

香港包銷商

聯席全球協調人

香港上海滙豐銀行有限公司

德意志銀行香港分行

麥格理證券股份有限公司

副經辦人

東亞銀行有限公司

交通證券有限公司

中銀國際亞洲有限公司

第一上海證券有限公司

工商東亞融資有限公司

凱基金融亞洲有限公司

大福證券有限公司

包銷安排及費用

香港公開發售

根據香港公開發售，陽光房地產基金根據本發售通函及白色及黃色申請表格之條款及條件並在其規限下，提呈香港公開發售基金單位以供認購。香港包銷商已個別（而非共同）同意，待香港聯交所批准根據本發售通函中所述之發售建議提呈發售的基金單位上市及買賣，以及符合香港包銷協議所載之若干其他條件後，按本發售通函、申請表格及香港包銷協議之條款及條件，認購或促使認購人認購根據香港公開發售提呈但未獲認購之香港公開發售基金單位。

包銷商終止協議之理由

在下列情況下，聯席全球協調人（代表香港包銷商）可於上市日期上午八時正或之前任何時間可全權酌情決定向管理人、SKFE及恒基地產發出通知，選擇終止香港包銷協議，且無須承擔任何責任：

- (a) 任何全球聯席協調人或香港包銷商於香港包銷協議訂立日期後任何時間知悉以下任何事宜：
 - (i) 本發售通函或任何申請表格內所載之任何聲明，於任何重大方面乃屬或已成為不真實、不正確或有誤導成份；或

- (ii) 倘本發售通函或申請表格於發行當時已產生或已發現即會構成重大遺漏之任何事宜；或
- (iii) 管理人、陽光房地產基金、SKFE、恒基地產、恒基發展或恒基兆業所作出之任何保證為(或於當時重複作出定當會)不真實或構成違反；或
- (iv) 香港包銷協議或若干其他文件(包括信託契約、國際包銷協議、融資協議、買賣協議、物業買賣協議、稅務契約、承諾及彌償保證契約、該等調整付款契約、每基金單位分派擔保、該等放棄分派契約，以及利率掉期協議)之任何訂約方(聯席全球協調人或香港包銷商或國際包銷商除外)對任何責任構成任何重大違反；或
- (v) 房地產基金集團公司整體或陽光房地產基金之狀況(財務或其他方面)，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任何可能導致重大不利變動的發展(假設「與陽光房地產基金有關之重大協議及其他文件」一節所述之重組已完成)，或該等物業在重大方面因火災、爆炸、水災、刑事破壞或其他災難(不論是否已投保)或因任何重大勞資糾紛或法院或政府行動、命令或法令而導致任何損失或干擾，在聯席全球協調人判斷下，認為繼續進行國際發售及／或香港公開發售屬不切實可行或不智；或
- (vi) 出現任何事宜或情況而導致在本發售通函任何部分、任何申請表格、正式通告、管理人就國際發售將予發行之發售通函或草擬發售通函及與發售建議有關之其他書面資料所載之任何預測不能達到，或聯席全球協調人認為不可能達到；或
- (vii) 倘(A)受託人或管理人有意退任或遭罷免，而不再為陽光房地產基金之負責實體；(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發售建議而給予任何聯席全球協調人之任何證書，於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遭受刑事罪行起訴；或(D)任何受託人或管理人面臨某項無力償債事件；或
- (viii) 任何人士(任何聯席全球協調人、香港包銷商、國際包銷商或任何該等物業之任何租戶除外)已撤回或尋求撤回列名於本發售通函或任何申請表格或本發行發售通函或申請表格之同意；或

- (ix) 證監會表示有意根據《證券及期貨條例》第104條不批准陽光房地產基金，或香港聯交所表示有意不批准基金單位上市，在任何一種情況下，均重大依據本發售通函或任何申請表格所載之基準；或
 - (x) 對於香港包銷協議訂立日期以明文協定方式制定之任何文件作出任何重大修訂，
- (b) 於簽立香港包銷協議後，如下列事件產生、發生、出現或生效：
- (i) 金融、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) 於香港、美國、英國或中華人民共和國、新加坡或日本（統稱「有關司法權區」）或影響上述各地之任何法院或其他監管當局頒佈任何新法例或規例或現有法例或規例之任何變動或其詮釋或應用之任何變動；或
 - (iii) 非香港包銷商所能合理控制之任何事件或連串事件（包括但不限於政府行為、罷工、停工、火災、爆炸、水災、民眾暴動、緊急狀態、戰爭（不論是否已宣戰）或敵對行動升級、天災、恐怖行為、暴動、意外、治安不靖、經濟制裁、爆發疾病或疫症（包括沙士及H5N1及相關／變種形式）或交通阻塞或延誤）發生於任何有關司法權區，或對任何有關司法權區造成影響；或
 - (iv) 實施或宣佈：(A)香港聯交所、紐約證交所或倫敦證交所全面暫停或限制股份或證券之買賣或；(B)暫停任何有關司法權區之銀行活動、外匯買賣、證券交收或結算服務，或在影響任何有關司法權區之情況下暫停上述項目；
 - (v) 任何有關司法管轄區出現涉及或有可能涉及稅項變動之任何稅法或其他改變或發展，又或在影響任何有關司法權區之情況下出現上述項目，對香港公開發售及／或發售建議、陽光房地產基金或基金單位（或任何基金單位之轉讓）或投資於基金單位構成重大不利影響或可能之重大不利影響；或
 - (vi) 標準普爾、穆迪投資者服務、惠譽或Duff & Phelps調低對香港主權之評級，或發出或給予任何通知表示有意或可能調低其主權評級，又或MSCI Real Estate Sub-Index於緊接上市日期前之營業日下午五時正，較緊接訂立香港包銷協議日期前之營業日下午五時正之有關指數下跌超過15%；

而根據聯席全球協調人真誠地及經與SKFE、恒基地產及管理人在切實可行之情況下認為，(A)會或可能會對陽光房地產基金或房地產基金集團公司之業務或財務或貿易狀況或前景整體造成重大不利或有損害性之影響；或(B)會令進行香港公開發售及／或發售建議或於上市日期交付基金單位成為不切實可行或不智；或(C)可能會重大不利於發售建議之圓滿完成。

承諾

陽光房地產基金及管理人

管理人及陽光房地產基金各自已根據香港包銷協議向聯席全球協調人及香港包銷商承諾，除以下所列者外：

- (a) 根據發售建議(包括超額配售權)；或
- (b) 根據SKFE認購協議或恒基地產認購協議；或
- (c) 取得聯席全球協調人(代表彼等及香港包銷商)之事先書面同意；或
- (d) 根據信託契約所載及本發售通函所述之條款而向管理人支付基金單位以代替其費用，

陽光房地產基金或任何房地產基金集團公司概不得於上市日期起計六個月之期間，並不論有條件或無條件：(i)配發、發行、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，或以其他方式出售任何基金單位或任何可轉換或可兌換為基金單位或附有權利認購或購買基金單位之證券；或(ii)為發行存託證券而將基金單位存於託管處；或(iii)訂立交易(包括但不限於掉期或其他衍生工具交易)以轉讓全部或部份因擁有任何基金單位而帶來之任何經濟後果；或(iv)提出或同意或公佈進行以上任何行動之任何意圖。

SKFE

根據香港包銷協議，SKFE已向聯席全球協調人、香港包銷商及陽光房地產基金承諾，倘未有聯席全球協調人(代表彼等及香港包銷商)之事先書面同意，其不得(並須促使其附屬公司不得)於上市日期起計六個月期間內，不論有條件或無條件：

- (a) 出售(i)任何基金單位或其任何直接或間接權益(包括但不限於通過授出或增設任何購股權、按揭、押質、抵押或其他擔保權益)；或(ii)可交換或轉換為任何基金單位之證券；或

- (b) 訂立任何掉期或其他衍生工具交易或其他安排，以轉讓全部或部份因擁有任何基金單位或可交換或轉換為任何基金單位之證券而帶來之任何經濟效果；或
- (c) 出售持有任何基金單位或任何可交換或轉換為基金單位之證券之任何公司或實體之任何直接或間接權益。

或建議或同意進行上述各項或宣布進行以上各項之計劃。

惟此項限制並不(a)適用或影響Uplite Limited根據行使超額配售權而進行之基金單位出售或轉讓；或(b)適用於與穩定價格操作人訂立之基金單位借貸協議；或(c)適用於除根據SKFE認購協議或根據基金單位借用協議項下之還基金單位安排以外所獲取之任何基金單位；或(d)適用於SKFE或其任何全資附屬公司(SKFE、恒基地產及彼等之全資附屬公司合計起來持有少於已發行基金單位總數27.7%除外)作出之基金單位出售，該基金單位出售與SKFE、恒基地產或彼等任何各自全資附屬公司於上市日期起計六個月內作出之所有其他基金單位出售合計起來，並不超逾發售建議完成時已發行基金單位總數2%，在計算以此方式出售之基金單位數目時，應扣減及抵銷任何該等公司以根據SKFE認購協議或根據基金單位借用協議之基金單位償還以外方式所收購之任何基金單位；或(e)禁止SKFE向其任何全資附屬公司出售任何基金單位，惟該每一附屬公司必須已簽署及向聯席全球協調人、香港包銷商及陽光房地產基金交付承諾書，以使上述限制生效，而且該附屬公司須承諾一旦不再作為SKFE全資附屬公司時，會將該等基金單位轉撥回SKFE。

恒基地產

根據香港包銷協議，恒基地產已向聯席全球協調人、香港包銷商及陽光房地產基金承諾，倘未有聯席全球協調人(代表彼等及香港包銷商)之事先書面同意，其不得(及須促使其附屬公司不得)於上市日期起計六個月期間內，不論有條件或無條件：

- (a) 出售(i)任何基金單位或其任何直接或間接權益(包括但不限於通過授出或增設任何購股權、按揭、押質、抵押或其他擔保權益)；或(ii)可交換或轉換為任何基金單位之證券；或
- (b) 訂立任何掉期或其他衍生工具交易或其他安排以轉讓全部或部份因擁有任何基金單位或可交換或轉換為任何基金單位之證券而帶來之任何經濟效果；或
- (c) 出售持有任何基金單位或任何可交換或轉換為基金單位之證券之任何公司或實體之任何直接或間接權益。

或建議或同意進行上述各項或宣布進行以上各項之計劃。

惟此項限制並不(a)適用或影響Cobase Limited根據行使超額配售權而進行之任何基金單位出售或轉讓；或(b)適用於與穩定價格操作人訂立之基金單位借貸協議；或(c)適用於除根據恒基地產認購協議或根據基金單位借用協議項下之還股安排以外所獲取之任何基金單位；或(d)適用於根據信託契約之條款向管理人支付之基金單位，以代替其費用；或(e)適用於恒基地產或其任何全資附屬公司作出之基金單位出售，該基金單位出售與恒基地產、SKFE或彼等各自之任何全資附屬公司於上市日期起計六個月內作出之所有其他基金單位出售合計起來，(SKFE、恒基地產及彼等之全資附屬公司合計起來持有少於已發行基金單位總數27.7%除外)，並不超逾發售建議完成時已發行基金單位總數2%，在計算以此方式出售之基金單位數目時，應扣減及抵銷任何該等公司以根據恒基地產認購協議或根據基金單位借用協議之基金單位償還以外方式所收購之任何基金單位；或(f)禁止恒基地產向其任何全資附屬公司出售任何基金單位，惟該每一附屬公司必須已簽署及向聯席全球協調人、香港包銷商及陽光房地產基金交付承諾書，以使上述限制生效，而且該附屬公司須承諾一旦不再作為恒基地產全資附屬公司時，會將該等基金單位轉撥回恒基地產。

佣金及費用

根據香港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香港公開發售項下初步發售之所有基金單位總發售價(不包括經紀佣金、香港聯交所交易費及證監會交易徵費)3%計算之包銷佣金總額。陽光房地產基金或(如沒有)則為管理人(作為陽光房地產基金之管理人)須支付香港公開發售之費用(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以及印刷費)。

包銷商於陽光房地產基金之權益

除於包銷協議訂明之責任或本發售通函所披露者外，包銷商概無擁有任何基金單位或於陽光房地產基金、受託人或管理人中持有任何股權權益或其他業權權益，亦無擁有認購或提名其他人士認購基金單位或陽光房地產基金、受託人或管理人證券之權利(無論可否依法強制執行)。

國際發售

就國際發售而言，管理人預期於二零零六年十二月十三日與SKFE、恒基地產、恒基兆業、恒基發展及聯席全球協調人及國際包銷商訂立國際包銷協議。根據國際包銷協議，國際包銷商將各自同意認購或促使認購人認購根據國際發售初步提呈發售之國際發售基金單位。