

本公佈不得在美國、加拿大或日本發表或刊發。

香港證券及期貨事務監察委員會及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本公佈不屬於要約出售或徵求要約購買任何證券，而無論如何，本公佈及其中任何內容均不構成任何合約或承諾之基礎。本公佈及其任何副本概不得攜入美國境內或在美國派發。未登記或未獲豁免登記之證券一概不得在美國提呈發售或出售，而本公佈所述之證券目前並未在美國、加拿大或日本登記、提呈發售或出售。



領匯房地產投資信託基金

(根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可之香港單位信託基金)
(股份代號：823)

建議發行港元有擔保票據

董事會謹此公佈，於2006年7月19日，發行人與擔保人已：

- 與滙豐訂立A批認購協議，據此，發行人已同意向滙豐出售，而滙豐已同意購買本金總額為1,400,000,000港元之A批票據（發行價為100%）；及
- 與法國巴黎銀行及渣打銀行訂立B批及C批認購協議，據此，發行人已同意向法國巴黎銀行及渣打銀行出售，而法國巴黎銀行及渣打銀行已共同及個別同意購買本金總額為1,400,000,000港元之B批票據（發行價為100%）及本金總額為800,000,000港元之C批票據（發行價為100%）。

票據將獲擔保人作無條件及不可撤回擔保。

就發行A批票據而言，滙豐（領匯之關連人士）及其附屬公司可能會於部份A批票據保留所有人權益。將獲滙豐及其附屬公司購入之A批票據之條款及條件將與A批票據之其他投資者將購者相同。根據A批認購協議與滙豐訂立之委聘條款乃按公平基礎釐定，並屬一般商業條款。

發行人將向香港聯交所申請批准票據以選擇性銷售證券之方式上市及買賣。

建議發行港元有擔保票據

董事會謹此公佈，於2006年7月19日，發行人與擔保人已：

- 與滙豐訂立A批認購協議，據此，發行人已同意向滙豐出售，而滙豐已同意購買本金總額為1,400,000,000港元之A批票據（發行價為100%）；及
- 與法國巴黎銀行及渣打銀行訂立B批及C批認購協議，據此，發行人已同意向法國巴黎銀行及渣打銀行出售，而法國巴黎銀行及渣打銀行已共同及個別同意購買本金總額為1,400,000,000港元之B批票據（發行價為100%）及本金總額為800,000,000港元之C批票據（發行價為100%）。

票據將獲擔保人作無條件及不可撤回擔保。發行人及擔保人為領匯之全資附屬公司。認購協議之完成須待其中所載之先決條件獲達成及／或豁免後，方可作實，有關條件包括：

- 有關訂約方已簽立財務代理協議；
- 香港聯交所已同意在包銷商及發行人合理信納之任何條件所規限下，將票據上市；
- 已向管理人交付若干法律意見及核數師釋疑函件；及
- 國際認可評級機構並無發出公佈，指該機構已調低或撤銷給予票據或發行人長期債項之任何現有信貸評級或將其列入「信貸觀察」（或任何類似審查）。

此外，各認購協議賦予相關包銷商權利在下列情況下於向發行人付款前將其終止：

- 倘重大違反認購協議或發生任何事件使其中所載任何保證及陳述失實或不確，或嚴重未能履行發行人或擔保人於其中之任何承諾或協議；
- 倘當中所列明之任何先決條件無法獲達成或豁免；或
- 倘國家或國際貨幣、財政、政治或經濟狀況或匯率或外匯管制出現任何變動或任何涉及未來變動之發展，而彼等認為可能對成功提早發售及分發票據以及於二級市場買賣票據構成重大不利影響。

就發行A批票據而言，滙豐（領匯之關連人士）及其附屬公司可能會於部份A批票據保留所有人權益。將如此獲滙豐及其附屬公司購入之A批票據之條款及條件將與A批票據之其他投資者將購者相同。根據A批認購協議與滙豐訂立之委聘條款乃按公平基礎釐定，並屬一般商業條款。

發行人將向香港聯交所申請批准票據以選擇性銷售證券之方式上市及買賣。

票據之主要條款

票據之主要條款概述如下：

發行人：	The Link Finance (Cayman) 2006 Limited。
擔保人：	The Link Holdings Limited及領匯物業有限公司。
擔保：	擔保人各自將共同及個別無條件及不可撤回地擔保發行人妥為支付根據票據及有關息票表明應付之所有款項。
發行：	A批票據 — 1,400,000,000港元之2009年到期5.12%有擔保票據。 B批票據 — 1,400,000,000港元之2008年到期5.00%有擔保票據。 C批票據 — 800,000,000港元之2008年到期有擔保浮息票據。
發行價：	A批票據將按其本金額之100%發行，B批票據將按其本金額之100%發行，而C批票據將按其本金額之100%發行。
發行日期：	2006年8月4日。
到期日：	除非之前已被購買及註銷，否則票據將於或最接近2009年8月4日（倘屬A批票據），2008年8月4日（倘屬B批票據）及2008年8月4日（倘屬C批票據）之最後支付利息日期按其本金額贖回。
票據及擔保之地位：	票據為發行人之無抵押責任，且所有票據於任何時間均無分先後地帶有同等權益。除適用法例可能規定之有關例外情況外，發行人根據票據及擔保人根據擔保之付款責任須在任何時間至少相等於所有彼等各自在其他現有及未來無抵押及非後償貸款之責任。
利率：	A批票據、B批票據及C批票據將分別按三個月港元存款香港銀行同業拆息加年利率5.12%、5.00%及0.10%計息。

利息：票據之利息將由2006年11月4日起每年於或最接近2月4日、5月4日、8月4日及11月4日之支付利息日期每季期末支付。

管轄法律：香港法律。

評級：票據已獲穆迪投資者服務公司評定為「A3」級及標準普爾評級服務公司 (McGraw-Hill companies 之分部) 評定為「A」級。

上市：發行人將向香港聯交所申請批准票據（以選擇性銷售證券之方式）上市及買賣。

所得款項用途

發行票據之所得款項總額將為36億港元，而發行票據之所得款項淨額（扣除有關發行票據之銷售、管理及包銷佣金及其他費用後）將約為35.88億港元，擬全數用作償還部份過渡性貸款。

釋義

除非文義另有所指，否則下列詞彙於本公佈內具有以下涵義：

「法國巴黎銀行」	指 法國巴黎銀行，香港分行。
「董事會」	指 管理人之董事會。
「過渡性貸款」	指 根據於2005年11月4日訂立之貸款協議，向領匯提供之無抵押一年過渡性定期及循環貸款融資125億港元。
「董事」	指 管理人之董事。
「擔保人」	指 The Link Holdings Limited及領匯物業有限公司。
「香港聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司。
「滙豐」	指 香港上海滙豐銀行有限公司。
「發行日期」	指 2006年8月4日或發行人、擔保人與包銷商協定之有關其他日期。
「發行人」	指 The Link Finance (Cayman) 2006 Limited，於2006年7月4日在開曼群島註冊成立之公司，為領匯之全資附屬公司。
「上市規則」	指 香港聯交所證券上市規則。
「管理人」	指 領匯管理有限公司，作為領匯之管理人。
「票據」	指 A批票據、B批票據及C批票據。
「渣打銀行」	指 渣打銀行（香港）有限公司。
「認購協議」	指 A批認購協議及B批及C批認購協議。
「A批票據」	指 1,400,000,000港元之2009年到期5.12%有擔保票據。
「A批認購協議」	指 發行人、擔保人與滙豐於2006年7月19日就發行人發行A批票據訂立之有條件認購協議。
「B批票據」	指 1,400,000,000港元之2008年到期5.00%有擔保票據。
「B批及C批認購協議」	指 發行人、擔保人、法國巴黎銀行與渣打銀行於2006年7月19日就發行人發行B批票據及C批票據訂立之有條件認購協議。
「C批票據」	指 800,000,000港元之2008年到期有擔保浮息票據。
「領匯」	指 領匯房地產投資信託基金，根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可之香港單位信託基金。
「包銷商」	指 法國巴黎銀行、滙豐及渣打銀行。

承董事會命
領匯管理有限公司
(作為領匯房地產投資信託基金之管理人)
管理人之主席
鄭明訓先生

香港，2006年7月19日

於本公佈日期，管理人董事會成員如下：管理人之主席（兼任獨立非執行董事）為鄭明訓先生。執行董事為蘇慶和先生、非執行董事為廖文良先生及潘錫源先生。獨立非執行董事為ARNOLD Michael Ian先生、趙之浩先生、周永健先生、馮鈺斌博士、高鑑泉先生、李乃熺博士、辛定華先生及盛智文博士。