
發售建議

陽光房地產基金	陽光房地產投資信託基金，一個由信託契約以單位信託基金組成之集體投資計劃，已根據《證券及期貨條例》第104條獲認可。
管理人	恒基陽光資產管理有限公司。
受託人	滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司。
香港公開發售	在香港向公眾人士初步提呈發售104,538,000個基金單位，可予調整及重新分配。
國際發售	向機構、專業及其他投資者初步提呈發售940,832,362個基金單位。
優先發售	在根據國際發售提呈發售之基金單位中，撥出向合資格恒基地產股東初步提呈發售63,049,362個基金單位。
發售建議	合共提呈發售1,045,370,362個基金單位，由香港公開發售、國際發售及優先發售(為國際發售之一部份)(可予調整及視超額配售權行使與否而定)組成。
重新分配基金單位	根據香港公開發售及國際發售提呈發售之基金單位可在若干情況下在該等發售之間重新分配。請參閱本發售通函「發售建議之架構」一節。
架構	在美國境外根據《美國證券法》S規例提呈發售及出售基金單位。基金單位並未亦不會根據《美國證券法》登記，除若干情況外，基金單位不得在美國境內發售或出售。
發售價範圍	基金單位發售價(將以港幣計值)不會高於港幣2.60元，且現時預期不會低於港幣2.45元。
投資者須付之費用	除最高發售價外，申請基金單位之投資者必須支付1%經紀佣金、0.005%香港聯交所交易費及0.004%證監會交易徵費，倘發售價低於最高發售價，多收款項將予退還。

發售建議

超額配售權

聯席全球協調人預期將獲SKFE及恒基地產授予超額配售權，可由上市日期或之後但於遞交香港公開發售申請表格之最後限期後起計30日屆滿前全數或部份行使一次，以向SKFE及恒基地產(或彼等任何各自持有基金單位之全資附屬公司)分別按約84.7%及約15.3%之比例購買最多合共104,538,000個基金單位。行使超額配售權不會增加於發售建議後已發行基金單位之總數。受超額配售權所限之基金單位總數，將相當於發售建議基金單位總數約10%。

所得款項用途

有關如何使用發售建議所得款項之詳情，請參閱本發售通函「所得款項用途」一節。

SKFE及恒基地產之認購

獨立於發售建議，SKFE及恒基地產各自已與管理人訂立一項認購協議，據此彼等已同意透過彼等各自之全資附屬公司按發售價分別認購374,072,708個及67,569,930個基金單位，惟受到該等包銷協議成為無條件及並無根據該等包銷協議之條款於上市日期或之前遭終止之條件所限。

禁售

SKFE及恒基地產各自已與包銷商分別就根據SKFE認購協議及恒基地產認購協議認購之基金單位訂立若干禁售安排，由上市日期(包括該日)起計為期六個月，惟若干情況除外。請參閱本發售通函「包銷」一節。

市值

港幣36.432億元(根據最低發售價)至港幣38.662億元(根據最高發售價)。

發售建議完成後之每基金單位資產淨值

港幣2.76元(根據最低發售價)及港幣2.76元(根據最高發售價)。

發售建議完成後之每基金單位經調整資產淨值

港幣3.58元(根據最低發售價)及港幣3.58元(根據最高發售價)。

發售建議

上市及買賣

於發售建議前，基金單位並無市場。

香港聯交所已初步批准所有基金單位在香港聯交所主板上市及買賣。預期基金單位將於二零零六年十二月二十一日(星期四)開始在香港聯交所買賣。倘香港聯交所正式批准基金單位在香港聯交所主板上市及買賣，且陽光房地產基金符合香港結算之證券收納規定，則基金單位將獲香港結算接納為合資格證券，自基金單位於香港聯交所開始買賣之日或香港結算選定之任何其他日期起，可於中央結算系統寄存、結算及交收。香港聯交所參與者之間之交易交收須於任何交易日後第二個香港聯交所營業日在中央結算系統內進行。

所有在中央結算系統內之活動均須根據當時有效之中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。

為確保基金單位獲納入中央結算系統，一切必需安排均已辦妥。

穩定價格

就發售建議而言，穩定價格操作人可在提交香港公開發售申請表格最後日期後之30日內進行超額分配或買賣，以支持基金單位之市價高於其可能達致之其他水平。

基金單位持有人無贖回權利

於任何時間，基金單位持有人均無權要求管理人或陽光房地產基金贖回其基金單位。基金單位在香港聯交所上市並不保證基金單位有一個流通市場。

盈利預測(預計上市日期至 二零零七年六月三十日止期間)

管理人預測，倘無不可預見的情況，並根據本發售通函「盈利預測」一節所載的基準及假設計算，陽光房地產基金由預計上市日期至二零零七年六月三十日止期間之除稅後純利將不會少於港幣6,280萬元。有關其他詳情(包括預測依據的主要假設)，請參閱本發售通函「盈利預測」一節。

發售建議

分派

按管理人之政策，將相等於陽光房地產基金於每個財政年度之年度可供分派收入100%之數額分派予基金單位持有人作為股息，詳情請參閱本發售通函「分派政策」一節。根據信託契約，陽光房地產基金在任何情況下均須將其每個財政期之年度可供分派收入至少90%作出分派。分派將以港幣宣派。

有關可能會影響陽光房地產基金向基金單位持有人作出分派之能力所涉不利因素之討論，請參閱本發售通函「風險因素」一節。

分派聲明

陽光房地產基金之每基金單位分派（經計及放棄分派）擬取得不少於由預計上市日期至二零零七年六月三十日止期間之港幣0.1161元（按最低發售價計算）及港幣0.1162元（按最高發售價計算），相當於年度化分派收益率9.01%（按最低發售價計算）及8.49%（按最高發售價計算）（不包括其他交易成本）。有關按最低發售價及最高發售價計算之分派收益率之詳情，請參閱本發售通函「盈利預測」一節。

調整付款、放棄分派及 每基金單位分派擔保

請參閱本發售通函「與陽光房地產基金有關之重大協議及其他文件－該等調整付款契約」；「－放棄分派契約」及「－每基金單位分派擔保」所載之內容。

稅項事宜

有關購買、擁有及處置基金單位之若干稅項影響的詳情，請參閱本發售通函「稅項」一節。

規管法例

陽光房地產基金據此成立之信託契約受香港法例規管。

陽光房地產基金之終止

陽光房地產基金可於信託契約所列情況下由受託人或管理人終止。詳情請參閱本發售通函「信託契約」一節。

風險因素

有意投資者應審慎考慮投資於基金單位涉及之風險。若干該等風險的討論請參閱本發售通函「風險因素」一節。