有關基金單位」)；
- (ii) 於上市日起計滿36個月當日前任何時間處置其基金單位之數目以致其(連同合作協議下之任何認可承讓人)持有量少於有關基金單位之75%；及／或
- (iii) 於合作協議終止前任何時間處置其基金單位之數目以致其(連同合作協議下之任何認可承讓人)持有量少於有關基金單位之50%。

在首個禁售期屆滿後，策略夥伴本身或其任何認可承讓人在處置任何基金單位前，須給予管理人14天通知，並須採取一切合理努力，以確保任何該等處置將不會造成市場混亂或假市。

領匯

根據包銷協議，管理人及受託人(作為領匯之受託人)同意，領匯及其任何附屬公司均不得在上市日後六個月內(根據全球發售或經聯席全球協調人同意除外)，不論有條件或無條件：

- (i) 配發、發行、提呈發售、出售、訂約出售、對沖、授出任何購股權或權利以認購或購買或以其他方式處置任何基金單位或可轉換或可兌換為基金單位之任何證券或任何附有權利可認購或購買基金單位之任何證券；或

- (ii) 將基金單位寄存在與發行存託憑證有關之存管處；或
- (iii) 訂立交易(包括但不限於掉期或其他衍生工具交易)，以全部或部份轉讓因擁有任何基金單位而帶來之任何經濟後果；或
- (iv) 提出、同意或宣佈進行以上任何行動之任何意向。

香港房委會

根據包銷協議，香港房委會同意，除非經聯席全球協調人同意或按照下文所述，否則不會及促使其附屬公司不會在上市日後12個月內，不論有條件或無條件：

- (i) 處置：(A)任何基金單位或其任何直接或間接權益(包括但不限於授予或增設任何購股權、按揭、質押、抵押或其他擔保權益)；或(B)可轉換或兌換為任何基金單位之任何證券；或
- (ii) 訂立任何掉期或其他衍生工具交易或其他安排，以全部或部份轉讓因擁有任何基金單位或可轉換或兌換為基金單位之任何證券而帶來之任何經濟後果；或
- (iii) 處置於持有任何基金單位或任何可轉換或兌換為任何基金單位之任何公司或實體擁有之直接或間接權益；或
- (iv) 提出、同意或宣佈進行以上任何行動之任何意向。

上述限制並不適用於向香港房委會之全資附屬公司轉讓基金單位(惟受讓人須承擔相同之責任)或超額配售權的行使。

香港房委會對管理人及領匯所作出之聲明及保證以及彌償保證

香港房委會在香港包銷協議內向管理人及領匯作出若干聲明及保證，內容關於香港房委會已編製及/或管理人所獲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，香港房委會亦已就有關本發售通函因違反或涉嫌違反上述聲明及保證所產生之任何索償而招致之一切損失，向管理人及領匯提供彌償保證。

佣金、開支及彌償保證

根據包銷協議之條款及條件，包銷商有權收取之費用及佣金包括按發售價(不包括經紀佣金、香港聯交所交易費、證監會交易徵費及投資者賠償徵費)1.75%計算之包銷佣金總額。香港房委會同意承擔全球發售之開支(包括包銷費用及開支、顧問費及開支、法律及其他專業費用及開支、印刷成本、應付受託人之一次性成立費及就首次公開發售前開支應付策略夥伴之款項)，包銷商亦同意支付或償付彼等及香港房委會就全球發售產生之若干開支。

根據包銷協議之條款及條件：(i)領匯及管理人已同意(或將同意)就包銷商可能蒙受之若干損失(包括因日後挑戰、前次發售或撤回權及根據包銷協議履行其責任而產生者)，向包銷商作出彌償保證；及(ii)領匯及管理人及香港房委會已同意(或將同意)向包銷商就彼等可能蒙受之若干損失，包括因根據包銷協議給予包銷商聲明及保證之違反，以及領匯、管理人或香港房委會違反包銷協議而招致之損失提供了彌償保證。

包銷商於領匯之權益

包銷商除根據其於有關包銷協議訂明或本發售通函所披露之責任外，概無擁有任何基金單位或於領匯、受託人或管理人擁有任何股東權益或其他擁有權權益，亦無擁有認購或提名他人認購基金單位或領匯、受託人或管理人之證券之權利(不論在法律上是否可強制執行)。