

警告：全球發售或分拆出售有可能遭受法律挑戰。

前次發售及較早前訴訟

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，聲稱香港房委會的分拆出售是越權行事。二零零四年十二月十四日，高等法院原訟法庭駁回司法覆核申請。二零零四年十二月十五日，上訴法縮短申請人就原訟法庭裁決提出上訴的時限。二零零四年十二月十六日，盧女士就原訟法庭的裁決提出上訴。馬基召先生並未提出上訴。二零零四年十二月十六日，上訴法駁回盧女士提出的上訴。二零零四年十二月十七日，終審法院上訴委員會作出裁決，表示終審法院無縮短向終審法院提出上訴時限之司法管轄權，其後，於二零零四年十二月十九日宣佈，由於有關方面向終審法院提出上訴之可能性仍未清除，故前次發售不予進行。其後，盧女士向終審法院提出上訴，反對原訟法庭和上訴法庭之判決，終審法院於二零零五年七月五日及六日對該項上訴進行聆訊。

終審法院於二零零五年七月二十日作出判決，維持先前原訟法庭和上訴法庭所作之判決，至此，較早前訴訟告一段落。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，故屬香港房委會權力範圍內。終審法院之判決，與香港房委會所獲有關全球發售及分拆出售之法律意見一致，即全球發售及分拆出售一直（而且繼續）全屬香港房委會權力範圍內。

儘管較早前訴訟已獲解決，惟香港房委會及管理人各自法律顧問分別表示，不排除遭受日後挑戰之可能性，包括以司法覆核相關理據所提出之日後挑戰。**基金單位申請人應注意：**(i) 管理人及香港房委會之意向為，即使出現任何日後挑戰（或出現任何日後挑戰之可能性），分拆出售及全球發售仍會進行；及(ii) 就有關任何日後挑戰（或出現任何日後挑戰之可能性）之任何進一步發展，日後所可能發表公佈，亦可能導致全球發售及／或香港公開發售之時間表或條款有所變更。有關此方面之詳情如下。

遭受日後挑戰之可能性

儘管較早前訴訟已獲解決，惟在全球發售期間或完成後，分拆出售及／或全球發售（或任何相關交易）仍有可能遭受司法覆核或其他形式之日後挑戰。現時無法確切預計任何日後挑戰之性質。由於日後挑戰事件須待法院判決，任何日後挑戰結果並非香港房委會或管理人所能控制。故此，不能保證日後挑戰不會獲勝訴，亦不能保證若有人提出或威脅提出日後挑戰時，全球發售在所有情況下均可進行。

以司法覆核方式進行的日後挑戰，將涉及法院對香港房委會（作為公共機構）行使監督管轄權。公共機構行使任何權力可受此監督管轄權所規範。然而，終審法院於二零零五年七月二十日就較早前訴訟作出判決後，香港房委會進行分拆出售之權力已獲確認。依基本法規定，案例法之判例法則在香港適用，而根據判例法則，倘若新案件中，事實及法律論點與過往之案例相同或相

似，則必須遵循上級法院過去曾作出之判決。終審法院作為香港最高法院，其指分拆出售乃在香港房委會權力範圍內之裁決將成為判例。因此，香港房委會不受在較早前訴訟提出相關理據之司法覆核進一步打擊，任何進一步司法覆核挑戰，只能以其他理由為據。

由於司法覆核決定準則之廣度及靈活性，法院作出的司法覆核決定因案而異，對於司法覆核準則於日後案件應用標準及結果如何，不一定提供權威性指引。

香港房委會已獲取法律意見，並相信任何由司法覆核方式之日後挑戰應不會獲勝訴。管理人已個別考慮日後挑戰之可能性，並作出總結，認為根據本發售通函所載基準進行全球發售乃為適當。儘管如此，日後挑戰勝訴的可能性不能排除，尤其由於日後挑戰之性質不能確定，且日後挑戰之結果並非香港房委會、管理人或受託人所能控制。

倘若以司法覆核方式進行出現之日後挑戰勝訴（如上文所示，香港房委會相信任何以司法覆核方式進行之日後挑戰應不會獲勝訴），法院會酌情決定是否給予濟助，並（倘若授予濟助）決定其性質。法院有權（其中包括）授予損害賠償及撤消、強迫、阻止、澄清或宣佈某公共機構行使權力之事宜。法院行使酌情權涉及多項因素，因案而異。

其中，法院很可能考慮的一個重要因素，是第三方權利。在符合基金單位持有人最佳利益之前提下，信託契約要求受託人及管理人在任何相關訴訟中積極參與，並代表基金單位持有人作出申述（請參閱本發售通函「信託契約—法律挑戰勝訴情況下之特別條文」一節）。故此，香港房委會、受託人及管理人之意向為，只要（就受託人及管理人而言）符合基金單位持有人最佳利益，並按照信託契約，及在法院准許範圍內，其將以基金單位持有人最佳利益為前提，在法院准許最大範圍內，對任何日後挑戰向法院作出申述。

倘若日後挑戰勝訴，不能保證分拆出售（如實施）會維持目前所建議之形式，或領匯是否仍擁有該等物業業權或是否可依收購協議條款行使該等物業之權利（請參閱下文「法律挑戰勝訴情況下基金單位持有人的地位」分節）。然而，可合理預期法院在作出任何命令時，會考慮第三方（包括基金單位持有人）之權利。

沒有一方能保證基金單位市價不會因有人提出或威脅提出日後挑戰或日後挑戰的勝訴而受重大不利影響。

立法會議員提出之問題

立法會議員曾就分拆出售之若干方面表示關注。香港傳媒曾報導該等關注點，而立法會亦已就此進行討論。該等陳述部份涉及日後挑戰之可能性。

尤其，在政府、香港房委會及管理人均有出席的於二零零五年十月二十日舉行之立法會房屋事務委員會會議上，陳偉業議員及房屋事務委員會其他成員提出多個有關分拆出售之問題。該等問題已在陳先生早前於二零零五年十月四日及七日致房屋及規劃地政局局長之信函中提出。總括而言，曾在立法會房屋事務委員會會議上提出以及載於陳先生之信函之部份關鍵問題如下：

公共財政條例及基本法

基於政府與香港房委會就以50:50原則平均分攤香港房委會非住宅業務之營運盈餘淨額所訂立之現行安排，政府容許香港房委會保留該等物業之售賣所得收益的行動，就公共財政條例及基本法第64條而言，會否構成挪佔政府一般收入。

所提出之問題主要圍繞立法會財務委員會應否批准分配來自分拆出售之全部售賣所得收益，原因在於該等資金分配屬於支出性質，須經財務委員會批准。香港房委會將會收取分拆出售全數集資款項一事，已於二零零三年七月立法會參考資料摘要《分拆出售房委會之零售及停車場業務》中註明，並於二零零三年七月二十四日在香港房委會網頁向公眾宣佈。此外，政府表明香港房委會在合約上並無責任將分拆出售任何所得收益付予政府。政府進一步表示，其准許香港房委會收取全數所得收益之決策，並不會導致挪佔政府任何一般收入。因此，政府認為並不需要經立法會財務委員會批准。

不支付地價

政府同意准許香港房委會以零地價向領匯轉讓該等物業，會否構成資本投資基金之支出。

豁免地價一事於二零零三年七月十五日獲行政長官會同行政會議批准。此外，政府已表明，分拆出售不會涉及資本投資基金之支出。

房屋條例第4(1)條

一經售出該等物業後，香港房委會能否根據房屋條例，繼續履行其確保提供附屬服務之職責。

在較早前訴訟中，終審法院裁定，分拆出售與房屋條例第4(1)條所列明的「確保……提供房屋和提供委員會認為適合附屬於房屋的康樂設施」之香港房委會法定宗旨一致。終審法院裁定，確保提供零售及停車場設施不代表香港房委會本身須為直接提供者，倘已備有該等「康樂設施」，則即使零售及停車場設施乃由第三方而非香港房委會所提供，香港房委會亦已確保提供零售及停車場設施。在分拆出售後，香港房委會將繼續根據房屋條例履行其法定責任。

法律挑戰勝訴情況下基金單位持有人的地位

誠如上文所示，任何有關日後挑戰勝訴之濟助事項，均由法院酌情決定。倘若法院授予濟助，不能排除對領匯或 PropCo 對該等物業的使用或擁有權可能有重大不利影響。受託人及管理人將受制於法院之判決，並必須遵行其判決。然而，只要符合基金單位持有人最佳利益，並按照信託契約，及在法院准許範圍內，受託人及管理人將須（且意向為）在任何有關訴訟中，以符合基金單位持有人最佳利益前提下及在法院准許之最大範圍內積極參與及作出申述。

可能出現之法律挑戰及全球發售相關條款及條件

香港房委會已獲取意見，倘若有日後挑戰勝訴導致領匯不再擁有該等物業業權，領匯將可能有權獲償還就該等物業向香港房委會已支付之代價。

倘於全球發售完成後，日後挑戰導致（在用盡一切適用之上訴權後）有司法管轄權之法院發出命令，而受託人及管理人認為該法院命令會對分拆出售之有效性及／或領匯或 PropCo 對該等物業之使用或擁有權造成重大不利影響，則受託人及管理人須考慮是否應終止領匯。領匯一旦終止，基金單位持有人有權（於清償負債、支付成本及開支後）按比例分配取得領匯資產淨值的份額。儘管受託人及管理人受該法院命令所限（而信託契約不可能預測及列明任何該等法院命令所有可能的形式或後果），信託契約規定受託人及管理人監督領匯資產的變現，以及載有條款給予受託人及管理人變現領匯資產及向基金單位持有人作中期分派的權力（見本發售通函「信託契約—法律挑戰勝訴情況下之特別條文」一節）。然而，基於上述原因，於最後可行日期無法肯定地估計或量化任何日後挑戰對領匯的財務影響。因此，倘若日後挑戰獲勝訴，基金單位持有人所收取者可能大幅低於其原來投資額，而除了終止時收取之任何最終分派外，可能不會擁有任何其他權利，亦無其他資格參與該等物業所得收入或收益。於該等情況下，將不設任何補償安排。

日後挑戰情況下適用之條文

無論任何日後挑戰已實際開始或僅構成威脅，或無論任何訴訟已實際開始或待決或僅構成威脅，倘若於全球發售全面成為無條件前任何時間：

- (a) 管理人及香港房委會意向為，即使出現任何日後挑戰（或出現任何日後挑戰之可能性），分拆出售及全球發售仍會進行；
- (b) 管理人可就該等日後挑戰（或出現任何日後挑戰之可能性），發表任何管理人認為適當之進一步公佈，並如管理人認為妥當，可決定對全球發售及／或香港公開發售條款的任何變更，包括：(i) 對全球發售及／或香港公開發售的時間表作任何變更或延長；及／或(ii) 對全球發售及／或香港公開發售的條款及／或條件作出任何管理人視為適當的其他變更；及
- (c) 儘管管理人有權以上述基準進行全球發售（不論作出變更與否），管理人無義務如此行事，因日後挑戰（或出現任何日後挑戰之可能性）而進行全球發售、變更全球發售時間表或條款或終止全球發售的任何決定概由管理人酌情而定。

管理人在考慮全球發售及／或香港公開發售之任何有關公佈或時間表或其他條款或條件的變更時，亦會考慮應否按下文所詳述授予撤回權。

全球發售時間表或條款的公佈及變更

管理人就任何日後挑戰（或出現任何日後挑戰之可能性）而作出本發售通函任何提述或補充的公佈，須於南華早報（以英文）及香港經濟日報（以中文）以及管理人可能決定之任何其他報章或媒體刊發。任何對香港公開發售時間表或條款的變更，可就任何明確指出其內容是對本發售通函作出補充的該等公佈及透過此方式作出。

在作出任何上述該等公佈後(無論涉及任何香港公開發售時間表或條款變更與否), 管理人可按照任何公佈所載列之期限及方法授予成功申請人撤回其申請之權利(請參閱下文「香港公開發售之撤回權以及分配與申請基準」分節)。

任何明確指出其內容是在本發售通函作出補充的該等公佈就各方面而言須視作及視為構成本發售通函的部份, 而於任何該等公佈載列或披露之事項及資料, 及任何該等公佈訂明的全球發售時間表或條款之任何更改, 均須視為納入香港公開發售的條款內。本發售通函須連同任何該等公佈作整體參閱及詮釋。基於延長全球發售時間表或其他原因, 或在此等情況後, 則不會就申請款項(包括任何退還之申請款項)支付任何利息。

國際發售涉及由國際包銷商或透過其委任的銷售代理(見本發售通函「全球發售之架構」一節)出售國際發售基金單位予機構、專業及其他投資者。該發售程序(包括傳達國際發售條款, 及簽訂認購或銷售國際發售基金單位合約的基準及程序)有別於香港公開發售之基金單位公開發售及申請的程序。儘管如此, 下列為管理人之意向, 而管理人亦用所有合理的努力確保: (i)就任何日後挑戰(或出現任何日後挑戰之可能性)對國際發售條款所作出的任何重大變更, 將在合理情況下盡可能反映於香港公開發售條款實質的相應變更; 及(ii)倘國際發售投資者整體獲授予撤回權或類似安排的任何情況下, 則香港公開發售之成功申請人亦獲授予撤回權。

香港公開發售之撤回權以及分配與申請基準

因日後挑戰導致之撤回權

倘若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, 管理人將會因應當時情況決定是否授予撤回權。是否授予撤回權, 在目前及日後均由管理人在全球發售及包銷協議之條件規限下酌情決定。管理人在作出任何有關決定時, 將會考慮新情況之重要性, 並會考慮是否需要授予撤回權以使全球發售得以進行而獲取之法律意見。

倘若管理人就任何日後挑戰授予撤回權, 則該等撤回權將會於該撤回權的有關公佈內作出通知, 並以有關公佈列明之條款及方法行使。任何該等撤回權無論如何將可於不少於七營業日的期限內行使。

任何撤回權的公佈將會訂明容許撤回之期限。倘若管理人決定授予撤回權, 預期成功申請人可於刊發香港公開發售分配結果後之一段特定期間(應不少於七個營業日)內, 行使撤回權。在此機制下, 可在可行範圍內按原定時間表進行分配以及退款予全部或部分申請不成功之申請人。此外, 撤回機制旨在確保成功申請人保留分配的同時, 毋須在其後之新發售事項下(不能保證有相同之分配)重新作出申請。

任何撤回權將適用於有關分配額之全部，不會就部份撤回作出安排。

倘若授出撤回權，如申請人使用申請表格提出申請，欲撤回的申請人須將已填妥的撤回表格寄往於有關公佈就此目的而指明的香港地址。如申請人是透過香港結算發出電子認購指示作出申請的，則須透過中央結算系統向香港結算發出電子撤回指示。上述兩者均須於有關公佈訂明的適用期間內及根據其訂明之程序進行。請參閱下文「撤回之程序」分節。

分配基準

香港公開發售能否完成視乎多項條件（見本發售通函「全球發售之架構 — 香港公開發售之條件」一節）。在香港公開發售及全球發售於所有方面成為無條件前，若全球發售尚未全面成為無條件，所有分配將維持有條件及無效力。

此外，鑑於任何可能於分配作出或公佈時授出的撤回權（及／或於該時間後授出撤回權的可能性），分配可能屬暫時性質，或受限於任何管理人認為對分配公佈時授出或已授出的任何撤回權或可能於任何該等公佈刊發後授出的任何撤回權或使該等撤回權生效而適當之任何條件所限。

倘撤回權於公佈分配時或之後任何時間授出，且若香港公開發售之成功申請被撤回，原本分配予香港公開發售之該等申請的基金單位將會重新分配至國際發售。此乃由於在實際情況下，當已就全部或部份不成功之申請發放退款後，難以透過香港公開發售將該等基金單位重新分配予投資者。管理人相信，倘若就行使撤回權涉及之任何香港公開發售基金單位，進行第二次公開申請程序，會造成不可接受的額外延誤，對於未行使撤回權之投資者構成不公平損害。基金單位將按各包銷協議之條款並在其條件規限下重新分配（請參閱本發售通函「包銷」及「全球發售之架構」各節）。

申請的不可撤銷性

除本發售通函「香港公開發售之其他條款及條件 — 不得撤銷申請（少數特別情況下例外）」一節所訂明之情況外，香港公開發售之申請在任何情況下不得撤回或撤銷。

倘若申請人並未就有否撤回權接獲上述通知，或申請人獲通知但未根據列明的程序撤回其申請，則其遞交的申請將維持有效並可獲接納。（見本發售通函「香港公開發售之其他條款及條件 — 不得撤銷申請（少數特別情況下例外）」一節）。

撤回之程序

一般資料

倘若授出撤回權，將於南華早報（以英文）及香港經濟日報（以中文）以及管理人可能決定之任何其他報章或媒體刊登公佈。該等公佈將確定撤回的程序。

可能出現之法律挑戰及全球發售相關條款及條件

倘若授出撤回權，准予撤回之期限將不會少於七個營業日。

任何撤回權均須就申請人所獲分配之所有基金單位全部行使，否則不得行使。部分撤回將不獲批准。

欲撤回的申請人，將須(根據下文所述基準)在不遲於任何授出撤回權公佈訂明撤回權行使期限作出。

行使撤回權的截止時間(以及已使用白色或黃色申請表格提出申請之申請人遞交已填妥撤回表格之截止時間)將定為不遲於撤回期限最後營業日下午四時正。

向經紀、銀行或其他中介機構發出撤回指示之申請人，很可能須早在已刊登之撤回權行使的期限前預先向經紀、銀行或其他中介機構發出指示。申請人如未能依照其經紀、銀行或其他中介機構所定之期限前行事，則不可行使撤回權。倘若經紀、銀行或其他中介機構未能根據所定之撤回程序行使申請人之撤回，則申請人之撤回可能不獲接納，而領匯或與香港公開發售有關連之任何人士均無需就任何產生之損失負責。

若授出撤回權，則須延長全球發售之時間表，以使撤回權得以行使。譬如，依照本發售通函「預期時間表」一節所載的初步預期時間表，倘若於二零零五年十一月二十四日(即預定公佈分配結果之日期)授出撤回權並予公佈，上市日很可能會延遲最少20天，直至二零零五年十二月十五日或甚至更後日期，惟上市日將不會延遲至二零零五年十二月二十三日之後。

倘授出撤回權，將屬香港大型公開發售之首例，因而涉及風險。請參閱本發售通函「風險因素 — 日後挑戰之風險」一節所載之風險因素。

成功申請人所獲分配或會受撤回權影響

如授出任何撤回權，預期該等撤回權將於香港公開發售分配結果公佈後，向成功申請人授出。

不論會否授出撤回權，所有分配均附帶條件，如全球發售未能全面成為無條件，則所有分配將不會生效。

成功申請人的選擇

倘授出撤回權，成功申請人則將具有以下選擇：

- 撤回；或
- 不撤回。

不欲撤回的申請人毋須採取任何行動。

如全球發售全面成為無條件並進行全球發售，不撤回的成功申請人所獲分配將繼續全面有效。

選擇撤回的申請人將須根據下文所述採取行動。

倘遞交任何撤回表格，該撤回必須(及將會)應用於分配予該申請人的全部基金單位。部份撤回將不獲批准。

任何撤回一旦作出，均不得撤銷。任何有效撤回之申請人將不再有權擁有已獲分配之任何基金單位，亦無權重新申請。

使用白色申請表格之申請人

香港公開發售之分配結果刊發後，使用白色申請表格之成功申請人將獲寄發（或可供領取）基金單位證書（請參閱本發售通函「香港公開發售之其他條款及條件 — 倘成功申請香港公開發售基金單位（全部或部份）」一節）。

使用白色申請表格的申請人如欲撤回，將須填寫撤回表格。撤回表格必須填妥，並連同適用之基金單位證書，交到任何收款銀行或任何通知授出撤回權之有關公佈列明之其他地點。撤回表格必須填妥，並須附上基金單位證書，方為有效。倘授出撤回權，撤回表格將可於收款銀行或任何通知授出撤回權之有關公佈列明之其他地點（及以有關公佈列明之任何其他方式）索取。至於聯名申請人，任何聯名申請人有效作出之撤回將屬有效及對其他聯名申請人具約束力。

倘遞交任何撤回表格，該撤回表格將適用於申請人所獲分配的全部基金單位。部份撤回將不獲批准。任何撤回一旦作出，均不得撤銷。

經紀、銀行或其他中介機構可能要求其客戶於任何訂明之撤回權行使期限前確認指示。倘授出撤回權，使用白色申請表格透過經紀、銀行或其他中介機構作出申請之申請人如：(i)已寄發其基金單位證書至經紀、銀行或其他中介機構；(ii)以經紀、銀行或其他中介機構之名義登記基金單位；或(iii)隨後透過經紀、銀行或其他中介機構遞交基金單位證書之申請人，須向其經紀、銀行或其他中介機構查詢以確定就行使撤回權發出指示的最後期限。申請人如未能依照其經紀、銀行或其他中介機構所定之期限前行事，則不可行使撤回權。倘若經紀、銀行或其他中介機構未能根據所定之撤回程序行使申請人之撤回，則申請人之撤回可能不獲接納，而領匯或與香港公開發售有關連之任何人士均無需就任何產生之損失負責。

使用黃色申請表格之申請人

香港公開發售項下的分配結果刊發後，分配通知書將寄發予使用黃色申請表格之成功申請人（請參閱本發售通函「香港公開發售之其他條款及條件 — 倘成功申請香港公開發售基金單位（全部或部份）」一節）。

使用黃色申請表格的申請人如欲撤回，將須填寫撤回表格。撤回表格必須填妥，並連同適用的分配通知書，交到任何收款銀行或通知授出撤回權之有關公佈所列明之任何其他地點。撤回表格必須填妥，並須附上分配通知書，方為有效。倘若授出撤回權，撤回表格將可於收款銀行或任何通知授出撤回權之有關公佈所列明之其他地點（及以有關公佈列明之任何其他方式）索取。至於聯名申請人，任何聯名申請人有效作出之撤回將屬有效及對其他聯名申請人具約束力。

倘遞交任何撤回表格，該撤回表格將適用於申請人所獲分配之全部基金單位。部分撤回將不獲批准。任何撤回一旦作出，均不得撤銷。

經紀、銀行或其他中介機構可能要求其客戶於任何訂明之撤回權行使期限前確認指示。倘授出撤回權，使用黃色申請表格透過經紀、銀行或其他中介機構作出申請及／或並無在其申請表格提供姓名及地址之申請人，須向其經紀、銀行或其他中介機構查詢以確定就行使撤回權發出指示之最後期限。申請人如未能依照其經紀、銀行或其他中介機構所定之期限前行事，則不可行使撤

可能出現之法律挑戰及全球發售相關條款及條件

回權。倘若經紀、銀行或其他中介機構未能根據所定之撤回程序行使申請人之撤回，則申請人之撤回可能不獲接納，而領匯或與香港公開發售有關連之任何人士均無需就任何產生之損失負責。

以電子方式申請之申請人

申請人如向香港結算發出**電子認購指示**提出申請，則可透過中央結算系統向香港結算發出電子撤回指示。

申請人如透過經紀、銀行或其他中介機構作出申請，任何撤回必須適用於該名申請人所獲分配之全部基金單位，而經紀、銀行及其他中介機構將需據此接收指示。**部份撤回將不獲批准。**

申請人如屬**中央結算系統投資者戶口持有人**，可致電2979 7888通過中央結算系統「結算通」電話系統，或於 <https://ip.ccass.com> 透過中央結算系統互聯網系統，發出電子撤回指示。

申請人如**非中央結算系統投資者戶口持有人**，可指示其身為中央結算系統經紀參與者或中央結算系統託管商參與者之經紀或託管商，透過中央結算系統發出電子撤回指示，以撤回申請人之基金單位。

管理人就授予撤回權而另行刊發之任何公佈中，將會訂定電子撤回指示及退款之詳細程序及安排。

申請人如向經紀、銀行或其他中介機構發出撤回指示，很可能需在經公佈行使撤回權之期限前及香港結算訂定之期限前，向其經紀、銀行或其他中介機構發出有關指示。申請人如透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示，須向其經紀、銀行或其他中介機構查詢，以確定就行使撤回權發出指示之最後期限。倘申請人未能依照其經紀、銀行或其他中介機構所定之期限行事，則不可行使撤回權。倘若經紀、銀行或其他中介機構未能根據所定之撤回程序行使申請人之撤回，申請人之撤回則可能不獲接納，而領匯或與香港公開發售之有關連之任何人士均無需就任何產生之損失負責。

各中央結算系統參與者如發出電子撤回指示，將被視為確認、聲明及保證並無代表任何客戶作出任何部份撤回。香港結算代理人將會彙集其透過中央結算系統收取之所有電子撤回指示，並送交基金單位過戶處處理。香港結算代理人將會根據與香港結算、管理人、受託人及基金單位過戶處就執行該等電子撤回指示所作之安排，直接向基金單位過戶處作出撤回，而非使用撤回表格提出。就代表該等已作出電子撤回指示的人士處理有關撤回時，香港結算代理人將僅以該等人士代名人之身份行事。就撤回而言，香港結算代理人將不被視為以申請人之身份使用其權利作出撤回。

處理撤回，並向撤回之申請人退款

預期於上市日(或全球發售可能終止之任何較早日期)後三個營業日內處理撤回，並向使用白色或黃色申請表格提出申請之申請人寄發撤回其申請之退款支票(連同適用之經紀佣金、香港聯交所交易費、證監會交易徵費及投資者賠償徵費)。申請人如申請200,000個或以上香港公開發

售基金單位，並已表明有意親身領取退款者，將可根據通知授出撤回權之任何有關公佈所訂明之條款及詳情行事。

申請人如向香港結算發出電子撤回指示，其撤回之退款(連同適用之經紀佣金、香港聯交所交易費、證監會交易徵費及投資者賠償徵費)，預期於上市日(或全球發售可能終止之任何較早日期)後三個營業日內記存入申請人指定之銀行賬戶或申請人之中央結算系統經紀參與者或中央結算系統託管商參與者之指定銀行賬戶。

倘授出撤回權，透過經紀、銀行或其他中介機構提出申請之申請人，須向其經紀、銀行或其他中介機構查詢，以確定收取撤回的申請之退款之安排及時間。

不成功之申請人及多出申請款項

倘授出撤回權，全部申請不成功之申請人毋須撤回，亦毋須採取任何行動。

有關全部或部份不成功申請之退款支票(連同適用之經紀佣金、香港聯交所交易費、證監會交易徵費及投資者賠償徵費)，將於成功申請人之分配結果公佈後寄發予有關申請人(請參閱本發售通函「香港公開發售之其他條款及條件」一節「倘成功申請香港公開發售基金單位(全部或部份)」及「退款 — 附加資料」各分節)。

分配結果一經公佈，就全部或部份不成功申請寄發退款支票之時間將不會因向成功申請人授出撤回權而受延遲或影響。

撤回之申請人原先獲分配基金單位的重新分配

行使任何撤回權涉及之基金單位，將會重新分配予國際發售之投資者，而不會根據香港公開發售重新提早發售。此乃由於在實際情況下，當已就全部或部份不成功之申請發放退款後，難以透過香港公開發售將該等基金單位重新分配予投資者。管理人相信，倘若就行使撤回權涉及之任何香港公開發售基金單位，進行第二次公開申請程序，會造成不可接受的額外延誤，對未行使撤回權之投資者構成不公平損害。基金單位將按各包銷協議之條款並在其條件規限下重新分配(請參閱本發售通函「包銷」及「全球發售之架構」兩節)。

對全球發售時間表之影響

倘若授出撤回權，則須延長全球發售之時間表，以使撤回權得以行使。譬如，依照本發售通函「預期時間表」一節所載之初步預期時間表，倘若於二零零五年十一月二十四日(星期四)(即預定公佈分配結果之日期)授予撤回權並予公佈，上市日很可能會延遲最少20天，直至二零零五年十二月十五日或甚至更後日期。

一旦延長香港公開發售時間表，則須經由證監會及香港聯交所批准，無論如何上市日將不會延遲至二零零五年十二月二十三日之後。

遺失基金單位證書及不正確填寫撤回表格等

倘若沒有收到基金單位證書或分配通知書，或倘基金單位證書或分配通知書已告遺失、毀掉或失竊，基金單位過戶處將會制定一套查詢及補領程序，詳情將於通知授出撤回權的任何公佈中確認。

如未有正確填妥撤回表格，基金單位過戶處將可酌情拒絕接納有關撤回。如發出撤回表格，該等表格將會包括一個空欄，以便申請人選擇性填寫聯絡電話，以供日後諮詢。

進一步公佈

全球發售之時間表一旦延長或倘授出撤回權，將會在南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)以及管理人可能決定之任何其他報章或媒體刊發適當的公佈。

依賴或行使撤回權之風險

倘授出撤回權，將屬香港大型公開發售之首例。一旦上述程序未能或未能及時向申請人提供行使撤回權之有效方法，則可能對申請人及／或香港公開發售產生重大不利影響。請參閱本發售通函「風險因素 — 日後挑戰之風險」一節之風險因素。

撤回安排概要

本概要之資料應與本發售通函本節其他地方及任何有關補充公佈內所載之更為詳細之資料一併閱讀

申請人應知悉並細閱刊發於南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)之任何補充報章公佈

白色申請表格

- 成功申請人將於公佈分配結果後收取基金單位證書
- 如欲撤回：
 - 在收款銀行領取撤回表格
 - 填妥及簽署撤回表格
 - 將基金單位證書緊釘在撤回表格上
 - 在行使撤回權之指定期限前，向收款銀行交回撤回表格及基金單位證書
- 補充報章公佈上將刊發可交回撤回表格之收款銀行分行詳情及行使撤回權之期限
- 撤回期限後：
 - 成功申請而又撤回之申請人，將於上市日(或全球發售可能終止之任何較早日期)後三個營業日內收取退款支票
 - 成功申請而沒有撤回之申請人，其所獲分配之基金單位於上市日生效

黃色申請表格

- 成功申請人將於公佈分配結果後收取分配通知書
- 基金單位並未記存入中央結算系統賬戶
- 如欲撤回：
 - 在收款銀行領取撤回表格
 - 填妥及簽署撤回表格
 - 將分配通知書緊釘在撤回表格上
 - 在行使撤回權之指定期限前，向收款銀行交回撤回表格及分配通知書
- 補充報章公佈上將刊發可交回撤回表格之收款銀行分行詳情及行使撤回權之期限
- 經紀、銀行或其他中介機構可能要求其客戶於任何訂明之撤回權利行使期限前確認指示。倘若授出撤回權，使用黃色申請表格透過經紀、銀行或其他中介機構提出申請及／或並無在其申請表格提供姓名及地址之申請人，須向其經紀、銀行或其他中介機構查詢以確定就行使撤回權發出指示之最後期限。
- 撤回期限後：
 - 成功申請而又撤回之申請人，將於上市日（或全球發售可能終止之任何較早日期）後三個營業日內收取退款支票
 - 成功申請而沒有撤回之申請人，將於上市日在中央結算系統收取所獲分配之基金單位

透過中央結算系統以電子認購方式申請

- 成功申請人如非中央結算系統投資者戶口持有人並指示中央結算系統經紀參與者或中央結算系統託管商參與者代為申請者，向中央結算系統經紀參與者或中央結算系統託管商參與者查詢其分配額
- 中央結算系統投資者戶口持有人可透過中央結算系統「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統查核分配額
- 如欲撤回：
 - 中央結算系統投資者戶口持有人透過中央結算系統直接向香港結算發出電子撤回指示
 - 申請人如非中央結算系統投資者戶口持有人，向其中央結算系統經紀參與者或中央結算系統託管商參與者發出指示，藉以透過中央結算系統向香港結算發出電子撤回指示
- 申請人如向經紀、銀行或其他中介機構發出撤回指示，很可能需在經公佈之行使撤回權期限前，向其經紀、銀行或其他中介機構發出有關指示。
- 撤回期限後：
 - 成功申請而又撤回之人士，將於上市日（或全球發售可能終止之任何較早日期）後三個營業日內於其之指定銀行賬戶或其中央結算系統經紀參與者或中央結算系統託管商參與者之指定銀行賬戶收取退款

- 成功申請而沒有撤回之申請人，其所獲分配之基金單位於上市日生效

提供予申請人之資料及建議

透過中介機構申請

- 倘若授出撤回權，透過經紀、銀行或其他中介機構進行申請之申請人應與其經紀、銀行或其他中介機構查詢，以確定行使撤回權發出指示之最後期限
- 經紀、銀行或其他中介機構很可能要求客戶於任何已公佈之行使撤回權期限前發出指示
- 建議透過中介機構進行申請之申請人指令其經紀、銀行或其他中介機構**不要**將其申請與其他客戶之申請彙集
- 倘若授出撤回權，建議透過中介機構進行申請之申請人就其欲撤回而必須遵守之程序提早向其經紀、銀行或其他中介機構查詢，並不要等到最後一刻才發出指示

所有申請人

- 申請人應知悉並細閱刊於南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)之任何補充報章公佈
- 尤其是申請人應細閱任何補充公佈內所載有關撤回之特定安排
- 倘若沒有收到基金單位證書或分配通知書，或倘若基金單位證書或分配通知書已告遺失、毀掉或失竊，則基金單位過戶處將會制定一套查詢及補領程序，詳情將在任何通知授予撤回權之公佈中確認
- 基金單位過戶處將可酌情拒絕接納未正確填寫之撤回表格。倘若發出撤回表格，則表格將會包括一個空欄，以便申請人選擇性填寫聯絡電話，以供日後諮詢

投資者承認事項

填寫及遞交申請表格或向香港結算發出電子撤回指示後，各申請人均向各管理人及受託人(為管理人及受託人本身利益，及在各情況下，作為領匯之受託人及各聯席全球協調人及包銷商及彼等各自之聯屬公司)聲明、保證及承諾：

- (a) 申請人是在完全知悉日後挑戰可能性及一切相關風險之情況下申請及將會購入基金單位；
- (b) 申請人是在完全知悉本發售通函所載或披露或本節所預期隨後公佈之任何及所有與任何實際或可能的日後挑戰相關之任何及一切事宜和資料及所有相關的風險之情況下，申請及將會購入基金單位；
- (c) 申請人是在完全知悉事項後申請及將會購入基金單位：(i)本發售通函刊發後，透過在南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)刊發公佈，香港公開發售時間表可能會變更或延長，以及香港公開發售之其他條款及/或條件可能會變更(惟上市日將不會延遲至

可能出現之法律挑戰及全球發售相關條款及條件

二零零五年十二月二十三日之後)；及(ii)如有人提出或威脅提出日後挑戰，不能保證在所有該等情況下全球發售會進行，亦不論是否(或已否)授出撤回權；

- (d) 申請人承認，基於延長全球發售時間表或其他原因，或此等情況後，則不會就申請款項(包括任何退還之申請款項)支付任何利息，亦不會就任何額外財務成本支付任何補償；
- (e) 申請人承認，就任何日後挑戰(或任何日後挑戰之可能性)作出任何與全球發售有關之決定時，管理人將有權依賴已收到之法律意見；
- (f) 申請人承認，倘若有人提出或威脅提出日後挑戰，則基金單位之市價及價值可能受到不利影響；
- (g) 申請人承認，倘若授出撤回權，將屬於香港大型公開發售中首例，概不保證撤回權將可在所有情況下獲行使，或可按本發售通函或任何有關補充公佈所預期一般予以處理；及
- (h) 申請人承認：(i)概不確定及概不保證日後挑戰不會獲勝訴；及(ii)倘若於全球發售完成後，日後挑戰導致有司法管轄權之法院發出命令，而受託人及管理人認為該法院命令對領匯或 PropCo 對該等物業之使用或擁有權造成重大不利影響，則受託人及管理人須考慮是否終止領匯，屆時，基金單位持有人所收取者可能大幅低於彼等原先投資額，而除了終止時收取之任何最終分派外，可能不會擁有任何其他權利，亦無其他資格參與該等物業所得收入或收益。

基金單位申請人或準申請人如對本發售通函或以外所提述之日後挑戰之可能影響或任何可能後果存有任何疑問，應諮詢其股票經紀、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。