SUNLIGHT REIT
陽光房地產基金



陽光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條獲認可之香港集體投資計劃)

配售及公開發售

由恒基陽光資產管理有限公司管理

聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席上市代理人

HSBC 滙豐

Deutsche Bank 德意志銀行

MACQUARIE 麥格理

重要提示

倘　閣下對本發售通函之內容有任何疑問，應諮詢　閣下之股票經紀、銀行經理、律師、專業會計師或其他獨立專業顧問。

陽光房地產基金

Sunlight Real Estate Investment Trust

陽光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條獲認可之香港集體投資計劃)

由囱基陽光資產管理有限公司管理

配售及公開發售

發售建議基金單位數目	**：**	**1,045,370,362個(可予調整及視超額配售權行使與否而定)**
香港公開發售基金單位數目	**：**	**104,538,000個(可予調整及重新分配)**
國際發售基金單位數目	**：**	**940,832,362個(可予調整、重新分配及視超額配售權行使與否而定)**
最高發售價	**：**	**每個基金單位港幣2.60元，申請時須以港幣繳足，另加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，多收款項將予退還**
股份代號	**：**	**435**

聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席上市代理人

HSBC 滙豐
香港上海滙豐銀行有限公司

Deutsche Bank 德意志銀行
德意志銀行香港分行

MACQUARIE 麥格理
麥格理證券股份有限公司

香港證券及期貨事務監察委員會、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本發售通函之內容概不負責，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發售通函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。

發售價預期將由聯席全球協調人、SKFE、囱基地產及管理人於定價日議定。定價日預期為二零零六年十二月十三日(星期三)或該日前後。發售價將不會高於港幣2.60元，且現時預期不會低於港幣2.45元。香港公開發售基金單位及保留基金單位之申請人於申請時須繳付每個香港公開發售基金單位或保留基金單位港幣2.60元之最高發售價，另加1%之經紀佣金、0.005%之香港聯交所交易費及0.004%之證監會交易徵費，倘發售價低於最高發售價，多收之款項將予退還。

聯席全球協調人(徵得SKFE、囱基地產及管理人同意)可於香港公開發售及優先發售截止提交申請之日上午前任何時間將指示性發售價範圍調低至低於本發售通函所載之發售價範圍(即每個基金單位港幣2.45元至港幣2.60元)。在此情況下，有關調低指示性發售價範圍之通知，將於香港公開發售及優先發售截止提交申請之日上午或之前於南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)刊登。倘香港公開發售基金單位及／或保留基金單位之申請已於香港公開發售及優先發售(視情況而定)截止提交申請之日前遞交，則即使指示性發售價範圍作出上述調減，其後亦不得撤回有關申請。詳情載於本發售通函「發售建議之架構」及「如何申請香港公開發售基金單位及保留基金單位」等節內。

倘於基金單位開始在香港聯交所買賣當日上午八時正前發生若干事件，則聯席全球協調人可終止香港包銷商根據香港包銷協議認購及促使申請認購香港公開發售基金單位之責任。有關該等事件之內容詳載於本發售通函「包銷」一節，敬請　閣下參閱該節以了解詳情。

二零零六年十二月八日

主要投資資料及陽光房地產基金摘要

重要提示：分派組成部份之資料

本概要乃來自本發售通函之全文(包括內文所載之規限及條件)，並應與之一併閱讀。本節僅為本發售通函其他地方所載之更詳盡資料之一般概要。投資者應注意：

- (a) 由預計上市日期至二零零七年六月三十日(二零零七財政年度)止期間預測每個基金單位可獲分派之約73.6%；及

  (b) 由二零零七年七月一日至二零一一年六月三十日止四個年度每個基金單位可獲之部份分派，

  將會來自下列各項改善分派之機制：

  (1) **利率掉期**：二零零七財政年度之預測每個基金單位可獲分派之約17.3%及截至二零一一年六月三十日止四個年度可獲之部份分派實際因掉期之首筆付款而從發售建議之所得款項中撥付。

  (2) **調整付款及每基金單位分派擔保：**倘若該等物業於二零零七財政年度(由上市日期起按比例計算)及截至二零零九年六月三十日止兩個年度各年之實際總租金收入少於保證最低租金之有關金額，賣方或彼等之聯屬公司將會向陽光房地產基金支付差額(調整付款)。該等調整付款佔二零零七財政年度之預測分派約26.7%及有可能佔截至二零零九年六月三十日止兩個年度分派之部份。除前述之安排外，賣方已對二零零七財政年度及截至二零零九年止兩個年度之每個基金單位可獲之分派作出保證(每基金單位分派擔保)。

  然而，倘於二零零九年六月三十日前發生任何不可抗力事件(例如流行性疾病、傳染病及社會動盪等)，則於由上市日期至二零零九年六月三十日之整段期間應付陽光房地產基金作為調整付款及根據每基金單位分派擔保應付陽光房地產基金合共之金額最高不會超過港幣3億元。因此，投資者應注意上述保證均存在一定限制。

  (3) **放棄分派**：二零零七財政年度之預測每個基金單位可獲分派之約29.6%及截至二零一一年六月三十日止四個年度可獲之部份分派將來自相等於SKFE及囪基地產之若干附屬公司於該期間所放棄之分派配額之金額。截至二零一一年六月三十日止兩個年度，受放棄分派所限之基金單位數目將會下跌。

  投資者應參閱本發售通函第(ii)頁所載二零零七財政年度之分派收益組成部份之分項數字。

- 所有此等改善分派之機制最遲將會於二零一一年六月三十日後終止，陽光房地產基金可分派之金額將會取決於陽光房地產基金之經營業務表現。因此，倘現金融資成本大幅增加或租金收入增長不足，或出現任何重大經濟衰退或物業跌價，陽光房地產基金之物業收入淨額或會大幅下跌及給予基金單位持有人之分派可能會因此而受到重大不利影響。

請參閱本發售通函「風險因素」及「與陽光房地產基金有關之重大協議及其他文件」兩節。

重要提示：分派組成部份之資料

下表載列由預計上市日期至二零零七年六月三十日期間，若干分派數據及預測分派收益率。有關更多詳情，請參閱本發售通函「風險因素」、「管理層對未來經營業績之討論與分析」及「盈利預測」各節。

	預測	
	由預計上市日期至二零零七年六月三十日止期間	
	根據最低發售價港幣2.45元計算	根據最高發售價港幣2.60元計算
	港幣元	港幣元
每基金單位分派(港幣)[1]		
不包括調整付款、不包括股本實際發還及未計放棄分派之影響[2][3][5]	0.0292	0.0292
包括調整付款、不包括股本實際發還及未計放棄分派之影響[2][3][5]	0.0603	0.0603
包括調整付款、包括股本實際發還及未計放棄分派之影響[2][3][5]	0.0818	0.0818
包括調整付款、包括股本之實際發還及已計入放棄分派之影響[2][3][5]	**0.1161**	**0.1162**

	預測	
	由預計上市日期至二零零七年六月三十日止期間	
	根據最低發售價港幣2.45元計算	根據最高發售價港幣2.60元計算
	%	%
預測年度化分派收益率[4]		
不包括調整付款、不包括股本實際發還及未計放棄分派之影響[2][3][5]	2.27	2.14
包括調整付款、不包括股本實際發還及未計放棄分派之影響[2][3][5]	4.68	4.41
包括調整付款及包括股本實際發還及未計放棄分派之影響[2][3][5]	6.34	5.98
包括調整付款、包括股本之實際發還及已計入放棄分派之影響[2][3][5]	**9.01**	**8.49**

附註：

(1) 由預計上市日期至二零零七年六月三十日止期間之預測每基金單位分派，乃按照二零零七年六月三十日之假定為已發行基金單位數目，並計入直至該日為止將予發行以代替應付管理費之基金單位計算。二零零七年六月三十日之已發行基金單位數目並不包括就截至二零零七年六月三十日止三個月將予發行以代替應付管理費之基金單位在內，有關基金單位將會於截至二零零七年六月三十日止年度之期終分派記錄日期後發行。按最低發售價港幣2.45元及最高發售價港幣2.60元計算，預期由預計上市日期至二零零七年六月三十日止期間將發行予管理人之累計基金單位數目分別為970萬個基金單位及920萬個基金單位。其他詳情請參閱本發售通函「盈利預測」一節，特別是盈利預測之附註(7)。

(2) 預期調整付款乃根據本發售通函「盈利預測」一節所載之假設計算。

(3) 股本之實際發還包括由預計上市日期至二零零七年六月三十日止期間為數港幣2,990萬元之首筆掉期款項之攤銷，以及為數港幣210萬元之債項建立費用之攤銷。

(4) 預測年度化分派收益率乃根據所示之每個基金單位之發售價計算，不包括1%之經紀費用、0.005%之香港聯交所交易費及0.004%證監會交易徵費。

(5) 請參閱本發售通函「盈利預測」一節盈利預測之附註(8)。

投資者應注意，首筆掉期款項將於上市日期至二零一一年六月三十日止期間以發還部份股本之方式，實際分派予基金單位持有人。首筆掉期款項及建立債項費用合共港幣2.154億元，乃從發售建議之所得款項部份撥付，將於利率掉期年期內(由上市日期至二零一一年六月三十日止期間)以部份股本部份發還之方式實際分派予基金單位持有人，詳情如下：

	由預計上市日期至二零零七年六月三十日止期間	**截至二零零八年六月三十日止年度**	**截至二零零九年六月三十日止年度**	**截至二零一零年六月三十日止年度**	**截至二零一一年六月三十日止年度**
實際發還基金單位持有人之股本金額[1][2]（港幣百萬元）	32.0	42.6	44.4	46.3	48.3

附註：

(1) 首筆掉期款項及債項建立費用之攤銷。首筆掉期款項將會於上市日期至二零一一年六月三十日止期間(即利率掉期之年期)攤銷。

(2) 尚有另一筆為數港幣190萬元之債項建立費用攤銷，將會實際分派予基金單位持有人，以作為由二零一一年七月一日至預計上市日期第五週年日(即定期貸款屆滿日)止期間之股本退還。

因此，於利率掉期期間之年度可分派收入，將因該等股本發還而得以提高。請參閱本發售通函「風險因素」及「管理層對未來經營業績之討論與分析—融資成本及利率掉期」兩節。

利率掉期擁有「逐步遞升架構」，因此，根據利率掉期應付之固定利率，由上市日期至二零零七年六月三十日止期間之3.00厘， 增至利率掉期協議餘下年期之3.50厘。此即指由二零零七年七月一日起，陽光房地產基金之現金融資成本將會增加至3.50厘，且除非有關人士同意終止或修訂該等安排，否則直至利率掉期協議於二零一一年六月三十日屆滿時，利率將會維持3.50厘之水平，於利率掉期協議屆滿後，利率掉期之提高收益作用將告終止。於利率掉期期間之預計現金融資成本載列如下：

	由預計上市日期至二零零七年六月三十日止期間	截至二零零八年六月三十日止年度	截至二零零九年六月三十日止年度	截至二零一零年六月三十日止年度	截至二零一一年六月三十日止年度
有關定期貸款之現金融資成本（港幣百萬元）	62.3	138.3	138.3	138.3	138.3
有關定期貸款港幣39.50億元之現金融資成本	3.00%(1)	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%

附註：

(1) 年度化現金融資成本佔定期貸款之百分比。

- ***調整付款或會改善由上市日期至二零零九年六月三十日止之有限期間內之分派***。目標公司股份之賣方已各自同意，按該等賣方出售予房地產基金集團公司之該等物業（或其部份或其權益）之評估值之比例，作出調整付款；有關金額相等於任何有關期間之綜合租金收入低於下文所指定於同期之每年保證最低租金之金額（就上市日期至二零零七年六月三十日止期間則按比例計算）為限：

	截至二零零七年六月三十日止年度	截至二零零八年六月三十日止年度	截至二零零九年六月三十日止年度
每年保證最低租金（港幣百萬元）	405.4(1)	429.4	454.9

附註：

(1) 由預計上市日期至二零零七年六月三十日止期間之保證最低租金為港幣2.132億元。

目標公司股份之賣方將不會就二零零九年六月三十日後之任何期間作出進一步調整付款。根據本發售通函「盈利預測」一節所載之假設，預期將由陽光房地產基金就預計上市日期至二零零七年六月三十日止期間所收取之調整付款，將約為港幣4,640萬元。倘於二零零九年六月三十日後，綜合租金收入並未上升至等於或超逾截至二零零九年六月三十日止年度之保證最低租金，則陽光房地產基金之溢利可能會大幅下降。

- ***目標公司股份之賣方已擔保由預計上市日期至二零零七年六月三十日止期間陽光房地產基金之每基金單位分派(經計及放棄分派)將不少於港幣0.1161元(即相等於該期間之預測每基金單位分派(經計及放棄分派)及假設最低發售價為港幣2.45元)***。彼等亦已擔保，按照相同基準，於截至二零零八年六月三十日止年度及截至二零零九年六月三十日止年度各年，陽光房地產基金之每基金單位分派(已計及放棄分派)將不會少於港幣0.2208元(即相等於由預計上市日期至二零零七年六月三十日止期間按年度化基準計算之預測每基金單位分派)。管理人已同意在某些情況下根據每基金單位分派擔保及調整保證每基金單位分派，就發行新基金單位及出售物業權益作出若干限制。

- ***倘發生不可抗力事件，調整付款及根據每基金單位分派擔保之應付金額須受上限金額所限***。倘若發生不可抗力事件(定義見本發售通函「與陽光房地產基金有關之重大協議及其他文件－每基金單位分派擔保」一節)，對根據調整付款及每基金單位分派擔保應付之總金額將會採用為數港幣3億元之上限金額。上限金額將適用於自上市日期後根據調整付款及每基金單位分派擔保作出之所有付款之總和。然而，即使於該等付款到期支付前發生不可抗力事件，由上市日期至二零零七年六月三十日止期間根據調整付款或每基金單位分派擔保應付之金額將不受上限金額所限。

下列關於上限金額運作之示範例子乃僅就說明假設性不可抗力事件可能對目標公司股份之賣方根據該等調整付款契約及每基金單位分派擔保之應付金額造成之影響而載列。投資者應注意，上限金額一般適用於發生不可抗力事件後之任何應付金額，因此，即使不可抗力事件於有關期間結束後才發生，就有關期間而言作出之任何付款均可能會受上限金額所影響。該等假設僅屬假設性質，並非任何預測或預計情況或事件之指標。

例子1　假設：

(a) 不可抗力事件於二零零七年五月一日發生

(b) 由上市日期至二零零七年六月三十日止期間根據該等調整付款契約應付之金額為港幣2億元

(c) 由上市日期至二零零七年六月三十日止期間根據每基金單位分派擔保應付之金額為港幣1.1億元

則：

(a) 由上市日期至二零零七年六月三十日止期間應付陽光房地產基金之總金額(須受該等調整付款契約及每基金單位分派擔保之指定條款及條件所限)為港幣3.1億元

(b) 由於由上市日期至二零零七年六月三十日止期間所作出之付款超逾上限金額港幣3億元，即使於截至二零零八年六月三十日及二零零九年六月三十日止年度各年之綜合租金收入下跌至低於各年度之保證最低租金，將不會於該等年度向陽光房地產基金支付其他款項。

例子2　假設：

(a) 不可抗力事件於二零零七年五月一日發生

(b) 由上市日期至二零零七年六月三十日止期間根據該等調整付款契約應付之金額為港幣1.5億元

(c) 由上市日期至二零零七年六月三十日止期間根據每基金單位分派擔保應付之金額為港幣7,000萬元

則：

(a) 由上市日期至二零零七年六月三十日止期間應付陽光房地產基金之總金額（須受該等調整付款契約及每基金單位分派擔保之指定條款及條件所限）為港幣2.2億元

(b) 於截至二零零八年六月三十日及二零零九年六月三十日止年度就該等調整付款及每基金單位分派擔保而言供支付予陽光房地產基金之總金額以港幣8,000萬元為上限。

· ***放棄分派或會改善由上市日期至二零一一年六月三十日止之有限期間內之分派***。SKFE認購人及囪基地產認購人已同意放棄彼等可就由上市日期至二零一一年六月三十日止期間收取陽光房地產基金分派之若干配額（或向陽光房地產基金支付款項代替此項放棄），詳情載列如下：

	由上市日期至二零零七年六月三十日止期間	**截至二零零八年六月三十日止年度**	**截至二零零九年六月三十日止年度**	**截至二零一零年六月三十日止年度**	**截至二零一一年六月三十日止年度**
根據該等放棄分派協議放棄初步分派配額之比例(1)	100%	100%	100%	60%	50%

附註：

(1) 基本放棄分派基金單位之初步數目為441,642,638個基金單位，相當於上市後全數已發行基金單位約29.7%。

每基金單位分派可能會因放棄分派之效應於截至二零一零年六月三十日止年度及二零一一年六月三十日止年度減退並於其後停止作用而受到重大不利影響。

預期時間表[1]

寄發**藍色**申請表格 ..... 二零零六年十二月八日(星期五)或該日之前

香港公開發售及優先發售開始及白色及黃色
申請表格可供索取 ..... 二零零六年十二月八日(星期五)上午九時正

開始辦理申請登記[2] ..... 二零零六年十二月十三日(星期三)
上午十一時四十五分

遞交**白色**、**黃色**及**藍色**申請表格之最後限期 ..... 二零零六年十二月十三日
(星期三)正午十二時正

向香港結算發出電子認購指示之最後限期[3] ..... 二零零六年十二月十三日
(星期三)正午十二時正

截止辦理申請登記 ..... 二零零六年十二月十三日(星期三)
正午十二時正

預期定價日[4] ..... 二零零六年十二月十三日(星期三)

在英文虎報(以英文)及香港經濟日報
(以中文)公佈發售價、國際發售踴躍程度、
香港公開發售及優先發售之認購申請結果、
香港公開發售基金單位分配基準,以及香港
公開發售項下分別於甲組及乙組之香港公開
發售基金單位最終數目 ..... 二零零六年十二月二十日(星期三)或之前

寄發全部或部份獲接納申請之基金單位證書[5] ..... 二零零六年十二月二十日(星期三)

寄發全部或部份不獲接納申請之退款支票[5][6] ..... 二零零六年十二月二十日(星期三)
或之前

基金單位開始在香港聯交所買賣 ..... 二零零六年十二月二十一日(星期四)

首次分派期間 ..... 上市日期至二零零七年六月三十日

支付首次分派日期 ..... 二零零七年十月三十一日或該日之前

附註：

1. 所有時間均指香港時間。有關發售建議架構之詳情(包括香港公開發售及優先發售之條件)，載於本發售通函「發售建議之架構」及「香港公開發售及優先發售之其他條款及條件」兩節。

2. 倘香港於二零零六年十二月十三日(星期三)上午八時正至正午十二時正期間任何時間懸掛「黑色」暴雨警告訊號或8號或以上熱帶氣旋警告訊號，則當日不會辦理申請登記。有關詳情請參閱本發售通函「如何申請香港公開發售基金單位及保留基金單位－如何申請香港公開發售基金單位－申請香港公開發售基金單位之時間－惡劣天氣對辦理認購申請登記之影響」及「如何申請香港公開發售基金單位及保留基金單位－如何申請保留基金單位－惡劣天氣對辦理認購申請登記之影響」兩節。

3. 向香港結算發出電子認購指示申請香港公開發售基金單位之申請人，務請參閱本發售通函「如何申請香港公開發售基金單位及保留基金單位－如何申請香港公開發售基金單位－如何作出申請－透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示提出申請」一節。

4. 發售建議之定價日預期為二零零六年十二月十三日(星期三)或前後。儘管所釐定之發售價或會低於最高發售價，惟申請人申請香港公開發售基金單位及／或保留基金單位時仍須繳付最高發售價每個基金單位港幣2.60元，另加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。根據本發售通函「香港公開發售及優先發售之其他條款及條件－退款－附加資料」一節，多收之申請款項(如有)將退還予有關申請人。

5. 使用申請表格申請100萬個或以上香港公開發售基金單位或保留基金單位之申請人，並在其申請表格中表明擬親自領取退款支票或(就只使用**白色**及**藍色**申請表格之申請人而言)領取基金單位證書，則可於二零零六年十二月二十日(星期三)上午九時正至下午一時正期間到基金單位過戶處領取，或於管理人在南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)通知基金單位證書及退款支票寄發及可供領取之任何其他日期領取有關基金單位證書或退款支票。選擇親自領取之個人申請人不得授權任何其他人士代其領取。屬公司之申請人，倘選擇親自領取，則必須由獲授權個人代表攜同蓋有公司印鑑之授權書前往領取。個人及獲授權代表(如適用)於領取時須出示基金單位過戶處接納之身份證明。未獲領取之基金單位證書及退款支票將以普通郵遞方式寄往有關申請表格指定之地址，郵誤風險概由申請人承擔。有關安排之詳情載於本發售通函「如何申請香港公開發售基金單位及保留基金單位」及「香港公開發售及優先發售之其他條款及條件」兩節。

6. 如申請全部或部份不獲接納，以及申請獲接納但發售價低於最高發售價，有關申請人將獲發退款支票。

基金單位證書預期將於二零零六年十二月二十日(星期三)前發出，惟僅會在(i)發售建議在所有方面已成為無條件；及(ii)本發售通函「包銷－包銷安排及費用－包銷商終止協議之理由」一節所述之終止權利沒有被行使之情況下，方會於上市日期(預期為二零零六年十二月二十一日(星期四))上午八時正成為有效憑證。

預期時間表(1)

本發售通函以電子版光碟之形式派發予於二零零六年十二月七日營業時間結束時名列囪基地產股東名冊且地址位於香港之合資格囪基地產股東，僅以該等身分為準。本發售通函以電子版光碟之形式派發之內容，在各方面與本發售通函之印刷版本之內容一致。該光碟不得直接或間接複製、轉派或傳遞予任何其他人士，或基於任何目的公開發佈其全部或部份內容。就此而言，無論是光碟或其任何內容均並非於香港以外之任何司法權區銷售證券之要約。無論是光碟或其任何內容，一概不得帶進或傳進香港以外之任何司法權區，或直接或間接在香港以外之任何司法權區派發或重新派發，或直接或間接向其任何居民派發或重新派發。合資格囪基地產股東一旦接受此光碟，即被視為同意受上述指示制約。合資格囪基地產股東可於一般辦公時間內(另有指明者除外)，於下列任何地點索取本發售通函之印刷版本：

(i) 基金單位註冊處之辦事處，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓；

(ii) 於本發售通函「如何申請香港公開發售基金單位及保留基金單位—2. 索取白色及黃色申請表格之地點」一節所載之時間，於收款銀行之任何一間指定分行；及

(iii) 於本發售通函「如何申請香港公開發售基金單位及保留基金單位—2. 索取白色及黃色申請表格之地點」一節所載之各名聯席全球協調人及各副經辦人之指定辦事處。

目　錄

頁次

主要投資資料及陽光房地產基金摘要

重要提示：分派組成部份之資料 i
預期時間表 viii
目錄 xi
發售通函之概要 1
發售建議 39
有關本發售通函及發售建議之資料 43
參與發售建議之各方 47
風險因素 51
所得款項用途 84
基金單位擁有權 85
分派政策 86

香港商業物業市場概覽 88

策略 102

該等物業及業務 109

財務資料及預測

財務資料摘要 222
管理層對財務狀況及經營業績之討論與分析 228
管理層對未來經營業績之討論與分析 247
盈利預測 261
分派聲明 279
備考資產負債表 282

架構、管理及協議

陽光房地產基金之架構及組織 285
管理人 287
物業管理人 308
SKFE概覽 314
囪基地產概覽 315
企業管治 318
信託契約 325
與陽光房地產基金有關之重大協議及其他文件 341
關連人士交易 411
修訂、豁免及發牌之條件 427

目　錄

頁次

其他資料

稅項 430
包銷 432
發售建議之架構 438
專家 449
如何申請香港公開發售基金單位及保留基金單位 450
香港公開發售及優先發售之其他條款及條件 467

釋義 484

附錄

附錄一　會計師報告 I-1
附錄二　未經審核備考資產負債表 II-1
附錄三　盈利預測 III-1
附錄四　獨立物業估值師就租金收入發出之函件 IV-1
附錄五　獨立物業估值師之估值報告 V-1
附錄六　市場顧問就香港甲級及乙級寫字樓及零售物業市場分析報告發出之函件 VI-1
附錄七　物業顧問就其樓宇測量報告發出之函件 VII-1
附錄八　一般資料 VIII-1

發售通函之概要

下文之概要乃摘錄自本發售通函之全文，並應與其一併閱讀。本節僅為本發售通函其他章節所載更詳盡資料之一般概要。 閣下應仔細閱讀整份發售通函以了解陽光房地產基金之業務、分派聲明、信託契約、基金單位所附帶之權利、稅項及對 閣下決定投資於基金單位至為重要之其他考慮因素。由於投資於基金單位涉及風險， 閣下務請垂注本發售通函「風險因素」一節。

於 閣下作出投資決定時， 閣下應僅依賴本發售通函所載之資料。陽光房地產基金並無授權任何人士向 閣下提供任何與本發售通函所載不符之資料。

以下概要所載之陳述如非歷史事實之陳述，可能均屬前瞻性陳述。該等陳述乃以若干假設為基礎。而管理人認為，該等假設乃屬合理，並存有若干風險及不明朗因素，或會導致實際業績與所預測者有重大差別。在任何情況下，本文所載之該等資料均不應視為聯席全球協調人、管理人、陽光房地產基金、受託人或任何其他人士就有關假設之準確性或將會達致該等業績或可能達致該等業績而作出之陳述、保證或預測。本概要並未界定之專用詞彙，其定義載於本發售通函「釋義」一節。

房地產投資信託基金作為投資工具

房地產投資信託基金為集體投資計劃，以信託基金單位之形式組成，主要投資於可提供收入之房地產資產，並以該等收入向其基金單位持有人提供穩定回報。投資者購買房地產投資信託基金之基金單位，可分佔房地產投資信託基金持有之房地產資產之利益及風險。在香港，投資於房地產投資信託基金之基金單位，主要受《房地產投資信託基金守則》所監管，並具有下列好處：

- 業務重點明確，因為房地產投資信託基金不得從事房地產方面以外之業務，或擁有重大之非房地產資產；
- 《房地產投資信託基金守則》規定，在若干調整限制下，房地產投資信託基金於各財政年度必須分派最少90%之經審計除稅後淨收入，就陽光房地產基金而言，以信託契約進一步規定每個財政年度分派至少相等於年度可供分派收入之90%，及每個財政年度分派相等於年度可供分派收入100%之政策，在抵銷若干調整項目之影響後，可能與有關財政年度所錄得之溢利不同）；
- 與直接投資於房地產相比，資金流動能力大增；
- 管理人獲證監會持續發牌認可及監管；及
- 具有法定及監管企業管治機制，並由獨立受託人監督內部企業管治機制。

陽光房地產基金概覽

於上市交易完成後，陽光房地產基金將為投資者帶來投資於由香港20項寫字樓及零售物業組成之多元化投資組合之機會。寫字樓物業主要為位於核心商業區(1)及非核心商業區(2)之甲級及乙級寫字樓，零售物業主要以地區交通樞紐、新市鎮及其他人口稠密之市區範圍為基礎。

管理人之主要目標是為基金單位持有人提供定期而穩定且具備持續長遠增長潛力之現金分派，及提高物業組合價值之潛力。管理人旨在採取多項業務及投資策略，藉以使其香港之大型物業組合之表現達致最佳水平及提升其整體質素，從而達到該等目標：

- **積極經營管理及資產增值策略：**採取積極經營管理及資產增值措施，以改善長遠物業組合價值

- **投資及收購增長策略：**藉著物色、評估及收購帶來對陽光房地產基金之分派持續增長機會及長遠改善物業組合價值有貢獻之投資物業，推動收購增長

- **資本管理策略：**採納有效率之資本管理架構，輔助管理人之經營及收購增長策略

- **業務管理策略：**確保具質素之員工、良好之企業管治常規、制度及基礎，輔助管理人之資金管理及資產管理活動

物業組合初期將會包括在香港主要用作寫字樓及零售用途之物業。

作為其投資及收購增長策略之一部份，管理人將會透過有系統及客觀之投資方式，積極物色、評估及選擇性收購可提供收入之投資物業，旨在評估具潛力透過下列各項為基金單位持有人帶來可觀總回報之機會：

- 分派收益增加；

- 分派持續增長；及／或

- 長遠改善物業組合之價值。

---

(1) 核心商業區包括中環、金鐘、灣仔、銅鑼灣、上環及尖沙嘴。

(2) 非核心商業區包括北角／鰂魚涌、旺角／油麻地、長沙灣、九龍灣及觀塘。

在評估收購機會時，管理人將會考慮多項因素，當中包括：

- 物業之競爭優勢，包括地點、租用率及租戶特色、是否接近主要道路、公共交通及公用設施與服務等基建、人口統計發展及有關政府措施；
- 透過應用其積極經營管理及資產增值策略增加中期至長期價值之能力；及
- 建築物質素及設施規格。

所有將予收購之物業均須接受評估，以確定(其中包括)短期至中期之維修、保養及資本開支需求。

管理人計劃投資香港之寫字樓及零售物業。管理人將會就其物業組合投資採用長遠投資政策，但目標是透過實行其經營管理及資產增值策略於不久將來為基金單位持有人提供價值。

管理人現時並無計劃於上市日期起計之十二個月期間內為陽光房地產基金收購任何物業，但倘於符合其投資條件之機會湧現時，或會作出收購。

於二零零六年九月三十日，該等物業之可出租總面積合共約為1,294,389平方呎。截至二零零六年九月三十日止三個月，寫字樓及零售物業之平均租用率分別為89.9%及87.9%。

該等物業之租戶來自各行各業，於二零零六年九月三十日，有934名來自多個行業之租戶。截至二零零六年九月三十日止月份，物業組合內之十大租戶(按租金收入計)佔該等物業之總租金收入約17.3%。其中兩名租戶為香港上海滙豐銀行有限公司及囱生銀行有限公司，基於與受託人之關係，該兩名大租戶屬陽光房地產基金之關連人士。於同一期間，並無單一租戶佔該等物業之總租金收入之2.9%以上。

管理人為囱基地產之間接全資附屬公司。管理人之主要高級行政人員為經驗豐富之專業人士，於香港及亞洲各地之房地產行業擁有豐富經驗。

物業管理人為囱基地產之間接全資附屬公司，乃為管理陽光房地產基金所擁有或將會擁有之該等物業而成立。囱基地產為香港最大型住宅、商業及工業物業發展商之一。

Uplite Limited及Wintrade Limited(皆為SKFE之間接全資附屬公司)，Cobase Limited及Richful Resources Limited(皆為囱基地產之間接全資附屬公司)將會同時認購基金單位，但會與發售建議分開，並將於完成發售建議後分別持有基金單位約15.1%、10.1%、2.7%及1.8%(或倘超額配售權獲悉數行使，則分別約為9.1%、10.1%、1.7%及1.8%)。SKFE及囱基

地產已同意六個月之禁售期(本發售通函「包銷－包銷安排及費用－承諾」一節所述之部份例外情況另有規定除外)，並已知會管理人彼等現擬成為陽光房地產基金超越禁售期屆滿之長線投資者。

陽光房地產基金主要投資摘要

陽光房地產基金之多元化投資組合包括策略性地位處港島區、九龍及新界之優質寫字樓及零售物業。陽光房地產基金會透過資產增值管理，以及管理人及物業管理人經驗豐富之管理團隊支持之有紀律收購政策，尋求為基金單位持有人提供定期及穩定分派及增長機會。

管理人相信，基於下列各項競爭優勢，陽光房地產基金為基金單位持有人提供吸引之投資建議：

優越地理位置，其寫字樓位於核心商業區及非核心商業區以及零售物業位於人口稠密及日增之地區

- 寫字樓物業主要位於核心商業區(1)及非核心商業區(2)。十二項寫字樓物業中有七項位於核心商業區，包括座落於灣仔與上環之大型寫字樓項目。其他寫字樓物業主要位於非核心商業區，包括旺角、九龍及北角，該兩個地區具備租金大幅上升之潛力。

- 零售物業主要位於地區交通樞紐及新市鎮中人口增長較高之地區(包括將軍澳及上水)以及人口稠密之市區。許多零售物業受惠於來自鄰近住宅發展項目之龐大零售客戶基礎。物業組合亦包括市區及市郊地區之不同類型地舖。

多元化寫字樓及零售物業

- 物業組合多元化，由香港之零售及寫字樓物業組成，包括位於核心商業區及非核心商業區之甲級及乙級寫字樓，以及地區購物商場及優質地舖。

- 物業組合遍佈港島、九龍及新界。寫字樓物業主要位於核心商業區及非核心商業區，而零售物業則主要位於地區交通樞紐及新市鎮，以及人口稠密之市區及市郊地區。

---

(1) 核心商業區包括中環、金鐘、灣仔、銅鑼灣、上環及尖沙咀。

(2) 非核心商業區包括北角／鰂魚涌、旺角／油麻地、長沙灣、九龍灣及觀塘。

- 此外，物業組合旗下之零售及寫字樓物業租戶來自各行各業，租戶包括範圍廣泛之終端用戶業務界別，顯示租戶集中度低。截至二零零六年九月三十日止月份，並無單一租戶佔該等物業之總租金收入2.9%以上。

高租用率及租金率回升

- 物業組合已顯示該等物業之租用率高。截至二零零六年九月三十日止三個月，寫字樓及零售物業之平均租用率分別約為89.9%及87.9%。這樣可為陽光房地產基金提供穩定現金流量，以及使其與租戶洽談租約時具備相當之議價能力。

- 管理人相信，隨著28.1%及29.7%(按可出租總面積計)於二零零六年九月三十日之租約將分別於二零零六年九月三十日至二零零七年六月三十日止期間及截至二零零八年六月三十日止年度到期續租，物業組合勢將受惠於租金率回升。自二零零三年經歷沙士引發之衰退(1)後，由於受宏觀經濟環境轉好支持，香港物業市場之租金率大幅回升。預期租金率升幅會因香港寫字樓及零售面積需求殷切但供應有限之環境下而受到進一步支持。有關香港寫字樓及零售物業市場之其他詳情，請參閱本發售通函「香港商業物業市場概覽」及「附錄六－市場顧問就香港甲級及乙級寫字樓及零售物業市場分析報告發出之函件」兩節。

具條件把握機會提升租金率、租戶組合及物業組合價值

- 管理人相信，高級數寫字樓面積需求殷切但供應有限，將導致核心商業區及因外溢需求引致非核心商業區之寫字樓物業之租金率不斷上升。

- 預期零售物業將會因需求日增而受惠，導致需求日增之因素包括零售物業本身之優越位置，尤其是鑑於現時之熾熱零售環境、政府之規劃人口增長及其就該等地區作出之基建投資承諾。

- 該等寫字樓及零售物業多位於政府列作進行重建、改善或基建投資(2)之地區。管理人旨在利用該等地區之寫字樓及零售面積需求可能上升，以及租金率、租戶組合及長遠物業價值預期有所改善帶來之好處。

---

(1) 根據香港特區政府差餉物業估價署之資料顯示，由二零零三年第三季至二零零六年第三季期間，整體香港零售、甲級及乙級寫字樓租金率已分別上升約19%、84%及57%。

(2) 該等政府策施之若干例子包括連接現有九廣鐵路(九鐵)東鐵上水站至位於落馬洲／皇崗之新過境通道(預期將於二零零七年落成)之上水至落馬洲支線；位於灣仔太原街之綜合商住發展項目(預期將於二零零六年起分階段落成)，以及政府於將軍澳、上水及元朗新市鎮計劃之人口增長。

積極管理方法

- 管理人及物業管理人將緊密合作，為投資組合發展及執行積極之資產改進及營運管理策略。彼等將積極管理、推廣及租賃該等物業，強調成本控制及優化可出租總面積效率。

- 管理人將採納具紀律之投資政策，旨在物色及評估具潛質透過(i)分派收益率增加、(ii)分派持續增長及／或(iii)投資組合長遠價值之提升，為基金單位持有人帶來可觀總回報之機會。

- 管理人已設立適當之有效資本管理架構，以配合其營運及投資策略，目標乃盡量提升基金單位持有人所得之價值，同時亦保持若干靈活性以執行其策略。

- 此外，管理人將執行專為確保優秀工作團隊及穩健企業管治常規、系統及基礎建設而設之措施，以支援其基金管理及資產管理活動。

管理人及物業管理人經驗豐富之管理團隊在管理物業投資組合方面擁有豐富專才

- 管理人定期作出穩定分派之能力，受管理人及物業管理人管理團隊之寶貴經驗支持，管理人及物業管理人均能看準機會，推動該等分派及長遠之投資組合價值之長遠持續增長。

- 管理人之管理團隊在香港投資組合及資產管理、租賃、物業管理及物業投資方面擁有豐富經驗。

- 物業管理人之管理團隊於香港之物業租賃及物業管理方面擁有豐富經驗，並對該等物業及現有租戶有深入認識。

- 管理人之投資策略已作出良好部署利用其本身或陽光房地產基金與SKFE及囪基地產之關係，以及其本身之連繫及網絡物色收購增長之機會。

大規模及多元化投資組合提供營運效率及均衡而穩定之收入來源

- 該等物業之可出租總面積於二零零六年九月三十日合共約為1,294,389平方呎。大規模及多元化寫字樓及零售投資組合能提供營運效率及均衡而穩定之收入來源。





寫字樓

1. 皇后大道東248號
2. 寶恒商業中心
3. 富時中心
4. 文咸東街135商業中心物業
5. 雲山大廈物業
6. 渣華道108號商業中心
7. 新輝商業中心物業
8. 偉程商業大廈物業
9. 永樂街235商業中心
10. 裕輝商業中心物業
11. 恒港中心
12. 安隆商業大廈物業

零售

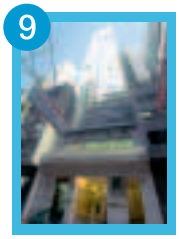
13. 新都城一期物業
14. 上水中心購物商場
15. 光華廣場物業
16. 百利商業中心物業
17. 港逸軒物業
18. 耀星華庭物業
19. 俊暉華庭物業
20. 御皇臺物業

附註：

第13及14項物業以有蓋行人天橋分別接駁至地鐵站及九鐵站。其他物業鄰近所示地鐵站/九鐵站(位於香港仔之第10項物業除外，該物業鄰近巴士總站)。有關其他詳情，請參閱本發售通函「該等物業及業務」一節及本發售通函附錄六之市場顧問報告。



* 資料來源：香港特別行政區政府路政署

























香港商業物業市場概覽

過去數年，香港經濟經歷了一九九七／八年亞洲金融風暴及二零零三年沙士爆發期間後漸有改善，重新建立經濟力量及活力。二零零四年及二零零五年經濟增長強勁，甲級及乙級寫字樓平均租金水平於二零零三年第三季至二零零六年第三季分別反彈約84%及57%（根據香港特別行政區政府差餉物業估價署之資料顯示）。

市場顧問估計二零零五年至二零一零年間，香港平均新寫字樓供應約每年170萬平方呎，較一九九五年至二零零四年間之歷史平均約每年340萬平方呎下降約50%。隨著甲級寫字樓租金顯著上升、供應量及選擇有限，當中以核心商業區之情況特別顯著，市場顧問估計非核心區化趨勢或需求「外溢」而導致對位於核心商業區租金較低之乙級寫字樓及非核心商業區之優質寫字樓之需求增長趨勢持續。市場顧問預期，甲級及乙級寫字樓近期之租金增長趨勢會延續至二零零六至二零零七年，此外，市場顧問亦估計租金差額收窄，乙級寫字樓之租金升幅有可能較甲級寫字樓者快。

政府為促進旅遊業及加強零售業基礎不斷努力，對香港零售業市場貢獻良多。自二零零三年第三季以來，根據香港特別行政區政府差餉物業估價署之資料顯示，平均零售物業租金至二零零六年第三季已反彈約19%。由於預計銷售額會因本地消費強勁及旅遊業人流增加（特別是中國內地旅客）而高企，許多現有零售商採取進取的擴展計劃。市場顧問估計，香港於二零零五年至二零一零年間之平均新零售物業供應將約為每年110萬平方呎，較一九九五年至二零零四年間之歷史平均每年約160萬平方呎下降約32%。整體來說，預計零售面積需求會持續高企，預計二零零六年至二零零七年之行業零售租金升幅會延續二零零四年至二零零五年所呈現之上升趨勢，縱使上升幅度較為溫和但將持續。

物業組合

下表載列於二零零六年九月三十日與每項該等物業(分為寫字樓及零售兩類)有關之若干資料。各類物業按照該物業產生之大多數收入之來源性質分類。

物業	評估值[2]	所有物業總評估值應佔之概約百分比	收購價值[3](按最低發售價港幣2.45元計算)		收購價值[3](按最高發售價港幣2.60元計算)		可出租總面積		車位數目	施工完成年份	平均租用率[12]	於二零零六年九月三十日之租約數目
							寫字樓[4]	零售[4]				
	港幣百萬元	%	港幣百萬元	折讓%	港幣百萬元	折讓%	平方呎	平方呎				
寫字樓[1]												
皇后大道東248號	2,341	25.75	1,817.2	22.4	1,873.4	20.0	369,891	6,490	46[8]	1998	95.6	77
寶恆商業中心	422	4.64	327.6	22.4	337.7	20.0	108,506	9,403	–	1998	89.9	114
富時中心	329	3.62	255.4	22.4	263.3	20.0	41,004	10,763	–	1996	90.7	52
文咸東街135商業中心物業	230	2.53	178.5	22.4	184.1	20.0	60,844	3,071	–	2000	87.3	71
雲山大廈物業	254	2.79	197.2	22.4	203.3	20.0	37,937	2,177	–	1999	78.3	20
渣華道108號商業中心	147	1.62	114.1	22.4	117.6	20.0	35,694	2,229	–	1998	85.7	27
新輝商業中心物業	100	1.10	77.6	22.4	80.0	20.0	23,817	2,334	–	1998	90.5	37
偉程商業大廈物業	26	0.29	20.2	22.4	20.8	20.0	14,239	2,082	–	1997	60.4	21
永樂街235商業中心	168	1.85	130.4	22.4	134.4	20.0	47,481	4,804	–	2000	77.7	53
裕輝商業中心物業	124	1.36	96.3	22.4	99.2	20.0	41,272	1,479	–	1997	77.2	87
囪港中心	123	1.35	95.5	22.4	98.4	20.0	25,896	3,906	–	1999	95.0	30
安隆商業大廈物業	107	1.18	83.1	22.4	85.6	20.0	23,856	1,708	–	1984	95.0	35
小計/平均	4,371	48.08	3,393.0	22.4	3,498.0	20.0	830,437[5]	50,446[5]	46		89.9[13]	624
零售[1]												
新都城一期物業	1,811	19.92	1,405.8	22.4	1,449.3	20.0	–	188,889	452[9]	1996	81.1	100
上水中心購物商場	2,190	24.09	1,700.0	22.4	1,752.6	20.0	–	122,339	297[10]	1993	93.2	125
光華廣場物業	458	5.04	355.5	22.4	366.5	20.0	39,101	25,741	–	1998	99.1	36
百利商業中心物業	56	0.62	43.5	22.4	44.8	20.0	–	7,934	–	1982	75.4	32
港逸軒物業	65	0.72	50.5	22.4	52.0	20.0	–	7,086	–	2003	60.0	4
耀星華庭物業	46	0.51	35.7	22.4	36.8	20.0	–	4,226	–	2001	88.4	1
俊暉華庭物業	20	0.22	15.5	22.4	16.0	20.0	3,566	5,059	–	2001	100.0	5
御皇臺物業	73	0.80	56.7	22.4	58.4	20.0	–	9,565	49[11]	2002	100.0	7
小計/平均	4,719	51.92	3,663.1	22.4	3,776.5	20.0	42,667[6]	370,839[6]	798		87.9[13]	310
總計	9,090	100.0	7,056.1	22.4	7,274.5	20.0	873,104[7]	421,285[7]	844		89.3[13]	934[14]

附註:

(1) 上表透過將每項物業分類為寫字樓或零售呈列資料。物業乃按照有關物業產生之大多數收入之來源性質分類。因此,就混合了寫字樓及零售用途但被分類為寫字樓之任何物業而言,其部份物業收入淨額及可出租總面積將會實際上與零售用途有關,被分類為零售之任何混合用途物業之情況反之亦然。

(2) 評估值指獨立物業估值師於二零零六年九月三十日所釐定每項物業之價值。

(3) 收購價值指就根據有關買賣協議計算有關目標公司或目標物業之收購代價而言，每項物業之協定收購價值。

(4) 指每項物業（不包括車位）實際用作寫字樓及零售用途之可出租總面積及（如適用）與每項物業整體分類為寫字樓及零售有別。

(5) 上述寫字樓分類之全部12項該等物業（包括該等物業之任何零售部份）之可出租總面積合共為880,883平方呎。

(6) 上述零售分類之全部八項該等物業（包括該等物業之任何寫字樓部份）之可出租總面積合共為413,506平方呎。

(7) 全部20項該等物業之總可出租總面積為1,294,389平方呎（不包括車位）。

(8) 包括38個車位及八個貨車車位。

(9) 除452個車位外，另設有20個電單車車位及14個單車車位。

(10) 包括269個車位（其中160個車位供停泊屬上水中心住戶所有之私家車，另外109個車位供停泊屬公眾人士所有之私家車）及28個貨車車位。此外，共有6個裝卸區及226個單車車位。

(11) 除49個車位外，另亦設有10個電單車車位。

(12) 截至二零零六年九月三十日止三個月之平均租用率乃將有關物業於該三個月期間每月底之租用率總數除以期間之月數計算。有關物業之租用率指租戶或許可證持有人根據租約或許可證租用之可出租總面積（以平方呎計）佔該等有關物業於有關月份完結時之可出租總面積總數之百分比。就此而言，「已租用」指就根據於二零零六年十月三十一日當日或以前之任何時間以書面訂立之協議下已存在之範圍、租約或許可證，而租約或許可證於有關月份完結時已生效或被視作已生效。就計算附設車位之該等物業之平均租用率而言，車位之租用率並不計算在內，原因是部份車位以時租方式許可使用。

(13) 按上述個別物業總面積平均租用率計算之加權平均數。

(14) 由於車位均以許可證形式佔用，故車位並不包括在租約數目內。

物業收入淨額

截至二零零四年六月三十日止年度、截至二零零五年六月三十日止年度及截至二零零六年六月三十日止年度，該等物業產生物業收入淨額分別港幣2.07億元、港幣2.15億元及港幣2.10億元。下表載列此等期間，此等物業收入淨額中來自每一項物業之數額及每項物業之平均租用率：

物業	截至二零零四年六月三十日止年度			截至二零零五年六月三十日止年度			截至二零零六年六月三十日止年度		
	物業收入淨額	佔淨物業收入總額之百分比	平均租用率(1)	物業收入淨額	佔淨物業收入總額之百分比	平均租用率(1)	物業收入淨額	佔淨物業收入總額之百分比	平均租用率(1)
	港幣千元	%	%	港幣千元	%	%	港幣千元	%	%
寫字樓									
皇后大道東248號	45,448	21.9	89.1	43,370	20.2	88.6	37,363	17.8	87.3
寶恆商業中心	7,220	3.5	86.4	9,556	4.5	91.3	11,359	5.4	94.6
富時中心	8,027	3.9	93.0	6,811	3.2	94.1	7,721	3.7	93.8
文咸東街135商業中心物業	5,174	2.5	94.3	5,653	2.6	95.9	6,269	3.0	92.9
雲山大廈物業	4,797	2.3	96.4	5,177	2.4	96.9	5,514	2.6	91.5
渣華道108號商業中心	3,286	1.6	94.1	4,024	1.9	93.2	4,224	2.0	92.5
新輝商業中心物業	2,507	1.2	94.3	2,801	1.3	97.1	3,337	1.6	96.4
偉程商業大廈物業	342	0.1	78.3	199	0.1	70.0	287	0.1	64.1
永樂街235商業中心	2,675	1.3	87.9	2,947	1.4	92.7	3,192	1.5	86.9
裕輝商業中心物業	3,073	1.5	95.5	3,536	1.6	95.7	3,598	1.7	86.4
囪港中心	2,907	1.4	98.8	2,812	1.3	97.7	3,278	1.6	97.9
安隆商業大廈物業	2,648	1.3	96.1	2,685	1.2	99.1	2,819	1.3	93.2
小計	**88,104**	**42.5**	**90.6(2)**	**89,571**	**41.7**	**91.5(2)**	**88,961**	**42.3**	**89.8(2)**
零售									
新都城一期物業	45,415	21.9	93.2	44,089	20.5	95.6	39,506	18.8	85.0
上水中心購物商場	57,160	27.5	97.3	60,599	28.2	98.3	58,764	27.9	96.9
光華廣場物業	11,466	5.5	96.3	13,723	6.4	97.7	14,391	6.8	97.4
百利商業中心物業	312	0.2	41.7	1,512	0.7	92.8	1,370	0.7	82.8
港逸軒物業	1,263	0.6	43.5	1,569	0.7	64.6	2,167	1.0	71.1
耀星華庭物業	1,602	0.8	88.4	1,623	0.8	88.4	1,883	0.9	88.4
俊暉華庭物業	237	0.1	51.1	240	0.1	61.5	508	0.3	90.1
御皇臺物業	1,905	0.9	73.3	2,009	0.9	84.1	2,812	1.3	93.6
小計	**119,360**	**57.5**	**91.7(2)**	**125,364**	**58.3**	**95.1(2)**	**121,401**	**57.7**	**90.5(2)**
總計	**207,464**	**100**	**91.0(2)**	**214,935**	**100.0**	**92.6(2)**	**210,362**	**100.0**	**90.0(2)**

附註：

(1) 期間之平均租用率乃將有關物業於期間每月底之租用率總數除以期間之月數計算。就計算附設車位之該等物業之平均租用率而言，車位之租用率並不計算在內，原因是部份車位以時租方式許可使用。

(2) 按上述個別物業總面積平均租用率計算之加權平均數。

租戶資料

該等物業之主要租戶包括一系列業務之機構(包括香港之社區、社會及個人服務、貿易／製造、金融／專業及商用服務、物流／運輸服務及其他公司)。十大租戶(以租金收入計),除囪生銀行有限公司及香港上海滙豐銀行有限公司外,概並非陽光房地產基金之關連人士。下表載列按於二零零六年九月三十日及截至二零零六年九月三十日止月份之租金收入計,該等物業之十大租戶之資料:

租戶	行業組合	屆滿日期	可出租總面積	佔可出租總面積總數之百分比	佔租金收入之百分比[1]
			平方呎	%	%
交通銀行股份有限公司	金融／專業及商用服務	二零零八年三月十日[2]	3,935	0.6	2.9
		二零零八年五月二十一日[2]	3,612		
天永(亞洲)有限公司	飲食	二零一零年三月十三日	20,261	1.6	2.3
A.S. Watson Group (HK) Limited	其他零售／批發	二零零九年九月十九日[3]	3,292	1.2	2.0
		二零零六年十一月九日[3]	2,939		
		二零零八年一月十二日[3]	9,430		
牛奶有限公司	食品零售／超市	二零零六年十一月三十日[4]	2,619	0.7	1.9
		二零零六年十一月三十日[4]	1,130		
		二零零七年十月十四日[4]	1,171		
		二零零八年一月二十日[4]	3,737		
		二零零九年八月六日[4]	604		
天地興業有限公司	餐廳	二零零九年四月三十日[5]	24,857	1.9	1.7
		二零零七年一月六日[5]	—		
囪生銀行有限公司	金融／專業及商用服務	二零零九年二月十六日	7,628	0.6	1.6
中英船務代理有限公司	物流／運輸服務	二零零八年八月三十一日[6]	10,589	2.5	1.3
		二零零八年八月三十一日[6]	22,490		
		二零零八年八月三十一日[6]	—		
電話營業管理服務有限公司	資訊科技／電訊服務	二零零八年七月三十一日[7]	11,146	2.2	1.3
		二零零八年七月三十一日[7]	11,245		
		二零零八年十月三十一日[7]	6,431		
		二零零八年七月三十一日[7]	—		
		二零零八年七月三十一日[7]	—		
		二零零八年七月三十一日[7]	—		
東亞銀行有限公司	金融／專業及商用服務	二零零九年四月三十日	3,863	0.3	1.2
香港上海滙豐銀行有限公司	金融／專業及商用服務	二零零八年十一月三日[8]	1,360	0.4	1.1
		二零零八年十一月三日[8]	3,266		
		小計	155,605	12.0	17.3
其他租戶			998,997	77.2[9]	82.7
空置面積			139,787	10.8	—
		總計	1,294,389	100.0	100.0

附註：

(1) 以截至二零零六年九月三十日止月份每名租戶之租金貢獻佔該等物業租金收入之百分比為基準計算。

(2) 該租戶持有兩份於兩個不同日期屆滿之獨立租約。

(3) 租戶持有三份於三個不同日期屆滿之獨立租約。於最後實際可行日期，於二零零六年十一月九日屆滿之租約已續租三年，年期由二零零六年十一月十日起計。

(4) 租戶持有五份於四個不同日期屆滿之獨立租約。雖然未能確定最終能否達成協議續租及續租之條款，於最後實際可行日期，正就兩份於二零零六年十一月三十日屆滿之租約以較高租金續租進行磋商。

(5) 該租戶持有於不同日期屆滿之一份租約及一份燈箱許可證。

(6) 該租戶持有於同一日期屆滿之兩份獨立租約及一份與安裝分體式冷氣機有關之許可證。

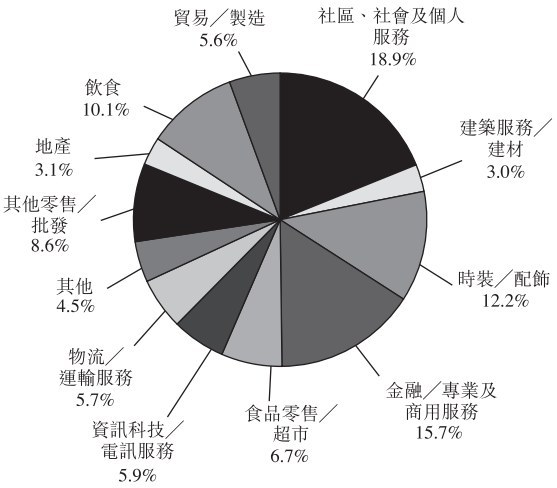
(7) 該租戶持有三份於兩個不同日期屆滿之獨立租約及三份於同一日期屆滿與安裝分體式冷氣機及發電機有關之許可證。

(8) 該租戶持有兩份於同一日期屆滿之獨立租約。

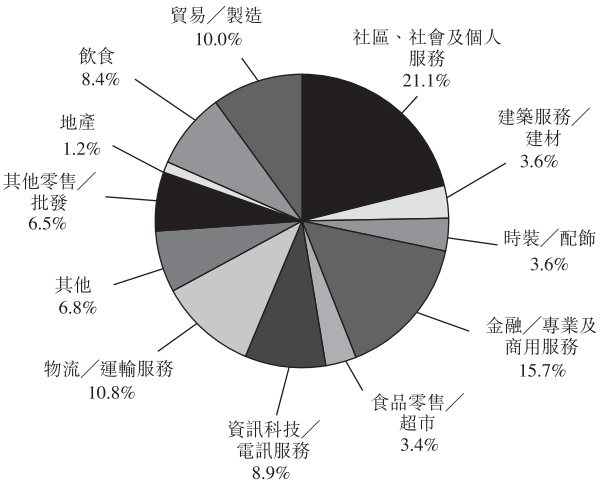
(9) 就其他租戶之租約而言，27.6%之可出租總面積總數於由二零零六年九月三十日至二零零七年六月三十日止期間屆滿；28.0%於截至二零零八年六月三十日止年度屆滿；21.6%於截至二零零九年六月三十日止年度及往後年度屆滿。

下表提供該等物業之陽光房地產基金投資組合之概覽。

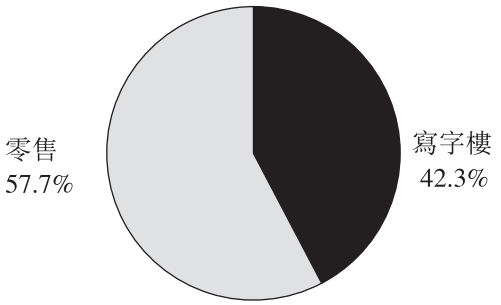
按租戶行業劃分之租金收入(1)
(截至二零零六年九月三十日止月份)



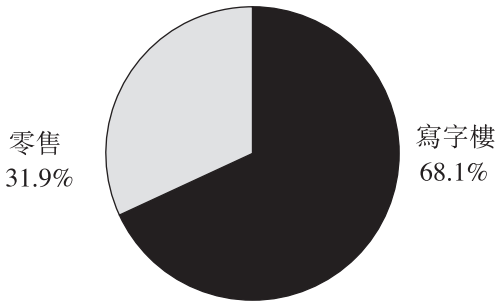
按租戶行業劃分之可出租總面積(1)
(於二零零六年九月三十日)



按物業種類劃分之物業收入淨額(2)(3)
(截至二零零六年六月三十日止年度)



按物業類別劃分之可出租總面積(2)
(於二零零六年九月三十日)



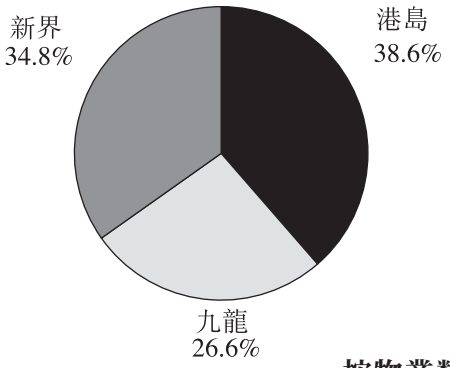
附註：

1. 租戶行業已由管理人分為各種類別。

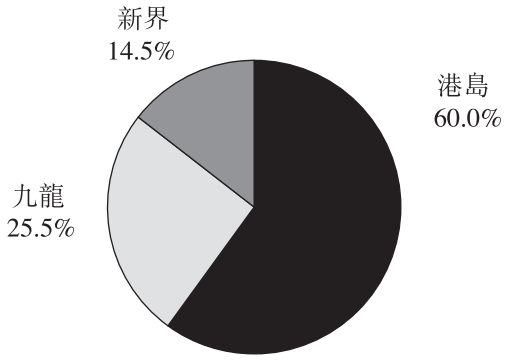
2. 該等圖表乃指將每項物業分類為寫字樓或零售呈列資料。物業乃按照有關物業產生之大多數收入來源性質分類。因此，就混合了寫字樓及零售用途但被分類為寫字樓之任何物業而言，其部份物業收入淨額及可出租總面積將會實際上與零售用途有關，被分類為零售之任何混合用途物業之情況反之亦然。

3. 截至二零零六年六月三十日止年度按物業類別劃分之物業收入淨額，乃按與本發售通函「該等物業及業務」一節所載數字相同之基準呈列。

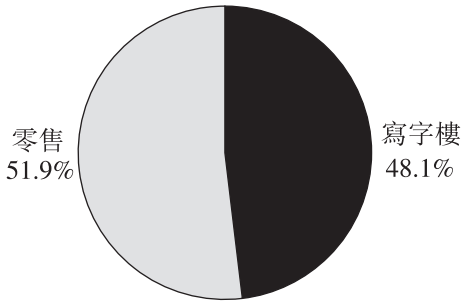
按地點劃分之物業收入淨額[1]
(截至二零零六年六月三十日止年度)



按地點劃分之可出租總面積
(於二零零六年九月三十日)



按物業類別劃分之評估值[2]
(於二零零六年九月三十日)



附註：

1. 截至二零零六年六月三十日止年度按地點劃分之物業收入淨額，乃按與本發售通函「該等物業及業務」一節所載數字相同之基準呈列。

2. 該等圖表乃指將每項物業分類為寫字樓或零售呈列資料。物業乃按照有關物業產生之大多數收入來源性質分類。因此，就混合了寫字樓及零售用途但被分類為寫字樓之任何物業而言，其部份物業收入淨額及可出租總面積將會實際上與零售用途有關，被分類為零售之任何混合用途物業之情況反之亦然。

有關陽光房地產基金物業投資組合之該等物業於完成後之詳情，請參閱本發售通函「該等物業及業務」一節。

風險因素之概要

投資於陽光房地產基金所涉及若干風險。該等風險可分為以下類別：(i)與陽光房地產基金組織及業務有關之風險；(ii)與該等物業有關之風險；(iii)與投資於物業市場有關之風險；及(iv)與於基金單位投資有關風險。有關該等風險之其他資料，請參閱本發售通函「風險因素」一節。

與陽光房地產基金組織及業務有關之風險

- 基金單位持有人可獲之年度可分派收入水平將透過利率掉期安排於有限期間內增加。概無保證陽光房地產基金將能夠於該等掉期之年期之後撥付可能較高之現金融資成本或向基金單位持有人作出任何分派。

- 其有增加每個基金單位之分派效果之收益增加機制已予設立並於有限期間內有效。當該等機制完結時，每個基金單位之分派及／或基金單位價格或會受到不利影響。

- 除申報之除稅後溢利外，向陽光房地產基金之基金單位持有人作出之分派亦可能包括股本發還。

- 由於保證最低租金與現有綜合租金收入間存在差異，能有效地補足來自該等物業之租金收入之調整付款具有收益提高作用。此差異指租金收入增長可能會因調整付款減少而被抵銷。此外，由於二零零九年六月三十日後並無任何應付調整付款，年度可分派收入及給予基金單位持有人之分派或會大幅下跌。

- 放棄分派將會於有限期間內發揮提高收益作用。自截至二零一零年六月三十日止年度起，放棄分派涉及之基金單位數目將會減少，而於二零一一年六月三十日後之期間，放棄分派不再有效，這樣會對每基金單位分派造成重大不利影響。

- 陽光房地產基金、管理人及物業管理人均為新成立之實體，未有讓有意投資者作出投資決策時可依靠的重大營運往績。

- 陽光房地產基金將主要透過物業公司經營，其向基金單位持有人作出分派之能力取決於物業公司之財務表現及狀況。

- 陽光房地產基金將依賴外部融資以作資本開支及增長，而該等融資超出其控制範圍。

- 陽光房地產基金有借貸上限。

- 陽光房地產基金或會面對與債務融資相關之風險。
- 管理人或無法達致本發售通函「策略」一節所概述之目標，管理人所述之策略或會變動。
- 投資物業之公允價值於截至二零零六年六月三十日止年度增加55.7%。陽光房地產基金旗下物業之公允價值日後可能會因應香港房地產業之周期變化及波動而有所下降或出現大幅波動。
- 因陽光房地產基金之年度物業重估所致之物業價值減少可導致陽光房地產基金於該年之年度綜合溢利減少，亦可引發融資協議的若干失責事件，從而產生不利後果。
- 陽光房地產基金依賴管理人及物業管理人之若干主要人員，及任何主要人員之流失均會對其業務、財務表現及財務狀況造成不利影響。
- 管理人之業務須受監管及受限於其發牌狀況。
- 陽光房地產基金、管理人、SKFE與囪基地產之間有潛在利益衝突。
- 陽光房地產基金之成功依賴管理人及物業管理人有效及具效率地經營該等物業。未能有效及具效率地經營可能對該組合之價值及陽光房地產基金之財務表現及狀況產生重大不利影響。
- 陽光房地產基金及管理人就若干運作方面(包括資訊科技基建)將依賴囪基地產及其聯屬公司。
- 管理人以基金單位收取費用或會對管理人可動用之營運資金金額帶來不利影響。
- 物業公司多不屬新近註冊成立之公司及或會有尚未償還之負債，包括有關稅項負債之不確定性。
- 陽光房地產基金面對SKFE、囪基地產、囪基發展、囪基兆業、目標公司股份之其他賣方、囪基地產認購人或SKFE認購人未必根據每基金單位分派擔保、該等調整付款契約或該等放棄分派契約履行彼等各自之責任，或該等責任或會在適用之無力償債或欺詐性轉讓法例下受到挑戰之風險。
- 陽光房地產基金承受掉期對方將不履行其利率掉期安排應有責任之風險。
- 陽光房地產基金依賴三項物業獲得大部份物業收入淨額(佔截至二零零六年六月三十日止年度物業組合物業收入淨額約64.5%)。

- 管理人及物業管理人未必能夠按其可接受之條款續約，而租戶未能續約或會對租用率及陽光房地產基金向基金單位持有人作出分派之能力產生不利影響。

- 租戶未能履行彼等之租約承諾或會對陽光房地產基金之物業組合之收入及價值產生重大不利影響。

- 陽光房地產基金面對激烈競爭。

- 陽光房地產基金之物業或會受該等物業或周邊物業之重建或整修所影響。

- 房地產基金集團公司或陽光房地產基金之現金流量或可分派收入不足或會對陽光房地產基金向基金單位持有人作出或維持分派之能力產生不利影響。

- 陽光房地產基金之物業組合之價值受本地、地區及國際經濟狀況影響。

與物業相關之風險

- 若干物業位於的樓宇或發展項目，陽光房地產基金持有該等樓宇或發展項目少於100%的不可分割份數，使管理人對該等物業之控制力及權利更為有限。

- 所有該等物業均位於香港，使陽光房地產基金承受香港經濟週期及房地產市況之風險。

- 該等物業之評估以若干假設為基礎，而其可出售物業之價格或與該物業之評估值或最初收購價值可能不同。

- 該等物業有關之收入、支出未必如預期，或會對陽光房地產基金之財務狀況產生不利影響。

- 樓宇及設備之盡職審查或未能發現所有重大缺陷、違反法律及規定行為及其他缺點。

- 未能遵守政府批地契約之條款或會導致政府終止契約及重收該物業。

- 樓宇或設備潛在的缺陷所致損失或責任或會對盈利及現金流量產生不利影響。

- 大部份該等物業之租約為期兩至三年或以下，令該等物業每年或有重大比率之租約到期。

· 再次出現嚴重急性呼吸系統綜合症(或沙士),或爆發A型禽流感(H5N1)病毒或其他廣泛公共健康危機事故或對陽光房地產基金之業務、財務狀況及經營業績產生不利影響。

與投資物業市場有關之風險

· 投資於物業市場涉及一般性風險。

· 物業投資之低流通性或對陽光房地產基金產生不利影響。

· 陽光房地產基金未必獲得合適保險保障。

· 陽光房地產基金之物業或其部份可能被強制收回。

· 陽光房地產基金可能就環境事宜須承擔重大開支或責任。

· 估值分析或不代表陽光房地產基金之投資。

與投資基金單位有關之風險

· 基金單位從未公開買賣,而發售建議或不會產生基金單位之活躍或流通市場。

· 《房地產投資信託基金守則》歷史不長及其條文之採用及詮釋或會不確定。

· 投資基金單位或令有意投資者須承擔稅務風險。

· 基金單位持有人之索償實際上將次要於房地產基金集團公司債權人所有現有及將來之索償。

· 基金單位持有人無權要求贖回其基金單位。

· 進行發售建議後基金單位價格或下跌。

· 本發售通函內前瞻性資料或被證明不準確。

· 陽光房地產基金持有房地產之租金收益不等於基金單位之收益。

· 可供未來出售之基金單位數量或對基金單位之市價產生不利影響。

· 由於管理人有關該等物業之全部基本費用及浮動費用至少於截至二零一一年六月三十日止期間前會以基金單位支付,基金單位持有人之權益將被攤薄。

· 倘進一步發行之基金單位乃定價於資產淨值以下,基金單位資產淨值將被攤薄。

- 收購守則不適用於基金單位之收購，而有關陽光房地產基金主要持有人及其他關連人士持有之權益之資料可能有限。

- 根據信託契約之條文，可暫停某人士就擁有或視作擁有基金單位之權益而享有之若干權利。

- 香港會計準則可能會變更。

- 該等基金單位或會自香港聯交所除牌。

收購安排

於二零零六年十一月十日及二零零六年十二月二日，買方公司與有關之賣方訂立買賣協議，據此，買方公司已有條件地同意向有關之賣方收購目標公司股份、目標物業、融資公司股份及域名公司股份。

收購每一目標公司之代價(與新都城一期物業及上水中心購物商場有關之代價除外)是按該目標公司直接或間接擁有之物業之收購價值(根據最低發售價計算)釐定，並經就該目標公司(及彼等之附屬公司，如適用)於完成時之資產與負債及特定調整款項之百分比作出調整(根據有關買方公司與賣方協定之方式)。目標公司(及彼等之一間或以上之附屬公司，如適用)之任何遞延稅項負債將不會計入購買代價，但會為有關房地產基金集團公司之利益就因有關物業由買賣股份轉為投資物業完成後進行重新分類所引致之任何該等稅項負債在稅務契約下作出彌償保證。目標公司(及彼等之附屬公司，如適用)之任何遞延稅項資產將不會計入於完成時之應付購買代價，但會由房地產基金集團公司於完成後之未來日期，以陽光房地產基金或房地產基金集團公司可抵銷未來稅務負債之未動用稅務虧損利益為限支付。此外，現有貸款將會於完成時主要按實際數額轉讓予融資公司。

新都城一期物業及上水中心購物商場之收購代價，乃各自根據物業之收購價值(根據最低發售價計算)及調整金額之特定百分比計算。

各項物業之收購值(包括調整額之適用部份)載於下文。

物業	收購值 算式	根據最低發售價計算	根據最高發售價計算
		港幣百萬元	港幣百萬元
寫字樓			
皇后大道東248號(連停車場)	港幣1,817.2百萬元,加調整額之25.75%	1,817.2	1,873.4
寶恆商業中心	港幣327.6百萬元,加調整額之4.64%	327.6	337.7
富時中心	港幣255.4百萬元,加調整額之3.62%	255.4	263.3
文咸東街135商業中心物業	港幣178.5百萬元,加調整額之2.53%	178.5	184.1
雲山大廈物業	港幣197.2百萬元,加調整額之2.79%	197.2	203.3
渣華道108號商業中心	港幣114.1百萬元,加調整額之1.62%	114.1	117.6
新輝商業中心物業	港幣77.6百萬元,加調整額之1.10%	77.6	80.0
偉程商業大廈物業	港幣20.2百萬元,加調整額之0.29%	20.2	20.8
永樂街235商業中心	港幣130.4百萬元,加調整額之1.85%	130.4	134.4
裕輝商業中心物業	港幣96.3百萬元,加調整額之1.36%	96.3	99.2
囪港中心	港幣95.5百萬元,加調整額之1.35%	95.5	98.4
安隆商業大廈物業	港幣83.1百萬元,加調整額之1.18%	83.1	85.6
零售			
新都城一期物業(連停車場)	港幣1,405.8百萬元,加調整額之19.92%	1,405.8	1,449.3
上水中心購物商場(連停車場)	港幣1,700.0百萬元,加調整額之24.09%	1,700.0	1,752.6
光華廣場物業	港幣355.5百萬元,加調整額之5.04%	355.5	366.5
百利商業中心物業	港幣43.5百萬元,加調整額之0.62%	43.5	44.8

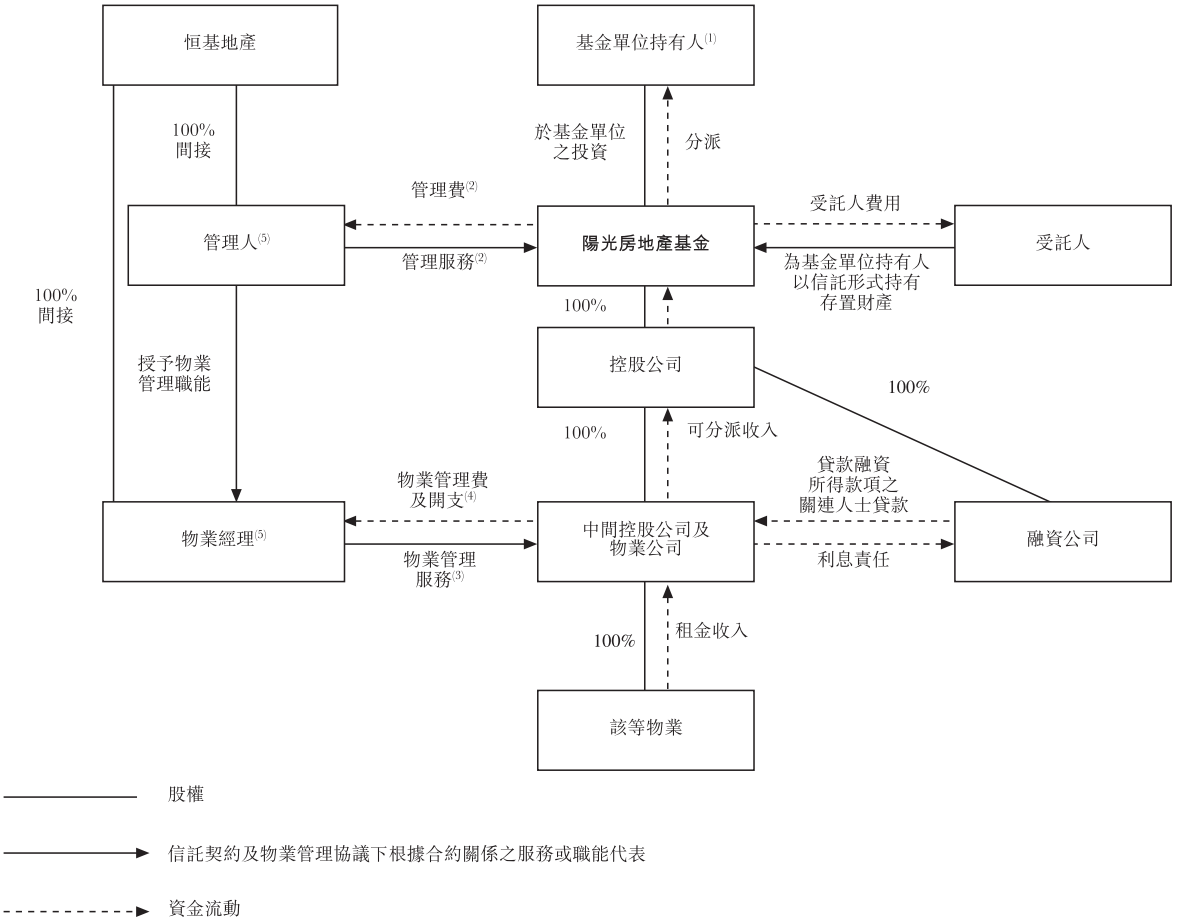
物業	收購值 算式	根據最低發售價計算	根據最高發售價計算
		港幣百萬元	港幣百萬元
零售(續)			
港逸軒物業	港幣50.5百萬元, 加調整額之0.72%	50.5	52.0
耀星華庭物業	港幣35.7百萬元, 加調整額之0.51%	35.7	36.8
俊暉華庭物業	港幣15.5百萬元, 加調整額之0.22%	15.5	16.0
御皇臺物業(連停車場)	港幣56.7百萬元, 加調整額之0.80%	56.7	58.4
總計		7,056.1	7,274.5

根據融資公司買賣協議，陽光房地產基金將向SKFE之全資附屬公司Corpson購買融資公司股份。融資公司已訂立定期貸款協議及循環信貸融資協議(詳情見下文「貸款融資」一節)。此外，融資公司亦已訂立利率掉期協議及就約務更替(詳情見下文「利率掉期」一節)訂立協議。出售融資公司股份之代價金額應相等於融資公司於完成日期之有形資產淨值(並無計入利率掉期協議或約務更替)，而融資公司欠負之貸款亦將會於完成時按實際金額轉讓予控股公司。融資公司將會用作為陽光房地產基金之融資工具。預計融資公司之主要職能將包括(i)與第三方財務機構訂立對外借貸安排，然後以關連人士貸款之方式將資金轉借予個別物業公司；及(ii)就陽光房地產基金之對外借貸安排與第三方對手方訂立利率掉期及其他安排。

有關收購安排之其他資料，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—收購目標公司股份、目標物業、融資公司股份及域名公司股份之該等協議之描述」一節。

陽光房地產基金架構之概覽

陽光房地產基金將於上市日期，透過買賣協議收購所有該等物業之直接或間接實益所有權。有關買賣協議之詳情，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」一節。下圖描述於發售建議完成後，陽光房地產基金之所有權架構，以及由(其中包括)陽光房地產基金、基金單位持有人、管理人、受託人及物業管理人之間之基本架構及合約關係。



附註：

(1) SKFE之附屬公司將合共持有所有基金單位之25.2%或19.2%；囪基地產之附屬公司將合共持有所有基金單位4.5%或3.5%，而其他基金單位持有人將持有所有基金單位70.3%或77.3%(在各種情況下，分別假設超額配售權不獲行使及獲悉數行使)。

(2) 管理人將向陽光房地產基金及物業公司提供管理服務。根據信託契約，管理人就此將會向陽光房地產基金收取基本費用及浮動費用，並於其後分別進行出售及／或收購時，收取出售費用及收購費用。有關其他詳情，請參閱本發售通函「管理人—管理人之費用、成本及開支」一節。

(3) 根據物業管理協議，物業管理人將向各間物業公司提供物業管理服務。

(4) 物業管理費及開支將由各間物業公司支付予物業管理人。

(5) 管理人及物業管理人均為囪基地產之間接全資附屬公司。

管理人

管理人囱基陽光資產管理有限公司於二零零五年八月十八日在香港註冊成立。管理人為囱基地產之一間間接全資附屬公司。管理人之已繳股本為港幣38,800,000元，其註冊辦事處設於香港灣仔皇后大道東248號30樓。管理人乃物業管理人之同集團附屬公司，而物業管理人亦為囱基地產之間接全資附屬公司。管理人獲證監會發牌，可進行根據《房地產投資信託基金守則》規定之資產管理受監管活動。管理人負責陽光房地產基金之投資及融資策略、資產增值、收購及出售政策，以及該等物業之整體管理。有關管理人之其他詳情，請參閱本發售通函「管理人」一節。

目標及策略

管理人之主要目標是為基金單位持有人提供定期而穩定且具備持續長遠增長潛力之現金分派，及提高物業組合價值之潛力。管理人擬採取多項業務及投資策略，藉以使以香港寫字樓及零售物業為主之一大型物業組合之表現達致最佳水平及提升其整體質素，從而達成該等目標：

- **積極經營管理及資產增值策略：**採取積極經營管理及資產增值措施，改善物業組合之長遠價值

- **投資及收購增長策略：**藉著物色、評估及收購可能對陽光房地產基金之分派持續增長及長遠增加物業組合價值有貢獻之投資物業，推動收購帶來之增長

- **資本管理策略：**採納有效率之資本管理框架，支持管理人之經營及收購增長策略；及

- **業務管理策略：**確保具質素之員工、良好之企業管治常規、制度及基礎，支持管理人之資金管理及資產管理活動。

有關詳請，請參閱本發售通函「策略」一節。

企業管治

詳盡之企業管治政策及程序經已建立，以促使陽光房地產基金以具透明度之方式營運，並輔以內部監察及制衡。受託人及管理人乃彼此獨立，彼等在陽光房地產基金各自擔當之角色載於《房地產投資信託基金守則》及信託契約。《房地產投資信託基金守則》規定管理人須在符合基金單位持有人最佳利益之情況下行事，而受託人亦對基金單位持有人負有信託責任。

董事局現時由六名成員組成，包括行政總裁、兩名非執行董事（包括主席）及三名獨立非執行董事。

董事及管理人已就（其中包括）監督及監察於基金單位之買賣建立政策及程序。有關其他詳情，請參閱本發售通函「企業管治」一節。

受託人

陽光房地產基金之受託人為滙豐機構信託服務（亞洲）有限公司。受託人乃香港上海滙豐銀行有限公司之全資附屬公司。受託人為一間於香港註冊成立之公司，並根據受託人條例第77條註冊成為信託公司。受託人具備資格作為根據《證券及期貨條例》授權及《房地產投資信託基金守則》所規管之認可集體投資計劃受託人。於最後實際可行日期，受託人之繳足股本為港幣50,000,000元。

有關受託人在信託契約及《房地產投資信託基金守則》下之責任之詳情，請參閱本發售通函「信託契約」一節。

物業管理人

物業管理人囪基陽光物業管理有限公司於二零零五年九月三十日在香港註冊成立，其註冊辦事處位於香港灣仔皇后大道東248號31樓3101-3室，並為囪基地產一間間接全資附屬公司。根據物業管理協議，管理人已委任物業管理人經營、維持、管理及推廣該等物業，並須受管理人為物業公司之利益而施行之整體管理及監督。物業管理人已承諾向各間物業公司提供服務。根據物業管理協議，物業管理人須就如續租、租戶租賃額外面積及租賃相關事宜、收租及欠租管理、評估政府地租差餉、移交／接管物業、租戶裝修、客戶關係管理、合約管理、保養管理、行政管理、樓宇安全、財務／成本管理及市場推廣等事宜，向各間物業公司提供服務。

有關物業管理人之其他詳情，請參閱本發售通函「物業管理人」一節。

歷史財務資料概要

下表載列前身業務按合併歷史基準編製之財務資料概要。前身業務包括目標公司及與該等物業有關之目標物業之擁有人之房地產業務活動。目標公司及目標物業由賣方擁有，並由SKFE、囪基地產及其他各方(即主要與李兆基博士有關之各方)間接擁有。由於陽光房地產基金自其於二零零六年五月二十六日成立以來並無進行任何公司活動，故並無呈列陽光房地產基金之歷史資料。

截至二零零四年、二零零五年及二零零六年六月三十日止各個財政年度之合併損益數據及合併現金流量數據；及於二零零四年、二零零五年及二零零六年六月三十日之合併資產負債數據，乃摘錄自載於本發售通函附錄一前身業務之經審核合併財務資料及相關之附註。此等經審核合併財務資料及相關之附註乃按香港公認會計原則編製，並已經獨立申報會計師畢馬威會計師事務所審核。

載於下文及本發售通函附錄一之前身業務之歷史合併財務資料，並不一定反映陽光房地產基金日後之表現。 閣下必須將以下之財務資料概要與本發售通函「該等物業及業務」、「管理層對財務狀況及經營業績之討論與分析」及「管理層對未來經營業績之討論與分析」等各節及本發售通函附錄一所載前身業務之歷史財務報表及相關附註一併理解。

合併收益表

	截至六月三十日止年度		
	二零零四年	二零零五年	二零零六年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
營業額	243,816	248,360	251,419
租金相關收入	65,443	69,073	66,516
直接成本	(101,795)	(102,498)	(107,573)
毛利	207,464	214,935	210,362
其他收入	330	929	588
投資物業之公允價值增加	519,360	706,429	2,469,077
待出售之建成物業減值撥回	59,800	21,081	18,342
出售待出售之建成物業溢利	105	779	164
行政開支	(1,800)	(1,867)	(714)
其他經營(開支)／收入	(964)	789	(1,320)
利息支出	(15,456)	(23,787)	(26,164)
除稅前溢利	768,839	919,288	2,670,335
所得稅	(125,688)	(128,727)	(455,249)
年內溢利	643,151	790,561	2,215,086

合併資產負債表

	於六月三十日		
	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
非流動資產			
投資物業	3,726,360	4,432,860	6,902,000
應收分期款	3,264	2,747	—
遞延稅項資產	28,364	31,686	3,276
其他固定資產	27	—	—
	3,758,015	4,467,293	6,905,276
流動資產			
待出售之建成物業	946,288	965,830	984,701
應收分期款	368	266	—
應收款項、按金及預付費用	19,520	17,080	20,874
可收回稅款	2,791	1,758	—
銀行存款	4	4	4
	968,971	984,938	1,005,579
總資產	4,726,986	5,452,231	7,910,855
流動負債			
租戶按金	(65,070)	(67,228)	(72,738)
預收租金	(3,477)	(1,979)	(2,851)
應付賬款及應計費用	(1,413)	(914)	(995)
本期稅項	(34,797)	(36,250)	(36,075)
	(104,757)	(106,371)	(112,659)
非流動負債			
應付關連公司款項	(1,917,219)	(1,829,060)	(1,760,687)
遞延稅項負債	(194,904)	(303,092)	(704,449)
	(2,112,123)	(2,132,152)	(2,465,136)
總負債	(2,216,880)	(2,238,523)	(2,577,795)
資產淨值	2,510,106	3,213,708	5,333,060
資本及儲備			
投資資本－物業公司	60,052	60,052	60,052
應付物業業主款項	2,078,437	2,247,265	3,437,072
保留溢利	371,617	906,391	1,835,936
	2,510,106	3,213,708	5,333,060

合併現金流量表

	截至六月三十日止年度		
	二零零四年	二零零五年	二零零六年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
營運活動所得之現金淨值	183,206	198,701	189,980
投資活動所得之現金淨值	304	204	291
融資活動所用之現金淨值	(105,771)	(110,746)	(121,898)
	77,739	88,159	68,373
償還關連公司款項淨值	(77,740)	(88,159)	(68,373)
現金及現金等價物減少淨額	(1)	—	—
年初結餘			
－現金及現金等價物	5	4	4
－應付關連公司款項	(1,994,959)	(1,917,219)	(1,829,060)
年末結餘			
－現金及現金等價物	4	4	4
－應付關連公司款項	(1,917,219)	(1,829,060)	(1,760,687)

盈利預測概要

下文所載之盈利預測概要內載並非歷史事實之陳述而或會是前瞻性聲明。該等陳述乃以本發售通函「盈利預測—基準及假設」一節所載之假設為依據，並須承受若干風險及不明朗因素所限，而該等風險及不明朗因素可能會導致實際結果與該等預測者存在重大差別。在任何情況下，本發售通函內所載之該等資料一概不應被視為賣方、陽光房地產基金、管理人、受託人、包銷商或參與發售建議之任何其他人士表示保證或預測相關假設將會實現，或該等結果將會或可能達到。

下表載列前身業務於截至二零零六年六月三十日止年度之過往損益數據，以及陽光房地產基金自預計上市日期至二零零七年六月三十日止期間之預測綜合損益數據及分派。

	過往	預測
	截至二零零六年六月三十日止年度	由預計上市日期至二零零七年六月三十日止期間[2]
	港幣千元	港幣千元
租金收入	231,223	166,876
停車場收入	20,196	10,340
營業總額	251,419	177,216
租金相關收入	66,516	39,395
物業管理費	—	(5,006)
地稅及差餉	(14,392)	(9,110)
停車場營運成本	(6,249)	(3,416)
其他直接成本	(86,932)	(47,606)
直接成本總額	(107,573)	(65,138)
物業收入淨額總額	210,362	151,473
其他收入	588	175
調整付款[3]	—	46,361
待出售之建成物業減值撥備撥回	18,342	—
出售待出售之建成物業溢利	164	—
管理人費用	—	(23,799)
受託人費用	—	(1,516)
行政開支	(714)	—
信託相關開支	—	(6,910)
其他經營開支	(1,320)	—
投資物業之公允價值增加[1]	2,469,077	—
利息開支	(26,164)	(94,458)
除稅前及未計與基金單位持有人交易之溢利	2,670,335	71,326
本期稅項	(25,482)	(5,164)
遞延稅項	(429,767)	(3,327)
溢利(未計與基金單位持有人交易)[4]	2,215,086	62,835
溢利(未計與基金單位持有人交易)[4]		62,835
調整[5]		59,171
年度可分派收入		122,006

	預測	
	由預計上市日期至二零零七年六月三十日止期間[2]	
	最低	最高
發售價(港幣)[6]	2.45	2.60
已發行基金單位數目(百萬)[7]	1,492	1,492
已發行基金單位數目(不包括基本放棄分派基金單位)(百萬)[7][8]	1,050	1,050
每個基金單位(不包括基本放棄分派基金單位)之分派(港幣)[8]	**0.1161**	**0.1162**
預測年度化分派收益[9]	**9.01%**	**8.49%**
預測年度化分派收益[9]		
不包括調整付款、不包括股本之實際發還及未計放棄分派之影響[3][7][10]	2.27%	2.14%
包括調整付款、不包括股本之實際發還及未計放棄分派之影響[3][7][10]	4.68%	4.41%
包括調整付款、包括股本之實際發還及未計放棄分派之影響[3][7][10]	6.34%	5.98%
包括調整付款、包括股本之實際發還及已計入放棄分派之影響[3][7][10]	**9.01%**	**8.49%**

附註：

(1) 由於該等物業於未來估值之任何變動，將經參考各個財政年度結束時之市場估值而確立，因此，管理人在達致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期間之預測溢利時，並無對物業估值變動作出任何假設。倘該等物業於二零零七年六月三十日之估值下降至低於／上升至高於該等物業於完成時之市值，則由此所得之收益或損失減有關商譽之影響(如有)將計入收益表／自收益表扣除。任何導致物業估值之收益將予調整及不包括在計算年度可分派收入內。

(2) 在編製由預計上市日期至二零零七年六月三十日期間之盈利預測時，管理人並無計及於完成時目標公司與融資公司之可分辨資產與負債之公允價值較該等公司之收購成本所多出之任何數額(於未計目標公司與融資公司之資產與負債於完成時之任何購買價調整之影響前及未計任何調整付款前，一請參閱下文附註(3))，原因是該等多出之金額部份將經參考該等物業於完成時之市場價值後釐定，而管理人並無對上述附註(1)所述於任何未來日期之物業估值變動作出任何假設。

(3) 根據該等調整付款契約，目標公司股份之賣方已同意向陽光房地產基金作出調整付款，其他詳情載於本發售通函「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」一節。管理人預測，由預計上市日期至二零零七年六月三十日止期間，陽光房地產基金將會收取達港幣4,640萬元之調整付款。倘發生不可抗力事件，就截至二零零八年六月三十日及二零零九年六月三十日止年度支付之調整付款須受上限金額所限。

根據該等調整付款契約，支付調整付款實際上是對陽光房地產基金及房地產基金集團公司為收購應付予目標公司股份賣方之代價進行調整。因此，根據《香港財務報告準則》，確認該項調整付款將導致對收購所產生之商譽進行調整。

倘若收購目標公司導致所收購可識別資產及負債之公允值超出業務之收購成本(即負商譽)，根據《香港財務報告準則》，該筆金額將會於進行收購後撥入陽光房地產基金之綜合損益表內。因此，於日後為反映調整付款而對負商譽進行之任何調整，將會於收取調整付款之期間確認為收入(假設在盈利預測之情況下，收購目標公司導致出現負商譽)。

(4) 截至二零零六年六月三十日止年度之溢利(不包括於該期間投資物業公允價值之增加及相關稅務影響)為港幣166,435,000元。

(5) 指以下之調整：

	預測 由預計上市日期至二零零七年六月三十日止期間
	港幣千元
以基金單位支付之管理人費用	23,799
利率掉期首筆費用攤銷	29,914
債項建立費用攤銷：	
－有關定期貸款	2,036
－有關循環融資額	95
有關物業估值變動及申索之商業樓宇免稅額／資本準備之遞延稅項	3,327
調整總額	59,171

上述若干調整(即以基金單位支付之管理人費用及利率掉期首筆費用之攤銷)，以及上文附註3所述之調整付款及下文附註8所述之放棄分派，乃於有限期間專為提升年度可分派收入及每基金單位分派至高於只根據陽光房地產基金之經營活動業績而出現之水平。有關以基金單位支付管理人費用之安排之詳情，載於下文「盈利預測－非物業經營開支—管理人基本費用」及「盈利預測－非物業經營開支—管理人浮動費用」各節。

(6) 假設發售價範圍為每個基金單位港幣2.45元及港幣2.60元，即分別為最低發售價及最高發售價。

(7) 已發行基金單位數目為假設於二零零七年六月三十日已發行之基金單位數目。由預計上市日期至二零零七年六月三十日止期間之預測每基金單位分派，乃按照二零零七年六月三十日之假定為已發行基金單位數目，並計入直至二零零七年六月三十日為止將予發行以代替應付管理費之基金單位及假設管理人分派100%年度可分派收入計算。於二零零七年六月三十日已發行之基金單位，並不包括於截至二零零七年六月三十日止三個月就將會為由上市日期至二零零七年六月三十日止期間之分派而於記錄日期後發行截至二零零七年六月三十日止三個月以代替管理費而將予發行之基金單位。預計管理人於預計上市日期至二零零七年六月三十日止期間獲發行之累計基金單位數目分別為970萬個基金單位及920萬個基金單位(按照最低發售價港幣2.45元及最高發售價港幣2.60元計算)。

(8) 根據放棄分派契約，SKFE認購人及囪基地產認購人已同意放棄彼等可收取由上市日期直至二零一一年六月三十日止期間之陽光房地產基金分派之若干配額，其他詳情載於本發售通函「與陽光房地產基金有關之重大協議及其他文件－該等放棄分派契約」一節。

就盈利預測而言，假設於盈利預測期間之分派有關記錄日期，SKFE認購人及囪基地產認購人各自所持有之基金單位數目將不少於彼等所適用之基本放棄分派基金單位數目。因此，盈利預測已假設不須支付放棄分派付款。

(9) 由預計上市日期至二零零七年六月三十日止期間之預測年度化分派收益僅供作為參考，或會有別於根據期間／年度已發行基金單位數目計算，載於本表之除稅後年度化分派收益。預測年度化分派收益僅經參考最低發售價及最高發售價而計算。

(10) 實際股本發還包括由預計上市日期至二零零七年六月三十日止期間為數港幣2,990萬元之首筆掉期款項之攤銷，以及為數港幣210萬元之債項建立費用之攤銷。

概無就截至二零零七年六月三十日後之任何期間作出溢利或每基金單位分派之預測。除根據每基金單位分派擔保所規定者外，陽光房地產基金、管理人、受託人、SKFE、囪基地產或任何包銷商概不會就陽光房地產基金之表現、償還資金或支付任何股息，或基金單位之任何特定回報作出保證。

上表所列之預測及預計收益率，是按發售價範圍之最高及最低認購價計算。按有別於發售價範圍最高及最低認購價之價格在第二市場購買基金單位之投資者，該等收益率將會有所不同。

投資者應注意，盈利預測期間之收益分派包括附註(3)、(5)及(8)所述之收益改善機制之影響。請參閱本發售通函「重要提示：分派組成部份之資料」一節。

若干費用及收費

以下為基金單位持有人就認購基金單位而應付之若干費用及收費之概要：

	應由基金單位持有人直接支付	應付金額(1)
(a)	經紀費	最高發售價之1%
(b)	香港聯交所交易費	最高發售價之0.005%
(c)	證監會交易徵費	最高發售價之0.004%

附註：

(1) 倘發售價低於最高發售價，則可獲退款。

以下為陽光房地產基金就成立及持續管理陽光房地產基金而應付之若干費用之概要：

	應由陽光房地產基金支付	應付金額
(a)	管理人費用	· **基本費用** 現時每年為物業價值之0.4%(最高每年為物業價值0.4%) · **浮動費用** 每年為物業收入淨額之3.0%(於從浮動費用中扣減前) · **收購費用** 最高達所收購物業之收購價之1.0%(但根據收購安排，毋須就收購該等物業支付任何收購費)(1) · **沽售費用** 最高達所出售投資物業(1)之銷售價之0.5%
		請參閱本發售通函「管理人—管理人之費用、成本及開支」一節。

	應由陽光房地產基金支付	應付金額
(b)	受託人費用	· 每年不超過存置財產價值之0.03%，每年最高可增加至存置財產價值之0.06%及每月最低為港幣5萬元(「受託人年費」)。 · 陽光房地產基金亦將向受託人支付一筆不超過港幣20萬元之一筆過成立費用。 · 與管理人按時間成本基準協定之額外費用(「受託人額外費用」)，應就一項特殊性質或於陽光房地產基金日常及受託人正常責任以外之服務(包括(但不限於)陽光房地產基金收購或出售或沽售房地產)支付，惟除非基金單位持有人以普通決議案之方式通過則除外： (i) 受託人就與陽光房地產基金訂立之每項交易收取受託人之額外費用總額不得超逾以下兩項之0.05%： (a) 收購價(如收購房地產)；或 (b) 售價(如銷售或出售房地產)；及 (ii) 受託人於每一個財政年度收取與上述(i)所述之任何收購或銷售或出售無關之受託人額外費用總額不得超逾該財政年度受託人年費之20%。 請參閱本發售通函「信託契約—受託人費用」一節。

	應由陽光房地產基金支付	應付金額
(c)	物業管理費及若干成本及開支 (各間物業控股公司應付予物業管理人)	· 每年為物業收益總額之3.0% · 物業管理人將獲償付僅為及專為管理任何單一物業而聘用之(i)物業管理人之僱員；及(ii)由物業管理人聘請或(如有)借調之人士之僱傭成本、借調成本(如有)及酬金，須待預算案及(於若干情況下)獲管理人審閱及／或批准後，方可作實。 · 物業管理人根據與第三者服務供應商訂立之合約，就提供各項服務(包括但不限於為有關物業提供清潔、保養、保安、公用事業、停車場管理、設計服務、行政及技術服務、法律服務、旅遊車及其他車輛租賃及其他配套服務)而產生之成本及開支將獲償付，須待預算案及(於若干情況下)獲管理人審閱及/或批准後，方可作實。 · 物業管理人在經營、保養、管理及推廣該等物業而產生或將會產生之成本及開支將獲償付，須待預算案及(於若干情況下)獲管理人審閱及／或批准後，方可作實。
(d)	市場推廣服務費 (各間物業公司應付予物業管理人)	· 就取得為期三年或以上之租約，收取一個月之基本租金； · 就取得為期不足三年之租約，收取半個月之基本租金； · 就取得續租，不論續租期間之長短，均收取半個月之基本租金；及 · 就取得為期不足十二個月之許可證，收取許可證費用總額10%。

	應由陽光房地產基金支付	應付金額
(e)	其他	陽光房地產基金及管理人亦將需要就陽光房地產基金日常營運支付若干其他持續費用及開支，例如年度上市費用、財務報告印刷費、核數師費用、法律顧問費、其委任獨立物業估值師之費用及其他專業顧問費用。 請參閱本發售通函「管理人—管理人之費用、成本及開支」一節。

附註：

(1) 就陽光房地產基金收購或沽售之任何房地產，而向第三者代理或經紀支付之任何款項，將由管理人以管理人所收取之收購費或沽售費用向該等人士支付，而不會額外從陽光房地產基金之資產或房地產基金集團公司之任何資產中撥付。有關詳情，請參閱本發售通函「管理人－管理人費用、成本及開支」一節。

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	囪基陽光資產管理有限公司。
受託人	灣豐機構信託服務(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，撥出向合資格囪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。

超額配售權	聯席全球協調人預期將獲SKFE及囪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及囪基地產（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及囪基地產之認購	獨立於發售建議，SKFE及囪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及囪基地產各自已與包銷商分別就根據SKFE認購協議及囪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）。

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。

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。**

管理人對本發售通函內容所負之責任

管理人及董事(姓名載於本發售通函「參與發售建議之各方」一節)共同及個別對本發售通函所載資料之準確性負全責，並在作出一切合理查詢後確認，據彼等所深知及確信，本發售通函並無遺漏重大事實，以致其所載任何聲明有所誤導。

證監會認可

陽光房地產基金乃根據《證券及期貨條例》第104條獲證監會認可。證監會對陽光房地產基金之財務是否穩健概不承擔任何責任，對本發售通函及其他與陽光房地產基金有關之文件所作出之任何聲明或發表之任何意見之正確性不承擔任何責任。獲證監會認可並不代表獲官方推薦。

包銷

本發售通函僅就發售建議之香港公開發售及優先發售部份而刊發。對香港公開發售之申請人而言，本發售通函及**白色**及**黃色**申請表格載有香港公開發售之條款及條件。對優先發售之申請人而言，本發售通函及**藍色**申請表格載有優先發售之條款及條件。發售建議由聯席全球協調人經辦。根據香港包銷協議，香港公開發售由香港包銷商包銷。根據國際包銷協議，優先發售預期由國際包銷商包銷。有關包銷商與包銷安排之其他詳情已載於本發售通函「包銷」一節。

分銷及銷售限制

香港公開發售基金單位及保留基金單位乃完全依據本發售通函及申請表格所載之資料及作出之陳述，按本發售通函及申請表格所載條款及在其所述條件之規限下提呈發售。概無任何人士獲授權提供任何其他關於香港公開發售及優先發售之資料，或作出未有載於本發售通函之陳述，而對於任何未載於本發售通函之資料或陳述，任何人士不應視之為已獲管理人、聯席全球協調人、任何彼等各自之董事、代理、僱員、顧問或參與發售建議之任何其他人士授權而加以依賴。

陽光房地產基金並無亦不會在任何司法管轄區採取任何行動，以求獲准在香港以外任何國家或司法管轄區，公開發售基金單位或管有、傳遞或分派本發售通函或任何其他與陽光房地產基金或基金單位有關之發售或宣傳資料。基金單位不得直接或間接發售或出售，

而本發售通函或任何其他涉及基金單位發售建議之發售資料、通函、申請表格或廣告亦不得在或自任何國家或司法管轄區分派或刊發，惟獨符合任何有關國家或司法管轄區任何適用規則及法規之情況下除外。

購買基金單位之人士均須確認或因其購買基金單位而將被視為已確認其知悉本發售通函所述有關發售基金單位之限制。

基金單位之申請人如對認購、購買、持有、出售或以其他方式買賣基金單位之監管事宜有任何疑問，應諮詢其專業顧問。

申請於香港聯交所上市

於發售建議前，基金單位並無市場。香港聯交所已初步批准基金單位(包括可根據超額配售權而出售之基金單位)於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)開始在香港聯交所主板買賣。

合資格獲納入中央結算系統

待基金單位獲正式批准於香港聯交所上市及買賣，且符合香港結算之證券收納規定後，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。

所有中央結算系統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。

印花稅

向香港公開發售或優先發售之成功申請人初步發行基金單位毋須繳付香港印花稅。隨後買賣基金單位將須繳納香港印花稅。

建議諮詢專業稅務意見

任何人士如對認購、購買、持有、出售、買賣基金單位，或行使任何與基金單位有關之權利之稅務影響有任何疑問，應諮詢專業顧問。

陽光房地產基金、受託人、管理人、董事、包銷商及參與發售建議之任何其他人士，概不會就認購、購買、持有、出售、買賣基金單位，或行使任何與基金單位有關之權利而引致之任何稅務影響或債務負上任何責任。

發售價

最高發售價為港幣2.60元。發售價預期由SKFE、囪基地產、管理人及聯席全球協調人(代表包銷商)於定價日協定。其他詳情載於本發售通函「發售建議之架構」一節。

所有申請人須繳付每個基金單位港幣2.60元之最高發售價(另加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，則申請人可獲適當的退款。請參閱以下「申請香港公開發售基金單位及保留基金單位之手續」分節。

申請香港公開發售基金單位及保留基金單位之手續

申請香港公開發售基金單位及保留基金單位之手續載於本發售通函「如何申請香港公開發售基金單位及保留基金單位」及「香港公開發售及優先發售之其他條款及條件」兩節及有關申請表格內。

香港公開發售及優先發售之條件

香港公開發售及優先發售條件之詳情載於本發售通函「發售建議之架構－香港公開發售及優先發售之條件」一節。

發售建議之架構

發售建議架構之詳情(包括其條件)載於本發售通函「發售建議之架構」一節。

約數

為求一致(如適用及無另有指明)，本發售通函之百分比數字均取至小數點後一位或兩位，而若干財務數字則取至最接近之千位數或百萬位數或小數點後一位(如適用)。因此，該等數字及由該等數字所得出之計算均須作約數調整。

任何表列之總數與數額總和之間之任何差異，均因約數調整所致。

陽光房地產基金	按照信託契約在香港成立
SKFE	Shau Kee Financial Enterprises Limited 轉交 香港 中環 金融街8號 國際金融中心二期 72至76樓
囱基地產	囱基兆業地產有限公司 香港 中環 金融街8號 國際金融中心二期 72至76樓
管理人	囱基陽光資產管理有限公司 香港 灣仔 皇后大道東248號30樓
董事	
主席兼非執行董事	簡福飴先生
行政總裁兼執行董事	吳兆基先生
非執行董事	郭炳濠先生
獨立非執行董事	關啟昌先生 馬廣榮先生 謝國生博士
受託人	滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司 香港 皇后大道中1號
基金單位過戶處	卓佳證券登記有限公司 香港 皇后大道東1號 太古廣場三期 28樓

聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席上市代理人	香港上海滙豐銀行有限公司 香港 皇后大道中1號
	德意志銀行香港分行 香港 皇后大道中2 號 長江集團中心55樓
	麥格理證券股份有限公司 香港 中環 添美道1號 中信大廈19樓
稅務顧問	KPMG Tax Limited 香港 中環 遮打道10號 太子大廈8樓
核數師及申報會計師	畢馬威會計師事務所 香港 中環 遮打道10號 太子大廈8樓
管理人之法律顧問	*香港法律* 胡關李羅律師行 香港 中環 康樂廣場1號 怡和大廈27樓
聯席全球協調人之法律顧問	*香港法律* 諾頓羅氏律師事務所 香港 中環 康樂廣場1號 怡和大廈38樓
受託人之法律顧問	*香港法律* 貝克．麥堅時律師事務所 香港 中環 夏慤道10號 和記大廈14樓

參與發售建議之各方

賣方之法律顧問	*香港法律* 羅文錦律師樓 香港 中環 畢打街11號 置地廣場 告羅士打大廈35樓
獨立物業估值師	第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司 香港 中環 交易廣場二座23樓
聯席樓宇測量師	戴德梁行建築顧問有限公司 香港 鰂魚涌 英皇道1063號16樓 第一太平戴維斯工程顧問有限公司 香港 太古城 英皇道1111號 太古城中心一期805-13
市場顧問	戴德梁行有限公司 香港 中環 怡和大廈10樓
主要往來銀行	中國銀行(香港)有限公司 法國巴黎銀行香港分行 里昂香港分行 星展銀行 鹵生銀行有限公司 香港上海滙豐銀行有限公司 新加坡華僑銀行股份有限公司 渣打銀行(香港)有限公司 三井住友銀行有限公司

收款銀行	香港上海滙豐銀行有限公司 香港 皇后大道中1號 中國銀行(香港)有限公司 香港 中環 花園道1號 東亞銀行有限公司 香港 中環 德輔道中10號 卤生銀行有限公司 香港 中環 德輔道中83號

投資基金單位涉及重大風險。有意投資基金單位之投資者在作出有關投資決定前，應小心衡量下文所述之風險因素，以及本發售通函所載之所有其他資料。

鑑於投資於集體投資計劃意味謀求長期收益，投資者不應預期獲得短期之收益。

投資者須注意，集體投資計劃之基金單位價格及其收益可升可跌及未必能完全反映彼等應佔之相關資產淨值，投資者應注意彼等或會無法取回原來之投資金額，並可能不獲任何分派。

有意投資於基金單位之投資者，在作出有關投資決定前應審慎考慮下文所載所有風險因素及本發售通函所載之其他資料。有意投資者應先按本身之特定情況就可能作出之投資向其有關顧問徵詢專業意見。

與陽光房地產基金的組織及業務有關之風險

基金單位持有人可獲之年度可分派收入水平將可透過利率掉期安排於有限期間內改善。概無保證陽光房地產基金將能夠於該等掉期安排屆滿後撥付可能較高之現金融資成本或向基金單位持有人作出任何分派。

利率掉期協議已予以訂立，旨在對沖陽光房地產基金所受融資協議下浮動利率風險，亦將有助提高陽光房地產基金於有限期間內之收益。這些安排和其他安排在提高收益方面的風險在下一項風險因素詳述。

於上市日期前，(i)融資公司及(ii)囪基地產一間間接全資附屬公司與掉期對方已訂立利率掉期協議。陽光房地產基金將會於上市日期完成收購融資公司。緊隨完成後，囪基地產之間接全資附屬公司所訂立之利率掉期將會透過約務更替之方式轉讓予融資公司。購買利率掉期協議之總代價為港幣1.952億元(首筆掉期費用)，並須於上市日期由融資公司悉數支付予掉期對方。於上市日期前不必支付根據該等協議應付之任何款項。因此，首筆掉期費用能夠以發售建議之所得款項撥付。

根據利率掉期安排及在此掉期之期間內，掉期對方將定期向融資公司支付一定款項，金額等同根據融資協議應付貸款銀行之利息(按浮息率計算)，而融資公司將向掉期對方支付固定息率。此等款項可互相抵銷及雙方可按情況適當地支付淨額款項。倘固定息率高於浮動息率時，融資公司或須向掉期對方支付淨款項。倘於掉期安排屆滿後，管理人並無代表陽光房地產基金訂立其他利率掉期安排，陽光房地產基金或會承受其尚未償還借款之利率波動。

融資公司應付予掉期對方之固定息率遠低於管理人認為根據現行市場條款訂立對沖安排(不包括收益改善要素)一般可獲之利率。透過訂立掉期，陽光房地產基金實際減少其於掉期期間內之利息款項，因而能改善房地產基金之收益。融資公司根據利率掉期應付之固定息率款項，將會由上市日期至二零零七年六月三十日止期間之3.00厘，增至利率掉期協議餘下年期之3.50厘。此即指陽光房地產基金之現金融資成本由上市日期至二零零七年六月三十日止期間與截至二零零八年六月三十日止年度期間有既定金額遞增，而於後者期間出現之任何物業收入淨額增加，可能會被較高現金融資成本所抵銷。其後，除非有關人士同意終止或改變該等安排，否則直至利率掉期協議於二零一一年六月三十日屆滿時，固定息率將會維持在3.50厘之水平，於利率掉期協議屆滿後，利率掉期之提高收益作用將告終止。於掉期年期內，利率掉期之平均固定息率為3.44厘。由二零一一年七月一日至定期貸款於上市日期第五週年當日屆滿期間，除非管理人為該期間訂立利率掉期協議，否則根據定期貸款之應付利率將會按有關期間之香港銀行同業拆息率之可變利率另加0.45厘計算。其後，管理人可能同意進一步向貸款人借款，其現金融資成本可能會大幅高於由上市日期至二零一一年六月三十日止期間利率掉期有效時之現金融資成本。倘現金融資成本增加，可能會對陽光房地產基金之年度可分派收入造成重大不利影響，因此，於利率掉期協議屆滿後給予基金單位持有人之分派，可能會遠低於利率掉期協議有效時之分派。

以下兩者(a)掉期首筆費用及(b)融資公司於掉期年期內應付予掉期對方之現金融資成本之總額，將會於利率掉期年期內攤銷；而就定期貸款應付之首筆費用則會於定期貸款之五年年期內攤銷。上述攤銷金額將會按實際利率法自陽光房地產基金之收益表內扣除。

下表列出盈利預測期間及二零零八年至二零一一年財政年度，將於陽光房地產基金損益表內扣除之「實際利息」、該「實際利息」金額相對定期貸款港幣39.50億元之百分比、現金融資成本及以退還股本之方式實際分派予基金單位持有人之金額：

	由預計上市日期至二零零七年六月三十日止期間	截至二零零八年六月三十日止年度	截至二零零九年六月三十日止年度	截至二零一零年六月三十日止年度	截至二零一一年六月三十日止年度
自損益表內記賬為「利息開支」一部份之有關定期貸款之會計融資成本	94.3	180.7	182.5	184.4	186.4
有關定期貸款之會計融資成本相對定期貸款港幣39.50億元之百分比	4.54%(1)	4.58%	4.62%	4.67%	4.72%
有關定期貸款之現金融資成本(港幣百萬元)	62.3	138.3	138.3	138.3	138.3
給予基金單位持有人之實際股本發還金額(2)(3)(港幣百萬元)	32.0	42.6	44.4	46.3	48.3

附註：

(1) 年度化的會計融資成本相對定期貸款百分比

(2) 包括有關定期貸款及循環信貸之首筆掉期款項及債項建立費用之攤銷

(3) 尚有另一筆為數港幣190萬元之債項建立費用攤銷，將會實際分派予基金單位持有人，以作為由二零一一年七月一日至預計上市日期第五週年日(即定期貸款屆滿日)止期間之股本退還。

其有增加每個基金單位之分派效果之收益改善機制已予設立並於有限期間內有效。當該等機制完結時，每個基金單位之分派及／或基金單位價格或會受到不利影響。

陽光房地產基金已訂立多項安排，以將年度可分派收入及每個基金單位之分派增至高於僅根據陽光房地產基金之經營業務業績而計算之水平。該等安排包括：(i)融資公司與掉期對方訂立利率掉期安排，據此，融資公司應付掉期對方之固定利率遠低於管理人認為根據現行市場條款訂立對沖安排(不包括收益改善要素)一般可獲之利率(詳情請參閱前一項風險因素)；(ii)以基金單位而非現金支付管理人費用；(iii)目標公司股份之賣方支付予陽光房

地產基金之調整付款，乃參照該等物業於有關期間實際收取之綜合租金收入不足同期之每年保證最低租金的差額而釐定，將對該等物業之租金收入起補足作用；及(iv)SKFE及囪基地產之全資附屬公司放棄就彼等所持有之基金單位有權收取之若干陽光房地產基金分派的一部份。此收益改善機制旨在將年度可分派收入及每基金單位分派增至高於僅根據陽光房地產基金之經營活動之業績而計算之水平。因此，物業收入淨額之任何增加均未必在每基金單位分派之類似增加(或任何增加)中反映。

有關收益改善機制之更詳盡說明載於本發售通函「管理層對未來經營業績之討論與分析」及「盈利預測」兩節，特別是載於「由預計上市日期至二零零七年六月三十日止期間內之盈利預測」一節之分節中(特別是年度可分派收入之組成及列示可分派收入總額及年度化分派收益率組成之表格之附註3、5及7)。

收益改善機制僅於有限期間內有效。該利率掉期將自上市日期至二零一一年六月三十日止期間產生收益改善作用。管理人將自上市日期至二零一一年六月三十日止期間以基金單位收取費用。租金補足之作用(透過調整付款途徑)將於二零零九年六月三十日屆滿。放棄分派作用將會由截至二零一零年六月三十日止年度起減少，而於截至二零一一年六月三十日止年度再度減少，並將於二零一一年六月三十日後之期間不再生效。當收益改善機制失效後，年度可分派收入及每基金單位分派或會受到重大不利影響。

本發售通函「分派聲明」一節所載之預計每基金單位分派乃根據由上市日期至二零零七年六月三十日期間之預測可分派收入總額計算(經計及放棄分派之作用)，包括來自收益改善安排之額外收入支持。由上市日期至二零零七年六月三十日止期間及根據盈利預測所載之假設，預期若干收益改善安排(即因利率掉期減少利息開支、以基金單位支付管理人費用可減少現金付款，以及作為調整付款收取之額外收入)可透過額外收入或有效地削減開支或現金付款產生年度可分派收入約港幣1.001億元。預期佔該期間年度可分派收入總額之82.0%。同期年度可分派收入(不包括收益改善安排)(根據盈利預測所載之假設計算)預期約達港幣2,190萬元。

除申報之除稅後溢利外，向陽光房地產基金之基金單位持有人作出之分派亦可能包括以退還股本之方式分派之若干金額。

於香港註冊成立之公司須獲得法院批准方可透過股本削減方式作出分派，而與該等公司不同，陽光房地產基金可不必通過法院批准即可從股本中有效地作出分派。除申報之除稅後溢利外，向陽光房地產基金之基金單位持有人作出的分派亦可能包括股本發還。首筆利率掉期款項及債項建立費用(合共港幣2.154億元乃以發售建議所得的部份款項撥付)，將於利率掉期內實際分派予基金單位持有人作為部份股本發還，分派金額如下：

	由預計上市日期至二零零七年六月三十日止期間	截至六月三十日止年度			
		二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年
給予基金單位持有人之實際股本發還金額[1][2](港幣百萬元)	32.0	42.6	44.4	46.3	48.3

附註：

(1) 首筆掉期款項及債項建立費用之攤銷。首筆掉期款項將會由上市日期至二零一一年六月三十日止期間(即利率掉期之年期)攤銷。

(2) 尚有另一筆為數港幣190萬元之債項建立費用攤銷，將會實際分派予基金單位持有人，以作為由二零一一年七月一日至預計上市日期第五週年日(即定期貸款屆滿日)止期間之股本退還。

倘若實際每基金單位分派相等於或高於預測每基金單位分派，即使實際每基金單位分派包括以股本支付之分派，將不會根據每基金單位分派擔保支付任何金額。請參閱本發售通函「管理層對未來經營業績之討論與分析—現有成本性質之變動—融資成本及利率掉期」一節。

由於保證最低租金與現有綜合租金收入間存在差異，能有效地補足來自該等物業之租金收入之調整付款具有收益改善作用。此差異指租金收入增長可能會因調整付款減少而被抵銷。此外，由於二零零九年六月三十日後並無任何應付調整付款，年度可分派收入及給予基金單位持有人之分派或會大幅下跌。

能有效地補足來自該等物業之租金收入之調整付款將會由目標公司股份之賣方支付，只要所有該等物業之綜合租金收入低於下文所載之每年保證最低租金(就上市日期至二零零七年六月三十日止期間按比例計算)為限：

期間	每年保證最低租金
	港幣百萬元
截至二零零七年六月三十日止年度	405.4
截至二零零八年六月三十日止年度	429.4
截至二零零九年六月三十日止年度	454.9

根據該等調整付款契約，調整付款對陽光房地產基金及房地產基金集團公司應付予目標公司股份賣方之代價有效地作出調整。

截至二零零七年六月三十日止年度之每年保證最低租金，乃根據獨立物業估值師於二零零六年九月三十日就該等物業之當時平均市場租金按可出租總面積每平方呎每月港幣26.10元作出估計。這相等於假設該等物業全部獲租用，就整個物業組合為每年港幣4.054億元(該金額於下文稱為「當時基準租金」)。根據於二零零六年九月三十日之租金冊顯示，該等物業之實際平均租金(按可出租總面積的加權平均基準估值)為可出租總面積每出租平方呎每月港幣18.38元，相等於整個物業組合每年港幣2.522億元(按該等物業於二零零六年九月三十日之平均實際租用率88.3%計算)。因此，於二零零六年九月三十日之當時綜合租金收入與由上市日期至二零零七年六月三十日止期間之每年保證最低收入現時存在差異。

調整付款(以應付者為限)將會對陽光房地產基金之收益起改善作用。調整付款僅會於由上市日期至二零零七年六月三十日止期間及截至二零零九年六月三十日止兩個財政年度各年之有限期間支付。因此，改善收益作用將會於二零零九年六月三十日後終止。即使該等物業於截至二零零九年六月三十日止年度以後期間之綜合租金收入低於截至二零零九年六月三十日止年度之保證最低租金，將不會就二零零九年六月三十日後之任何期間支付任何調整付款。

截至二零零七年六月三十日止年度之每年保證最低租金相等於當時基準租金。截至二零零八年六月三十日及二零零九年六月三十日止年度之保證最低租金，乃參照當時基準租金，另加每年預測增長5.9%(為市場顧問按總面積及被分類為甲級寫字樓、乙級寫字樓或零售物業之長遠平均租金增長率之加權平均數)計算。香港甲級寫字樓、乙級寫字樓及零售物業之長遠平均增長率分別為6.2%、6.0%及5.6%，乃根據香港特區政府差餉物業估價署由一九八六年至二零零五年二十年租金指數平均年度增幅計算。請參閱「附錄六－市場顧問就香港甲級及乙級寫字樓及零售物業市場分析報告發出之函件」。所有保證最低租金乃假設租用率為100%計算。

不能保證該等物業將會達到任何租金增長或確保有關增長足以令截至二零一零年六月三十日止年度前，綜合租金收入將會相等於或超越截至二零零九年六月三十日止年度之保證最低租金(本身根據當時基準租金以預測長遠增長每年5.9%計算)。此外，亦不能保證租用率將會上升，令綜合租金收入提高至較接近保證最低租金之水平(保證最低租金乃根據租用率100%計算)。倘若二零零九年六月三十日後任何期間來自該等物業之綜合租金收入少於截至二零零九年六月三十日止年度之保證最低租金，年度可分派收入可能大幅下跌，令給予基金單位持有人之分派因此而受到重大不利影響。來自該等物業之任何租金收入增長，或會被調整付款之相應減幅所抵銷。

根據本發售通函「盈利預測」一節所載之假設，預期由預計上市日期至二零零七年六月三十日止期間，陽光房地產基金將能收取調整付款約港幣4,640萬元。

放棄分派將會於有限期間內發揮改善收益作用。自截至二零一零年六月三十日止年度起，放棄分派涉及之基金單位數目將會減少，而於二零一一年六月三十日後之期間，放棄分派失效後，將會對每基金單位分派造成重大不利影響。

根據該等放棄分派契約，SKFE認購人及囪基地產認購人已同意放棄彼等收取陽光房地產基金由上市日期至二零一一年六月三十日止期間之分派之若干配額比例，協議詳情載於本發售通函「與陽光房地產基金有關之重大協議及其他文件－該等放棄分派契約」一節。

SKFE認購人及囪基地產認購人已各自同意放棄彼等就合共約441,642,638個基金單位(相當於上市日期後之已發行基金單位數目29.7%)可收取由上市日期至二零零九年六月三十日止任何期間之任何分派之所有配額。截至二零一零年六月三十日及截至二零一一年六月三十日止年度，彼等已同意放棄該基金單位數目分別為60%及50%的分派。

倘若於任何有關記錄日期，任何SKFE認購人或囪基地產認購人所持有之基金單位數目少於其同意放棄其分派配額所涉及之基金單位數目，則有關人士將會作出放棄分派付款，以使每個基金單位(不包括基本放棄分派基金單位)之分派回復至該人士於記錄日期持有不少於其已放棄分派權益之基金單位數目應達到之同一水平。

SKFE認購人及／或囪基地產認購人所放棄之任何分派配額及為代替放棄而支付之任何放棄分派付款，將會向有關分派適用的記錄日期當天的其他基金單位持有人分配。因此，該等其他基金單位持有人之每基金單位分派將會因該放棄分派而增加。由於放棄分派的效應於截至二零一零年六月三十日及二零一一年六月三十日就減少及放棄分派失效後，每基金單位分派可能會受到重大不利影響。

陽光房地產基金、管理人及物業管理人均為新成立之個體，未有讓有意投資者作出投資決策時可依靠的重大營運往績。

管理人於二零零五年八月十八日註冊成立，而陽光房地產基金則成立於二零零六年五月二十六日。雖然SKFE及囪基地產從前透過多間附屬公司擁有若干該等物業，但該等物業僅會由陽光房地產基金於上市日期收購。因此，陽光房地產基金及管理人均無顯著的營運往績可供投資者判斷其過往表現，而投資者可能難以評估其業務及前景。由於該等物業之

擁有權及管理變動，本發售通函內所載之歷史財務資料未必可反映其未來財務表現、財務狀況及現金流量，亦未必能夠反映倘若陽光房地產基金為獨立、單一個體時其於各所示期間之財務表現、財務狀況及現金流量，並無法保證管理人可將陽光房地產基金成功經營為房地產投資信託基金或公眾上市個體。

物業管理人於二零零五年九月三十日註冊成立，亦無任何可供投資者判斷其過往表現之顯著營運歷史。無法保證物業管理人可有效管理該等物業(倘其已獲管理人分派管理責任)。

陽光房地產基金將主要透過物業公司營運，其向基金單位持有人作出分派之能力取決於物業公司之財務表現及狀況。

陽光房地產基金將主要透過物業公司營運，並將依靠收取物業公司之股息款項及其他款項及／或分派作為其收入及現金流量。陽光房地產基金近乎所有資產將為其於房地產基金集團公司之股權及房地產基金集團公司欠其之股東貸款。為履行其付款責任並向基金單位持有人作出分派，陽光房地產基金將依靠收取物業公司之股息款項及其他款項及／或分派。物業公司向陽光房地產基金支付該等款項及／或作出分派之能力可能受到(其中包括)物業公司業務及財務狀況、是否有可分派溢利、適用法律及規例(該等法律及規例可能限制物業公司支付股息)或其為或可能成為其中一方之協議條款所限制。有關其他詳情，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－融資貸款」一節。

無法保證物業公司將在任何未來期間擁有足夠可分派或已變現溢利或盈餘，以向陽光房地產基金派付股息及支付其他款項及／或作出分派。每間物業公司可用作向陽光房地產基金分派股息之溢利或盈餘水平可能會受到若干因素影響，包括該物業公司於任何財政年度之經營溢利或虧損數額。倘來自該等物業之租金收入低於預期，物業公司之業務及財務狀況以及經營溢利或虧損水平均會受到重大不利影響。

倘若於未來期間出現該等或其他因素以致影響物業公司(或屆時任何其他的房地產基金集團公司)向陽光房地產基金派付任何股息及支付其他款項及／或作出分派之能力，則基金單位持有人所獲之分派水平或會蒙受不利影響。請參閱本發售通函「分派政策」一節。

陽光房地產基金將依賴外部融資以作資本開支及增長，而該等融資超出其控制範圍。

根據《房地產投資信託基金守則》，陽光房地產基金須每年分派至少為其90%經審核年度稅後收入淨額。由於此分派規定所致，陽光房地產基金或未必能從營業現金流量中為其未

來資本需求(已計劃或不可預見)提供資金，包括任何必要之收購融資以支持其投資策略。可持續進入資本及其他金融市場(包括債務、股票或其他市場)對陽光房地產基金之業務(包括收購新物業及承擔已計劃或不可預見資本支出之能力)至關重要。未能獲得上述任何業務融資均可影響陽光房地產基金之物業組合之價值及增長。

倘陽光房地產基金未能從外部來源獲得資金，即使存在策略性機會亦未能收購物業，履行其償債付息責任或向基金單位持有人作出現金分派。

陽光房地產基金有借貸上限。

陽光房地產基金預期運用債務與股本融資相結合以支持其投資策略。其借款水平現時受限於《房地產投資信託基金守則》不超過其資產總值45%之規定。於完成後，陽光房地產基金之外部借款總額預期為港幣39.50億元或為於上市日期陽光房地產基金之資產總值之約41.2%(根據本發售通函「備考資產負債表」一節之資料計算)。

陽光房地產基金之借貸數額佔資產總值之比例可能隨時間因任何資產重估或其他因素而變動。無法保證陽光房地產基金之借貸數額不會接近或超過陽光房地產基金之資產總值之45%限制(或根據《房地產投資信託基金守則》當時之限制)。陽光房地產基金可能不時需要提取其銀行融資並利用透支，但基於當時適用之借貸限制或無法如此行事。此借貸限制亦會對陽光房地產基金在以房地產作抵押的資產抵押借貸交易中及時獲得商業上有利之融資之能力產生不利影響。《房地產投資信託基金守則》規定對借貸靈活性之限制或會對陽光房地產基金為資本開支提供資金之能力產生不利影響，及或會影響陽光房地產基金之物業組合之價值。倘此借貸限制被超越，陽光房地產基金或須償還其若干借貸，因而或須出售物業及／或保留本應向基金單位持有人作出分派之現金，從而增加其資產總值。

管理人將遵循資本管理策略(見本發售通函「策略」一節)及須遵守《房地產投資信託基金守則》之適用借貸限制。管理人因任何資產重估或有關對房地產投資信託基金適用的借貸限制之規例，不時須要或自行選擇調整陽光房地產基金之融資組合。

陽光房地產基金或會面對與債務融資相關之風險。

於完成時，陽光房地產基金預期將合共有港幣39.50億元之外部借貸。按管理人之計劃，陽光房地產基金將運用根據貸款融資獲得之借款，連同發售建議所得款項，以收購現有借貸、目標公司股份、目標物業、融資公司股份及由(i)掉期對方與融資公司就定期貸款名義金額總額之84.7%，或約港幣33.46億元訂立的利率掉期協議及(ii)掉期對方、融資公司

及囪基地產全資附屬公司Dorway Investment Limited就定期貸款名義金額總額15.3%，或約港幣6.04億元訂立之利率掉期協議(以約務更替方式訂立)。儘管管理人預期陽光房地產基金將於上市日期達成提取貸款融資之先決條件，惟陽光房地產基金目前尚未達成提取貸款融資規定之所有先決條件。

陽光房地產基金亦可能不時需要額外債務融資，以實行管理人之投資策略。陽光房地產基金將受到通常與債務融資相關之風險所影響。償還及支付借貸本金及利息可能會令陽光房地產基金無足夠現金資源營運其物業或向基金單位持有人作出分派。陽光房地產基金債務水平及其目前或未來貸款協議對其所施加之限制或會產生重大不利後果，包括但不限於以下各項：(i)其現金流量或不足以償還或支付所需本金及利息付款；(ii)其或無法借入或按有利條款借入所需額外資金；(iii)其或無法於債項到期時再融資，或再融資條款可能會遜於原有債項之條款；(iv)雖然融資公司已就一項相等於貸款融資項下之定期貸款名義總金額訂立利率掉期協議，以對沖利率變動，但由於循環信貸並無就利率變動進行對沖，利率上升可能會大幅增加循環信貸之融資成本。此循環信貸將用於一般營運資本用途，按香港銀行同業拆息率加0.45厘計算利息及構成陽光房地產基金可動用信貸總額之3.66%。由二零一一年七月一日直至上市日期第五週年當日止期間，並無就定期貸款進行對沖，倘於該期間內並無作出任何對沖安排，則陽光房地產基金要面對利率變動的風險；(v)其或不履行義務，而貸款人或承按人可能強制執行其物業抵押或向擁有物業之實體強制執行抵押，並要求強制出售所按揭之物業或相關實體；(vi)其受到融資協議內限制性契諾之限制，及可能受到未來貸款協議之類似限制性契諾之限制，而該等契諾會限制或可能限制陽光房地產基金或物業公司之業務或對其產生其他不利影響；(vii)其可能違反融資協議項下及未來貸款文件內之限制性契諾，而使貸款人有權要求其提前履行債務責任；及(viii)其違反任何貸款協議可能導致其他負債之連帶違約。

若發生任何該等事件，陽光房地產基金之財務表現、財務狀況、其組合價值、其履行到期償債付息責任之能力及其向基金單位持有人作出分派之能力或會受到重大不利影響。

每項該等物業將予按揭以作貸款融資之抵押。該等按揭將載有否定契諾，限制(其中包括)陽光房地產基金在未獲貸款融資之抵押受託人事先書面同意下出售、質押或以其他方式出售任何該等物業、或就其任何該等物業、資產、權利或收益進一步訂立任何按揭、抵押或質押之能力。有關該等物業之該等否定契諾可能妨礙管理人以期望之方式營運該等物業，以至可能影響陽光房地產基金之財務表現及狀況。解除按揭所需程序可能需要一段長時間，或會導致延誤或對其以吸引之條款取得新造貸款安排或出售該等物業之能力產生不利影響。

融資協議之條款規定陽光房地產基金須維持若干財務比率，並載有其他限制。陽光房地產基金符合該等財務比率之能力可能受其控制以外之事件所影響。管理人無法保證陽光房地產基金(透過房地產基金集團公司)將有能力滿足該等比率。該等條文可能對陽光房地產基金就市況轉變作出反應、把握其相信有利之商機、未來為陽光房地產基金取得融資、支付未來所需資本開支或承受未來陽光房地產基金業務衰退之能力構成不利影響。

管理人或無法達致本發售通函「策略」一節所概述之目標，管理人所述之策略或會變動。

管理人就陽光房地產基金之主要目標乃定期向基金單位持有人提供定期及穩定之現金分派，令此等分派有持續長期增長之潛力及此物業組合亦有升值潛力。管理人旨在透過優化表現及提高香港資產之大型物業組合之整體質素而達致此等目標。儘管管理人已經訂明達致此等目標之計劃及具體策略，惟無法保證其可成功地或可及時而有成本效益地實施此等計劃。

管理人將就其投資策略定期審視物業投資。投資策略之成功實施將取決於多個因素，包括有否具吸引力之物業投資(符合投資方法、物業市場狀況及基本因素)及能否及時物色該等物業，吸引具穩健財政狀況之租戶之能力，以及此等物業投資之成功整合。陽光房地產基金或無法物色可增加收益之投資機會。

再者，就具吸引力投資機會而言或會有來自其他物業投資者之重大競爭，包括商用物業發展及投資公司、其他房地產投資信託基金及私人投資基金。無法保證陽光房地產基金可與此等實體有效競爭。儘管管理人相信能夠利用與SKFE和囱基地產之關係尋得收購增長之機會，而且囱基地產亦已向管理人承諾會就向陽光房地產基金出售若干物業進行討論，惟無法保證可按具吸引力條款獲得或根本不能獲得任何此等機會。除清楚指明者外，SKFE或囱基地產抑或任何賣方均未提供任何擔保，任何此等投資機會將提供予陽光房地產基金，以及具吸引力投資機會可能提供予除陽光房地產基金以外之實體，包括SKFE或囱基地產之聯屬公司。陽光房地產基金進行之任何收購均可能會導致透過發行新基金單位攤薄基金單位持有人的權益，亦可能會影響陽光房地產基金之資本負債比率、陽光房地產基金之營運資金、年度可分派收入及／或每基金單位分派，視該項收購之資金來源而定。倘就此目的而言發行任何額外基金單位，所保證之每基金單位分派將會向下調整。擔保或會於某些情況下終止，例如管理人在未有事先取得擔保人批准之情況下進行收購。

管理人之所述策略須待檢討及可能於日後變動。無法保證任何所述策略之偏離均會成功。未能實施管理人之所述策略可能對陽光房地產基金之業務、財務表現、財務狀況、其組合價值及其向基金單位持有人作出分派之能力產生不利影響。

投資物業之公允價值於截至二零零六年六月三十日止年度增加55.7%。陽光房地產基金旗下物業之公允價值日後可能會因應香港房地產業之周期變化及波動而有所下降或出現大幅波動。

香港房地產業之周期變化，可能會導致陽光房地產基金之投資物業公允價值及陽光房地產基金之溢利出現大幅波動。截至二零零五年六月三十日及截至二零零六年六月三十日止年度投資物業公允價值分別增加港幣7.064億元或19.0%及港幣24.691億元或55.7%，投資物業於二零零五年六月三十日及二零零六年六月三十日之公允價值分別為港幣44.329億元及港幣69.020億元。

先前已被列作落成待出售物業之該等物業（並非「投資物業」），並未包括在該等金額內，原因是該等物業乃根據集團會計政策按成本與可變現淨值兩者中之較低者入賬。於上市日期後，所有該等物業將持作投資物業。無法保證該等物業及陽光房地產基金未來可能收購之任何其他投資物業之公允價值不會下降，或不會出現大幅波動之情況。

因陽光房地產基金之年度物業重估所致之物業價值減少可導致陽光房地產基金於該年之年度綜合溢利減少，亦可引發融資協議的若干失責事件，從而產生不利後果。

陽光房地產基金所持物業須不時進行年度重估。根據陽光房地產基金之會計政策（現時乃根據《房地產投資信託基金守則》所規定）及依據適用之《香港財務報告準則》，其投資物業之任何減值可導致收益表產生非現金支出，及可使年度綜合溢利大幅下降。綜合溢利下降可導致較低水平之年度可分派收入及可能對向基金單位持有人作出之分派產生重大影響。根據信託契約，於財政年度之年度可分派收入乃陽光房地產基金及其全資擁有實體於該財政年度之綜合經審核除稅後溢利，經調整以撇銷若干調整（定義見本發售通函「分派政策」一節）之影響（已記入於相關財政年度之收益表）。未變現物業估值虧損並不屬於計算年度可分派收入之調整。儘管管理人可以（但毋須）在其年度分派中包括有關任何未變現物業重估虧損，管理人能否如此須視乎及可能受限於遵守《房地產投資信託基金守則》規定之資產負債率，該守則現時限制陽光房地產基金之借貸不得超過陽光房地產基金之資產總值之45%。

倘物業重估引致資產總值減少及因此陽光房地產基金之借貸按佔資產總值之比例增加而超出適用之借貸限制規定，管理人須保留本應用作向基金單位持有人分派之資金，從而增加陽光房地產基金之資產總值，而陽光房地產基金或須受到進一步借貸限制。

根據融資協議，融資公司必須維持（其中包括）安全系數（即陽光房地產基金及房地產基金集團公司根據融資協議所有綜合借款之本金總額（包括但不限於或然負債，但不包括陽光

房地產基金及控股公司就利率掉期交易之任何或然負債），與陽光房地產基金及房地產基金集團公司所有資產（包括根據《房地產投資信託基金守則》授權持有之任何投資）之總值加房地產基金集團公司持有之銀行賬戶內所有現金之總額總和之比例，就該等物業而言，彼等之價值須按當時最新年度估值報告所示者釐定）不超過45%（或根據《房地產投資信託基金守則》不時允許及貸款人根據融資協議批准之該等較高水平）。陽光房地產基金物業之價值下降，可能導致安全系數超過45%。根據融資協議，任何不遵守該等安全系數之規定將不會自動導致違反融資協議之條款，或導致本身構成融資協議下之違約事件。根據融資協議，融資公司獲准於若干補救期間內採取補救行動，以將有關財務比率恢復至該等不遵守規定前之水平。倘融資公司無法於該段補救期間內將有關財務比率恢復至該等不遵守規定前之水平，根據融資協議，貸款人或會宣佈該項失責為一項違約事件。倘出現該情況，根據融資協議，貸款人或會（其中包括）對陽光房地產基金物業強制執行按揭抵押。

陽光房地產基金依賴管理人及物業管理人之若干主要人員，及任何主要人員之流失均會對其業務、財務表現及財務狀況造成不利影響。

管理人之策略及目標之成功實施將部份依賴於管理人最高行政人員及若干其他主要人員（包括持有所需監管牌照之人員）之持續服務及表現。物業管理人亦依賴主要人員有效履行職務。招聘有技術及有經驗之人員競爭激烈。管理人或物業管理人未能或無法繼續吸引或挽留主要人員或會對陽光房地產基金之業務、財務表現及狀況產生重大不利影響。無法保證管理人能夠吸引或挽留持有所需監管牌照之人員。

管理人之業務須受監管及受限於其發牌狀況。

管理人須根據《證券及期貨條例》獲發牌進行受規管之資產管理業務。儘管管理人相信其經營及管理方式將可繼續獲發牌，惟無法保證管理人能夠按此方式經營及管理。例如，管理人之負責人員離職或負責人員未能符合任何有條件發牌之特定條件，可能導致管理人被吊銷（倘未於證監會或會容許之該時限（如有）內更換）作為陽光房地產基金之管理人之牌照或遭停牌。倘該管理人不再根據《證券及期貨條例》獲發牌，陽光房地產基金或須委任另一間管理公司，而此舉可能對陽光房地產基金之財務狀況及經營業績產生重大不利影響。倘沒有符合《房地產投資信託基金守則》規定資格及可被證監會接受之其他管理公司自願於管理人撤職後60日（或受託人認為適當之更長期間）內替代現有管理人，受託人可終止陽光房地產基金。

陽光房地產基金、管理人、SKFE與囱基地產之間有潛在利益衝突。

管理人及物業管理人各自為囱基地產之間接全資附屬公司。SKFE將於發售建議完成時(透過其兩家間接全資附屬公司Uplite Limited及Wintrade Limited)認購25.2%(倘超額配股權獲悉數行使則為19.2%)基金單位。此外,囱基地產將於發售建議完成時(透過其兩家間接全資附屬公司Cobase Limited及Richful Resources Limited)認購4.5%(倘超額配股權獲悉數行使則為3.5%)基金單位。SKFE、囱基地產、彼等之附屬公司及聯繫人從事及/或可能從事(其中包括)香港及其他地區零售、寫字樓及其他物業之發展、管理及投資於其他物業。

儘管董事局主席於本發售通函刊發日期前已辭去囱基地產之非執行董事職務,然而彼自一九九七年以來一直擔任此職。此外,一名非執行董事現為囱基地產之執行董事及將繼續擔任此職位。管理人及物業管理人之若干執行人員在加盟管理人及物業管理人之前均為囱基地產或旗下其他附屬公司之僱員。此等因素或會產生實際或所理解之利益衝突,包括下文所述者。

管理人或會於收購及出售潛在投資時因其聯屬公司之業務及利益而面對利益衝突。作為囱基地產之全資附屬公司,管理人在向囱基地產或或其聯屬公司之任何潛在收購及在議定此等潛在收購的條款時或會面對相關利益衝突。無法保證SKFE、囱基地產或其他潛在物業賣方將向陽光房地產基金提供具吸引力之投資機會,而可能向其他實體(包括SKFE或囱基地產之其他聯屬公司)提供此等機會。諸多投資機會可適合其他實體,包括SKFE及囱基地產之其他聯屬公司,以及陽光房地產基金。陽光房地產基金、SKFE或囱基地產間發生之任何潛在利益衝突未必按有利於陽光房地產基金之方式解決。

作為囱基地產之全資附屬公司,管理人及物業管理人亦或會就囱基地產及其聯屬公司之其他業務在營運層面面對有關物色潛在租戶及招攬服務之利益衝突。

管理人亦或會在監督物業管理人根據物業管理協議提供之服務時面對利益衝突。

無法保證將來陽光房地產基金、管理人、物業管理人與SKFE及囱基地產之間不會出現利益衝突,包括於香港物業市場收購物業及於爭取租戶方面之競爭以及經營物業管理事項。詳情請參閱本發售通函「關連人士交易」一節。

陽光房地產基金之成功依賴管理人及物業管理人有效及具效率地經營該等物業。未能有效及具效率地經營可能對該組合之價值及陽光房地產基金之財務表現及狀況產生重大不利影響。

陽光房地產基金依賴管理人管理其業務及其物業資產組合。管理人並無有意投資之人士可依賴以作出投資決定之經營往績，且管理人依賴收取陽光房地產基金所收取之費用及其他報酬，以經營其業務。管理人未能實施陽光房地產基金之既定策略，或物業管理人未能管理該組合當時之物業，將對該等物業之相關價值及陽光房地產基金之財務表現及狀況及向基金單位持有人作出分派及其履行其到期償債付息責任之能力產生重大不利影響。此外，陽光房地產基金與管理人之關係或管理人與物業管理人之關係有任何不利轉變，均可能妨礙其各自管理陽光房地產基金之業務及其物業資產組合之能力。管理人作為囪基地產集團之成員享有若干利益，如可利用囪基地產集團有關物業及資產管理之知識、專長及網絡。倘管理人不再是囪基地產集團之成員，無法保證可繼續獲得該等利益。

鑑於該等物業之日常物業管理職能已由管理人根據物業管理協議委託給物業管理人，管理人依賴物業管理人履行關於物業公司之該等職能(儘管管理人將保留最終決策權)。倘物業管理協議被終止，物業公司於其經營上可能面臨重大干擾，以及管理該等物業的成本及若干企業及行政服務之成本上升。物業公司亦將未能藉着囪基地產集團(物業管理人為其成員公司)於物業管理及經營之廣泛專業知識及經驗而得益。陽光房地產基金亦無法利用其因物業管理人與囪基地產及旗下其他附屬公司之關係而產生之購買力及協同效益。

陽光房地產基金及管理人就若干運作方面(包括資訊科技基建)將依賴囪基地產及其聯屬公司。

陽光房地產基金及管理人將依賴囪基地產及其聯屬公司提供資訊科技基建及支援服務。提供該等基建及支援服務將不全在陽光房地產基金或管理人之控制範圍內，及倘資訊科技基建、服務或設備之提供出現任何干擾或問題，管理人之運作能力或會受不利影響。

管理人以基金單位收取費用或會對管理人可動用之營運資金金額帶來不利影響。

根據信託契約，管理人將按基金單位(可予出售)而非現金獲付其至少直至二零一一年六月三十日為止之基本費用及浮動費用(關於該等物業者為限)。管理人於此段期間內，或不會有其他重大之現金流量來源。此舉或會對管理人可用之營運資金數額產生不利影響，管理人或要因此依賴囪基地產或其聯屬公司，確保有足夠營運資金有效地管理陽光房地產基金。

物業公司多不屬新近註冊成立之公司及或會有尚未償還之負債，包括仍未確定之稅項負債。

幾乎所有物業均將由陽光房地產基金透過有營運歷史之公司持有。因此，物業公司或會有與上市日期以前期間有關但與彼等現時擁有之該等物業無關的負債(包括賬外項目)。

具體而言，物業公司之稅項負債或稅項撥備仍未能確定，包括：(i)商用樓宇撥備之回補；(ii)因該等物業的業主於上市日期或之前改變意向而產生之稅項支出；(iii)與增設無投票權遞延股份有關而可能出現之印花稅收費(進一步詳情載於本發售通函「與陽光房地產基金有關之重大協議及其他文件—有關無投票權遞延股份之資料」一節)；及(iv)與有關稅務機關之其他潛在爭議。管理人已取得著名律師所提供之意見，指有關增設無投票權遞延股份之交易將不會導致支付香港印花稅之責任。倘該等交易真的遭徵收香港印花稅(根據著名律師的意見，並不如此)，管理人估計有關公司根據印花稅條例之潛在責任總額將約達港幣3,490萬元。倘該等交易被視為導致印花稅責任，在任何情況下將會是有關賣方和SKFE(作為有關賣方之擔保人)的責任，須根據有關稅務契約支付相等於該等債項之金額，惟該等索償須於完成日期(即上市日期)起計七年內提出。此外，若干股東貸款將於上市日期轉讓予陽光房地產基金及／或房地產基金集團公司，管理人相信該等利息款項可在計算相關房地產基金集團公司之應付稅項時扣除。然而，無法保證稅務局不會對可否扣除該等利息款項持相反觀點。董事已向專業顧問取得有關該等不明朗因素之意見，但並無取得任何預先稅項裁決。

根據買賣協議，各家目標公司之賣方均已就此等目標公司及彼等之附屬公司之任何尚未披露未償還負債提供聲明、保證及彌償保證。對每間目標公司而言，各賣方與有關擔保人亦將訂立獨立稅務契約，據此，彼等將就若干稅項負債(詳情載於本發售通函「與陽光房地產基金有關之重大協議及其他文件—目標公司股份之買賣協議及稅務契約」一節)承諾對買方公司付款。賣方在買賣協議項下之責任將由該節所述之實體擔保。倘為百利商業中心物業及安隆商業大廈物業，SKFE及囪基地產(分別)將各自就與遵守火警安全指示有關之若干費用及開支訂立承諾及彌償保證契約，有關之其他資料載於本發售通函「與陽光房地產基金有關之重大協議及其他文件」一節。倘為光華廣場物業，囪基兆業亦將會就土地審裁處或上級法院司法釐定實盈置業有限公司在地租司法程序中應付予政府之任何款項，訂立承諾

及彌償保證契約，進一步詳請載於本發售通函「該等物業及業務—一般事宜—訴訟」一節。賣方、SKFE、囱基地產或其他擔保人未能履行其於買賣協議、稅務契約以及承諾及彌償保證契約下之責任，或會對陽光房地產基金之財務狀況造成重大不利影響。

陽光房地產基金面對SKFE、囱基地產、囱基發展、囱基兆業、目標公司股份之其他賣方、囱基地產認購人或SKFE認購人未必根據每基金單位分派擔保、該等調整付款契約或該等放棄分派契約履行彼等各自之責任，或該等責任或會在適用之無力償債或欺詐性轉讓法例下受到挑戰之風險。

根據每基金單位分派擔保，目標公司股份之賣方已各自同意，按該等賣方出售予房地產基金集團公司之該等物業（或其部份或其權益）之評估值之比例，陽光房地產基金由上市日期至二零零七年六月三十日止期間之每基金單位分派（已計及放棄分派）將不會少於港幣0.1161元（即相等於該期間之預測每基金單位分派（已計及放棄分派）及假設最低發售價為港幣2.45元）。彼等亦按照相同基準擔保，及倘發生不可抗力事件時，就截至二零零八年六月三十日及二零零九年六月三十日止年度之付款而言須受上限金額所限，於截至二零零八年六月三十日及截至二零零九年六月三十日止各個年度，陽光房地產基金之每基金單位分派（已計及放棄分派）將不會少於港幣0.2208元（即相等於由預計上市日期至二零零七年六月三十日止期間按年度化基準計算之預測每基金單位分派）。此等擔保受每基金單位分派擔保之條款所限，並假設管理人分派有關期間之100%年度可分派收入及於該等有關期間之記錄日期前不會進一步發行基金單位（以基金單位支付管理人之基本費用及浮動費用（並非其他費用）除外）。倘若發行任何額外基金單位（以基金單位支付管理人之基本費用或浮動費用除外），所保證之每基金單位分派將會向下調整。倘若管理人在未取得擔保人事先批准之情況下收購或出售任何物業，擔保或會於某些情況下終止。根據該等放棄分派契約，SKFE認購人及囱基地產認購人已同意會放棄彼等於直至二零一一年六月三十日止收取房陽光房地產基金之分派之若干配額，及倘若有關認購人於任何記錄日期持有較彼等已放棄分派權益之基金單位數目少之基金單位數目，相關認購人必須作出放棄分派付款。SKFE認購人就作出該付款所欠之責任由SKFE擔保，而囱基地產認購人就作出該付款所欠之責任則由囱基地產擔保。目標公司股份之賣方亦已同意（倘發生不可抗力事件時，就截至二零零八年六月三十日及二零零九年六月三十日止年度之付款而言須受上限金額所限）作出調整付款實際補足來自該等物業之租金收入之調整付款，以所有該等物業而言之綜合租金收入低於保證最低租金者為限。調整付款總額將會由該等賣方按照彼等各自於買賣協議完成時於該等物業之權益比例支付，不論各項物業所得的實際租金收入多少。該等賣方（囱基發展除外）之責任將會分別由SKFE、囱基地產及囱基兆業（視情況而定）擔保。根據該等調整付款契約作出之有關安排，須承受被重新分類為應支付予物業公司之應課稅款項之風險。囱基地產、SKFE、囱基兆業及囱基發展已就陽光房地產基金或任何房地產基金集團公司因為或參照該等調整付款契約而須繳付之任何稅項，向陽光房地產基金及房地產基金集團公司作出彌償保證。其他詳情請參閱本發售通函「管理層對未來經營業績之討論與分析－調整款項」一節。

SKFE、囱基地產、囱基發展、囱基兆業、目標公司股份之其他賣方、囱基地產認購人或SKFE認購人若被要求但未能履行彼等根據每基金單位分派擔保、該等調整付款契約或該等放棄分派契約之責任可能對該期間每基金單位分派之數額產生重大不利影響。此外，根據香港的破產法律、欺詐轉讓法律、無力償債或不公平優惠或類似法律，倘(其中包括)擔保人於作出保證時蓄意欺騙債權人或企圖令擔保受益人處於若擔保人無力償債，受益人處於若根本從來沒有提供該項擔保反為處於更有利之處境，則該項擔保可予作廢。倘法院基於任何其他理由裁定任何每基金單位分派擔保、該等調整付款契約或該等放棄分派契約作廢或裁定任何擔保、放棄或責任不可依法執行，基金單位持有人則不再擁有基於擔保或調整條文而向SKFE、囱基地產、囱基發展、囱基兆業或該等其他公司(視乎適用而定)提出索償之權利。此外，概無就二零零九年六月三十日以後任何期間之每基金單位分派提供保證，就該等物業於二零零九年六月三十日以後任何期間之綜合租金收入並無調整付款及於二零一一年六月三十日後任何期間並無放棄分派。倘若發生不可抗力事件，就截至二零零八年六月三十日及二零零九年六月三十日止年度於發生不可抗力事件後之付款而言，SKFE及囱基地產根據每基金單位分派擔保及目標公司股份之賣方根據該等調整付款契約之責任上限為金額港幣3億元減根據該等調整付款契約及每基金單位分派擔保已付之金額，而每基金單位分派或會因此而受到重大不利影響。

陽光房地產基金承受掉期對方將不履行其利率掉期安排應有責任之風險。

作為對沖策略之一部份，融資公司已與香港上海滙豐銀行有限公司((Aa2發行人評級)(由穆迪投資服務評級)及AA/A-1+評級(優先無抵押外幣)(標準普爾評級服務))就融資協議下定期貸款之象徵總金額港幣39.50億元簽訂利率掉期協議，以管理陽光房地產基金之利率波動之有關風險。融資公司會在控股公司收購融資公司股份(連同利率掉期安排之利益)及約務更替後，支付掉期安排支付首筆掉期費用合共港幣1.952億元(實際從發售建議所得款項中撥付)。由於掉期安排所致，由上市日期直至二零一一年六月三十日止貸款融資之利率將實際地固定於平均利率3.44厘。陽光房地產基金透過融資公司承受掉期對方不履行其義務之風險。掉期對方或因為無償債能力、流動資金不足、經營失敗或其他原因而不履行對陽光房地產基金所承擔之義務。此外，掉期對方或不能履行利率掉期協議之義務、該等協議或未能實際減輕融資公司面對利率改變之風險，以及法院可裁定該協議不能依法執行。在該等情況下，陽光房地產基金或不會產生足夠之收入或可能不會具備足夠之現金流量，以應付其於貸款融資下之利息支付責任及／或向基金單位持有人支付分派。

陽光房地產基金依賴三項物業獲得大部份物業收入淨額(佔截至二零零六年六月三十日止年度物業組合物業收入淨額約64.5%)。

陽光房地產基金依賴位於皇后大道東248號、新都城一期物業及上水中心購物商場之三項物業獲得大部份物業收入淨額。於截至二零零六年六月三十日止年度，此三項物業合佔物業公司之物業收入淨額約64.5%。儘管組合於香港之地理分佈廣泛，任何當地因素或有關此等物業之負面情況或會對陽光房地產基金之整體表現產生重大不利影響。

管理人及物業管理人未必能夠按其可接受之條款續約，而租戶未能續約或會對租用率及陽光房地產基金向基金單位持有人作出分派之能力產生不利影響。

管理人面對未必能夠與若干現有租戶協商於到期時續租，或按同等條款以新租約替代快將到期租約之風險。再者，管理人保證續約及／或爭取替代租戶之能力或會受物業供求及潛在替代租戶是否該物業之租戶組合中適合租戶之影響，因此或會影響房地產投資信託基金之物業收入、租用率、房地產投資信託基金之年度可分派收入，以及陽光房地產基金之物業組合之價值。於二零零五年五月，皇后大道東248號之一名主要租戶並未續約導致其中部份物業於接近六個月期間一直空置，原因是此時鄰近地區之寫字樓物業供應增加。此現象已對物業公司於截至二零零六年六月三十日止年度之合併收益及該年度之租用率產生重大負面影響。主要由於租金率上升，整個物業組合之續租率按租約期滿出租面積計算由二零零六財政年度之57.0%下降至截至二零零六年九月三十日止三個月之55.5%，整個物業組合之續租率按租約期滿租約數目計算由二零零六財政年度之53.0%下降至截至二零零六年九月三十日止三個月之43.0%。由於期滿租約不獲續租(部份以皇后大道東248號之較高租用率抵銷)情況普遍，故截至二零零六年九月三十日止三個月之平均租用率較二零零六財政年度為低。若干由二零零六年六月三十日至二零零六年十二月四日止期間到期重續之租約，將不會獲現有租戶重續。不續約並非不尋常，或會因多項因素而產生(包括增加租金令現有租戶續約變成不可能或不智、業主及租戶之商業決定、業主傾向不同之租戶組合，或當時市況)。儘管管理人並不預期任何該等不重續租約會對投資組合之物業收入淨額整體帶來重大不利影響，但無法保證其他主要租戶將於日後到期時重續彼等之租約。倘由於任何未續約而致使物業或可能須長時間空置，將對物業收入淨額及年度可分派收入產生重大不利影響。

租戶未能履行彼等之租約承諾或會對陽光房地產基金之物業組合之收入及價值產生重大不利影響。

租戶及時履行彼等之租約承諾之能力將取決於彼等之財務狀況。若干租戶或有可能違反彼等之租約承諾或租約項下之其他責任，或該等租約承諾之擔保人(倘有)或會違反彼等之責任，使陽光房地產基金之物業組合之收入及／或價值可能減少。有關各項該等物業欠租率之其他資料，請參閱本發售通函「該等物業及業務—欠租率」一節。

陽光房地產基金面對激烈競爭。

香港物業市場競爭激烈。陽光房地產基金與眾多零售及寫字樓物業發展商、業主及經營商(包括SKFE及囪基地產)競爭租戶，其中許多擁有與陽光房地產基金自有物業類似之物業。於截至二零零六年六月三十日止年度內，皇后大道東248號因一名租用六層半單位之大租戶於二零零五年四月搬遷及相關之其後空置單位而錄得平均租用率下降。鄰近之一幢競爭樓宇之空置單位亦為毗鄰物業造成不利之租賃環境。此外，其中一項該等物業新都城一期物業面對由關連人士擁有之鄰近物業可能出現之競爭。新都城一期乃新都城商場發展項目之組成部份，亦為九龍東之區內購物商場。新都城二期及三期之購物中心現由囪基地產之附屬公司擁有。管理人相信，由於該三期之新都城購物中心之間存在若干競爭，情況實在所難免，故此，預期該三期之購物中心之擁有人將繼續彼此合作，該三期之購物中心展開整體宣傳。儘管如此，概不能保證新都城二期及／或三期之競爭將不會對陽光房地產基金之可分派收入帶來不利影響。

陽光房地產基金亦將與香港其他物業公司(包括SKFE及囪基地產)競爭收購物業及物業相關投資。未能有效地競爭可能對陽光房地產基金之業務、財務狀況及營運業績產生不利影響。此外，大量新寫字樓及零售物業供應可能導致在寫字樓及零售物業市場爭取租戶之競爭加劇。值得注意的寫字樓項目包括位於尖沙咀之環球貿易廣場及觀塘偉業街／敬業街項目，此等項目估計將於二零零七年年底起分期完工。其他估計於二零零八年落成之寫字樓項目包括位於鼾魚涌之華蘭路、九龍灣之常悅街／宏照道及宏泰道／常怡道項目。值得注意的零售物業項目(估計將於二零零七年與二零零八年期間落成)包括Union Square(九龍站)、河內道市區重建項目(尖沙咀)、企業廣場五期(九龍灣)、航天廣場(赤坎角)及清水灣道35號(彩虹)。

陽光房地產基金之物業或會受該等物業或周邊物業之重建或整修所影響。

陽光房地產基金之物業之重建或整修或會對出租該等物業之能力產生重大不利影響。有關富時中心、新都城一期物業、安隆商業大廈物業及百利商業中心之計劃或可能進行之

整修或重建之詳情載於本發售通函「該等物業及業務」一節有關該等物業之各自分節下。再者，無法保證陽光房地產基金之任何物業之任何周邊樓宇不會被拆卸或重建用作其他用途，或使用或重建樓宇(指並非為陽光房地產基金所擁有之物業)中之其他物業或會對陽光房地產基金之物業造成干擾。任何該等重建或整修(或會涉及暫時停止營業)可降低鄰近地區之佔用者或租戶之數目或訪客之流量及減少陽光房地產基金之物業之租金收入。另一方面，任何該等重建可增加與陽光房地產基金之物業相競爭之物業。無論在何種情況下，重建均會對陽光房地產基金之財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

房地產基金集團公司或陽光房地產基金之現金流量或可分派收入不足或會對陽光房地產基金向基金單位持有人作出或維持分派之能力產生不利影響。

物業投資所得經營溢利淨額取決於(其中包括)所得租金收入數額及所招致之物業、營運及其他支出水平。倘陽光房地產基金直接或間接持有之物業未產生足夠經營溢利淨額，陽光房地產基金之收入、現金流量及向基金單位持有人作出分派之能力將受到不利影響。此外，倘於任何財政年度房地產基金集團公司之現金流量或可分派溢利、盈餘或儲備有所不足，或倘其未作預期水平之分派，陽光房地產基金之收入、現金流量及向基金單位持有人作出分派或維持分派之能力將受到不利影響。信託單位持有人累計之年度可分派收入可能因資本開支項目而超過陽光房地產基金可獲得之現金總額。因此，分派或須借助於出售資產所得之現金。此外，雖然陽光房地產基金在流動資金緊絀的情況下可以透過額外借款以作出預期水平之分派，但《房地產投資信託基金守則》規定其借款不得超過(現時)其資產總值之45%，加上其未必可及時及以具成本效益之方式取得借貸，其有關能力將受到限制。因此，運用任何借貸以作出預期水平之分派將僅為短期措施。

無法保證陽光房地產基金將有能力作出分派或維持分派。亦無法保證分派水平將可維持或增加、陽光房地產基金物業租約之租金根據合約訂明將增加或由於陽光房地產基金之物業擴充令所得租金收入增加或未來收購物業將增加陽光房地產基金可用於向基金單位持有人作出分派之現金流量。

陽光房地產基金之物業組合之價值受本地、地區及國際經濟狀況影響。

陽光房地產基金之業務受本地、地區及國際經濟狀況影響，該等狀況包括貨幣政策、財政政策、利率、股市指數、滙率、稅率及通脹率。陽光房地產基金之業務亦承受經濟週期及波動之風險。

該等經濟及金融市場狀況之變動可能影響該物業組合中物業之活動及需求水平，及可能對陽光房地產基金之收入、其物業組合之價值、其財務表現及狀況產生重大不利影響。

與物業相關之風險

若干物業位於的樓宇或發展項目，陽光房地產基金持有該等樓宇或發展項目少於100%的不可分割份數，使管理人對該等物業之控制力及權利更為有限。

根據香港法例，對於分層業權(如多個樓層或樓宇之某部份)之物業，業主之權益按比例擁有整棟樓之不可分割業權，同時有權獨自佔有包括所擁有物業之相關樓層或部份。陽光房地產基金將持有若干該等物業之不可分割業權之少數。新都城一期物業、上水中心購物商場、港逸軒物業、耀星華庭物業、俊暉華庭物業及御皇臺物業皆為發展項目之全部或實際全部商用設施(餘下單位主要是住宅單位)。對於百利商業中心而言，該物業指該發展內多個商用單位。對於每種情況而言，餘下未分配業權均由多個無關第三方廣泛持有。有關該等物業之公契規定各種事宜可按多數投票決定。因此，倘絕大多數餘下被廣泛持有之未分割業權共同投票決定，陽光房地產基金或不能控制若干有關該等物業及該等樓宇內公共區域之重大決定。這意味著(例如)該發展或樓宇之大多數業主可就該等樓宇作出不符合陽光房地產基金之最佳利益的決定，包括有關樓宇管理及保養之事宜(儘管彼等不能取代管理人)。該等決定可導致陽光房地產基金應付管理費用及其須履行之額外責任之增加。

所有物業均位於香港，使陽光房地產基金承受香港經濟週期及房地產市況之風險。

陽光房地產基金將收購之所有該等物業均位於香港。因此，陽光房地產基金之經營業績很大程度上視乎香港經濟表現及香港房地產市況而定。過往，香港房地產市場具有週期性，而香港物業價值及租金受到各種因素影響，其中包括相若物業之供求、香港經濟增長率、利率、通脹及中國之政治及經濟發展。無法保證未來香港經濟會繼續改善，物業價值及租金不會下降，或利率不會上升。香港經濟全面衰退或香港房地產市況變差將對陽光房地產基金之業務、財務表現及狀況產生重大不利影響。

該等物業之評估以若干假設為基礎，而其可出售物業之價格或與該物業之評估值或最初收購價值可能不同。

獨立物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司編製之物業估值載於本發售通函附錄五。獨立物業估值師進行其估值時使用收入資本化及直接比較方法。估值以若干假定為基礎，而就其性質而言乃主觀及不確定並可能與市場之實際衡量數值大相逕庭。此外，一般物業估值，特別是獨立物業估值師進行之估值，往往包括對與該等物業有關之若干因素之主觀假定，如其相關市場地位、其財政及競爭實力、地點及其實際狀況。因此，無法保證有關假定乃市場之準確測量數值或該等物業已精確估值。再者，任何該等物業之評估值並非或不保證為目前或將來按彼等價值設定之售價。陽光房地產基金可出售物業之價格可能低於該物業之評估值或其最初收購價值。

該等物業有關之收入、支出未必如預期，或會對陽光房地產基金之財務狀況產生不利影響。

該等物業之收入可能受整體經濟氣候、本地狀況(如在陽光房地產基金所經營之市場上物業供過於求或需求減少)、陽光房地產基金之物業對租戶之吸引力、管理風格、與其他現有物業之競爭、未及時收取租金、法律變動及營運成本及費用增加之不利影響。此外，房地產收入或會受監管合規成本、利率水平及有否融資可供動用等因素影響。

管理人相信物業租金收入增加動力之一是來港中國遊客增多，其中包括根據個人遊來港之旅客。倘個人遊未能如預期般持續擴大，或日後來港遊客數目低於預期，則租金增長預期會蒙受不利影響。

香港特區政府最近正就香港可能開徵商品及服務稅(銷售稅)展開公眾諮詢程序。香港特區政府編撰的諮詢文件列明，將會由下屆香港特區政府於諮詢期結束時得出的推薦建議，以決定是否開徵商品及服務稅，預期下屆香港特區政府將會於二零零七年七月一日產生。諮詢文件亦列明，實際開始徵收商品及服務稅的日期有可能是下屆特區政府就建議開徵有關稅項作出決定後最少兩至三年。因此，二零零九年七月前是不太可能會徵收任何商品及服務稅的。由於任何商品及服務稅的主要特徵尚未有定案(包括適用的稅率)，故就最終會否開徵商品及服務稅，及商品及服務稅將於何時生效或徵收銷售稅所造成的經濟影響作出準確預測並不可行。然而，開徵此稅項有可能會對陽光房地產基金的業務、財務表現

及財務狀況構成不利影響，舉例來說，若開徵商品及服務稅使個人消費需求下跌，對陽光房地產基金之零售或其他租戶會造成一定影響，因而導致租金與續租率均告下跌。

倘陽光房地產基金組合中物業未能產生足夠收益應付營運費用(包括償債付息及資本開支)，陽光房地產基金作出分派之能力將受不利影響。因持續維修及保養涉及重大及潛在不可預見之開支，資本開支及其他費用或會不定期出現。開支之數額及出現的時間均會影響陽光房地產基金之現金流量。有關房地產投資之若干重大開支(如保險成本及營運及保養成本)之增加或會引致某項物業收入之減少，從而對陽光房地產基金之財務狀況及經營業績產生不利影響。

樓宇及設備之盡職審查或未能發現所有重大缺陷、違反法律及規定行為及其他缺點。

就收購該等物業而言，物業顧問已進行盡職審查審核、調查及檢查。物業顧問就其盡職審查調查報告發出之函件載於本發售通函附錄七。盡職審查調查報告包括：(i)視察該等物業；(ii)以最近期審批之樓宇圖則核實現有樓宇平面圖及用途；(iii)審核現有樓宇佈局以發現任何現有或潛在危險；(iv)查證現有或潛在危險；及(v)視察所有主要樓宇設施安裝，包括空調、消防設施、升降機、自動扶梯、水管及地上渠道鋪設。然而，就物業狀況方面之盡職審查反映該等物業之實際狀況有限。無法保證該等審核、調查或檢查(或陽光房地產基金、管理人及包銷商依靠之有關審核、調查及檢查報告)已披露該等物業組合之所有缺陷或缺點。特別是無法保證並無：(i)潛在或未發現之缺陷或缺點；或(ii)該等審核、調查或檢查報告內之不準確或缺點，而其中任何一項或對陽光房地產基金之業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

未能遵守政府批地契約之條款或會導致政府終止契約及重收該物業。

對於其中一項物業上水中心購物商場而言，有若干例子租戶在店舖前展示招牌或廣告海報，或未能完全遵守政府批地契約之條款(本發售通函內「與陽光房地產基金有關之重大協議及其他文件－有關該等物業之批租土地所有權之資料－與該等物業之租賃權有關之若干事宜」一節有詳盡說明)。租戶未能遵守規定可能導致相關物業公司違反相關政府批地契約之條款及條件，從而令政府一方有終止政府批地契約及重收該物業之權利。任何重收物

業可能對陽光房地產基金之業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。管理人已獲取法律意見，該等展示之名稱招牌或廣告海報並無導致違反政府批地契約而引致良好兼有價之業權不妥善或可被廢除。

樓宇或設備潛在的缺陷所致損失或責任或會對盈利及現金流量產生不利影響。

該等物業(或可能於將來納入陽光房地產基金物業組合中之任何其他物業)在物業或設備方面之設計、建築或其他潛在的缺陷均或須追加資本開支、特別維修或保養費用或賠償付款或對第三方之其他義務，惟本發售通函已予披露者除外。因該等物業或設備缺陷所致之成本或負債或會涉及重大及潛在不可預見之類別及水平之支出，而該等支出或會對陽光房地產基金之盈利及現金流量產生重大不利影響。

任何房地產賣方所給予之聲明、保證及彌償均不大可能有效地應付該等物業或設備缺陷所致之成本或負債。

大部份該等物業之租約為期兩至三年或以下，令該等物業每年或有重大比率之租約到期。

香港商用物業市場租期之一般慣例是大部份該等物業租約為期兩至三年或以下。因此，每項該等物業經歷每年大批租約到期之租賃週期。如此頻繁之租約屆滿令陽光房地產基金容易受到租務市場波動之影響，而於市場轉淡時或導致更高空置率及租金下降，從而進一步減低其收入。於截至二零零四年、二零零五年及二零零六年六月三十日止各個年度以及截至二零零六年九月三十日止三個月，已到期租約按面積計續租率分別為61.8%、55.9%、57.0%以及55.5%。於同一年度倘有大批租戶未能續訂租約，陽光房地產基金之業務、財務狀況及經營業績會或受到重大不利影響。

再次出現嚴重急性呼吸系統綜合症(或沙士)，或爆發A型禽流感(H5N1)病毒或其他廣泛公共健康危機事故或對陽光房地產基金之業務、財務狀況及經營業績產生不利影響。

於二零零三年沙士爆發期間，該等物業面對平均租用率及租金率下降。最近，中國、越南、印尼、香港及亞洲其他地區出現A型禽流感(H5N1)病毒(「禽流感」)之爆發，若干病例發生在人身上。儘管現時禽流感之人類病例相對較少，而此疫症未來之全球影響未卜。世界衛生組織指出，流感病毒基本上不穩定，流感病毒之具體突變及演變不可預知，也即無法確切得知禽流感病毒是否會變成易於在人群中持續傳播。

於香港再次爆發沙士、爆發禽流感(不論是否殃及人類)或其他廣泛公共健康危機事故，會對該等物業之收入以及陽光房地產基金之業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響，特別是倘任何陽光房地產基金之組合中任何物業被指為鄰近此疫症傳播之可能來源。具體而言，零售物業之租金收入可能下跌，原因是人們或會避免到繁忙地區或消費者需求減少而使購物活動普遍減少，以及來港遊客數目下降。寫字樓物業之租金收入亦可能下跌，乃整體經濟可能受到不利影響所致。由於廣泛公共健康危機事故導致租金收入減少或成本增加，當中產生之任何負面影響均或會對每個基金單位之分派產生不利影響。除租金收入受影響外，由於物業具體因素或物業市場普遍轉淡，陽光房地產基金之組合中物業之市值或會蒙受不利影響。

與投資物業市場有關之風險

投資於物業市場涉及一般性風險。

投資於物業市場涉及各種風險，包括但不限於：(i)政治及經濟環境之不利變化；(ii)本地不利市場環境；(iii)物業租戶、買方及賣方之財務狀況；(iv)債務或股本融資變化，以致陽光房地產基金未能以優惠條件獲取融資或根本無法獲取融資為日後之收購提供資金；(v)利率及其他經營支出變化；(vi)環境法律及規定、規劃法規及其他政府規則及財政政策之變化；(vii)出現與房地產有關之環保索償；(viii)市場租金變化；(ix)能源價格變化；(x)物業類型及地點之相對受歡迎程度變化，導致某一市場上某一類物業樓面供應過剩或租戶需求下降；(xi)物業業主競爭租戶或會導致空置或無法按有利條款出租樓面；(xii)現有租約到期時無法續訂租約或重新出租樓面；(xiii)由於租戶破產或無力償債或其他原因，無法按時向租戶收取租金或根本無法收取租金；(xiv)保險受保範圍不足或保費增加；(xv)通貨膨脹率上升；(xvi)物業管理人無法提供或促使提供足夠保養及其他服務；(xvii)影響組合物業之缺陷(包括業權缺陷)需要進行修補或須對組合物業進行維修及保養而導致未預期之資本支出；(xviii)組合物業之租戶(或其中任何一位或多位)未能完全遵守其有關租務協議之條款，可能導致有關物業公司違反有關政府批地契約內任何條款及條件，從而使政府一方有權終止政府批地契約並重收該物業；(xix)房地產投資之流通性相對較低；(xx)相當依靠流入現金為組合物業進行保養及改善工程；(xxi)營運成本上升，包括房地產稅；(xxii)於土地註冊處進行土地查冊時未能或未有顯示之任何權益及產權負擔；及(xxiii)天災、不受保損失及其他因素。

該等因素中有不少會造成租用率、租金或經營支出波動，對房地產價值及房地產之收入造成負面影響。陽光房地產基金物業之年度估值將反映該等因素，令到物業估值可能上下波動。若香港房地產市場價格或經濟突然衰退，陽光房地產基金之房地產之資本值或大幅減低。

物業投資之低流通性或對陽光房地產基金產生不利影響。

陽光房地產基金主要投資於物業，其潛在投資者為數不多。因此，該等投資流通性低，導致其可變現價值低於其賬面值。低流通性或影響陽光房地產基金在經濟、物業市場或其他條件改變時，更改其投資組合或變現其部份資產之能力。例如，陽光房地產基金或無法短期內將其資產變現或可能被迫同意大幅削價至遠低於該資產原本可能獲得之價格，以確保迅速售出。此外，由於房地產資產流通性低，陽光房地產基金及房地產基金集團公司或難以及時在資產貸款交易中，獲得以房地產物業作擔保之商業上有利之融資。根據《房地產投資信託基金守則》，陽光房地產基金一般不得在收購物業後兩年內出售物業。該等因素可能對陽光房地產基金之業務、財務狀況及經營業績產生不利影響，因而對陽光房地產基金向基金單位持有人作預期分派之能力產生不利影響。陽光房地產基金主要投資於房地產資產，較之投資範圍較廣之組合須承擔較高水平之風險，因為不利因素對房地產之影響或較其他投資為大。

陽光房地產基金未必獲得合適保險保障。

能否獲得按合理保費及根據合適條款提供之保險對陽光房地產基金之營運至關重要。根據合適條款提供之保險或隨時間變化，並未能保證陽光房地產基金能夠或根本不能按合理保費獲得充足保險保障。若干類型事件或虧損(如長期損失租金收入)，未必受保或可按合理保費投保。管理人未能按適當條款獲得保險保障或出現未投保事件可能對陽光房地產基金之財務表現及狀況產生重大不利影響。

此外，陽光房地產基金將須每年續保並就可接納保障條款進行洽商，令其能夠承擔保險市場波動之風險，包括保費增加之可能性。管理人將定期注視保險市場狀況，惟無法預期於未來保單年度可按商業上合理條款獲提供保障。如將來保費大幅上升或可提供之保障減少，或對陽光房地產基金之業務、財務狀況及經營業績產生不利影響。

陽光房地產基金之物業或其部份可能被強制收回。

根據香港適用法例之規定，包括收回土地條例(香港法例第124章)、道路(工程、使用及補償)條例(香港法例第370章)、鐵路條例(香港法例第519章)、土地徵用(管有業權)條例(香港法例第130章)、土地排水條例(香港法例第446章)、市區重建局條例(香港法例第563章)及地下鐵路(收回土地及有關規定)條例(香港法例第276章)，政府有權強制收回香港之任何土地。

倘出現任何強制收回香港土地之行動，獲得之賠償數額依據物業公開市場價值而定，並以有關條例規定為依據予以評估。倘政府不時強制收回陽光房地產基金組合中之任何物業，根據該等計算方式向陽光房地產基金支付之賠償水平或會低於陽光房地產基金為該等物業所支付之價格及／或該等物業於相關時間之市值。

陽光房地產基金可能就環境事宜須承擔重大開支或責任。

陽光房地產基金之營運受多項環境法律所管制，包括有關空氣污染管制、水質污染管制、廢物棄置、噪音污染管制及危險品貯存之法律。根據該等法律，房地產之業主或營運商或因在該物業產生空氣污染、噪音污染或存有或排放危險或有毒化學品而須承擔責任，包括罰款或監禁。此外，陽光房地產基金為符合該等環境法律，可能須作出資本開支。在未獲有效許可證之情況下，倘出現污染、空氣污染、噪音污染或危險品，或其未能補救污染、空氣污染、噪音污染或危險品等問題，陽光房地產基金可能須承擔責任，或對其出售或租賃房地產或以房地產作抵押進行借貸造成重大不利影響。

估值分析或不代表陽光房地產基金之投資。

獨立物業估值師於二零零六年九月三十日在對該等物業進行估值時採用資本化方法作為主要估值方法並輔以直接比較法。資本化方法假設具體物業之經營收入淨額處於穩定或正常水平，並將收入按預期回報率或資本化率撥作資本。

估值取決於(其中包括)物業顧問根據樓宇測量及樓宇服務工程師之檢查而制定之資本支出預測。有關詳情，見本發售通函附錄七及上文風險因素「樓宇及設備之盡職審查或未能發現所有重大缺陷、違反法律及規定行為及其他缺點」。

無法保證估值所用估值方法或假設將獲證明屬準確或可靠。任何該等物業之評估值並未暗示、亦未保證物業於現時或將來可由陽光房地產基金按該價格出售。陽光房地產基金可能(倘完全)出售物業之價格或會低於其應付該等物業之收購價。

與投資基金單位有關之風險

基金單位從未公開買賣，而發售建議或不會產生基金單位之活躍或流通市場。

進行發售建議前，基金單位並無公開市場，而進行發售建議後或不會出現或保持基金單位之活躍公開市場。儘管發售建議完成後基金單位將於香港聯交所上市，但不保證將形成一個基金單位之交易市場或(若確實形成一個市場)該市場具流通性。由於在香港聯交所上市之房地產投資信託基金為數相對較少，亦無法肯定香港會否就房地產投資信託基金之基金單位形成及維持一個活躍交易市場。

《房地產投資信託基金守則》歷史不長及其條文之採用及詮釋或會不確定。

證監會根據《證券及期貨條例》第104(1)條有權認可集體投資計劃，惟須遵守其認為合適之該等條件。陽光房地產基金須遵守《房地產投資信託基金守則》，該守則由證監會於二零零三年八月公佈及於二零零五年六月修訂。《房地產投資信託基金守則》並無法律效力及(因其歷史不長所致)該守則所載條文之詮釋及強制執行方式或會不確定。於二零零五年十二月，證監會宣佈一項政策，規定在房地產投資信託基金之信託契約中採用大致相等於《證券及期貨條例》第XV部之條文。證監會或會進一步修訂《房地產投資信託基金守則》所載之條文或進一步宣佈政策規定。證監會保留權利檢討對陽光房地產基金的認可，並可能修訂此認可之條件或撤銷此認可(倘其認為適當)。再者，無法保證未來立法、行政規定、法院判決或《房地產投資信託基金守則》之變更不會對陽光房地產基金之財務狀況及經營業績或基金單位持有人之投資產生不利影響。

投資基金單位或令有意投資者須承擔稅務風險。

雖然融資公司、財資公司、域名公司及物業公司須繳納香港稅項，但作為以單位信託組成及根據《證券及期貨條例》第104條獲證監會認可之集體投資計劃，陽光房地產基金獲豁免香港利得稅。陽光房地產基金或任何房地產基金集團公司稅務地位之任何變化，或香港之一般或影響基金單位持有人之任何其他司法權區內稅務法例之任何變化，或會影響陽光房地產基金所持投資之價值，或影響陽光房地產基金達到其投資目標之能力，或改變基金單位持有人之稅後回報。倘投資者對其稅務情況有任何疑問，應向其稅務顧問徵詢意見。

基金單位持有人之索償實際上將次要於房地產基金集團公司債權人所有現有及將來之索償。

房地產基金集團公司債權人之索償將較陽光房地產基金及其基金單位持有人就該等實體之資產提出之索償擁有優先權(但陽光房地產基金為融資公司及有關物業公司之非後償債權人情況除外)。預期融資公司根據融資協議將於收購該等物業方面產生負債，而房地產基金集團公司於日後可能直接產生無抵押或有抵押債項。融資公司及房地產基金集團公司之有抵押債權人將擁有有抵押資產索償之優先權，而融資公司及房地產基金集團公司之所有債權人之索償將排名優先於陽光房地產基金(但陽光房地產基金為融資公司及有關房地產基金集團公司之非後償債權人情況除外)。請參閱本發售通函「管理層對未來經營業績之討論與分析－債項」及「與陽光房地產基金有關之重大協議及其他文件－貸款融資」等節，以獲取有關貸款融資及從屬契約之詳細資料。

基金單位持有人無權要求贖回其基金單位。

基金單位持有人無權要求贖回其基金單位。因此，倘基金單位市場存在之流通量不足，無法保證基金單位持有人可按照發售價或任何價格出售其基金單位或根本無法出售其基金單位。

進行發售建議後基金單位價格或下跌。

基金單位發售價將由SKFE、囪基地產、管理人及聯席全球協調人(代表包銷商)透過協議予以釐定，並不反映完成發售建議後基金單位之市價。進行發售建議後基金單位或按大幅低於發售價之價格交易，而基金單位價格或會波動。基金單位價格將取決於多項其他因素，而該等因素或不時變動。該等因素包括但不限於：(i)陽光房地產基金業務及投資以及香港房地產市場預計前景；(ii)陽光房地產基金實際財務及經營業績與投資者及分析員預期之差異；(iii)陽光房地產基金收入或盈利估計值或分析員建議或預測之變化；(iv)本地及國際整體經濟及市場環境之變化；(v)陽光房地產基金資產市值；(vi)同類上市公司之市場估值變化；(vii)利率上升；(viii)基金單位相對其他股本證券(包括與房地產行業無關之其他股本證券)之預計吸引力；(ix)基金單位將來之市場規模及流通量以及香港一般房地產投資信託基金將來之市場規模及流通量；(x)監管制度之任何未來變化，包括一般及具體涉及香港房地產投資信託基金及物業業主及營運商之稅制；(xi)陽光房地產基金成功實施其投資及增長策略以及挽留其關鍵人員之能力；及(xii)廣泛之市場波動，包括股票市場疲弱及利率上升。

基於(其中包括)該等原因，基金單位或按高於或低於每個基金單位應佔資產淨值之價格交易。倘陽光房地產基金保留營運現金流量作投資用途，作為營運資金儲備或為其他目的，該等保留資金儘管增加其相關資產價值，但或不會相應地增加基金單位之市場價格。倘陽光房地產基金未能滿足市場有關未來盈利及現金分派之期望或會對基金單位之市價產生不利影響。

此外，基金單位並非保本產品，無法保證基金單位持有人可取回其投資之數額。倘陽光房地產基金被終止或被清盤，投資者有可能失去其基金單位內全部或部份投資。

本發售通函內前瞻性資料或被證明不準確。

本發售通函載有關乎(其中包括)預測溢利及分派水平以及其他財務資料之前瞻性陳述。該等前瞻性陳述及財務資料涉及已知及未知風險、不確定性及其他因素，該等因素或會引致陽光房地產基金或管理人實際業績、表現或成績，與該等前瞻性陳述及財務資料所列明或暗示之任何未來業績、表現或成績截然不同。該等前瞻性陳述及財務資料乃基於有關管理人現時及未來商業策略以及陽光房地產基金或管理人日後經營所在環境之多個假設而作出，其中多項均超出陽光房地產基金之控制(見本發售通函「盈利預測」及「分派政策」兩節)。此外，陽光房地產基金之收益取決於一系列因素，包括管理人完全實施其出租策略及政策之能力、直接或間接收取來自房地產基金集團公司之股息及分派、陽光房地產基金根據任何融資安排獲得之適用利率，以及來自陽光房地產基金物業組合之物業租金。該等租金、股息及分派或基於若干原因而減低，包括租用率及租金降低，以及租戶無力償債或延遲支付租金，而由於假設之若干或所有事件及情況或不會按預期發生或目前未預計事件或情況可能發生，租金、股息及分派減低可能對管理人達致盈利預測之能力產生不利影響。由於該等陳述及財務資料反映目前管理人對日後事件之觀點，該等陳述及財務資料必然涉及風險、不確定性及假設。加入該等前瞻性陳述及財務資料不可視為管理人、聯席全球協調人或任何其他人士對相關假設之準確性而作出之陳述、保證或預測，或該等業績將會實現或可能實現。

陽光房地產基金持有房地產之租金收益不等於基金單位之收益。

一般而言，租金收益按物業收入淨額(按照有關物業產生之收入數額減保養、經營、管理及租賃該等物業而產生之支出計算)與該等物業之當時價值之比率計算。然而，基金單位之收益按基金單位應付股息與基金單位購買價之比率計算。儘管該兩項收益之間或有相關，但二者並非相同，並有所差異。於任何收益增加機制有效之期間內，物業收益與基金單位收益之間差額或會擴大。

可供未來出售之基金單位數量或對基金單位之市價產生不利影響。

無法預測基金單位未來之出售或基金單位未來可供出售之數量將對基金單位市價產生何種影響(如有)。於完成發售建議後，預期SKFE將透過其多家間接全資附屬公司擁有當時已發行基金單位之25.2%(假設超額配售權並不獲行使)及囪基地產將透過其多家間接全資附屬公司擁有當時已發行基金單位之4.5%(假設超額配售權並不獲行使)。儘管根據香港包銷協議，對於上市日期後六個月內出售根據SKFE認購協議及囪基地產認購協議將予認購之基金單位有所限制，惟無法保證其他各方不會大量出售基金單位或該等限制失效後SKFE及／或囪基地產及／或彼等之附屬公司將不會大量出售其有關基金單位。在進行發售建議後於公開市場大量出售基金單位或如被認為會進行該等出售，或會對基金單位之當時的市價產生不利影響。

由於管理人有關該等物業之全部基本費用及浮動費用至少於截至二零一一年六月三十日止期間前會以基金單位支付，基金單位持有人之權益將被攤薄。

管理人有關該等物業之全部基本費用及浮動費用於截至二零一一年六月三十日止期間會以基金單位支付。此後，管理人可選擇以現金及／或基金單位之形式收取基本費用及浮動費用。該等基金單位不受任何禁售限制及管理人可於任何時間(包括為取得現金以支付其費用及其他支出)在市場上出售基金單位，此舉或會影響基金單位之價格。此外，向管理人以基金單位之方式付款時，該等基金單位之成交價可能低於陽光房地產基金之資產淨值，亦可能因而對基金單位持有人造成即時攤薄。請參閱本發售通函「管理人－管理人之費用、成本及開支」一節。

倘進一步發行之基金單位乃定價於資產淨值以下，基金單位資產淨值將被攤薄。

信託契約預料或會發行新基金單位，發行價或會在現時陽光房地產基金之基金單位資產淨值以上或以下或與之相等。倘新基金單位按低於基金單位資產淨值之價格發行，則既有基金單位之資產淨值將被攤薄。

收購守則不適用於基金單位之收購，而有關陽光房地產基金主要持有人及其他關連人士持有之權益之資料可能有限。

基金單位持有人之權利與授予香港上市公司股東之權利不同，而於若干方面獲得之保障也或會較少。收購守則不適用於收購房地產投資信託基金之基金單位，此舉意味(其中包括)一位人士可收購任何數目之基金單位而毋須提出全面收購建議以收購其他基金單位持有人所持有之基金單位。因此，基金單位持有人或無法自可能出現之溢價獲得收益，及或不會就售出基金單位收取相同之價格。

根據《房地產投資信託基金守則》，陽光房地產基金關連人士持有之基金單位權益須於陽光房地產基金年報內披露。由於《證券及期貨條例》內並無規定該條例第XV部載列之權益披露規則適用於基金單位，加上信託契約內規定基金單位持有人須披露所持陽光房地產基金權益之條文並無法律效力，故此種情況將令管理人難以強制執行該等規定。因此，有關持有大量基金單位之持有人之公開資料或會有限，而且無法保證完全披露關連人士之權益。

根據信託契約之條文，可暫停某人士就擁有或視作擁有基金單位之權益而享有之若干權利。

信託契約載有規定，如相關人士購入或出售基金單位之權益，須向管理人及受託人披露有關資料。倘管理人相信一名人士並未遵守信託契約及合規手冊內之權益披露條款，則無論該人士是否基金單位持有人，管理人可按其絕對酌情權就該人士持有或被視作持有權益之所有或部份基金單位而採取若干行動，包括暫停該等基金單位之投票權、暫停向該等基金單位作出分派，以及暫停辦理該等基金單位之轉讓登記手續。

香港會計準則可能會變更。

香港會計準則可能會變更。因此，陽光房地產基金及房地產基金集團公司根據該等會計準則編製之財務報表或會因引入會計準則之任何修訂而受到影響。

現時未能預知該等會計準則改變之可能性、程度及時間，須有待相關機關確認。管理人並未計量該等變動建議之影響，也無法保證該等改變不會對陽光房地產基金之財務報表或其經營業績之呈列產生重大影響。此外，該等改變或會對陽光房地產基金向基金單位持有人作出分派之能力產生不利影響。

該等基金單位或會自香港聯交所除牌。

香港聯交所已就證券(包括基金單位)在香港聯交所持續上市作出若干規定。無法保證陽光房地產基金將繼續符合基金單位維持在香港聯交所上市所需之規定，或香港聯交所不會更改其上市規定。

管理人估計，陽光房地產基金從發售建議收取之所得款項總額連同SKFE及囪基地產認購之所得款項，將約為港幣75.932億元（根據最低發售價計算）至港幣78.162億元（根據最高發售價計算）。

下表列示陽光房地產基金在發售建議及SKFE及囪基地產之認購完成後之資金來源，以及該等資金之計劃用途。

	根據最低發售價 港幣2.45元	根據最高發售價 港幣2.60元
	港幣百萬元	
資金來源：		
根據發售建議發行1,045,370,362個基金單位	2,561.2	2,718.0
向SKFE之附屬公司發行374,072,708個基金單位	916.5	972.6
向囪基地產之附屬公司發行67,569,930個基金單位	165.5	175.7
自貸款融資提取之首筆款項	3,950.0	3,950.0
總計	7,593.2	7,816.2
資金用途：		
收購(1)	7,251.3	7,469.7
發行費用及債項建立費用(2)(3)	187.4	192.1
收購費用(4)	154.4	154.4
總計	7,593.2	7,816.2

附註：

(1) 包括收購目標公司、目標物業、融資公司及域名公司權益，以及支付首筆掉期費用。

(2) 發行費用由有關發售建議之開支所組成，包括應付予包銷商之包銷佣金（按照最終發售額）、法律費用、印刷成本、核數師費用、上市成本、路演、廣告及市場推廣相關開支及其他行政開支。債項建立費用主要包括有關貸款融資應付之前端費用。

(3) 根據包銷協議，因行使超額配售權而產生之包銷佣金及若干開支（包括但不限於香港聯交所交易費及證監會交易徵費）將由Uplite Limited及Cobase Limited承擔。

(4) 收購費用包括收購目標公司及目標物業所產生之專業費用、印花稅及其他費用。

根據上表，發售建議之所得款項（扣除所有費用及支出）連同自貸款融資提取之款項（按公平基準磋商），將根據收購安排用作收購。有關收購安排之其他詳情，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」一節。

主要基金單位持有人及其他基金單位持有人

就董事所知悉，於發售建議完成時，概無任何人士(SKFE之間接全資附屬公司Uplite Limited及Wintrade Limited除外)持有陽光房地產基金5%或以上之已發行基金單位中之權益。

下表顯示於發售建議完成並於超額配售權獲全數行使後，SKFE、囱基地產及其他基金單位持有人各自持有的基金單位數目及概約百分比：

	發售建議完成時		行使超額配售權後[1]	
	基金單位數目	佔已發行基金單位總數之概約百分比	基金單位數目	佔已發行基金單位總數之概約百分比
SKFE之附屬公司				
Uplite Limited	224,443,625	15.1	135,899,609	9.1
SKFE之附屬公司				
Wintrade Limited	149,629,083	10.1	149,629,083	10.1
囱基地產之附屬公司				
Cobase Limited	40,541,958	2.7	24,547,974	1.7
囱基地產之附屬公司				
Richful Resources Limited	27,027,972	1.8	27,027,972	1.8
公眾基金單位持有人	1,045,370,362	70.3	1,149,908,362	77.3
總計	1,487,013,000	100.0	1,487,013,000	100.0

附註：

(1) 假設超額配售權獲全數行使。

董事認購基金單位

董事及彼等之聯繫人無意申請認購發售建議項下之基金單位。於緊隨基金單位上市後，董事概無於基金單位中擁有權益(就根據信託契約之披露規定而言，視為《證券及期貨條例》第XV部適用)。除本發售通函「企業管治—董事、管理人或主要基金單位持有人之基金單位權益及買賣」一節所述外，概無任何對董事處置或轉讓彼等所持有之基金單位的全部或任何部份之限制。

分派政策

分派政策

按管理人之政策，將於每個財政年度向基金單位持有人分派相等於陽光房地產基金年度可供分派收入100%之款項作為股息。根據信託契約，陽光房地產基金在任何情況下均須確保，於每個財政年度分派或可分派予基金單位持有人之款項不得少於陽光房地產基金年度可供分派收入之90%。由於有資本支出等資金項目，基金單位持有人應得之年度可供分派收入可能會超出陽光房地產基金可供動用之現金總額。因此，分派或須由銷售資產產生之現金及／或借款（根據《房地產投資信託基金守則》作出）提供資金。

就上述分派目的而言，並根據信託契約之條款，「年度可供分派收入」指管理人計算之金額，乃指陽光房地產基金及受託人為陽光房地產基金及代表陽光房地產基金以信託方式全資擁有之各公司（僅就此而言，不論已發行股本任何部份(a)無附有任何投票權；及(b)無附有可收取溢利分派之權利）於有關財政年度之綜合經審核除稅後溢利，並經調整以撇除有關財政年度收益表錄得之若干調整（定義見下文）之影響。於撇除該等調整後，年度可供分派收入或會有別於有關財政年度所錄得之溢利。

「調整」指於有關財政年度之收益表內扣除或計入之調整，包括：

(i) 物業重估收益（包括撥回減值撥備）之影響；

(ii) 商譽之減值虧損；及負商譽之確認或調整，惟不包括與調整付款有關者；

(iii) 現金及會計融資成本之差異，包括金融工具公允價值之變動；

(iv) 出售該等物業之已變現收益；

(v) 有關物業估值變動、金融工具公允價值改變及申報商業樓宇免稅額／資本免稅額之遞延稅項支出／抵減；

(vi) 以基金單位形式支付或應付之管理人酬金部份；

(vii) 於收益表支銷惟由發行基金單位所得款項撥付之任何公開發售基金單位成本；

(viii) 收益表記錄之其他重大非現金收益；及

(ix) 為免混淆，根據每基金單位分派擔保或該等放棄分派契約或就列明給予基金單位持有人之分派而支付予管理人、受託人或陽光房地產基金之任何金額之影響，將不會計入任何調整付款。

此外，管理人亦有權酌情分派任何額外款額(包括資本)。為釐定是否分派任何額外款項(包括資本)，管理人將考慮多項因素(包括但不限於陽光房地產基金之資金需求、其財務狀況、遵守有關法律、法規及契諾(包括《房地產投資信託基金守則》規定之現有借款限制)、其他資金管理考慮因素、分派之整體穩定性，以及現行行業慣例。特別是，管理人將考慮行使上述酌情權，經考慮上述各項因素後，分派相等於任何物業重估虧損之任何金額。倘《房地產投資信託基金守則》(現時按此守則)規定，任何(a)計入收入之重估盈餘，或(b)出售房地產之收益，不得構成供分派予基金單位持有人之淨收入之一部份，惟管理人須已取得受託人之事先批准則另作別論。

陽光房地產基金之初期分派政策為每年分派兩次，即截至十二月三十一日及六月三十日止六個月期間之分派，惟截至二零零七年六月三十日止財政年度之分派(是次分派將就上市日期至二零零七年六月三十日止期間作出)則除外。分派於六個月期間結束起計之四個月內支付。董事預期，中期及末期分派將分別於每年四月底及十月底支付。陽光房地產基金於上市日期後之第一次分派將為由上市日期至二零零七年六月三十日期間，並將於二零零七年十月三十一日前支付。

管理人將透過陽光房地產基金之年報及半年報告，知會基金單位持有人有關陽光房地產基金於各個有關財政期間之業績公佈，該等公佈涉及之範圍以各項分派乃由收入及資本組成，以及收入及資本之類別。

分派將以港幣向基金單位持有人作出宣派及支付。倘新基金單位於宣佈分派後但於該等分派之記錄日期當日或之前已發行，則陽光房地產基金將予分派之總金額將按比例增加，因此，於記錄日期之基金單位持有人均會收取已宣派之每基金單位分派，基金單位合併或分拆除外，在該情況下，將會作出適當調整。管理人或不時酌情採用其認為適當之規定，讓基金單位持有人將陽光房地產基金作出之任何分派進行再投資，以換取全新基金單位，但基金單位持有人並非必須收取基金單位以代替現金分派。根據現行之香港稅法，分派毋須預扣或扣除香港稅項。按稅務局現行慣例理解，陽光房地產基金所作之分派毋須在香港繳納稅項。然而，投資基金單位之稅務問題將會視乎各名基金單位持有人之個別情況而定。基金單位持有人在投資基金單位前，應諮詢彼等本身之稅務意見。有關基金單位持有人若干有關稅務影響之概要，請參閱本發售通函「其他資料—稅項」一節。

陽光房地產基金之分派能力乃視乎(其中包括)陽光房地產基金是否備妥足夠現金支付所需之款項。請參閱本發售通函「風險因素－與陽光房地產基金組織及業務相關之風險－陽光房地產基金將主要透過物業公司經營，而其向基金單位持有人作分派之能力取決於物業公司之財務業績及狀況」一節。根據現行《房地產投資信託基金守則》，為陽光房地產基金持有房地產之各間特定用途公司須按有關司法管轄區之法律及法規，於每個財政年度向陽光房地產基金分派其所有收入。

有關由預計上市日期至二零零七年六月三十日期間之預測分派之資料，請參閱本發售通函「分派聲明」一節。

香港商業物業市場概覽

戴德梁行有限公司受管理人委託編製關於香港商用物業市場之報告。以下為市場顧問就香港甲級與乙級寫字樓及零售物業市場之分析報告發出之函件摘要，其全文及資料來源載於本發售通函附錄六。所有於本概要內發表之意見均為戴德梁行有限公司之獨立意見。有關資料未經管理人、受託人、聯席全球協調人或任何其他人士獨立核實。鑑於大部份資料均為預計，因此僅應視之為指引，並應以適當審慎之態度處理。

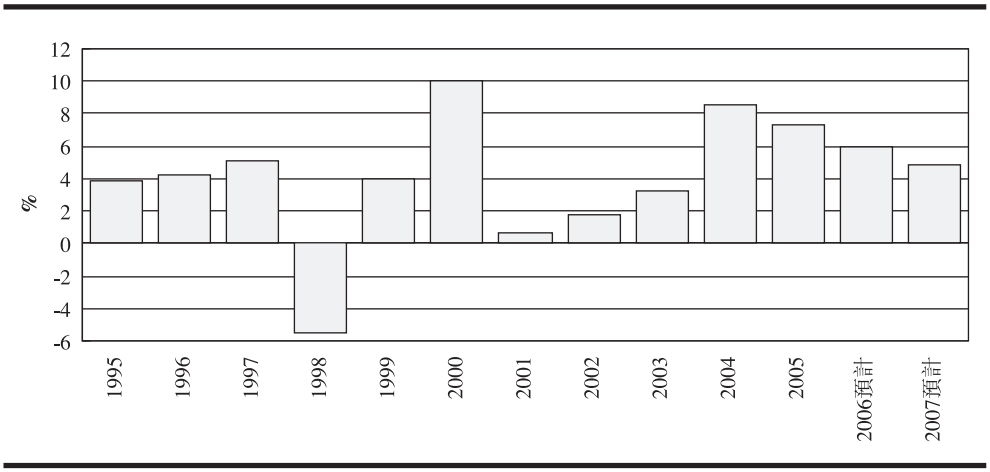
經濟回顧

憑藉本身之地理位置及其作為通往中國內地門檻之重要性，香港成為全球其中一個最繁忙之金融貿易中心。隨著本地生產總值於二零零五年激增7.3%，政府預計，香港本地生產總值於二零零六年將會增加6.5%。

服務業佔二零零五年香港本地生產總值之87.6%。「批發、零售、進口與出口貿易、飲食及酒店業」(佔本地生產總值27.3%)、「金融、保險、地產及商業服務業」(佔本地生產總值21.4%)及「運輸、倉庫及通訊業」(佔本地生產總值9.9%)等三個服務行業錄得穩健增長，推動香港之經濟增長。儘管利率高企、油價上升及存在爆發禽流感的可能性，香港經濟一直表現出極強之適應力，並因包括美國、中國及日本在內之外圍經濟增長而受惠。

繼二零零六年第二季錄得強勁升幅5.5%後，於二零零六年第三季，本地生產總值按年度計算實質增長6.8%。以經季節性調整比較基準為依據，於二零零六年第三季，本地生產總值按季度計算實質增加3.5%。

一九九五年至二零零七年(預計)本地生產總值按年度計算實質增長



*資料來源：*香港特別行政區政府統計處、Consensus Economics Inc.

受失業率持續改善、家庭收入增加及訪港旅客人數上升等因素帶動，預測二零零六年至二零一零年之本地生產總值增長會維持每年4.6至5.9%之高位[1]。

[1]*資料來源：*Asia Pacific Consensus Forecasts，二零零六年十月Consensus Economics Inc.出版

就業

香港之失業率由截至二零零三年七月止三個月之最高點8.6%回落至截至二零零六年十月止三個月之4.5%。截至二零零六年十月止三個月，香港之總就業人數為3,669,200人。

於經歷十一個季度(不包括二零零四年第二季)錄得負數後，於二零零五年，在統計調查所包括的主要行業類別[2]之就業人士之平均按年度計算每人薪金變動再次錄得正數。於二零零六年第二季，就業人士名義平均薪金按年度計算增加2.2%，及實質增加0.1%。

消費物價指數(CPI)

二零零六年九月，綜合CPI按年度計算上升2.1%，而二零零六年八月則按年度計算上升2.5%，主要是由於新鮮蔬菜價格、電話及其他通訊服務收費、私人房屋租金，以及煤氣的燃料調整費升幅收窄所致。此外，汽油價格下跌也有關。根據香港特別行政區政府統計處之資料，根據現有跡象顯示，消費物價通脹直至年底應將保持在溫和的水平。雖然現時港元跟隨美元轉弱或會令進口通脹輕微上升，但油價近期大幅回軟及本地生產力持續上升應可抑制整體通脹壓力。預計二零零六年至二零一零年之CPI維持於每年2.2至3.3%之水平[3]。

更緊密經貿關係安排(CEPA)

於二零零三年六月與中央人民政府簽訂CEPA，使香港與中國之經濟得以進一步一體化。CEPA分三個階段實施，CEPA第一階段、第二階段及第三階段分別於二零零四年一月、二零零五年一月及二零零六年一月全面實施。CEPA之目標是為了進一步加強兩地經濟之貿易與投資合作，促進兩地進行互惠發展。藉著促進專業、工業、貿易及製造行業之中小型企業(中小企)之發展，CEPA旨在加強中國與香港間之經濟互動。中國與香港兩地之市民、貨物與資本往來容易增強聯繫，將會支持兩地經濟之長期發展。

在實施根據CEPA框架推出之個人遊計劃(個人遊)之情況下，二零零五年訪港的中國內地旅客約有5,600,000人次，佔整體訪港的中國內地旅客人數44.3%(或佔訪港旅客總數之23.8%)。二零零四年，以個人遊方式來港之中國內地旅客之旅客消費約達港幣65億元。此外，自於二零零四年實施CEPA第一階段以來，於二零零四年至二零零五年已為香港創造了約29,000個與貨物貿易、服務貿易及個人遊相關之新職位。

---

[2] 根據香港特區政府統計處之資料顯示，進行調查之主要行業包括(i)製造業、(ii)批發、零售、進出口貿易，飲食及酒店業、(iii)運輸、倉庫及通訊業、(iv)金融、保險、地產及商用服務業及(v)社區、社會及個人服務業。

[3] *資料來源：*Asia Pacific Consensus Forecasts，二零零六年十月Consensus Economics Inc.出版

香港寫字樓市場

香港是全球進出口貿易、電訊、金融、保險、房地產及商業服務中心。香港充滿活力及其大都會城市架構在國際上獲得認同，包括根深蒂固之監管、銀行及金融體系、世界級證券交易所、規劃完善之基建及運輸網絡、現代化傳訊設施以及低稅率稅制。此外，由於中國加入世界貿易組織(世貿)，政府一向奉行之自由經濟政策及其全球組織排名，同樣有利於維持於本港設立地區跨國總公司之吸引力。

香港之宏觀經濟環境於過去數年持續改善，刺激了企業之需求，於香港設立地區辦事處及總公司之企業數目日增。此外，受僱於服務行業之人數由二零零零年二百六十萬人(佔總就業人數之79.4%)增至二零零五年逾二百八十萬人(佔總就業人數之84.6%)，亦進一步支持香港寫字樓物業錄得增長。

寫字樓供應

根據香港特區差餉物業估價署之資料，於二零零五年十二月三十一日，香港寫字樓總存量約1.052億平方呎，包括：

- 甲級寫字樓約6,170萬平方呎(佔寫字樓總存量58.7%)
- 乙級寫字樓約2,640萬平方呎(佔寫字樓總存量25.1%)
- 丙級寫字樓約1,710萬平方呎(佔寫字樓總存量16.2%)

下表列示香港特別行政區政府差餉物業估價署就香港寫字樓所採用之分級標準。務請注意，分級標準並不包括地理位置在內。

寫字樓分級	分級標準
甲級	新型及裝修上乘；間隔具彈性；整層樓面面積廣闊；大堂與通道裝潢講究及寬敞；中央空氣調節系統完善；設有良好之載客及載貨升降機設備；專業管理；普遍有泊車設施
乙級	設計屬一般水平但裝修質素良好；間隔具彈性；整層樓面面積中等；大堂面積適中；設有中央或獨立空氣調節系統；升降機設備足夠；管理妥善；不一定有泊車設施
丙級	設計簡單及有基本裝修；間隔彈性較低；整層樓面面積狹小；大堂只有基本設施；一般並無中央空氣調節系統；升降機僅足夠使用或不敷應用；管理服務屬最低至一般水平；並無泊車設施

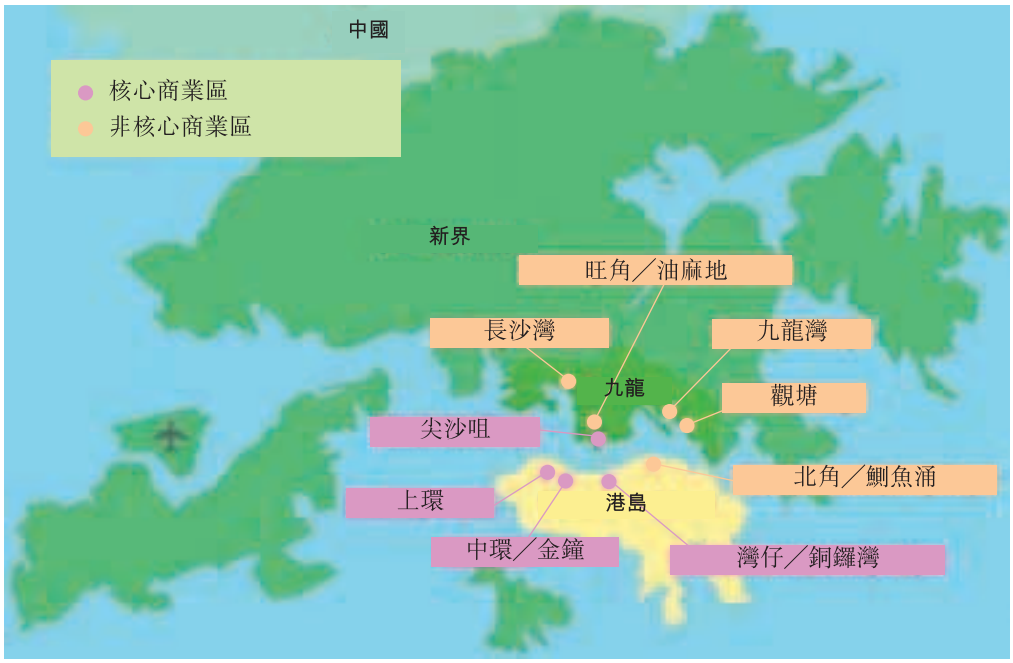
*資料來源：*香港特別行政區政府差餉物業估價署

下表概述截至二零零五年底香港寫字樓存量之地區分佈：

寫字樓級別	港島 (百萬平方呎)	九龍 (百萬平方呎)	新界 (百萬平方呎)
甲級	37.5	18.6	5.6
乙級	17.0	8.7	0.7
丙級	11.4	5.3	0.4

*資料來源：*香港特別行政區政府差餉物業估價署

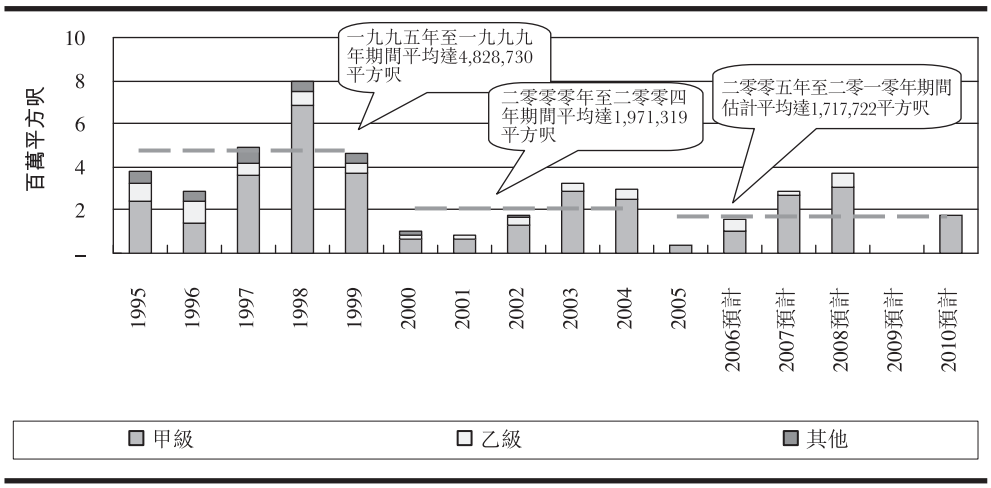
約63%之甲級寫字樓及67%之乙級寫字樓位於中環／金鐘、上環、灣仔／銅鑼灣及尖沙咀等香港核心商業區。該等核心商業區之新落成寫字樓供應量有限及短缺，導致越來越多寫字樓租戶遷往非核心商業區(詳情見以下地圖)。



*資料來源：*戴德梁行估價及顧問服務

下圖列示一九九五年至一九九九年及二零零零年至二零零四年之新落成寫字樓過往平均供應量，分別約為每年四百八十萬平方呎及每年二百萬平方呎。二零零五年至二零一零年之新落成寫字樓平均供應量預計每年約為一百七十萬平方呎，低於過往平均供應量。

一九九五年至二零一零年(預計)私人寫字樓供應量



*資料來源：*香港特別行政區政府差餉物業估價署、戴德梁行估價及顧問服務

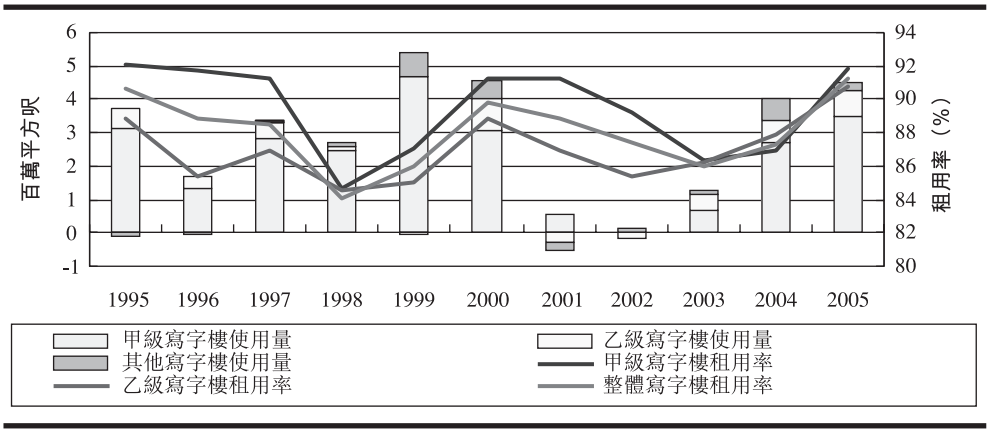
除預計由二零零七年底分階段落成之尖沙咀環球貿易廣場(ICC)外，由二零零六年至二零一零年期間，大部份主要新落成寫字樓供應量均位於荃灣、觀塘、九龍灣及晿魚涌，位於核心商業區以外地區。

寫字樓需求

由於核心商業區之寫字樓面積供應量有限，加上於該等地點物色大型樓面面積日益困難，預計非核心商業區之寫字樓需求將會持續上升。

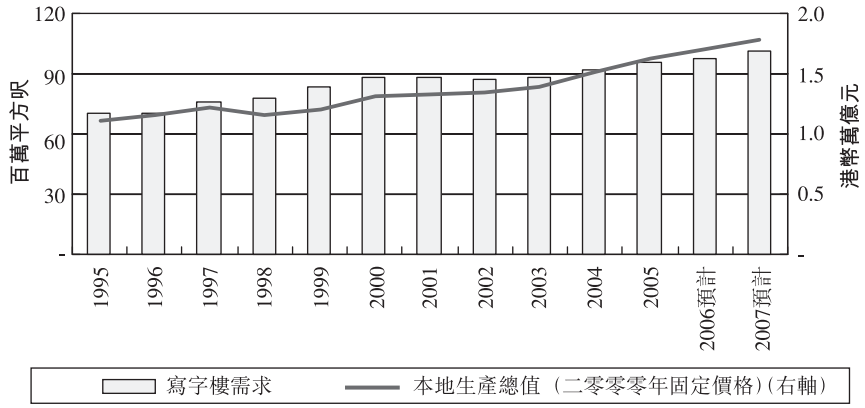
經歷沙士肆虐期間[4]之低潮後，香港經濟復甦，錄得穩健增長，導致金融、銀行、法律及會計行業佔用更多寫字樓面積。自二零零三年以來，香港寫字樓錄得正數使用量，整體寫字樓租用率由二零零三年十二月三十一日之86.0%增至二零零五年十二月三十一日之91.3%。由於預計二零零六年至二零一零年之本地生產總值平均每年實質增加4.6至5.9%，預計對寫字樓需求會持續上升。

一九九五年至二零零五年各級寫字樓之使用量及租用率



*資料來源：*香港特別行政區政府差餉物業估價署

寫字樓需求（一九九五年至二零零七年預計）



資料來源： 香港特別行政區政府統計處、香港特別行政區政府差餉物業估價署、戴德梁行估價及顧問服務

二零零三年沙士爆發期間之租金水平偏低，由二零零三年第三季至二零零六年第三季，甲級及乙級寫字樓之平均租金大幅回升，平均租金分別上升約84%及57%。由於自二零零三年以來，宏觀經濟環境穩健、租用率上升及需求增加，支持寫字樓價格及平均租金之升勢。

[4] 於二零零三年出現的嚴重急性呼吸系統綜合症（「沙士」）疫症嚴重影響香港之短期經濟。

儘管最優惠利率不斷提高，租金增長之勢頭於二零零五年得以維持，顯示出寫字樓需求甚殷但供應有限所造成之綜合影響。根據香港特別行政區政府差餉物業估價署之臨時數字，於二零零六年九月，甲級及乙級寫字樓之整體租金按年度計算分別增加19.9%及16.3%。於二零零六年九月，按年度計算，上環及中環地區之甲級寫字樓租金增加15.1%。甲級寫字樓之整體租金，於截至二零零六年九月止過去六個月增加8.0%。乙級寫字樓租金增幅於截至二零零六年九月止過去六個月為8.4%。

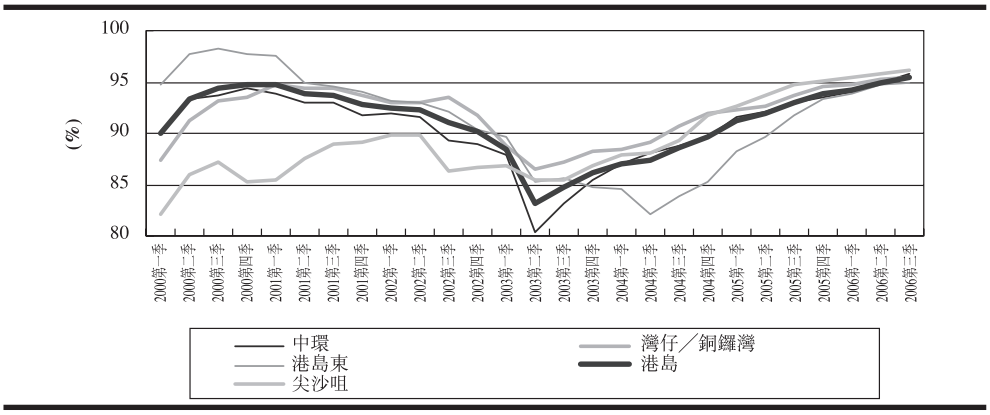
由於核心商業區之寫字樓面積供應有限，預計非核心商業區寫字樓需求上升之趨勢將會持續。金融、銀行、法律及會計業界之公司愈來愈難以於該等地區擴充及物色大型樓面面積。由於中環地區之寫字樓面積供應有限，導致潛在租戶考慮港島之其他商業區，例如灣仔／銅鑼灣及港島東，而這些地區已成為公司租戶之其他選擇。

隨著甲級寫字樓面積之租金大幅上升、供應量及選擇有限，當中以核心商業區之情況特別顯著，預計非核心區化趨勢或需求「外溢」而導致對位於核心商業區租金較低之乙級寫字樓及非核心商業區之優質寫字樓之需求增長趨勢持續。由於香港之經濟前景樂觀，吾等預計，主要寫字樓地區之寫字樓租用率將會持續上升。

寫字樓租用情況

根據香港特別行政區政府差餉物業估價署之資料顯示，甲級寫字樓之平均租用率於二零零五年底攀升至約92%，而乙級寫字樓之租用率則由二零零二年開始上升，至二零零五年底上升至約91%。根據戴德梁行之研究資料[5]，由於寫字樓需求強勁，港島四個地區之甲級寫字樓租用率由二零零三年第二季開始穩步上揚，租用率至二零零六年第三季達95%以上。

二零零零年第一季至二零零六年第三季分區甲級寫字樓租用率



*資料來源：*戴德梁行研究部

[5] 由於未獲提供香港特別行政區政府差餉物業估價署之季度地區租用數據，因而以戴德梁行之分區甲級寫字樓租用率於本文內列示季度分區租用率變動。

寫字樓租金升幅預計

由於租用率[6]高企及供應有限，較高的甲級寫字樓租金預計會持續一段日子。預計較高租金會鼓勵更多租戶於其租約於二零零六年屆滿續租時遷往非核心商業區。二零零五年，甲級及乙級寫字樓之租金升幅表現同樣強勁，此強勢有望於二零零六年及二零零七年延續。由於乙級寫字樓之租金升幅有可能較甲級寫字樓者快，預計其租金差額將會收窄。

長遠來說，經參考長期過往甲級及乙級寫字樓平均租金升幅後，預計由二零零八年起，甲級及乙級寫字樓租金會按較溫和之幅度上升，分別為每年約6.2%及6.0%。長期平均租金升幅乃按照香港特別行政區政府差餉物業估價署甲級及乙級寫字樓租金指數一九八六年至二零零五年之二十年平均年度增長作出估計。

短期租金表現可能受供求變動以及地區與物業特定因素影響。個別寫字樓物業租金升幅可能與整體寫字樓物業大為不同。促成寫字樓租金上升之物業特定因素包括物業地點、鄰近地區之可資比較寫字樓的新增及現存競爭情況以及位置是否便利。

香港零售業市場

香港之零售業租金增長與零售業銷售額增長相輔相成。隨著整體經濟從二零零三年沙士肆虐期間中復甦過來，截至二零零五年十二月三十一日止年度，零售業總銷貨價值達到約港幣2,046億元，以數量計算按年度增加5.9%。受到穩定客戶需求支持，整體零售業銷售額繼續穩步上升。預計零售業銷售額會因本地消費增加（受宏觀經濟環境利好、就業前景樂觀及工資回升所帶動）及訪港旅遊業穩步發展（獲政府大力支持）而攀升。

旅遊業及特別是旅客購物開支，是帶動香港零售業銷售額增長之其中一項因素。根據香港旅遊發展局及香港特別行政區政府統計處之統計數字，留宿旅客[7]購物開支佔零售業銷售總額作出之貢獻，由一九九八年約9.5%（佔零售業總銷貨價值港幣1,957億元中之港幣185億元）增至二零零五年17.8%（佔零售業總銷貨價值港幣2,046億元中之港幣364億元）。

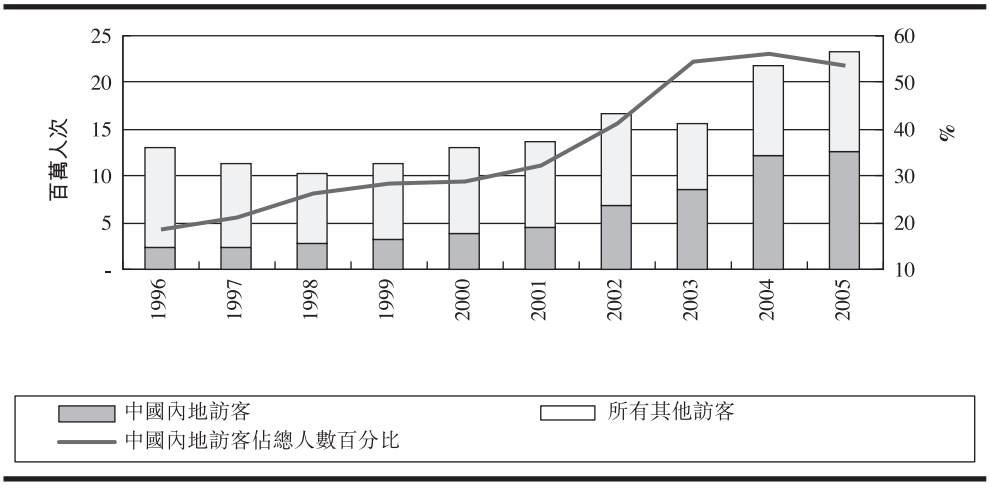
6 根據戴德梁行之分區甲級寫字樓租用率。

7 香港旅遊發展局將入住香港之集體或私人住宿設施最少一晚之旅客界定為留宿旅客。

政府為促進旅遊業及加強零售業基礎不斷努力，對香港零售業市場貢獻良多。當中包括香港迪士尼樂園、東涌纜車項目、尖沙咀／旺角街道景觀改善工程及銅鑼灣購物天堂。上述各項均有助提高香港抓緊中國內地旅客消費所製造商機之能力。近年，中國經濟增長強勁，中國內地旅客之購買力不斷提高。

近年來，大量旅客(尤其是中國旅客)訪港，成為香港旅遊業發展興旺之主要動力之一。一九九九年至二零零五年期間，中國內地旅客人數之升幅高於其他國家旅客，每年平均升幅達22.8%，而同期來自其他國家之訪港旅客人數升幅則為每年3.5%。自二零零三年七月起實施個人遊以來，到訪香港之中國內地旅客人數迅速增長。個人遊初期只覆蓋中國廣東省四個城市(中山、江門、佛山及東莞)。其後，個人遊已擴展至全中國44個城市，預計來自中國之旅客人數會進一步增多。二零零五年，到訪香港之中國旅客人數約有一千二百五十萬人次，佔該年度訪港旅客總人數54%。預計至二零一零年，來自中國之訪港旅客人數會躍升至二千一百四十萬人次，預計二零一零年來自其他國家之訪港旅客人數將增至一千三百四十萬人次。

訪港旅客人次(一九九六年至二零零五年)



*資料來源：*香港旅遊發展局

中國內地訪客除了佔總訪港人數之一大部份外，亦佔二零零五年留宿訪客購物總開支約65.7%。根據香港旅遊發展局之資料，二零零五年中國內地旅客之人均留宿旅客購物開支為港幣2,979元，是來自主要市場之所有留宿訪客中之最高消費，並較平均留宿訪客購物開支港幣2,465元高約21%。中國內地訪客湧入，導致留宿訪客總開支由一九九八年之港幣394億元增至二零零五年之港幣689億元。

零售物業供應

根據香港特別行政區政府差餉物業估價署之資料，由一九八一年至二零零五年期間，私人商用樓宇存量接近倍增，截至二零零五年底，增加了約5,100萬平方呎及總存量約1.025億平方呎。私人商用物業樓宇之分佈概述如下：

- 港島約佔私人商用樓宇總存量31.9%（3,270萬平方呎）
- 九龍約佔私人商用樓宇總存量41.1%（4,210萬平方呎）
- 新界約佔私人商用樓宇總存量27.0%（2,770萬平方呎）

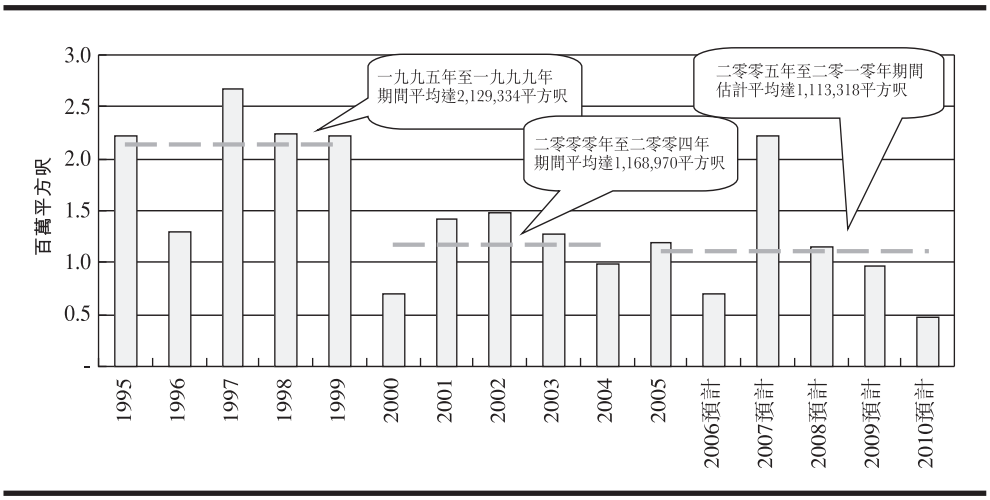
根據香港特別行政區政府規劃署發出之香港規劃標準與準則，零售／商用物業可分類如下：

類別	特色
都會中心	— 為全香港市民及遊客而設 — 提供全地區娛樂及供應大量商用樓面面積 — 面積一般超過100,000平方米（1,076,400平方呎）
區域中心	— 大約每250,000至1,000,000人口設一個 — 大量零售面積（雖然面積一般較多用作區域功能） — 面積介乎50,000平方米（538,200平方呎）至100,000平方米（1,076,400平方呎）
地區中心	— 大約每50,000至250,000人口設一個 — 個別地區設中型規模購買中心 — 面積介乎10,000平方米（107,640平方呎）至50,000平方米（538,200平方呎）
鄰舍中心	— 為鄰近人口而設 — 為居民提供日常所需物品，例如食品、雜貨及社會服務

*資料來源：*香港特別行政區政府規劃署

中西區、灣仔／銅鑼灣、尖沙咀、油麻地及旺角均被視為香港之主要零售地區，佔私人商用樓宇總存量逾40%。該等地區之零售活動通常焦點於較高檔次市場，迎合旅客及中至高收入人士之需要。於上水及將軍澳等新市鎮，零售活動一般集中於普羅大眾市場，為鄰舍範圍以及鄰近地區之公共及私人屋苑居民服務。然而，上水已由一個新市鎮發展成為一個繁榮之邊境市鎮，凝聚力且伸延至深圳及更深入之地區。

一九九五年至二零一零年(預計)私人商用樓宇供應量



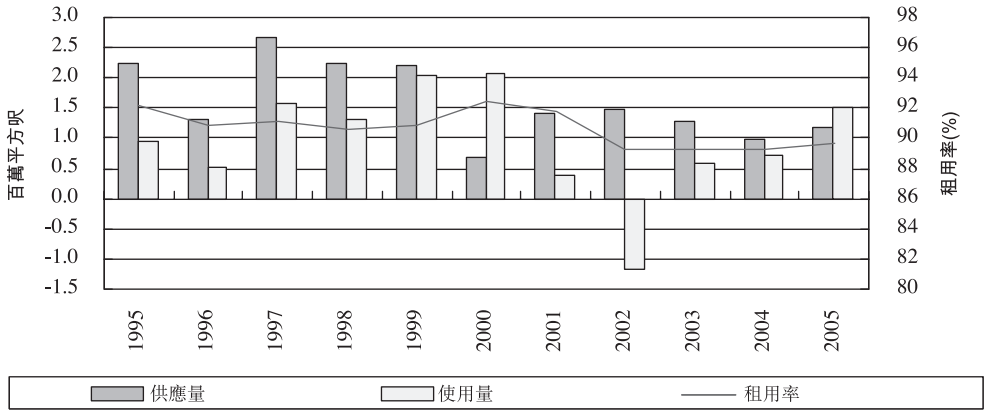
*資料來源：*香港特別行政區政府差餉物業估價署、戴德梁行估價及顧問服務

由二零零五年至二零一零年期間落實之主要新零售發展項目之總供應量約達670萬平方呎，平均新供應量約為每年110萬方呎，稍為低於二零零零年至二零零四年五年之平均數120萬平方呎。預計於二零零七年完成之觸目發展項目計有九龍站綜合發展項目之Union Square部份及尖沙咀河內道市區重建局項目、九龍灣企業廣場5期及赤臘角航天城。於未來數年，港島之具質素零售面積供應仍然有限。

零售物業需求

由於零售市場繼續受惠於香港經濟復甦，預計零售面積需求仍然高企。鑑於人口不斷增長、消費者信心恢復、實質個人消費增加、就業市場情況改善、薪金上調、旅遊業興旺、人民幣升值及進一步改善與中國基建體系之種種因素，預計香港零售業市場及租金之整體表現向好。

一九九五年至二零零五年私人商用物業之供應量、使用量及租用率



*資料來源：*香港特別行政區政府差餉物業估價署

自一九九七年六月從高位下滑34%以來，私人零售業樓宇租金於二零零三年六月沙士期間跌至谷底。由於實施包括個人遊等一系列措施以放寬中國內地訪客之入境限制，使中國內地訪客人數激增，導致租金持續下跌情況於二零零三年下半年大幅好轉。

自二零零三年以來，主要購物中心內之零售商與位置優越之商店之零售業銷售額均告上升。因此，愈來愈多零售商願意支付較高租金以爭相租用人流暢旺地區及遊客區之優質零售面積。由於預計銷售額會因本地消費強勁及旅遊業人流增加(尤其是中國內地旅客)而高企，許多現有零售商採取進取的擴展計劃。由二零零三年第三季至二零零六年第三季期間，平均私人零售業樓宇租金已回升約19%。

零售物業租金升幅預計

經濟基礎呈現強勢，包括就業市場情況改善及薪金調高，於未來數年，將會使本地消費持續增長，刺激零售業銷售額及數量。由於預計人民幣繼續升值，中國內地訪客會受惠於貨幣升值，令其在於本港之消費力隨之而提升。為迎合旅客及本地消費者之需要，預計會有更多零售商於二零零六年擴充。然而，部份主要服裝及化妝品零售商於二零零五年第四季之業務營業額放緩，且計劃遷往租金開支較低之非黃金地段位置之零售商數目日增。鑑於上述因素，預計未來數月之主要零售物業租金將會整固。然而，整體來說，預計零售面積需求會持續高企，預計二零零六年至二零零七年整個零售行業租金升幅會延續二零零四年至二零零五年所呈現之上升趨勢，縱使上升幅度較為溫和但將持續。

長遠來說，由二零零八年起，預計零售物業租金會有按較溫和之升幅，每年上升約5.6%。長期平均租金升幅乃按照香港特別行政區政府差餉物業估價署一九八六年至二零零五年期間零售業樓宇租金指數之二十年平均年度增長作出預計。

預計零售業銷售額、訪港旅客及失業率等市場因素會對零售物業表現造成持續影響。特定零售物業租金升幅亦可能會受需求增加所影響，導致需求增加之因素包括本地人口增加或較高旅客流量、公共交通工具方便快捷、興建及改善主要道路及服務基建，及日後於零售業物業鄰近地區提供相若之零售設施等等。因此，個別零售物業租金升幅可能與整個零售行業之租金升幅存在顯著差異。

策　略

管理人之主要目標是為基金單位持有人提供定期而穩定且具備持續長遠增長潛力之現金分派，及提高物業組合價值之潛力。管理人擬採取多項業務及投資策略，藉以使其香港之大型物業組合（主要由寫字樓及零售房地產組成）之表現達致最佳水平及提升其整體質素，從而達成該等目標：

- **積極經營管理及資產增值策略：**採取積極經營管理及資產增值措施，以提高長遠物業組合價值

- **投資及收購增長策略：**藉著物色、評估及收購帶來對陽光房地產基金之分派持續增長機會及長遠提高物業組合價值有貢獻之可產生收入投資物業，推動收購增長

- **資本管理策略：**採納有效率之資本管理框架，支持管理人之經營及收購增長策略

- **業務管理策略：**確保具質素之員工、良好之企業管治常規、制度及基礎，支持管理人之資金管理及之資產管理活動

物業組合初期將會包括在香港主要用作寫字樓及零售用途之物業。管理人擬主要專注於符合下文「投資及收購增長策略」一節所述投資準則之香港寫字樓及零售物業。

策略性措施

積極經營管理及資產增值策略

主動積極以現有及新租戶為目標，維持高租用率

為維持物業組合之高租用率，管理人將會與物業管理人緊密合作，積極評估物業組合之租賃、市場推廣及客戶關係策略。該等措施旨在與現有租戶建立穩固關係、爭取與新租戶訂立租約、提供具質素及物業相關增值服務，以及利用個別物業之競爭優勢，將個別物業對現有及新租戶之吸引力推至最高。

對於與現有及新租戶洽談租約，管理人將會要求物業管理人依照透過定期基準評價可資比較物業之租賃條款及考慮個別物業之競爭特色之規律化方法來進行。

把握機會提高租金、租戶組合及物業組合價值

陽光房地產基金之寫字樓物業主要位於核心商業區及非核心商業區，而該兩個地區均具備租金大增之潛力。管理人相信，高級寫字樓面積之需求強勁但供應有限，將會導致核心商業區之寫字樓物業租金上升，以及非核心商業區出現「外溢」需求。就零售物業而言，管理人擬利用零售需求日增及政府之規劃人口增長與對地區交通樞紐及新市鎮進行基建投資之承諾，調高零售租金。

寫字樓及零售物業多位於政府劃分作重建、地區改善、基建投資或規劃人口增長之地區。該等政府措施[1]旨在改善目標地區之服務、交通基建及整體情況以及增加人口。管理人相信，該等政府措施將會導致(i)其部份寫字樓物業附近集中興建寫字樓高廈；及(ii)其部份零售物業附近之行人交通增加。管理人計劃利用政府實施該等措施，所可能帶來目標地區之零售及寫字樓面積需求增加，以至租金、租賃組合及長遠物業價值得以提升之優勢。

採用靈活之租賃架構

管理人旨在採用靈活之租賃策略，藉此利用整體經濟週期、物業之供求變動及物業附近之人口特色。

管理人將會與物業管理人緊密合作，積極評估物業組合之租賃及市場推廣策略，旨在與現有租戶維持穩固的關係及利用個別物業之競爭優勢，例如訂立訂有按營業額訂定租金或預先確定租金調升規定之租約。

透過資產增值措施提高租金收入及物業組合價值

管理人將會與物業管理人緊密合作，藉著進行資產增值活動提高租金收入及物業組合價值，例如透過善用面積、重新配置及改善樓宇設施，提高建築可出租總面積效率及租金潛力。該等措施旨在改善租約租合、租金收入及物業組合效率。

[1] 該等政府措施當中之某些例子包括連接現有九廣鐵路(九鐵)東鐵上水站至落馬洲／皇崗新過境邊境(預期於二零零七年完工)之上水至落馬洲支線、位於灣仔太原街之綜合商業／住宅發展項目(預期由二零零六年起分階段完成)，以及政府於將軍澳、上水及元朗等新市鎮之人口增長規劃。

著重成本控制

管理人將會與物業管理人緊密合作，務求在不影響其為租戶提供具質素及增值物業相關服務之前提下，將物業相關及經營開支減至最低。管理人將會與物業管理人緊密合作，務求透過不同方法控制物業相關及經營開支，當中包括精簡物業組合內之物業管理職能、實行成本控制管理制度及定期審閱第三方合約，以及採用具能源效益之方法讓租戶能夠節省能源成本。

投資及收購增長策略

管理人將會透過有系統及客觀之投資方式，積極物色、評估及選擇性收購可提供收入投資物業，旨在評估具潛力透過下列各項為基金單位持有人帶來可觀總回報之機會：

- 分派收益增加；
- 分派持續增長；及／或
- 長遠改善物業組合之價值。

管理人相信，其收購增長策略受到(i)其憑藉本身或陽光房地產基金與SKFE及囪基地產之關係，以及其本身之連繫與網絡爭取收購增長機會之能力；(ii)管理隊伍於物色、評估及執行物業收購機會方面之經驗；及(iii)陽光房地產基金進入資本市場等因素所支持。

為協助管理人履行其作為陽光房地產基金管理人之職責，囪基地產已根據囪基地產承諾函件承諾，會於上市日期第一週年後盡快，但無論如何於上市日期後十八個月內，只要管理人當時仍然出任陽光房地產基金之管理人，囪基地產或其聯營公司將會真誠地及按公平原則與管理人進行討論(討論將會一直真誠地繼續進行，直至管理人決定陽光房地產基金是否應購入任何該等新增物業為止，即使該決定乃於十八個月期間後始作出亦然)，以使該等新增物業供出售予陽光房地產基金。該等新增物業(及如適用則該等公司)須符合《房地產投資信託基金守則》當時之適用規定。除非及直至就買賣簽訂一份具法律約束力之協議，否則囪基地產並無責任向陽光房地產基金出售任何該等新增物業，而管理人或陽光房地產基金亦無責任購買任何該等新增物業。任何買賣須受適用於陽光房地產基金(如有所規定須包括基金單位持有人之批准)、囪基地產及任何其他有關人士之監管規定所限。

陽光房地產基金之管理人為囪基地產之一家附屬公司，擬將陽光房地產基金發展成為囪基地產於香港寫字樓及零售物業方面之旗艦房地產投資信託基金。囪基地產亦已根據囪基地產承諾函件向管理人(只要管理人當時仍然出任陽光房地產基金之管理人及陽光房地產基金仍然於聯交所上市)承諾，於上市日期後起計最少五年之期間內，囪基地產承諾集團將不會：

1. 擁有或控制一項關連房地產基金5%以上之附投票權基金單位；及／或

2. 出任一項關連房地產基金之管理人。

然而，囪基地產承諾集團並無承諾不會出任並非關連房地產基金之任何房地產投資信託基金之管理人。囪基地產承諾函件乃為其本身利益發予管理人，而並非以代表陽光房地產基金之身份發出。

在評估收購機會時，管理人將會考慮多項因素，當中包括：

- 物業之競爭優勢，包括地點、租用率及租戶特色、是否接近主要道路、公共交通及公用設施與服務等基建、人口發展及有關政府措施；

- 透過應用其積極經營管理及資產增值策略增加中期至長期價值之能力；及

- 建築物質素及設施規格。

所有擬收購之物業均須接受評估，以確定(其中包括)短期至中期之維修、保養及資本開支需求。

管理人現時並無計劃於上市日期起計十二個月期間內為陽光房地產基金收購任何物業，但亦有可能於符合其投資準則之機會出現時收購資產。

管理人計劃投資香港之寫字樓及零售物業。管理人將會就其物業組合投資採取其長遠投資政策，但目標是透過實行其經營管理及資產增值策略於不久將來為基金單位持有人提供價值。管理人亦旨在維持財務靈活性以符合其資本開支需求。作為其積極物業組合管理職能一部份，管理人將會定期審閱物業組合內之個別物業之中期至長期吸引力。受《房地產投資信託基金守則》之限制所限下，管理人可能會考慮透過直接出售陽光房地產基金於該等物業之權益，或陽光房地產基金於有關特別目的公司之權益，出售全部或部份物業，然後將所得款項用於合符其投資準則之其他投資項目。

投資政策及目標

受信託契約及《房地產投資信託基金守則》之條文所限，陽光房地產基金之投資政策及目標如下：

(a) 陽光房地產基金乃為了主要直接或間接投資香港之寫字樓及零售物業而設立。管理人(代表陽光房地產基金)僅可直接或間接投資於房地產及信託契約認可之其他投資項目，並必須管理存置財產，從而使陽光房地產基金之主要投資為通常可賺取入息之房地產。

(b) 管理人可能收購一幢未被佔用及並無賺取收入之樓宇內尚未完工單位或正進行大型發展、重建或裝修工程之未完工單位，惟該房地產之合約總值不得超過進行收購時存置財產之資產淨值總額10%(或《房地產投資信託基金守則》所規定之其他百分比)。

(c) 陽光房地產基金之投資策略僅可由管理人不時絕對酌情決定，條件是投資政策須與陽光房地產基金之投資政策與目標一致。

(d) 在管理人根據信託契約之規定向受託人出示由認可估值師編製之估值報告前，不得收購或出售任何房地產。

(e) 在遵守《房地產投資信託基金守則》、上市規則及上市協議之規定下，管理人可不時更改投資政策及目標，條件為：

(i) 其已根據《房地產投資信託基金守則》之規定以刊發公佈及通函之方式知會基金單位持有人有關更改；及

(ii) 更改須根據信託契約於管理人召開之會議上獲基金持有人以特別決議案方式批准。

資本管理策略

管理人旨在於審慎風險管理框架下支持陽光房地產基金之經營及收購增長策略，方法是採用債項與股本組合恰當而有效率之資本管理策略。現時採用之資本管理策略如下：

· 所有借款初步以港幣為計值單位，以配合其收益；

· 維持低於《房地產投資信託基金守則》規定(現時為45%)之適當資產負債比率。資產負債比率初步約為41.2%；

- 維持適當之債務到期安排，以配合其資產之長期性質；及

- 採用適當之對沖策略，審慎管理財務市場風險，包括為其借貸訂立利率掉期安排。

管理人相信，透過維持財務靈活性以符合資本開支需求，採用有效率之資本管理策略有助增加總回報，同時將基金單位持有人之風險減低。管理人將會定期檢討其資本管理策略，以反映陽光房地產基金之投資機會、其經營及整體經濟環境及《房地產投資信託基金守則》規定。

業務管理策略

管理人相信，良好企業管治常規、基建及管理資訊系統以及訓練有素之員工，是為陽光房地產基金提供有效及高質素基金、資產及物業管理服務之基本元素。管理人之企業管治常規及其營運標準詳情，載於本發售通函「架構、管理層及協議」一節。

管理人將會確保存在該等基礎因素支持其業務。管理人旨在為其員工提供適當培訓，以確保積極主動及高水平之服務標準，及於適當時候聘用外界服務供應商，且將引用行業最佳守則密切監察外界服務供應商之表現，以一直為陽光房地產基金旗下物業之租戶及客戶提供高質素服務。

該等物業及業務

該等物業

概覽

陽光房地產基金為投資者提供投資多元化物業組合之機會，物業組合包括20項位於香港之寫字樓及零售物業。寫字樓物業主要位於核心商業區(1)及非核心商業區(2)，零售物業主要遍佈全港之地區交通樞紐、新市鎮及其他人口稠密之市區與市郊地區。

於二零零六年九月三十日，該等物業之可出租總面積合共約為1,294,389平方呎。截至二零零六年九月三十日止三個月，寫字樓及零售物業之平均租用率分別為89.9%及87.9%。

該等物業之租戶亦來自各行各業，於二零零六年九月三十日，有934名來自多個行業之租戶。截至二零零六年九月三十日止月份，物業組合內之十大租戶(按租金收入計)佔該等物業之總租金收入約17.3%。此外，於同一期間，並無單一租戶佔該等物業之總租金收入2.9%以上。

該等物業乃經政府批租而由物業公司持有。於二零零六年十一月十日及二零零六年十二月二日，買方公司與有關賣方訂立買賣協議，以向有關賣方收購目標公司股份、目標物業、融資公司股份及域名公司股份。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－收購目標公司股份、目標物業、融資公司股份及域名公司股份之該等協議之描述」一節。現時預計買賣目標公司股份、目標物業、融資公司股份及域名公司股份，以及約務更替，將於上市日期完成。收購價值總額為港幣70.561億元(按最低發售價港幣2.45元計算)(較評估值折讓22.4%)至港幣72.745億元(按最高發售價港幣2.60元計算)(較評估值折讓20.0%)。

競爭優勢

管理人認為該等物業具備以下競爭優勢：

優越地理位置，其寫字樓物業位於核心商業區(1)及非核心商業區(2)以及零售物業位於人口稠密及日增之地區

- 寫字樓物業主要位於核心商業區及非核心商業區。十二項寫字樓物業中有七項位於核心商業區，包括座落於灣仔與上環之大型寫字樓項目。其他寫字樓物業主要位於非核心商業區，包括旺角及北角，該等地區具備租金大幅上升之潛力。

---

(1) 核心商業區包括中環、金鐘、灣仔、銅鑼灣、上環及尖沙咀。

(2) 非核心商業區包括北角／鰂魚涌、旺角／油麻地、長沙灣、九龍灣及觀塘。

· 零售物業主要位於地區交通樞紐及新市鎮中人口增長較高之地區(包括將軍澳及上水)以及人口稠密之市區。許多零售物業受惠於來自鄰近住宅發展項目之龐大零售客戶數目。物業組合亦包括市區及市郊地區之不同類型地舖。

多元化寫字樓及零售物業

· 物業組合多元化，由香港之零售及寫字樓物業組成，包括位於核心商業區及非核心商業區之甲級及乙級寫字樓，以及區域購物商場及優質地舖。

· 陽光房地產基金之該等物業之物業組合遍佈港島、九龍及新界。寫字樓物業主要位於核心商業區及非核心商業區，而零售物業則主要位於地區交通樞紐及新市鎮，以及人口稠密之市區及市郊地區。

· 此外，物業組合旗下之零售及寫字樓物業租戶來自各行各業，租戶包括範圍廣泛之最終用戶業務界別，顯示租戶集中度低。截至二零零六年九月三十日止月份，並無單一租戶佔該等物業之總租金收入2.9%以上。

高租用率及租金回升

· 物業組合已顯示該等物業之高租用率。截至二零零六年九月三十日止三個月，寫字樓及零售物業之平均租用率分別約為89.9%及87.9%。這樣可為陽光房地產基金提供穩定現金流量，以及使其與租戶洽談租約時具備相當之議價能力。

· 管理人相信，隨著於28.1%及29.7%(按可出租總面積計)二零零六年九月三十日之租約將分別於二零零六年九月三十日至二零零七年六月三十日止期間及截至二零零八年六月三十日止年度到期續租，物業組合具備條件因任何租金回升而受惠。自二零零三年沙士引發之衰退後，由於受宏觀經濟環境轉好支持，香港物業市場之租金經歷大幅回升(1)。預期租金升幅會受因香港寫字樓及零售面積需求殷切但供應有限之環境下而受到進一步支持。有關香港寫字樓及零售物業市場之其他詳情，請參閱本發售通函「香港商業物業市場概覽」及「附錄六－市場顧問就香港甲級及乙級寫字樓及零售物業市場分析報告發出之函件」兩節。

(1) 根據香港特區差餉物業估價署之資料顯示，由二零零三年第三季至二零零六年第三季期間，整體香港零售、甲級及乙級寫字樓租金率已分別上升約19%、84%及57%。

具條件把握機會提升租金、租戶組合及物業組合價值

- 管理人相信，高級數寫字樓面積需求殷切但供應有限，將導致核心商業區及因「外溢」需求引致非核心商業區之寫字樓物業之租金上升。

- 預期零售物業將會因需求日增而受惠，導致需求日增之因素包括零售物業本身之優越位置，尤其是鑑於現行之熾熱零售環境、政府之規劃人口增長及其就該等地區作出之基建投資承諾。

- 許多寫字樓及零售物業均位於政府列作進行重建、改善或基建投資[(1)]之地區。管理人旨在利用該等地區之寫字樓及零售面積需求可能上升，以及租金、租戶組合及長期物業價值預期有所改善帶來之好處。

(1) 該等政府策施之若干例子包括連接現有九廣鐵路(九鐵)東鐵上水站至位於落馬洲／皇崗之新過境通道(預期將於二零零七年落成)之上水至落馬洲支線；位於灣仔太原街之綜合商住發展項目(預期將於二零零六年分階段落成)，以及政府於將軍澳、上水及元朗新市鎮計劃之人口增長。

物業組合

下表載列於二零零六年九月三十日與每項該等物業(分為寫字樓及零售兩類)有關之若干資料。各類物業按照該物業產生之大多數收入之來源性質分類。

物業	評估值[2]	所有物業總評估值應佔之概約百分比	收購價值[3](按最低發售價港幣2.45元計算)		收購價值[3](按最高發售價港幣2.60元計算)		可出租總面積 寫字樓[4]	可出租總面積 零售[4]	車位數目	建築完成年份	平均租用率[12]	於二零零六年九月三十日之租約數目
	港幣百萬元	%	港幣百萬元	折讓 %	港幣百萬元	折讓 %	平方呎	平方呎				
寫字樓[1]												
皇后大道東248號	2,341	25.75	1,817.2	22.4	1,873.4	20.0	369,891	6,490	46[8]	1998	95.6	77
寶恆商業中心	422	4.64	327.6	22.4	337.7	20.0	108,506	9,403	–	1998	89.9	114
富時中心	329	3.62	255.4	22.4	263.3	20.0	41,004	10,763	–	1996	90.7	52
文咸東街135商業中心物業	230	2.53	178.5	22.4	184.1	20.0	60,844	3,071	–	2000	87.3	71
雲山大廈物業	254	2.79	197.2	22.4	203.3	20.0	37,937	2,177	–	1999	78.3	20
渣華道108號商業中心	147	1.62	114.1	22.4	117.6	20.0	35,694	2,229	–	1998	85.7	27
新輝商業中心物業	100	1.10	77.6	22.4	80.0	20.0	23,817	2,334	–	1998	90.5	37
偉程商業大廈物業	26	0.29	20.2	22.4	20.8	20.0	14,239	2,082	–	1997	60.4	21
永樂街235商業中心	168	1.85	130.4	22.4	134.4	20.0	47,481	4,804	–	2000	77.7	53
裕輝商業中心物業	124	1.36	96.3	22.4	99.2	20.0	41,272	1,479	–	1997	77.2	87
囪港中心	123	1.35	95.5	22.4	98.4	20.0	25,896	3,906	–	1999	95.0	30
安隆商業大廈物業	107	1.18	83.1	22.4	85.6	20.0	23,856	1,708	–	1984	95.0	35
小計/平均	4,371	48.08	3,393.0	22.4	3,498.0	20.0	830,437[5]	50,446[5]	46		89.9[13]	624
零售[1]												
新都城一期物業	1,811	19.92	1,405.8	22.4	1,449.3	20.0	–	188,889	452[9]	1996	81.1	100
上水中心購物商場	2,190	24.09	1,700.0	22.4	1,752.6	20.0	–	122,339	297[10]	1993	93.2	125
光華廣場物業	458	5.04	355.5	22.4	366.5	20.0	39,101	25,741	–	1998	99.1	36
百利商業中心物業	56	0.62	43.5	22.4	44.8	20.0	–	7,934	–	1982	75.4	32
港逸軒物業	65	0.72	50.5	22.4	52.0	20.0	–	7,086	–	2003	60.0	4
耀星華庭物業	46	0.51	35.7	22.4	36.8	20.0	–	4,226	–	2001	88.4	1
俊暉華庭物業	20	0.22	15.5	22.4	16.0	20.0	3,566	5,059	–	2001	100.0	5
御皇臺物業	73	0.80	56.7	22.4	58.4	20.0	–	9,565	49[11]	2002	100.0	7
小計/平均	4,719	51.92	3,663.1	22.4	3,776.5	20.0	42,667[6]	370,839[6]	798		87.9[13]	310
合計	9,090	100.0	7,056.1	22.4	7,274.5	20.0	873,104[7]	421,285[7]	844		89.3[13]	934[14]

附註:

(1) 上表透過將每項物業分類為寫字樓或零售呈列資料。物業乃按照有關物業產生之大多數收入之來源性質分類。因此,就混合了寫字樓及零售用途但被分類為寫字樓之任何物業而言,其部份物業收入淨額及可出租總面積將會實際上與零售用途有關,被分類為零售之任何混合用途物業之情況反之亦然。

(2) 評估值指獨立物業估值師於二零零六年九月三十日所釐定每項物業之價值。

(3) 收購價值指就根據有關買賣協議計算有關目標公司或目標物業之收購代價而言，每項物業之協定收購價值。

(4) 指每項物業（不包括車位）實際用作寫字樓及零售用途之可出租總面積及（如適用）與每項物業整體分類為寫字樓及零售有別。

(5) 上文寫字樓類別內全部12項該等物業之可出租總面積合計（包括該等物業之任何零售部份）為880,883平方呎。

(6) 上文零售類別內全部八項該等物業之可出租總面積合計（包括該等物業之任何寫字樓部份）為413,506平方呎。

(7) 全部20項該等物業之可出租總面積合計為1,294,389平方呎（不包括車位）。

(8) 包括38個車位及八個貨車車位。

(9) 除452個車位外，另設有20個電單車車位及14個單車位。

(10) 包括269個車位（其中160個車位供停泊屬上水中心住戶所有之私家車，另外109個車位供停泊屬公眾人士所有之私家車）及28個貨車車位。此外，共有六個貨物裝卸位置及226個單車車位。

(11) 除49個車位外，另設有10個電單車車位。

(12) 截至二零零六年九月三十日止三個月之平均租用率乃將有關物業於該三個月期間每月底之租用率總數除以期間之月數計算。有關物業之租用率，是指租戶或許可證持有人根據租約或許可證佔用之可出租總面積（以平方呎計）佔有關月份完結時該有關物業之可出租總面積總數之百分比。就此而言，就一面積而言，「佔用」指根據於二零零六年十月三十一日或之前之任何時間訂立之書面協議而存在之租約或許可證，租約或許可證於有關月份完結時生效或視作生效。就計算附設車位之該等物業之平均租用率而言，車位之租用率並不計算在內，原因是部份車位以時租方式使用。

(13) 按上述個別物業總面積平均租用率計算之加權平均數。

(14) 由於車位均以許可證形式佔用，故車位並不包括在租約數目內。

物業收入淨額

截至二零零四年六月三十日止年度、截至二零零五年六月三十日止年度及截至二零零六年六月三十日止年度，該等物業產生物業收入淨額分別港幣2.07億元、港幣2.15億元及港幣2.10億元。下表載列於此等期間，此等物業收入淨額中來自每一項物業之數額及每項物業之平均租用率：

物業	截至二零零四年六月三十日止年度			截至二零零五年六月三十日止年度			截至二零零六年六月三十日止年度		
	物業收入淨額	佔總物業收入淨額之百分比	平均租用率(1)	物業收入淨額	佔總物業收入淨額之百分比	平均租用率(1)	物業收入淨額	佔總物業收入淨額之百分比	平均租用率(1)
	港幣千元	%	%	港幣千元	%	%	港幣千元	%	%
寫字樓									
皇后大道東248號	45,448	21.9	89.1	43,370	20.2	88.6	37,363	17.8	87.3
寶恆商業中心	7,220	3.5	86.4	9,556	4.5	91.3	11,359	5.4	94.6
富時中心	8,027	3.9	93.0	6,811	3.2	94.1	7,721	3.7	93.8
文咸東街135商業中心物業	5,174	2.5	94.3	5,653	2.6	95.9	6,269	3.0	92.9
雲山大廈物業	4,797	2.3	96.4	5,177	2.4	96.9	5,514	2.6	91.5
渣華道108號商業中心	3,286	1.6	94.1	4,024	1.9	93.2	4,224	2.0	92.5
新輝商業中心物業	2,507	1.2	94.3	2,801	1.3	97.1	3,337	1.6	96.4
偉程商業大廈物業	342	0.1	78.3	199	0.1	70.0	287	0.1	64.1
永樂街235商業中心	2,675	1.3	87.9	2,947	1.4	92.7	3,192	1.5	86.9
裕輝商業中心物業	3,073	1.5	95.5	3,536	1.6	95.7	3,598	1.7	86.4
囪港中心	2,907	1.4	98.8	2,812	1.3	97.7	3,278	1.6	97.9
安隆商業大廈物業	2,648	1.3	96.1	2,685	1.2	99.1	2,819	1.3	93.2
小計	88,104	42.5	90.6(2)	89,571	41.7	91.5(2)	88,961	42.3	89.8(2)
零售									
新都城一期物業	45,415	21.9	93.2	44,089	20.5	95.6	39,506	18.8	85.0
上水中心購物商場	57,160	27.5	97.3	60,599	28.2	98.3	58,764	27.9	96.9
光華廣場物業	11,466	5.5	96.3	13,723	6.4	97.7	14,391	6.8	97.4
百利商業中心物業	312	0.2	41.7	1,512	0.7	92.8	1,370	0.7	82.8
港逸軒物業	1,263	0.6	43.5	1,569	0.7	64.6	2,167	1.0	71.1
耀星華庭物業	1,602	0.8	88.4	1,623	0.8	88.4	1,883	0.9	88.4
俊暉華庭物業	237	0.1	51.1	240	0.1	61.5	508	0.3	90.1
御皇臺物業	1,905	0.9	73.3	2,009	0.9	84.1	2,812	1.3	93.6
小計	119,360	57.5	91.7(2)	125,364	58.3	95.1(2)	121,401	57.7	90.5(2)
總計	207,464	100	91.0(2)	214,935	100.0	92.6(2)	210,362	100.0	90.0(2)

附註：

(1) 期間之平均租用率乃將有關物業於期間每月底之租用率總數除以期間之月數計算。就計算附設車位之該等物業平均租用率而言，車位之租用率並不計算在內，原因是部份車位以時租方式使用。

(2) 按上述個別物業總面積平均租用率計算之加權平均數。

估值

每項該等物業之評估值由獨立物業估值師於二零零六年九月三十日釐定。每項該等物業之評估值及收購價值載於下表：

		按最低發售價港幣2.45元計算		按最高發售價港幣2.60元計算	
物業	**評估值**	**收購價值**	**折讓**	**收購價值**	**折讓**
	港幣百萬元	**港幣百萬元**	**%**	**港幣百萬元**	**%**
寫字樓					
皇后大道東248號	2,341	1,817.2	22.4	1,873.4	20.0
寶恆商業中心	422	327.6	22.4	337.7	20.0
富時中心	329	255.4	22.4	263.3	20.0
文咸東街135商業中心物業	230	178.5	22.4	184.1	20.0
雲山大廈物業	254	197.2	22.4	203.3	20.0
渣華道108號商業中心	147	114.1	22.4	117.6	20.0
新輝商業中心物業	100	77.6	22.4	80.0	20.0
偉程商業大廈物業	26	20.2	22.4	20.8	20.0
永樂街235商業中心	168	130.4	22.4	134.4	20.0
裕輝商業中心物業	124	96.3	22.4	99.2	20.0
囪港中心	123	95.5	22.4	98.4	20.0
安隆商業大廈物業	107	83.1	22.4	85.6	20.0
小計／平均	4,371	3,393.0	22.4	3,498.0	20.0
零售					
新都城一期物業	1,811	1,405.8	22.4	1,449.3	20.0
上水中心購物商場	2,190	1,700.0	22.4	1,752.6	20.0
光華廣場物業	458	355.5	22.4	366.5	20.0
百利商業中心物業	56	43.5	22.4	44.8	20.0
港逸軒物業	65	50.5	22.4	52.0	20.0
耀星華庭物業	46	35.7	22.4	36.8	20.0
俊暉華庭物業	20	15.5	22.4	16.0	20.0
御皇臺物業	73	56.7	22.4	58.4	20.0
小計／平均	4,719	3,663.1	22.4	3,776.5	20.0
合計／平均	9,090	7,056.1	22.4	7,274.5	20.0

該等物業之收購價值總額較其評估值總額折讓20.0%（按最高發售價港幣2.60元計算）至22.4%（按最低發售價港幣2.45元計算）。請參閱本發售通函「附錄五－獨立物業估值師之估值報告」。

租用率

下表載列截至二零零四年、二零零五年及二零零六年六月三十日止三個年度及截至二零零六年九月三十日止三個月每項該等物業之平均租用率資料：

	平均租用率[1]			
物業	截至二零零四年六月三十日止年度	截至二零零五年六月三十日止年度	截至二零零六年六月三十日止年度	截至二零零六年九月三十日止三個月[8]
	%	%	%	%
寫字樓				
皇后大道東248號	89.1	88.6	87.3	95.6
寶恆商業中心	86.4	91.3	94.6	89.9
富時中心	93.0	94.1	93.8	90.7
文咸東街135商業中心物業	94.3	95.9	92.9	87.3
雲山大廈物業	96.4	96.9	91.5	78.3[9]
渣華道108號商業中心	94.1	93.2	92.5	85.7
新輝商業中心物業	94.3	97.1	96.4	90.5
偉程商業大廈物業[2]	78.3	70.0	64.1	60.4
永樂街235商業中心	87.9	92.7	86.9	77.7
裕輝商業中心物業	95.5	95.7	86.4[3]	77.2
囪港中心	98.8	97.7	97.9	95.0
安隆商業大廈物業	96.1	99.1	93.2	95.0
平均小計[11]	90.6	91.5	89.8	89.9
零售				
新都城一期物業	93.2	95.6	85.0[4]	81.1
上水中心購物商場	97.3	98.3	96.9	93.2
光華廣場物業	96.3	97.7	97.4	99.1
百利商業中心物業	41.7[5]	92.8	82.8[3]	75.4
港逸軒物業	43.5[6]	64.6	71.1	60.0[10]
耀星華庭物業	88.4	88.4	88.4	88.4
俊暉華庭物業	51.1[7]	61.5[7]	90.1	100.0
御皇臺物業	73.3	84.1	93.6	100.0
平均小計[11]	91.7	95.1	90.5	87.9
平均合計[11]	91.0	92.6	90.0	89.3

附註：

(1) 每項該等物業於有關期間之平均租用率，是按於有關期間有關物業於每月底之租用率總和，除以有關期間之月數計算。就計算附設停車場之該等物業之平均租用率而言，停車場之租用率並不計算在內，原因是部份停車場以時租方式使用。

(2) 由於宏觀經濟環境向好，二零零五年，核心商業區之甲級寫字樓及大部份乙級寫字樓均錄得高租用率及重大租金升幅。由於偉程商業大廈物業為位於非核心商業區之乙級寫字樓，由於對非核心商業區出現「外溢」需求，故此對有關物業租用率上升及租金率上調造成遲緩影響。

(3) 與二零零五財政年度比較，裕輝商業中心物業及百利商業中心物業於二零零六財政年度之平均租用率下跌，是由於該等物業之現有管理人認為寫字樓及零售物業租金穩定上升，選擇容忍空置率上升以爭取較高租金收入之策略所致。二零零六財政年度該等物業之可出租總面積每出租平方呎之平均每月租金較二零零五財政年度之同期數字高。

(4) 於二零零六財政年度，新都城一期物業之空置率上升，是由於一名大租戶於二零零五年九月遷出所致。

(5) 由於二零零三年上半年爆發沙士，百利商業中心物業於二零零三年下半年租用率下跌。租用率於二零零四年六月三十日回升至75.5%。

(6) 港逸軒之入伙紙於二零零三年一月發出，港逸軒物業之首份租約於二零零三年四月一日開始生效。

(7) 自二零零一年起，佔俊暉華庭物業可出租總面積總數20%之一個單位及佔俊暉華庭物業可出租總面積總數合共17%之三個舖位已經空置，其後相繼於二零零五年一月及二零零六年二月租出。

(8) 與二零零六財政年度比較，部份物業於截至二零零六年九月三十日止三個月之平均租用率下跌。然而，可出租總面積之已出租每平方呎之平均每月租金及三個月期間之應收取平均每月租金均實際較二零零六財政年度同期之數字為高。這反映出由於寫字樓及零售物業租金穩定上升，該等物業之現有管理人選擇容忍空置率上升以爭取較高租金收入之策略。

(9) 除上文附註(8)所述導致平均租用率下降之一般原因外，雲山大廈物業於截至二零零六年九月三十日止三個月之平均租用率下降，主要是與二零零六年三月至二零零六年九月止期間有六份租約屆滿有關。兩份新租約於二零零六年十月以較高租金訂立，而於最後實際可行日期，租用率已回升至85.88%。

(10) 除上文附註(8)所述之一般原因外，港逸軒物業於截至二零零六年九月三十日止三個月之平均租用率下降，是由於可出租總面積合共1,628平方呎(佔可出租總面積總數約22.9%)之兩個單位之租戶於租約屆滿時並無續租及遷出單位所致。雖然未能確定最終能否達成協議簽訂新租約及新租約之條款，於最後實際可行日期，正與可能新租戶以較高租金承租進行磋商。

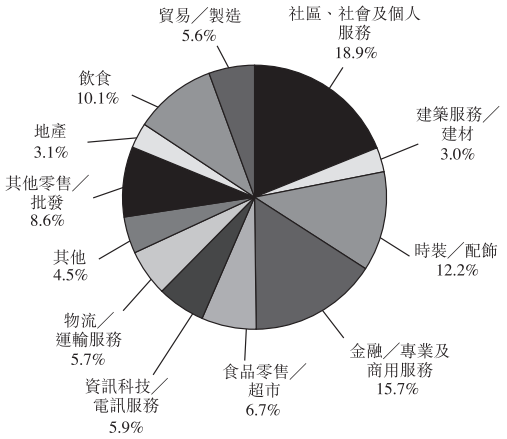
(11) 按上述個別物業總面積平均租用率計算之加權平均數。

租戶資料

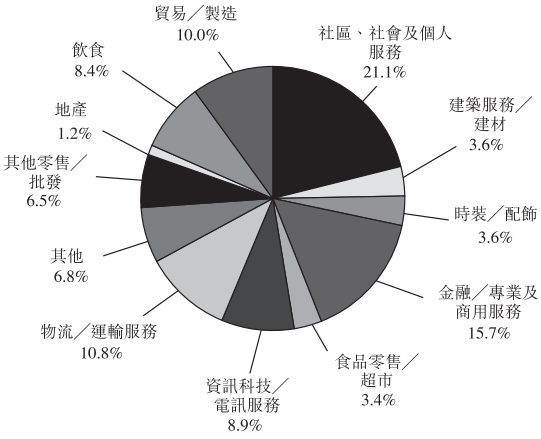
該等物業之主要租戶包括在香港從事社區／社會與個人服務、貿易／製造、金融／專業及商用服務、物流／運輸服務等不同範疇之機構及其他公司，其中包括一些大機構，例如交通銀行股份有限公司、經營屈臣氏及豐澤電器之A.S. Watson Group (HK) Limited、經營惠康超級市場及萬寧之牛奶有限公司、鹵生銀行有限公司、電話營業管理服務有限公司、東亞銀行有限公司及香港上海滙豐銀行有限公司。

下圖列示於截至二零零六年九月三十日止月份及於該日期按租戶之主要業務性質劃分之租戶組合佔租金收入及可出租總面積之比重。

按租戶行業劃分之租金收入
（截至二零零六年九月三十日止月份）



按租戶行業劃分之可出租總面積
（於二零零六年九月三十日）



除囪生銀行有限公司及香港上海滙豐銀行有限公司外，該十大租戶(按租金收入計)均不是陽光房地產基金之關連人士。下表載列於二零零六年九月三十日及截至二零零六年九月三十日止月份按租金收入計之該等物業十大租戶：

租戶	行業組合	屆滿日期	可出租總面積	佔可出租總面積總數之百分比	佔租金收入之百分比[1]
			平方呎	%	%
交通銀行股份有限公司	金融／專業及商用服務	二零零八年三月十日[2]	3,935	0.6	2.9
		二零零八年五月二十一日[2]	3,612		
天永(亞洲)有限公司	飲食	二零一零年三月十三日	20,261	1.6	2.3
A.S. Watson Group (HK) Limited	其他零售／批發	二零零九年九月十九日[3]	3,292	1.2	2.0
		二零零六年十一月九日[3]	2,939		
		二零零八年一月十二日[3]	9,430		
牛奶有限公司	食品零售／超市	二零零六年十一月三十日[4]	2,619	0.7	1.9
		二零零六年十一月三十日[4]	1,130		
		二零零七年十月十四日[4]	1,171		
		二零零八年一月二十日[4]	3,737		
		二零零九年八月六日[4]	604		
天地興業有限公司	餐廳	二零零九年四月三十日[5]	24,857	1.9	1.7
		二零零七年一月六日[5]	–		
囪生銀行有限公司	金融／專業及商用服務	二零零九年二月十六日	7,628	0.6	1.6
中英船務代理有限公司	物流／運輸服務	二零零八年八月三十一日[6]	10,589	2.5	1.3
		二零零八年八月三十一日[6]	22,490		
		二零零八年八月三十一日[6]	–		
電話營業管理服務有限公司	資訊科技／電訊服務	二零零八年七月三十一日[7]	11,146	2.2	1.3
		二零零八年七月三十一日[7]	11,245		
		二零零八年十月三十一日[7]	6,431		
		二零零八年七月三十一日[7]	–		
		二零零八年七月三十一日[7]	–		
		二零零八年七月三十一日[7]	–		
東亞銀行有限公司	金融／專業及商用服務	二零零九年四月三十日	3,863	0.3	1.2
香港上海滙豐銀行有限公司	金融／專業及商用服務	二零零八年十一月三日[8]	1,360	0.4	1.1
		二零零八年十一月三日[8]	3,266		
		小計	155,605	12.0	17.3
其他租戶			998,997	77.2[9]	82.7
空置面積			139,787	10.8	–
		總計	1,294,389	100.0	100.0

附註：

(1) 以截至二零零六年九月三十日止月份每名租戶佔該等物業租金收入之百分比為基準計算。

(2) 該租戶持有兩份於兩個不同日期屆滿之獨立租約。

(3) 該租戶持有三份於三個不同日期屆滿之獨立租約。於最後實際可行日期，於二零零六年十一月九日屆滿之租約獲續租三年，年期由二零零六年十一月十日起計。

(4) 該租戶持有五份於四個不同日期屆滿之獨立租約。雖然未能確定最終能否達成協議續租及續租之條款，於最後實際可行日期，正就兩份於二零零六年十一月三十日屆滿之租約以較高租金續租進行磋商。

(5) 該租戶持有於不同日期屆滿之一份租約及一份燈箱許可證。

(6) 該租戶持有於同一日屆滿之兩份獨立租約及一份有關安裝分體式冷氣壓縮器之許可證。

(7) 該租戶持有三份於兩個不同日期屆滿之獨立租約及持有三份於同一日屆滿有關安裝分體式冷氣壓縮器之獨立許可證。

(8) 該租戶持有兩份於同一日屆滿之獨立租約。

(9) 就其他租戶之租約而言，27.6%之可出租總面積總數於二零零六年九月三十日至二零零七年六月三十日止期間屆滿；28.0%於截至二零零八年六月三十日止年度屆滿及21.6%於截至二零零九年六月三十日止年度及往後年度屆滿。

約滿及續租

於二零零六年九月三十日，按出租面積計算，92.6%之租約之年期最少達兩年。租約一般不會賦予租戶可於預計屆滿日期前終止租約之權利。

下表載列所示期間該等物業於二零零六年九月三十日已屆滿及現有租戶已續租之租約資料：

	已屆滿租約數目[1]	已屆滿租約之可出租總面積	續租之已屆滿租約數目	續租之可出租總面積	按已屆滿租約數目計算之續租率	按已屆滿租約之已出租面積計算之續租率
		平方呎		平方呎	%	%
截至二零零四年六月三十日止年度	592	531,861	360	328,536	60.8	61.8
截至二零零五年六月三十日止年度	613	625,668	354	349,650	57.7	55.9
截至二零零六年六月三十日止年度	625	659,740	331	375,956	53.0	57.0
截至二零零六年九月三十日止三個月	149	152,188	64	84,396	43.0	55.5
總計／平均／加權平均	1,979	1,969,457	1,109	1,138,538	56.0[2]	57.8[3]

附註：

(1) 已屆滿租約包括提早終止之租約。

(2) 已屆滿租約數目之加權平均數。

(3) 已屆滿租約之可出租總面積之加權平均數。

下表載列於二零零六年九月三十日，預定於所示期間屆滿之租約詳情：

期間	即將屆滿租約數目[1]	即將屆滿租約之可出租總面積	即將屆滿租約佔可出租總面積總數之百分比	即將屆滿租約之每月租金收入[2]	即將屆滿租約佔總收入之百分比
		平方呎	%	港幣	%
由二零零六年九月三十日至二零零七年六月三十日止	373	364,058	28.1	5,875,683	27.7
截至二零零八年六月三十日止年度	408	384,431	29.7	8,435,034	39.8
截至二零零九年六月三十日止年度及往後年度	153	406,113	31.4	6,905,990	32.5
空置面積	—	139,787	10.8	—	—
總計	934	1,294,389	100.0	21,216,707	100.0

附註：

(1) 假設續租權並無獲行使。

(2) 即將於各所述期間屆滿之租約之每月租金收入，是按該等即將屆滿租約於二零零六年九月三十日之每月租金收入總額為基準計算。

欠租率

下表載列該等物業於截至二零零四年、二零零五年及二零零六年六月三十日止三個年度以及截至二零零六年九月三十日止三個月之欠租率分析：

物業	截至二零零四年六月三十日止年度		截至二零零五年六月三十日止年度		截至二零零六年六月三十日止年度		截至二零零六年九月三十日止三個月	
	平均拖欠結餘(1)	平均欠租率(2)	平均拖欠結餘(1)	平均欠租率(2)	平均拖欠結餘(1)	平均欠租率(2)	平均拖欠結餘(1)	平均欠租率(2)
	港幣	%	港幣	%	港幣	%	港幣	%
寫字樓								
皇后大道東248號	211,760	0.51	256,227	0.64	144,259	0.38	16,080	0.14
寶恆商業中心	17,115	0.17	10,573	0.10	4,584	0.04	5,758	0.19
富時中心	6,434	0.07	18,854	0.23	66,146	0.71	67,637	2.97
文咸東街135商業中心物業	5,289	0.09	11,417	0.18	8,597	0.13	21,505	1.25
雲山大廈物業	231,770	4.40(3)	156,803	2.99(3)	–	–	–	–
渣華道108號商業中心	26,057	0.68	27,137	0.64	9,203	0.20	3,428	0.29
新輝商業中心物業	–	–	–	–	–	–	–	–
偉程商業大廈物業	1,097	0.14	947	0.14	1,050	0.16	–	–
永樂街235商業中心	4,495	0.13	21,575	0.62	3,444	0.09	–	–
裕輝商業中心物業	396	0.01	741	0.02	1,070	0.02	–	–
囪港中心	4,021	0.12	9,227	0.29	487	0.01	–	–
安隆商業大廈物業	5,598	0.18	409	0.01	409	0.01	–	–
小計／平均	514,032	0.55	513,910	0.56	239,249	0.25	114,408	0.42
零售								
新都城一期物業	3,180,664	6.74(4)	2,342,279	5.05(4)	2,631,481	5.89(4)(5)	2,290,979	20.91(6)
上水中心購物商場	350,392	0.57	370,341	0.55	69,165	0.10	130,434	0.71
光華廣場物業	40,324	0.30	62,903	0.44	47,355	0.31	–	–
百利商業中心物業	80,320	9.62(7)	316	0.02	10,708	0.62	–	–
港逸軒物業	–	–	–	–	–	–	–	–
耀星華庭物業	–	–	–	–	–	–	–	–
俊暉華庭物業	–	–	–	–	–	–	–	–
御皇臺物業	192,038	10.63(8)	–	–	–	–	–	–
小計／平均	3,843,738	2.98	2,775,839	2.06	2,758,709	2.04	2,421,413	6.76
整體平均	4,357,770	1.96	3,289,749	1.45	2,997,958	1.30	2,535,822	4.04

附註：

(1) 於有關期間每月月底時之平均拖欠結餘。

(2) 平均欠租率乃將平均拖欠結餘除以有關期間之月數之預期總租金收入(假設並無拖欠)計算。拖欠指租戶於款項到期日後逾90日仍未支付之應付租金。欠租率並不包括有關物業之停車場部份之欠租率在內，這是由於停車場通常以預繳月租及／或時租方式收費所致。

(3) 雲山大廈物業於由二零零四財政年度至二零零五財政年度止期間所錄得之平均欠租率，主要是由於期內一名租戶未能繳付租金所致。有關款項其後於二零零五財政年度悉數償付。

(4) 新都城一期物業由二零零四財政年度至二零零六財政年度期間所錄得之平均欠租率，主要是由於一名前租戶於二零零三財政年度初之前未能繳付租金但其後以分期付款方式繼續支付部份未付租金所致。有關租約已於二零零三財政年度前終止。於完成後，由於買賣將會藉該物業之轉讓而生效，有關賣方(但並非陽光房地產基金集團)將會有權獲得該名前租戶就先前未付租金而支付之任何其他款項。

(5) 新都城一期物業於二零零六財政年度所錄得之平均欠租率，部份與另一名舊有大租戶未能繳付租金所致。有關租約已被終止。

(6) 新都城一期物業於截至二零零六年九月三十日止三個月所錄得之平均欠租率，主要是由於上文附註(4)所述之前度租戶未能繳付租金，但於上述之三個月期間繼續以分期形式支付未繳付租金金額所致。在計算平均欠租率時，將平均欠租結餘除以上述之三個月期間之預期總租金收入，因此，導致該三個月期間之欠租率較以十二個月期間之預期總租金收入為基準計算之整個財政年度欠租率高。此外，新都城一期物業於截至二零零六年九月三十日止三個月所錄得之平均欠租率，部份亦與其中兩名舊有大租戶未能繳付租金所致。其中一份有關租約已被終止，而另一份有關租約則於二零零六年七月九日屆滿。

(7) 百利商業中心物業於二零零四財政年度之平均欠租率與二零零三年上半年爆發沙士有關，是由於該物業之零售租戶規模相對較小，於面對突然而來之經濟衰退上較為易受影響所致。

(8) 御皇臺物業於二零零四財政年度所錄得之平均欠租率，是由於一名較大租戶未能繳交租金所致。有關拖欠款項其後已悉數償付。

市場推廣及租務活動

物業管理人擁有專門之市場推廣隊伍，為該等物業物色合適之目標租戶。該等物業其後積極透過印刷媒體廣告、直銷、宣傳單張及物業代理向該等準租戶推介。物業代理及準租戶亦會定期獲提供有關可供租用寫字樓或零售單位之最新資料。

租約及租約管理

就每項該等物業訂立之租約一般為期兩年至三年，視乎租戶需要及經營歷史以及個別物業之信譽等因素而定。在某些情況下，較大面積單位或準租戶承諾會作出大額初步資本投資之單位會獲批最長達五年之較長租約年期。

雖然陽光房地產基金之部份租戶(如部份銀行租戶)有權於租約屆滿後選擇重續租約，然而大部份租約訂有固定年期，租戶並無續租權。部份租約訂定續租租金會按市場租金釐定，部份租約亦會訂明租金升幅設有上限或設訂最低租金(根據最初租約)。

該等物業之租戶一般須於簽署租約時，以現金或以銀行擔保及／或公司租戶之控股股東及／或董事提供私人擔保代替現金按金之方式，支付一筆金額相等於大約三個月租金、管理費、冷氣費(如適用)及差餉(如適用)之保證按金。保證按金為無抵押及不計息。租戶一般須預先繳交月租。視市況而定，租約有時候會依照市場慣例賦予租戶有限期之免租期，現時之免租期通常為期一至兩個月。部份零售租戶須繳付基本租金或按營業額訂定租金(以較高者為準)，按營業額訂定租金通常是按租戶於租用單位所經營業務錄得之營業總額之百分比計算。部份租約訂明可按租約年期預先釐定租金升幅。

根據租約，租戶一般須負責支付公用設施、管理費、冷氣費(如適用)及政府差餉等開支。租戶通常亦須負責維修單位之內部，並支付與單位內部相關之所有其他開支，而業主通常負責維修單位外部及主要結構。倘若物業或物業之主要部份因不可抗力事件或因租戶

疏忽或失責造成的直接或間接結果以外的任何原因，被認定為不適宜使用或完全不可使用，租戶一般可獲租金減免，直至物業再次被認定為適宜佔用為止。租戶一般不會獲准轉讓或分租物業。

大多數租約皆無授予租戶權利可於租約屆滿日期前終止租約。倘若發生若干事件，例如租戶欠交租金或違反契諾，業主則有權終止租約。租戶須根據租約將所租用物業用作政府批地契約及有關樓宇入伙紙准許的用途。

一般事項

就下文每項該等物業之介紹而言：

1. **風險因素**

有關作出物業投資的整體性質及風險及此方面與有關物業相關之資料，務請參閱本發售通函「風險因素」一節。

2. **平均租用率及平均月租**

於各「平均租用率及平均每月租金」表內：

a. 每項物業於有關期間之平均租用率乃將該物業於有關期間於每月月底之租用率總數除以有關期間之月份數目；

b. 每項物業於有關年度可出租總面積之已出租每平方呎之平均月租，乃將有關年度之租金收入除以該年度之月份數目，然後再除以該年度於每月月底該物業之簡單平均已出租面積計算得出。已出租面積為已就租用率作出調整之可出租總面積。在計算平均每月租金收入時，無可出租總面積(例如燈箱)之許可證所衍生之收入已計算在內。惟在計算可出租總面積之已出租每平方呎平均月租時，是將每月租金收入除以並無將並無可出租總面積之許可證計算在內之出租面積計算。

3. **租戶資料之租金收入計算及約滿與續租說明**

在「租戶資料」一節及「約滿及續租」一節，為使比較截至二零零六年九月三十日止月份不同租戶貢獻之租金收入前後一致，一個完整月份之應付租金經已呈列或列入計算之內。

於二零零六年九月內但於二零零六年九月三十日前屆滿之租約及許可證，並無列入「租戶資料」一節。

皇后大道東248號

介紹

皇后大道東248號為一幢於一九九八年落成之40層高甲級寫字樓樓宇，較高層數單位可飽覽維港景色。該物業位於灣仔區內發展完善之住宅及商業區，步行五至十分鐘即可抵達灣仔地鐵站，亦可選擇乘搭巴士及公共小巴。皇后大道東248號鄰近海底隧道香港入口，往返港島與九龍區十分方便。於二零零六年九月三十日，皇后大道東248號之可出租總面積合計約為376,381平方呎(不包括車位)。寫字樓單位面積由790平方呎至全層11,245平方呎。地下撥作商舖及餐廳用途、一樓至四樓用作停車場，上層為寫字樓。

皇后大道東248號之設施包括有線槽系統之架高地台、衛星電視接收裝置、金屬假天花、後備電源及中央冷氣系統。截至二零零六年九月三十日止三個月，皇后大道東248號之平均租用率約為95.6%，於二零零六年九月三十日，該物業共有77份獨立租約。於完成時，陽光房地產基金將會完全擁有皇后大道東248號。

該物業之停車場設施合共提供38個車位及8個貨車車位。停車場設施於完成時將由物業管理人負責整體管理。

除一般之經常性保養資本開支外，管理人現時並無計劃對皇后大道東248號進行翻新、改善或重建工程。於完成時，皇后大道東248號將受貸款融資授予之一項按揭及其他抵押所限，詳情見本發售通函「與陽光房地產基金有關之重大協議及其他文件－貸款融資」一節。

皇后大道東248號根據兩份獨立政府批地契約持有，年期分別為由一八五五年十一月十六日至二八五四年十一月十五日及一八五五年三月十六日至二八五四年三月十五日。於二零零六年九月三十日，獨立物業估值師對皇后大道東248號之估值為港幣2,341,000,000元。請參閱本發售通函「附錄五－獨立物業估值師之估值報告」。

平均租用率及平均月租

年度	平均租用率	可出租總面積之已出租每平方呎平均月租[1]
截至二零零四年六月三十日止年度	89.1%	港幣10.3元
截至二零零五年六月三十日止年度	88.6%	港幣10.1元
截至二零零六年六月三十日止年度	87.3%	港幣9.6元
截至二零零六年九月三十日止三個月	95.6%	港幣10.9元

附註：

(1) 由二零零四財政年度至二零零六財政年度止期間，可出租總面積之已出租每平方呎平均月租下跌，原因是於二零零三年爆發沙士後已在當時寫字樓市場谷底期簽訂之較低租金租約所致，當中以截至二零零六年六月三十日止年度之情況最明顯，主要由於一名佔用六層半樓層面積之大租戶遷出所致，該租戶遷出前一直就可出租總面積之已出租每平方呎繳交較高租金。

租戶資料

皇后大道東248號最大之租戶(按租金收入計)包括中英船務代理有限公司、電話營業管理服務有限公司及囪基陽光資產管理有限公司。十大租戶(按租金收入計)之租約一般年期為三年(新里程貨運有限公司與信港電腦有限公司之租約年期為四年及個人資料私隱專員公署之租約年期為五年則除外)，其中兩名租戶有續租權。除囪基陽光資產管理有限公司及囪基陽光物業管理有限公司外，其餘十大租戶並非為陽光房地產基金之關連人士。於二零零

六年九月三十日及截至二零零六年九月三十日止月份，十大租戶(按租金收入計)以及所有其他租戶及空置面積各自之資料載列如下：

租戶	屆滿日期	可出租總面積	佔可出租總面積總數之百分比	佔租金收入之百分比[1]
		平方呎	%	%
中英船務代理有限公司	二零零八年八月三十一日[2]	10,589	8.8	7.1
	二零零八年八月三十一日[2]	22,490		
	二零零八年八月三十一日[2]	—		
電話營業管理服務有限公司	二零零八年七月三十一日[3]	11,146	7.7	6.8
	二零零八年七月三十一日[3]	11,245		
	二零零八年十月三十一日[3]	6,431		
	二零零八年七月三十一日[3]	—		
	二零零八年七月三十一日[3]	—		
	二零零八年七月三十一日[3]	—		
囪基陽光資產管理有限公司	二零零九年三月十五日	10,589	2.8	5.8
Servier Hong Kong Limited	二零零九年六月二十九日	6,054	1.6	4.0
個人資料私隱專員公署	二零一一年一月三十一日	15,640	4.1	3.9
永生船務有限公司	二零零九年一月十四日	10,589	2.8	3.6
囪基陽光物業管理有限公司	二零零九年三月十五日	6,054	1.6	3.5
新里程貨運有限公司	二零零九年十一月三十日	10,589	2.8	3.1
應用生物系統香港有限公司	二零零八年七月三十一日	5,172	1.4	3.0
信港電腦有限公司	二零一零年一月三十一日	11,146	3.0	3.0
	小計	137,734	36.6	43.8
其他租戶		221,166	58.8	56.2
空置面積		17,481	4.6	—
	總計	376,381	100.0	100.0

附註：

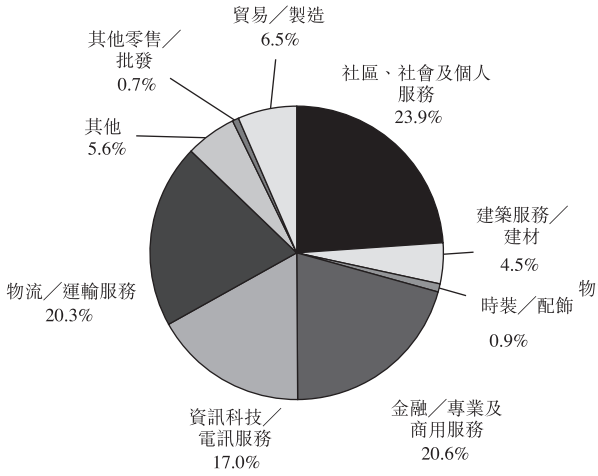
(1) 按截至二零零六年九月三十日止月份每名租戶佔該物業之總租金收入之百分比為基準計算。

(2) 該租戶持有兩份獨立租約及一項有關安裝分體式冷氣壓縮器之許可證，均於同一日屆滿。

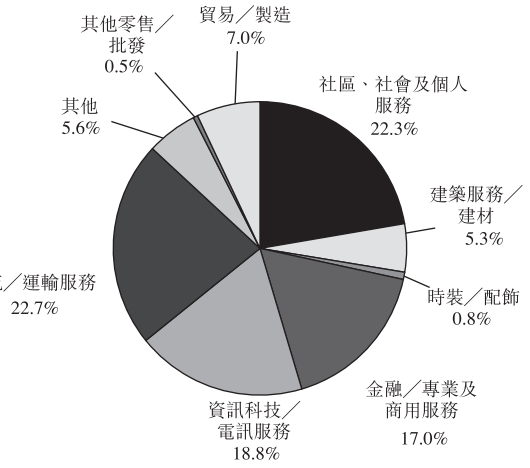
(3) 該租戶持有三份於兩個不同日期屆滿之獨立租約，並持有三份有關安裝分體式冷氣壓縮器之獨立許可證，於同一日屆滿。

下圖顯示皇后大道東248號按租戶之主要業務性質劃分之租戶組合佔租金收入及可出租總面積之比重。

按租戶行業劃分之租金收入
(截至二零零六年九月三十日止月份)



按租戶行業劃分之可出租總面積
(於二零零六年九月三十日)



約滿及續租

下表載列於所示期間皇后大道東248號已屆滿及獲現有租戶續租之租約資料：

	已屆滿租約數目	已屆滿租約之可出租總面積	已續租之已屆滿租約數目	已續租之可出租總面積	按已屆滿租約數目計算之續租率	按已屆滿租約之已出租面積計算之續租率
		平方呎		平方呎	%	%
截至二零零四年六月三十日止年度	9	36,238	2	298	22.2	0.8
截至二零零五年六月三十日止年度	19	115,862	10	14,307	52.6	12.3
截至二零零六年六月三十日止年度	30	177,405	20	116,735	66.7	65.8
截至二零零六年九月三十日止三個月	7	15,546	2	4,565	28.6	29.4
平均／加權平均	16 (1)	86,263 (1)	9 (1)	33,976 (1)	52.3 (2)	39.4 (3)

附註：

(1) 該四個期間之簡單平均數。
(2) 已屆滿租約數目之加權平均數。
(3) 已屆滿租約之可出租總面積之加權平均數。

下表載列於所示期間皇后大道東248號預定屆滿之租約詳情：

期間	即將屆滿租約數目[1]	即將屆滿租約之可出租總面積	即將屆滿租約佔可出租總面積總數之百分比	即將屆滿租約之每月租金收入[2]	即將屆滿租約佔每月租金收入總額之百分比
		平方呎	%	港幣	%
由二零零六年九月三十日					
至二零零七年六月三十日止	20	66,608	17.7	542,154	13.9
截至二零零八年六月三十日止年度	23	58,486	15.6	598,804	15.3
截至二零零九年六月三十日止年度及往後年度	34	233,806	62.1	2,764,586	70.8
空置面積	—	17,481	4.6	—	—
合計	77	376,381	100.0	3,905,544	100.0

附註：

(1) 假設續租權並無獲行使。

(2) 即將於所述期間屆滿之租約之每月租金收入，是按即將屆滿租約於二零零六年九月三十日之每月租金收入總額為基準計算。

五年交易記錄

根據於二零零六年十一月二十四日就於土地註冊處登記之法定及／或實益擁有權之變動而進行之土地查冊，顯示於進行查冊日期前五年內概無任何涉及該物業之買賣交易，且據管理人所深知，於該期間概無任何涉及直接或間接買賣該物業之交易。就上述各情況而言，交易並不包括集團內之公司間交易或由李兆基博士、其家族成員或家族信託所擁有或控制之公司進行之交易。

寶恆商業中心

介紹

寶恆商業中心為一幢於一九九八年落成之28層高乙級寫字樓樓宇。寶恆商業中心位於上環之商業中心，上環地鐵站近在咫尺。該物業鄰近國際金融中心、四季酒店、港澳渡輪碼頭及機場快線香港站。於二零零六年九月三十日，寶恆商業中心之可出租總面積合計約為117,909平方呎。寫字樓單位面積由336平方呎至全層4,241平方呎。地下及一樓撥作零售用途，上層用作寫字樓單位。

截至二零零六年九月三十日止三個月，寶恆商業中心之平均租用率約為89.9%，於二零零六年九月三十日，該物業共有114份獨立租約。於完成時，陽光房地產基金將會完全擁有寶恆商業中心。

除一般之經常性保養資本開支外，管理人現時並無計劃對寶恆商業中心進行翻新、改善或重建工程。於完成後，寶恆商業中心將受貸款融資授予之一項按揭及其他抵押所限，詳情見本發售通函「與陽光房地產基金有關之重大協議及其他文件－貸款融資」一節。

寶恆商業中心根據三份獨立政府批地契約持有，年期分別為由一八六零年十二月二十六日至二八五九年十二月二十五日、由一八六零年十二月二十六日至二八四一年十二月二十五日及由一八六零年十二月二十六日至二八四一年十二月二十五日。於二零零六年九月三十日，獨立物業估值師對寶恆商業中心之估值為港幣422,000,000元。請參閱本發售通函「附錄五－獨立物業估值師之估值報告」。

平均租用率及平均月租

年度	平均租用率	可出租總面積之已出租 每平方呎平均月租
截至二零零四年六月三十日止年度	86.4%	港幣8.1元
截至二零零五年六月三十日止年度	91.3%	港幣7.9元
截至二零零六年六月三十日止年度	94.6%	港幣8.8元
截至二零零六年九月三十日止三個月	89.9% (1)	港幣9.6元

附註：

(1) 截至二零零六年九月三十日止三個月之平均租用率較二零零六財政年度下跌。然而，該三個月期間之可出租總面積之已出租每平方呎平均月租及平均每月所收租金實際上均較二零零六財政年度之相應數字高。這反映出物業之現有管理人有見寫字樓及零售物業租金穩定上升，選擇了容忍空置率上升以爭取較高租金收入之策略。

租戶資料

寶恆商業中心最大之租戶(按租金收入計)包括仲宏投資有限公司、必斯有限公司及御麵食品有限公司。十大租戶(按租金收入計)之租約一般年期為一至兩年，並無續租權。除仲宏投資有限公司外，該十大租戶均不是陽光房地產基金之關連人士。於二零零六年九月三十日及截至二零零六年九月三十日止月份，十大租戶(按租金收入計)以及所有其他租戶及空置面積各自之資料載列如下：

租戶	屆滿日期	可出租總面積	佔可出租總面積總數之百分比	佔租金收入之百分比[1]
		平方呎	%	%
仲宏投資有限公司	二零零七年一月六日	5,195	4.4	6.2
必斯有限公司	二零零六年十二月二十七日[2]	2,903	2.5	2.9
御麵食品有限公司	二零零八年六月六日	704	0.6	2.9
太平化纖有限公司	二零零八年三月八日	2,307	2.0	2.1
朝鮮海運香港有限公司	二零零八年三月十四日	1,962	1.7	2.1
益利高(香港)製品有限公司	二零零六年十月一日[3]	2,942	2.5	2.0
Bloomsbury Books Limited	二零零七年一月七日	2,307	2.0	1.9
林徐會計師行有限公司	二零零七年三月三十一日[4] 二零零七年三月三十一日[4]	1,299 1,008	1.9	1.9
智生有限公司	二零零七年四月三十日[4] 二零零七年四月三十日[4]	2,307 887	2.7	1.8
麥理覺教育服務有限公司、安達迅環球聯運有限公司與ACF Logistics Limited	二零零八年五月二十九日	1,802	1.5	1.8
	小計	25,623	21.8	25.6
其他租戶		77,874	66.0	74.4
空置面積[5]		14,412	12.2	—
	總計	117,909	100.0	100.0

附註：

(1) 按截至二零零六年九月三十日止月份每名租戶佔該物業之租金收入之百分比為基準計算。

(2) 雖然未能確定最終能否達成協議續租及續租之條款，於最後實際可行日期，正就租約以較高租金續租進行磋商。

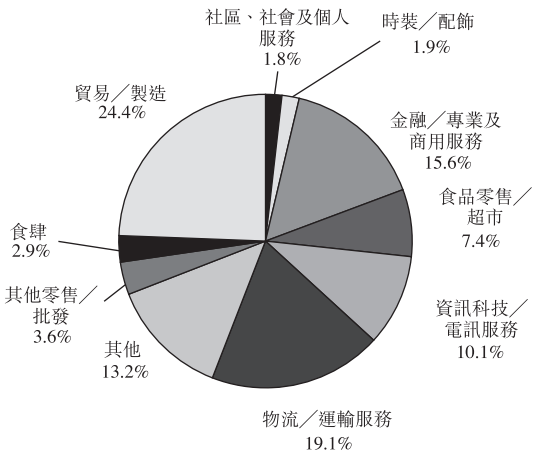
(3) 該租戶並無於其租約於二零零六年十月一日屆滿後續租，雖然未能確定最終能否達成協議簽訂新租約及新租約之條款，於最後實際可行日期，正與可能新租戶以較高租金承租進行磋商。

(4) 租戶持有兩份於同一日期屆滿之獨立租約。

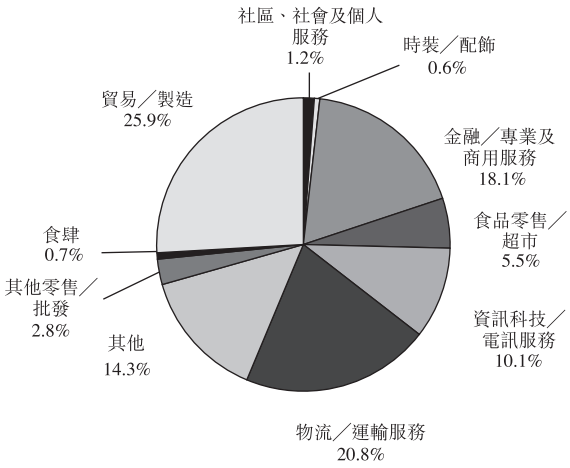
(5) 於最後實際可行日期，該物業一個可出租總面積1,185平方呎之寫字樓單位由一名寫字樓單位前租戶於租約屆滿後仍然佔用。雖然未能確定最終能否達成協議續租及續租之條款，正就租約以較高租金續租進行磋商。此外，租務代理佔用一個可出租總面積293平方呎的單位作為該物業的租務辦事處，毋須繳付租金。於完成後，租務辦事處將會移交予物業管理人，毋須繳付租金。除非其遵守《房地產投資信託基金守則》規範關連人士交易之適用規定，否則物業管理人將不會以其身為該物業之物業管理人之身份以免繳租金形式佔用物業之其他地方。

下圖顯示寶恆商業中心按租戶之主要業務性質劃分之租戶組合佔租金收入及可出租總面積之比重。

按租戶行業劃分之租金收入
(截至二零零六年九月三十日止月份)



按租戶行業劃分之可出租總面積
(於二零零六年九月三十日)



約滿及續租

下表載列於所示期間寶恆商業中心已屆滿及獲現有租戶續租之租約資料：

	已屆滿租約數目	已屆滿租約之可出租總面積	已續租之已屆滿租約數目	已續租之可出租總面積	按已屆滿租約數目計算之續租率	按已屆滿租約之已出租面積計算之續租率
		平方呎		平方呎	%	%
截至二零零四年六月三十日止年度	68	48,124	47	32,097	69.1	66.6
截至二零零五年六月三十日止年度	92	78,033	53	50,519	57.6	64.7
截至二零零六年六月三十日止年度	63	52,954	36	35,660	57.1	67.3
截至二零零六年九月三十日止三個月	21	13,411	8	5,382	38.1	40.1
平均／加權平均	61 (1)	48,131 (1)	36 (1)	30,915 (1)	59.0 (2)	64.2 (3)

附註：

(1) 該四個期間之簡單平均數。

(2) 已屆滿租約數目之加權平均數。

(3) 已屆滿租約之可出租總面積之加權平均數。

下表載列於所示期間寶恆商業中心預定屆滿之租約詳情：

期間	即將屆滿租約數目[1]	即將屆滿租約之可出租總面積	即將屆滿租約佔可出租總面積總數之百分比	即將屆滿租約之每月租金收入[2]	即將屆滿租約佔每月租金收入總額之百分比
		平方呎	%	港幣	%
由二零零六年九月三十日					
至二零零七年六月三十日止	58	58,536	49.7	519,483	49.6
截至二零零八年六月三十日止年度	40	34,569	29.3	398,418	38.0
截至二零零九年六月三十日止年度及往後年度	16	10,392	8.8	130,381	12.4
空置面積[3]	—	14,412	12.2	—	—
合計	114	117,909	100.0	1,048,282	100.0

附註：

(1) 假設續租權並無獲行使。

(2) 即將於所述期間屆滿之租約之每月租金收入，是按即將屆滿租約於二零零六年九月三十日之每月租金收入總額為基準計算。

(3) 於最後實際可行日期，一個可出租總面積1,185平方呎之單位仍然由該寫字樓單位之舊租戶佔用。其他詳情請參閱本物業「租戶資料」表內附註(5)。此外，租務代理佔用一個可出租總面積293平方呎的單位作為該物業的租務辦事處，毋須繳付租金。另請參閱物業「租戶資料」表內附註(5)。

五年交易記錄

根據於二零零六年十一月二十四日就於土地註冊處登記之法定及／或實益擁有權之變動而進行之土地查冊，顯示於進行查冊日期前五年內概無任何涉及該物業之買賣交易，且據管理人所深知，於該期間概無任何涉及直接或間接買賣該物業之交易。就上述各情況而言，交易並不包括集團內之公司間交易或由李兆基博士、其家族成員或家族信託所擁有或控制之公司進行之交易。

富時中心

介紹

富時中心為一幢於一九九六年落成之26層高乙級寫字樓樓宇，位於旺角區之商業中心。富時中心座落於九龍彌敦道，交通便利。步行五分鐘即可抵達旺角地鐵站，另亦有多條巴士及公共小巴路線途經富時中心。於二零零六年九月三十日，富時中心之可出租總面積合計約為51,767平方呎。地下至三樓為商舖，上層則為寫字樓單位。寫字樓單位面積由384平方呎至全層1,957平方呎不等。

截至二零零六年九月三十日止三個月，富時中心之平均租用率約為90.7%，於二零零六年九月三十日，該物業共有52份獨立租約。於完成時，陽光房地產基金將會完全擁有富時中心。

除一般經常性保養資本開支外，管理人現時並無計劃對富時中心進行翻新、改善或重建工程。於完成後，富時中心將受貸款融資授予之一項按揭及其他抵押所限，詳情見本發售通函「與陽光房地產基金有關之重大協議及其他文件－貸款融資」一節。

富時中心根據兩份獨立政府批地契約持有，年期均為由一八八七年十二月二十五日至二零三七年十二月二十四日。於二零零六年九月三十日，獨立物業估值師對富時中心之估值為港幣329,000,000元。請參閱本發售通函「附錄五－獨立物業估值師之估值報告」。

平均租用率及平均月租

年度	平均租用率	可出租總面積之已出租每平方呎平均月租
截至二零零四年六月三十日止年度	93.0%	港幣16.1元
截至二零零五年六月三十日止年度	94.1%	港幣14.0元
截至二零零六年六月三十日止年度	93.8%	港幣16.0元
截至二零零六年九月三十日止三個月	90.7% (1)	港幣16.2元

附註：

(1) 截至二零零六年九月三十日止三個月之平均租用率較二零零六財政年度下跌。然而，該三個月期間之可出租總面積之已出租每平方呎平均月租實際上較二零零六財政年度之相應數字高。這反映出物業之現有管理人有見寫字樓及零售物業租金穩定上升，選擇了容忍空置率上升以爭取較高租金收入之策略。

租戶資料

富時中心最大之租戶(按租金收入計)包括宏泰(集團)股份有限公司、天行系統有限公司及鴻才管理有限公司。十大租戶(按租金收入計)之租約一般年期為兩年至三年，其中一名租戶享有續租權。該十大租戶均不是陽光房地產基金之關連人士。於二零零六年九月三十日及截至二零零六年九月三十日止月份，十大租戶(按租金收入計)以及所有其他租戶及空置面積各自之資料載列如下：

租戶	屆滿日期	可出租總面積	佔可出租總面積總數之百分比	佔租金收入之百分比[1]
		平方呎	%	%
宏泰(集團)股份有限公司	二零零七年十月九日	1,849	3.5	23.4
天行系統有限公司	二零零七年四月十四日	4,547	8.8	5.9
鴻才管理有限公司	二零零九年九月十四日	2,590	5.0	5.7
彩光醫學美容中心有限公司	二零零八年四月三十日	1,957	3.8	4.4
盛譽控股有限公司	二零零七年九月二十日	2,590	5.0	4.3
寶亞顧問有限公司	二零零七年六月十五日[2] 二零零七年十月二十一日[2]	582 1,957	4.9	3.7
柔嫚亞太有限公司	二零零九年二月十二日	1,957	3.8	3.4
Frankton Group Limited	二零零七年十一月三十日	1,926	3.7	3.3
鈞濠集團有限公司	二零零七年十月二十六日	1,957	3.8	2.8
世紀利臻娛樂有限公司	二零零八年七月二十四日	991	1.9	2.2
	小計	22,903	44.2	59.1
其他租戶		23,299	45.0	40.9
空置面積		5,565	10.8	—
	總計	51,767	100.0	100.0

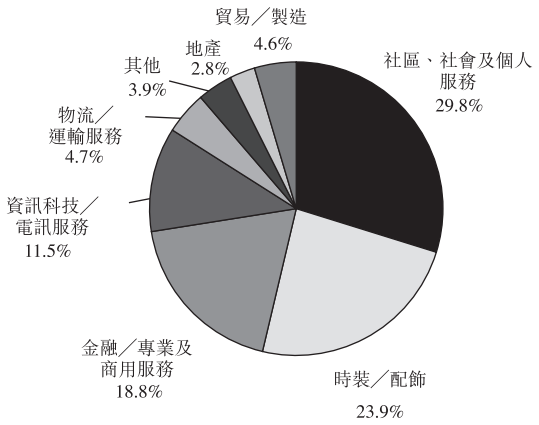
附註：

(1) 按截至二零零六年九月三十日止月份每名租戶佔該物業之租金收入之百分比為基準計算。

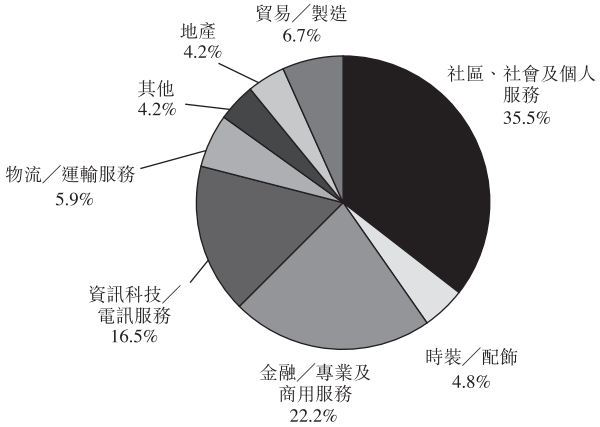
(2) 該租戶持有兩份於兩個不同日期屆滿之獨立租約。

下圖顯示富時中心按租戶之主要業務性質劃分之租戶組合佔租金收入及可出租總面積之比重。

按租戶行業劃分之租金收入
（截至二零零六年九月三十日止月份）



按租戶行業劃分之可出租總面積
（於二零零六年九月三十日）



約滿及續租

下表載列於所示期間富時中心已屆滿及獲現有租戶續租之租約資料：

	已屆滿租約數目	已屆滿租約之可出租總面積	已續租之已屆滿租約數目	已續租之可出租總面積	按已屆滿租約數目計算之續租率	按已屆滿租約之已出租面積計算之續租率
		平方呎		平方呎	%	%
截至二零零四年六月三十日止年度	38	28,863	21	16,449	55.3	57.0
截至二零零五年六月三十日止年度	40	32,484	22	21,542	55.0	66.3
截至二零零六年六月三十日止年度	38	31,429	20	15,817	52.6	50.3
截至二零零六年九月三十日止三個月	8	7,885	4	4,770	50.0	60.5
平均／加權平均	31 (1)	25,165 (1)	17 (1)	14,645 (1)	54.0 (2)	58.2 (3)

附註：

(1) 該四個期間之簡單平均數。

(2) 已屆滿租約數目之加權平均數。

(3) 已屆滿租約之可出租總面積之加權平均數。

下表載列於所示期間富時中心預定屆滿之租約詳情：

期間	即將屆滿租約數目[1]	即將屆滿租約之可出租總面積	即將屆滿租約佔可出租總面積總數之百分比	即將屆滿租約之每月租金收入[2]	即將屆滿租約佔每月租金收入總額之百分比
		平方呎	%	港幣	%
由二零零六年九月三十日至二零零七年六月三十日止	23	15,670	30.3	196,536	23.4
截至二零零八年六月三十日止年度	24	23,037	44.5	515,492	61.3
截至二零零九年六月三十日止年度及往後年度	5	7,495	14.4	128,691	15.3
空置面積	–	5,565	10.8	–	–
合計	52	51,767	100.0	840,719	100.0

附註：

(1) 假設續租權並無獲行使。

(2) 即將於所述期間屆滿之租約之每月租金收入，是按即將屆滿租約於二零零六年九月三十日之每月租金收入總額為基準計算。

五年交易記錄

根據於二零零六年十一月二十四日就於土地註冊處登記之法定及／或實益擁有權之變動而進行之土地查冊，顯示於進行查冊日期前五年內概無任何涉及該物業之買賣交易，且據管理人所深知，於該期間概無任何涉及直接或間接買賣該物業之交易。就上述各情況而言，交易並不包括集團內之公司間交易或由李兆基博士、其家族成員或家族信託所擁有或控制之公司進行之交易。

文咸東街135商業中心物業

介紹

文咸東街135商業中心為一幢於二零零零年落成之25層高乙級寫字樓樓宇，較高層數之景觀開揚。文咸東街135商業中心位於上環區發展完善之商業區，步行數分鐘即可抵達上環地鐵站，鄰近港澳渡輪碼頭及西區海底隧道。於二零零六年九月三十日，文咸東街135商業中心物業之可出租總面積合計約為63,915平方呎。地下劃分作零售用途，上層為寫字樓單位。寫字樓單位面積由402平方呎至全層5,024平方呎。

截至二零零六年九月三十日止三個月，文咸東街135商業中心物業之平均租用率約為87.3%，於二零零六年九月三十日，該物業共有71份獨立租約。於完成時，陽光房地產基金將會擁有文咸東街135商業中心約79%之不可分割業權份數。有關文咸東街135商業中心餘下權益之擁有權詳情，請參閱「該等物業及業務」一節「其他擁有人」一段。

除一般經常性保養資本開支外，管理人現時並無計劃對文咸東街135商業中心物業進行翻新、改善或重建工程。於完成後，文咸東街135商業中心物業將受貸款融資授予之一項按揭及其他抵押所限，詳情見本發售通函「與陽光房地產基金有關之重大協議及其他文件－貸款融資」一節。

文咸東街135商業中心物業根據兩份獨立政府批地契約分別持有，年期分別為由一八六零年十二月二十六日至二八五九年十二月二十五日及由一九五二年十一月十四日至二零二七年十一月十三日(可續期75年)。於二零零六年九月三十日，獨立物業估值師對文咸東街135商業中心物業之估值為港幣230,000,000元。請參閱本發售通函「附錄五－獨立物業估值師之估值報告」。

平均租用率及平均月租

年度	平均租用率	可出租總面積之已出租每平方呎平均月租
截至二零零四年六月三十日止年度	94.3%	港幣8.5元
截至二零零五年六月三十日止年度	95.9%	港幣8.4元
截至二零零六年六月三十日止年度	92.9%	港幣9.3元
截至二零零六年九月三十日止三個月	87.3% (1)	港幣10.3元

附註：

(1) 截至二零零六年九月三十日止三個月之平均租用率較二零零六財政年度下跌。然而，該三個月期間之可出租總面積之已出租每平方呎平均月租及平均每月所收租金實際上均較二零零六財政年度之相應數字高。這反映出物業之現有管理人有見寫字樓及零售物業租金穩定上升，選擇了容忍空置率上升以爭取較高租金收入之策略。

租戶資料

文咸東街135商業中心物業最大之租戶(按租金收入計)包括東逸航運有限公司、京仁電子(香港)有限公司及耀興進出口有限公司。十大租戶(按租金收入計)之租約一般年期為兩年，其中一名租戶有續租權。該十大租戶均不是陽光房地產基金之關連人士。於二零零六年九月三十日及截至二零零六年九月三十日止月份，十大租戶(按租金收入計)以及所有其他租戶及空置面積各自之資料載列如下：

租戶	屆滿日期	可出租總面積	佔可出租總面積總數之百分比	佔租金收入之百分比[1]
		平方呎	%	%
東逸航運有限公司	二零零六年十月十五日[2] 二零零六年十月十五日[2]	3,760 629	6.9	9.4
租戶BST1[3]	二零零八年三月二十四日	905	1.4	5.4
京仁電子(香港)有限公司	二零零八年四月十四日	2,025	3.1	4.4
耀興進出口有限公司	二零零七年五月一日	696	1.1	3.5
租戶BST2 [3]	二零零七年三月十四日	861	1.3	3.4
租戶BST3 [3]	二零零七年七月三十一日	609	1.0	3.0
全美太平洋有限公司	二零零八年六月十九日	1,716	2.7	3.0
威敏證券有限公司	二零零八年六月四日	1,587	2.5	2.7
Wellfit Trading Limited	二零零八年一月三十一日	1,716	2.7	2.2
天佑貨運有限公司	二零零七年六月十七日	1,401	2.2	2.1
	小計	15,905	24.9	39.1
其他租戶		39,572	61.9	60.9
空置面積		8,438	13.2	—
	總計	63,915	100.0	100.0

附註：

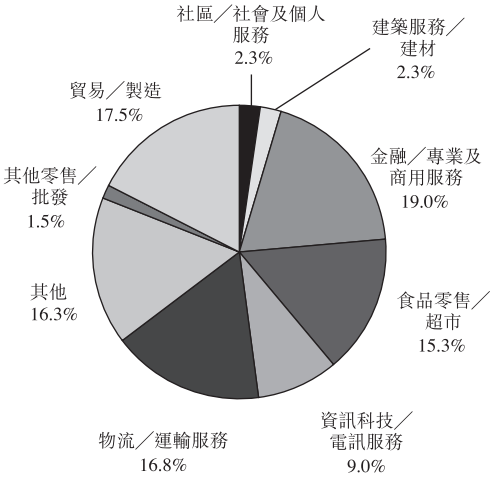
(1) 按截至二零零六年九月三十日止月份每名租戶佔該物業之租金收入之百分比為基準計算。

(2) 該租戶持有兩份屆滿日期相同之獨立租約。該租戶並無於兩份租約屆滿時續租。於最後實際可行日期，已與一名新租戶簽訂一份以較高租金承租可出租總面積2,988平方呎之新租約。

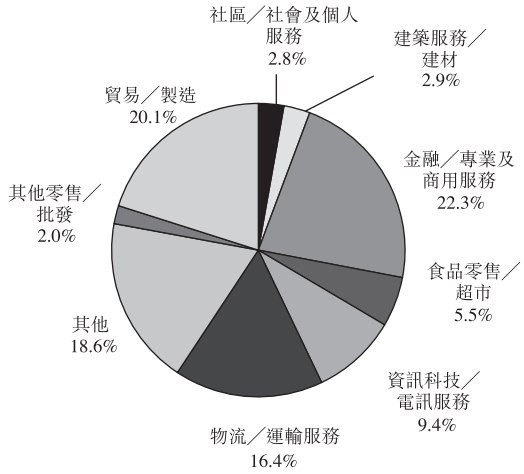
(3) 該等個人租戶之身份不予披露。

下圖顯示文咸東街135商業中心物業按租戶之主要業務性質劃分之租戶組合佔租金收入及可出租總面積之比重。

按租戶行業劃分之租金收入
（截至二零零六年九月三十日止月份）



按租戶行業劃分之可出租總面積
（於二零零六年九月三十日）



約滿及續租

下表載列於所示期間文咸東街135商業中心物業已屆滿及獲現有租戶續租之租約資料：

	已屆滿租約數目	已屆滿租約之可出租總面積	已續租之已屆滿租約數目	已續租之可出租總面積	按已屆滿租約數目計算之續租率	按已屆滿租約之已出租面積計算之續租率
		（平方呎）		（平方呎）	（%）	（%）
截至二零零四年六月三十日止年度	36	25,231	19	13,515	52.7	53.5
截至二零零五年六月三十日止年度	62	46,896	37	25,626	59.6	54.6
截至二零零六年六月三十日止年度	38	28,955	17	11,638	44.7	40.1
截至二零零六年九月三十日止三個月	13	10,994	5	5,903	38.5	53.7
平均／加權平均	37 (1)	28,019 (1)	20 (1)	14,171 (1)	52.3 (2)	50.6 (3)

附註：

(1) 該四個期間之簡單平均數。

(2) 已屆滿租約數目之加權平均數。

(3) 已屆滿租約之可出租總面積之加權平均數。

下表載列於所示期間文咸東街135商業中心物業預定屆滿之租約詳情：

期間	即將屆滿租約數目[1]	即將屆滿租約之可出租總面積	即將屆滿租約佔可出租總面積總數之百分比	即將屆滿租約之每月租金收入[2]	即將屆滿租約佔每月租金收入總額之百分比
		平方呎	%	港幣	%
由二零零六年九月三十日					
至二零零七年六月三十日止	44	32,707	51.2	328,851	55.1
截至二零零八年六月三十日止年度	21	18,973	29.7	222,347	37.3
截至二零零九年六月三十日止年度及往後年度	6	3,797	5.9	45,349	7.6
空置面積	—	8,438	13.2	—	—
合計	71	63,915	100.0	596,547	100.0

附註：

(1) 假設續租權並無獲行使。

(2) 即將於所述期間屆滿之租約之每月租金收入，是按即將屆滿租約於二零零六年九月三十日之每月租金收入總額為基準計算。

五年交易記錄

根據於二零零六年十一月二十四日就於土地註冊處登記之法定及／或實益擁有權之變動而進行之土地查冊，顯示於進行查冊日期前五年內概無任何涉及該物業之買賣交易，且據管理人所深知，於該期間概無任何涉及直接或間接買賣該物業之交易。就上述各情況而言，交易並不包括集團內之公司間交易或由李兆基博士、其家族成員或家族信託所擁有或控制之公司進行之交易。

雲山大廈物業

介紹

雲山大廈為一幢於一九九九年落成之27層高乙級寫字樓樓宇，可飽覽港島區之城市景觀。雲山大廈位於中環區之商業中心，鄰近以高級餐飲與娛樂著名之蘭桂坊及蘇豪區。該物業鄰近中環地鐵站、渡輪碼頭、巴士總站及機場快線香港站。於二零零六年九月三十日，雲山大廈物業之可出租總面積合計約為40,114平方呎。地下低層及地下高層撥作零售用途，上層為寫字樓單位。寫字樓單位面積由1,115平方呎至全層2,664平方呎。

截至二零零六年九月三十日止三個月，雲山大廈物業之平均租用率約為78.3%，於二零零六年九月三十日，該物業共有20份獨立租約。於完成後，陽光房地產基金將會擁有雲山大廈約66%之不可分割業權份數。據管理人所知，雲山大廈之餘下業權由並非陽光房地產基金之關連人士之第三方擁有。

除一般經常性保養資本開支外，管理人現時並無計劃對雲山大廈物業進行翻新、改善或重建工程。於完成後，雲山大廈物業將受貸款融資授予之一項按揭及其他抵押所限，詳情見本發售通函「與陽光房地產基金有關之重大協議及其他文件－貸款融資」一節。

雲山大廈物業根據三份政府批地契約持有，其中一份之年期於二八四三年一月二十一日屆滿，其餘兩份均於二八四二年六月二十五日屆滿。於二零零六年九月三十日，獨立物業估值師對雲山大廈物業之估值為港幣254,000,000元。請參閱本發售通函「附錄五－獨立物業估值師之估值報告」。

平均租用率及平均月租

年度	平均租用率	可出租總面積之已出租每平方呎平均月租
截至二零零四年六月三十日止年度	96.4%	港幣11.3元
截至二零零五年六月三十日止年度	96.9%	港幣11.2元
截至二零零六年六月三十日止年度	91.5%	港幣13.3元
截至二零零六年九月三十日止三個月	78.3% (1)	港幣18.5元

附註：

(1) 截至二零零六年九月三十日止三個月之平均租用率較二零零六財政年度下跌。然而，該三個月期間之可出租總面積之已出租每平方呎平均月租及平均每月所收租金實際上均較二零零六財政年度之相應數字高。這反映出物業之現有管理人有見寫字樓及零售物業租金穩定上升，選擇了容忍空

置率上升以爭取較高租金收入之策略。此外，截至二零零六年九月三十日止三個月之平均租用率下跌，主要是由於六份租約於二零零六年三月至二零零六年九月止期間屆滿所致。於二零零六年十月，兩份較高租金之新租約已簽訂，於最後實際可行日期，租用率已回升至85.88%。

租戶資料

雲山大廈物業最大之租戶(按租金收入計)包括思浩有限公司、Fedon Far East Limited及One Pilates Studio Limited。十大租戶(按租金收入計)之租約一般年期為兩年至三年，其中三名租戶享有續租權。該十大租戶均不是陽光房地產基金之關連人士。於二零零六年九月三十日及截至二零零六年九月三十日止月份，十大租戶(按租金收入計)以及所有其他租戶及空置面積各自之資料載列如下：

租戶	屆滿日期	可出租總面積	佔可出租總面積總數之百分比	佔租金收入之百分比[1]
		平方呎	%	%
思浩有限公司	二零零八年一月十九日	1,728	4.3	12.4
Fedon Far East Limited	二零零八年六月七日	2,278	5.7	8.5
One Pilates Studio Limited	二零零八年二月二十一日	2,283	5.7	8.1
毛雲翔會計師行有限公司	二零零八年二月二十九日	2,278	5.7	7.7
智策企業推廣顧問有限公司	二零零七年一月十五日[2] 二零零七年一月十五日[2]	1,160 2,278	8.5	6.9
Archasia Hong Kong Limited	二零零八年三月三十一日	2,273	5.7	6.8
Stretch Limited	二零零八年三月二十五日	2,267	5.6	6.6
Bodum Asia Limited及 Bodum Hong Kong Limited	二零零七年十二月九日	2,278	5.7	6.4
Mandeville & Associates Limited	二零零八年四月二十一日[3] 二零零七年四月十九日[3]	1,118 1,155	5.7	6.1
無量光持源研究學院有限公司	二零零九年六月十一日	1,160	2.9	5.1
	小計	22,256	55.5	74.6
其他租戶		8,802	21.9	25.4
空置面積		9,056	22.6	—
	總計	40,114	100.0	100.0

附註：

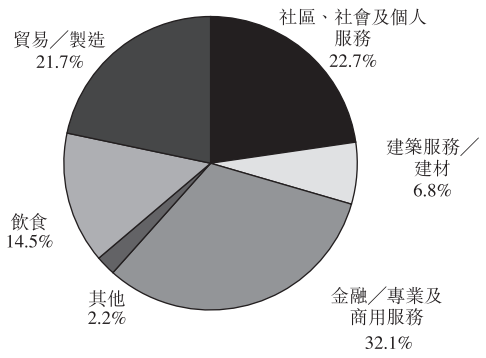
(1) 按截至二零零六年九月三十日止月份每名租戶佔該物業之租金收入之百分比為基準計算。

(2) 該租戶持有兩份於同一日屆滿之獨立租約。

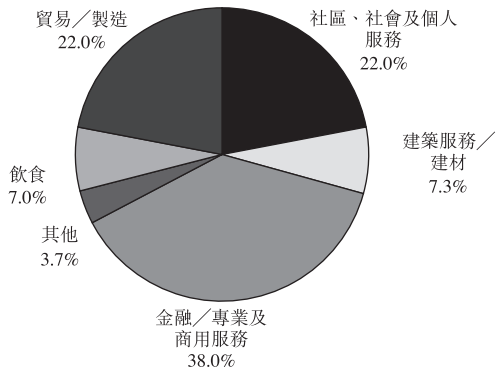
(3) 該租戶持有兩份於兩個不同日期屆滿之獨立租約。

下圖顯示雲山大廈物業按租戶之主要業務性質劃分之租戶組合佔租金收入及可出租總面積之比重。

按租戶行業劃分之租金收入
（截至二零零六年九月三十日止月份）



按租戶行業劃分之可出租總面積
（於二零零六年九月三十日）



約滿及續租

下表載列所示期間雲山大廈物業已屆滿及獲現有客戶續租之租約資料：

	已屆滿租約數目	已屆滿租約之可出租總面積	已續租之已屆滿租約數目	已續租之可出租總面積	按已屆滿租約數目計算之續租率	按已屆滿租約之已出租面積計算之續租率
		平方呎		平方呎	%	%
截至二零零四年六月三十日止年度	17	24,201	8	11,766	47.0	48.6
截至二零零五年六月三十日止年度	12	16,836	8	11,133	66.6	66.1
截至二零零六年六月三十日止年度	18	30,493	10	16,844	55.6	55.2
截至二零零六年九月三十日止三個月	1	1,118	—	—	—	—
平均／加權平均	12 (1)	18,162 (1)	7 (1)	9,936 (1)	54.2 (2)	54.7 (3)

附註：

(1) 該四個期間之簡單平均數。

(2) 已屆滿租約數目之加權平均數。

(3) 已屆滿租約之可出租總面積之加權平均數。

下表載列於所示期間雲山大廈物業預定屆滿之租約詳情：

期間	即將屆滿租約數目[1]	即將屆滿租約之可出租總面積	即將屆滿租約佔可出租總面積總數之百分比	即將屆滿租約之每月租金收入[2]	即將屆滿租約佔每月租金收入總額之百分比
		平方呎	%	港幣	%
由二零零六年九月三十日					
至二零零七年六月三十日止	6	7,351	18.3	93,612	16.6
截至二零零八年六月三十日止年度	13	22,547	56.2	443,314	78.3
截至二零零九年六月三十日止年度及往後年度	1	1,160	2.9	29,000	5.1
空置面積	—	9,056	22.6	—	—
合計	20	40,114	100.0	565,926	100.0

附註：

(1) 假設續租權並無獲行使。

(2) 即將於所述期間屆滿之租約之每月租金收入，是按即將屆滿租約於二零零六年九月三十日之每月租金收入總額為基準計算。

五年交易記錄

根據於二零零六年十一月二十四日就於土地註冊處登記之法定及／或實益擁有權之變動而進行之土地查冊，顯示於進行查冊日期前五年內概無任何涉及該物業之買賣交易，且據管理人所深知，於該期間概無任何涉及直接或間接買賣該物業之交易。就上述各情況而言，交易並不包括集團內之公司間交易或由李兆基博士、其家族成員或家族信託所擁有或控制之公司進行之交易。

渣華道108號商業中心

介紹

渣華道108號商業中心為一幢於一九九八年落成之25層高乙級寫字樓樓宇，維港景色一覽無遺。渣華道108號商業中心位於東區北角發展完善的住宅及商業區。由渣華道108號商業中心徒步到北角地鐵站僅三分鐘，該物業亦鄰近巴士總站及渡輪碼頭。於二零零六年九月三十日，渣華道108號商業中心之可出租總面積總數合計約為37,923平方呎。地下撥作零售用途，上層為寫字樓單位。寫字樓單位面積由731平方呎至全層1,688平方呎。

截至二零零六年九月三十日止三個月，渣華道108號商業中心之平均租用率約為85.7%，於二零零六年九月三十日，該物業共有27份獨立租約。於完成後，陽光房地產基金將會完全擁有渣華道108號商業中心。

除一般經常性保養資本開支外，管理人現時並無計劃對渣華道108號商業中心進行翻新、改善或重建工程。於完成時，渣華道108號商業中心將受貸款融資授予之一項按揭及其他抵押所限，詳情見本發售通函「與陽光房地產基金有關之重大協議及其他文件－貸款融資」一節。

渣華道108號商業中心根據一份政府批地契約持有，年期由一九三三年六月二十五日至二零零八年六月十一日(可續期75年)。於二零零六年九月三十日，獨立物業估值師對渣華道108號商業中心之估值為港幣147,000,000元。請參閱本發售通函「附錄五－獨立物業估值師之估值報告」。

平均租用率及平均月租

年度	平均租用率	可出租總面積之已出租每平方呎平均月租
截至二零零四年六月三十日止年度	94.1%	港幣9.0元
截至二零零五年六月三十日止年度	93.2%	港幣10.0元
截至二零零六年六月三十日止年度	92.5%	港幣10.8元
截至二零零六年九月三十日止三個月	85.7% (1)	港幣12.0元

附註：

(1) 截至二零零六年九月三十日止三個月之平均租用率較二零零六財政年度下跌。然而，該三個月期間之可出租總面積之已出租每平方呎平均月租及平均每月所收租金實際上均較二零零六財政年度之相應數字高。這反映出物業之現有管理人有見寫字樓及零售物業租金穩定上升，選擇了容忍空置率上升以爭取較高租金收入之策略。

租戶資料

渣華道108號商業中心最大之租戶(按租金收入計)包括君憶有限公司、香港溫光教會有限公司及活動力有限公司。十大租戶(按租金收入計)之租約一般年期為兩年(君憶有限公司擁有分別年期為三年及年期為三年、七個月及二十六日之兩份獨立租約除外),租戶並無續租權。該十大租戶均不是陽光房地產基金之關連人士。於二零零六年九月三十日及截至二零零六年九月三十日止月份,十大租戶(按租金收入計)以及所有其他租戶及空置面積各自之資料載列如下:

租戶	屆滿日期	可出租總面積	佔可出租總面積總數之百分比	佔租金收入之百分比(1)
		平方呎	%	%
君憶有限公司	二零零八年十一月十五日(2)	7,783	24.4	23.1
	二零零八年十一月十五日(2)	1,469		
租戶JR1 (3)	二零零八年一月十四日	1,177	3.1	10.1
租戶JR2 (3)	二零零七年一月十四日	1,052	2.8	7.7
香港溫光教會有限公司	二零零七年六月三十日(2)	1,469	5.8	5.3
	二零零七年六月三十日(2)	738		
活動力有限公司	二零零八年六月九日	1,469	3.9	5.3
Aerial Facilities Limited	二零零七年二月九日	1,469	3.9	4.0
租戶JR3 (3)	二零零七年六月十一日	1,469	3.9	3.9
藝狄信製作有限公司	二零零七年三月十七日	1,469	3.9	3.6
昕昇傳藝有限公司	二零零八年七月五日	738	1.9	3.1
租戶JR4(3)	二零零八年五月十四日	738	1.9	2.9
	小計	21,040	55.5	69.0
其他租戶		11,000	29.0	31.0
空置面積		5,883	15.5	—
	總計	37,923	100.0	100.0

附註:

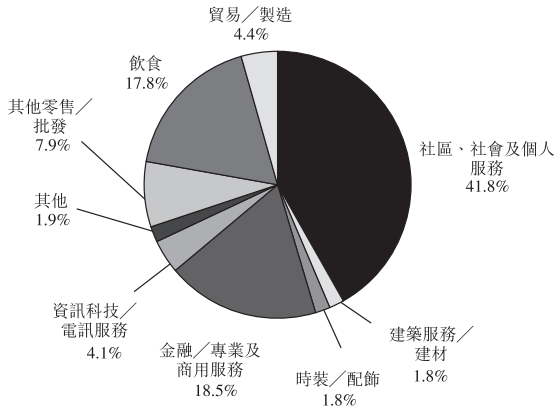
(1) 按截至二零零六年九月三十日止月份每名租戶佔該物業之總租金收入之百分比為基準計算。

(2) 該等租戶持有兩份於同一日期屆滿之獨立租約。

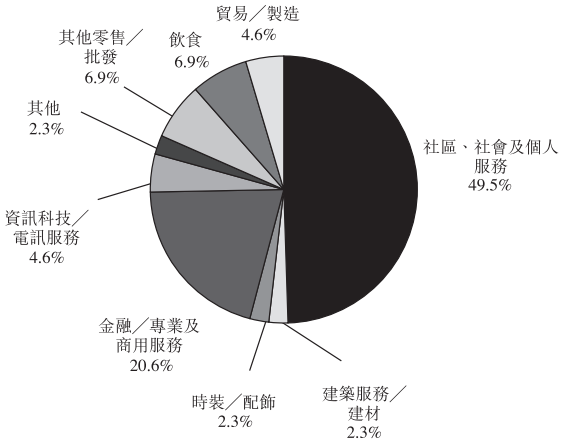
(3) 該等個人租戶之身份不予披露。

下圖展示渣華道108號商業中心按租戶之主要業務性質劃分之租戶組合佔租金收入及可出租總面積之比重。

按租戶行業劃分之租金收入
(截至二零零六年九月三十日止月份)



按租戶行業劃分之可出租總面積
(於二零零六年九月三十日)



約滿及續租

下表載列於所示期間渣華道108號商業中心已屆滿及獲現有租戶續租之租約資料：

	已屆滿租約數目	已屆滿租約之可出租總面積	已續租之已屆滿租約數目	已續租之可出租總面積	按已屆滿租約數目計算之續租率	按已屆滿租約之已出租面積計算之續租率
		平方呎		平方呎	%	%
截至二零零四年六月三十日止年度	12	10,283	8	6,614	66.7	64.3
截至二零零五年六月三十日止年度	23	20,149	13	12,490	56.5	62.0
截至二零零六年六月三十日止年度	18	21,450	12	15,574	66.7	72.6
截至二零零六年九月三十日止三個月	5	3,676	2	1,469	40.0	40.0
平均／加權平均	15 (1)	13,890 (1)	9 (1)	9,037 (1)	60.3 (2)	65.1 (3)

附註：

(1) 該四個期間之簡單平均數。

(2) 已屆滿租約數目之加權平均數。

(3) 已屆滿租約之可出租總面積之加權平均數。

下表載列於所示期間渣華道108號商業中心預定屆滿之租約詳情：

期間	即將屆滿租約數目[1]	即將屆滿租約之可出租總面積	即將屆滿租約佔可出租總面積總數之百分比	即將屆滿租約之每月租金收入[2]	即將屆滿租約佔每月租金收入總額之百分比
		平方呎	%	港幣	%
由二零零六年九月三十日至二零零七年六月三十日止	11	11,321	29.9	131,317	33.5
截至二零零八年六月三十日止年度	13	10,729	28.3	157,859	40.3
截至二零零九年六月三十日止年度及往後年度	3	9,990	26.3	102,502	26.2
空置面積	—	5,883	15.5	—	—
合計	27	37,923	100.0	391,678	100.0

附註：

(1) 假設續租權並無獲行使。

(2) 即將於所述期間屆滿之租約之每月租金收入，是按即將屆滿租約於二零零六年九月三十日之每月租金收入總額為基準計算。

五年交易記錄

有關該項物業於過去五年之交易詳情，請參閱「該等物業及業務」一節「五年交易紀錄」一段。

新輝商業中心物業

介紹

新輝商業中心於一九九八年落成，為一幢15層高乙級寫字樓樓宇，並位於旺角區之商業中心。區內交通完善，有多種公共交通工具可供選擇，包括地鐵、九廣鐵路、巴士及公共小巴。由新輝商業中心可經紅磡海底隧道及西區海底隧道直達港島區，西九龍快速公路亦近在咫尺。於二零零六年九月三十日，新輝商業中心物業之可出租總面積合計約為26,151平方呎。地下撥作零售用途，上層用作寫字樓單位。寫字樓單位面積由381平方呎至3,017平方呎。

截至二零零六年九月三十日止三個月，新輝商業中心物業之平均租用率約為90.5%，於二零零六年九月三十日，該物業共有37份獨立租約。於完成時，陽光房地產基金將會擁有新輝商業中心約80%之不可分割業權份數。據管理人所深知，新輝商業中心之餘下業權由並非陽光房地產基金之關連人士之第三方擁有。

除一般經常性保養資本開支外，管理人現時並無計劃對新輝商業中心物業進行翻新、改善或重建工程。於完成時，新輝商業中心物業將受貸款融資授予之一項按揭及其他抵押所限，詳情見本發售通函「與陽光房地產基金有關之重大協議及其他文件－貸款融資」一節。

新輝商業中心物業根據三份獨立政府批地契約持有，全部均於二零四七年六月三十日屆滿。於二零零六年九月三十日，獨立物業估值師對新輝商業中心物業之估值為港幣100,000,000元。請參閱本發售通函「附錄五－獨立物業估值師之估值報告」。

平均租用率及平均月租

年度	平均租用率	可出租總面積之已出租每平方呎平均月租
截至二零零四年六月三十日止年度	94.3%	港幣10.4元
截至二零零五年六月三十日止年度	97.1%	港幣10.1元
截至二零零六年六月三十日止年度	96.4%	港幣11.9元
截至二零零六年九月三十日止三個月	90.5% (1)	港幣12.9元

附註：

(1) 截至二零零六年九月三十日止三個月之平均租用率較二零零六財政年度下跌。然而，該三個月期間之可出租總面積之已出租每平方呎之平均月租及平均每月所收租金實際上均較二零零六財政年度之相應數字高。這反映出物業之現有管理人有見寫字樓及零售物業租金穩定上升，選擇了容忍空置率上升以爭取較高租金收入之策略。

租戶資料

新輝商業中心物業最大之租戶(按租金收入計)包括美景建材有限公司、惠正有限公司及駿澧建材有限公司。十大租戶(按租金收入計)之租約一般年期為一至兩年(惠正有限公司之兩份年期各自為期三年之租約除外)，租戶並無續租權。該十大租戶均不是陽光房地產基金之關連人士。於二零零六年九月三十日及截至二零零六年九月三十日止月份，十大租戶(按租金收入計)以及所有其他租戶及空置面積各自之資料載列如下：

租戶	屆滿日期	可出租總面積	佔可出租總面積總數之百分比	佔租金收入之百分比[1]
		平方呎	%	%
美景建材有限公司	二零零七年七月十三日[2]	399	4.3	17.8
	二零零七年二月二十八日[2]	724		
惠正有限公司	二零零八年七月十四日[3]	1,881	18.7	15.2
	二零零八年七月十四日[3]	3,017		
駿澧建材有限公司	二零零七年七月十六日	605	2.3	9.6
友邦光源科技有限公司	二零零七年二月二十八日	606	2.3	9.2
Oriental Collection Limited	二零零七年十二月二日	1,287	5.0	3.9
友邦天花建材有限公司	二零零六年十二月十四日[4]	905	3.5	3.0
太子平安福音堂有限公司	二零零七年十一月十四日	1,047	4	3.0
卓毅保險經紀有限公司	二零零六年十一月二十五日[5]	382	2.9	2.3
	二零零六年十一月二十五日[5]	382		
正天室內設計工程有限公司	二零零八年一月一日[3]	382	2.9	2.3
	二零零八年一月一日[3]	382		
租戶SF1[6]	二零零七年十二月九日	763	2.9	2.2
	小計	12,762	48.8	68.5
其他租戶		10,014	38.3	31.5
空置面積		3,375	12.9	—
	總計	26,151	100.0	100.0

附註：

(1) 按截至二零零六年九月三十日止月份每名租戶佔該物業之租金收入之百分比為基準計算。

(2) 該租戶持有兩份於兩個不同日期屆滿之獨立租約。

(3) 該等租戶持有兩份於同一日期屆滿之獨立租約。

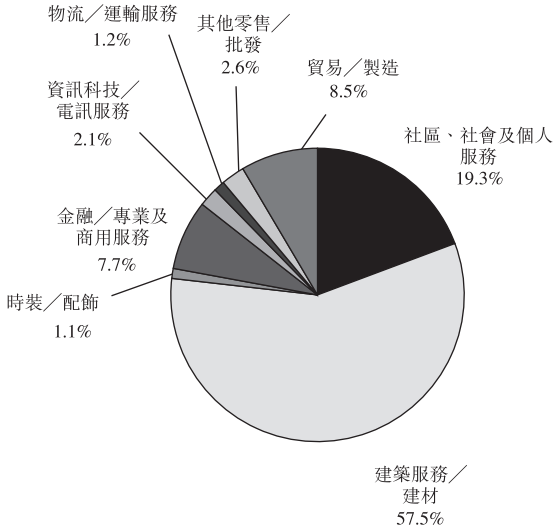
(4) 該租戶確認不會於租約屆滿後續租。雖然未能確定最終能否達成協議簽訂新租約及新租約之條款，於最後實際可行日期，正與可能新租戶以較高租金承租進行磋商。

(5) 該租戶持有兩份於同一日期屆滿之獨立租約。該租戶並無於兩份租約屆滿時續租。雖然未能確定最終能否達成協議簽訂新租約及新租約之條款，於最後實際可行日期，正與可能新租戶以較高租金承租進行磋商。

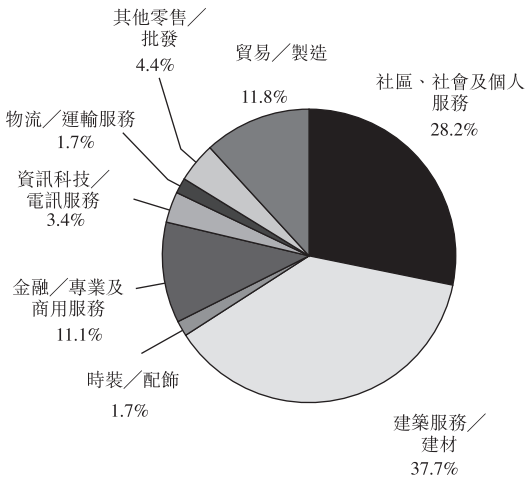
(6) 該個人租戶之身份不予披露。

下圖顯示新輝商業中心物業按租戶之主要業務性質劃分之租戶組合佔租金收入及可出租總面積之比重。

按租戶行業劃分之租金收入
(截至二零零六年九月三十日止月份)



按租戶行業劃分之可出租總面積
(於二零零六年九月三十日)



約滿及續租

下表載列於所示期間新輝商業中心物業已屆滿及獲現有租戶續租之租約資料：

	已屆滿租約數目	已屆滿租約之可出租總面積	已續租之已屆滿租約數目	已續租之可出租總面積	按已屆滿租約數目計算之續租率	按已屆滿租約之已出租面積計算之續租率
		平方呎		平方呎	%	%
截至二零零四年六月三十日止年度	29	13,766	16	8,341	55.2	60.6
截至二零零五年六月三十日止年度	31	14,019	19	7,818	61.3	55.8
截至二零零六年六月三十日止年度	29	18,522	19	13,986	65.5	75.5
截至二零零六年九月三十日止三個月	6	2,612	1	489	16.7	18.7
平均／加權平均	24 (1)	12,230 (1)	14 (1)	7,659 (1)	57.9 (2)	62.6 (3)

附註：

(1) 該四個期間之簡單平均數。

(2) 已屆滿租約數目之加權平均數。

(3) 已屆滿租約之可出租總面積之加權平均數。

下表載列於所示期間新輝商業中心物業預定屆滿之租約詳情：

期間	即將屆滿租約數目[1]	即將屆滿租約之可出租總面積	即將屆滿租約佔可出租總面積總數之百分比	即將屆滿租約之每月租金收入[2]	即將屆滿租約佔每月租金收入總額之百分比
		平方呎	%	港幣	%
由二零零六年九月三十日					
至二零零七年六月三十日止	20	9,497	36.3	132,652	44.3
截至二零零八年六月三十日止年度	12	7,129	27.3	105,697	35.3
截至二零零九年六月三十日止年度及往後年度	5	6,150	23.5	61,195	20.4
空置面積	—	3,375	12.9	—	—
合計	37	26,151	100.0	299,544	100.0

附註：

(1) 假設續租權並無獲行使。

(2) 即將於所述期間屆滿之租約之每月租金收入，是按即將屆滿租約於二零零六年九月三十日之每月租金收入總額為基準計算。

五年交易記錄

有關該項物業於過去五年之交易詳情，請參閱「該等物業及業務」一節「五年交易記錄」一段。

偉程商業大廈物業

介紹

偉程商業大廈為一幢於一九九七年落成之19層高乙級寫字樓樓宇。偉程商業大廈座落於佐敦區發展完善之住宅及商業區。由該大廈徒步到佐敦地鐵站、巴士總站及中港渡輪碼頭僅需數分鐘。此外，該大廈亦非常接近機場快線九龍站綜合商住發展項目(Union Square)，預期此高級商業發展項目完成後將成為新地標。於二零零六年九月三十日，偉程商業大廈物業之可出租總面積合計約為16,321平方呎。地下至一樓撥作商店用途，上層用作寫字樓單位。寫字樓單位面積由452平方呎至全層1,358平方呎不等。

截至二零零六年九月三十日止三個月，偉程商業大廈物業之平均租用率約為60.4%，於二零零六年九月三十日，該物業共有21份獨立租約。於完成時，陽光房地產基金將會擁有偉程商業大廈約83%之不可分割業權份數。據管理人所深知，偉程商業大廈之餘下業權由並非陽光房地產基金之關連人士之第三方擁有。

除一般經常性保養資本開支外，管理人現時並無計劃對偉程商業大廈物業進行翻新、改善或重建工程。於完成後，偉程商業大廈物業將受貸款融資授予之一項按揭及其他抵押所限，詳情見本發售通函「與陽光房地產基金有關之重大協議及其他文件－貸款融資」一節。

偉程商業大廈物業根據兩份獨立政府批地契約持有，均於二零四九年九月十七日屆滿。於二零零六年九月三十日，獨立物業估值師對偉程商業大廈物業之估值為港幣26,000,000元。請參閱本發售通函「附錄五－獨立物業估值師之估值報告」。

平均租用率及平均月租

年度	平均租用率(1)	可出租總面積之已出租每平方呎平均月租
截至二零零四年六月三十日止年度	78.3%	港幣5.2元
截至二零零五年六月三十日止年度	70.0%	港幣4.8元
截至二零零六年六月三十日止年度	64.1%	港幣5.3元
截至二零零六年九月三十日止三個月	60.4% (2)	港幣6.0元

附註：

(1) 由於宏觀經濟環境向好，二零零五年，核心商業區之甲級寫字樓及大部份乙級寫字樓均錄得高租用率及重大租金升幅。由於偉程商業大廈物業為位於非核心商業區之乙級寫字樓，由於對非核心商業區出現「外溢」需求，故此對有關物業租用率上升及租金率上調造成遲緩影響。

(2) 截至二零零六年九月三十日止三個月之平均租用率較二零零六財政年度下跌。然而，該三個月期間之可出租總面積之已出租每平方呎平均月租及平均每月所收租金實際上均較二零零六財政年度之相應數字高。這反映出物業之現有管理人有見寫字樓及零售物業租金穩定上升，選擇了容忍空置率上升以爭取較高租金收入之策略。

租戶資料

偉程商業大廈物業最大之租戶(按租金收入計)包括奧聯國際有限公司、都市有限公司及Concord Marine Limited。十大租戶(按租金收入計)之租約一般年期為一至兩年(奧聯國際有限公司之租約為期三年除外)，租戶並無續租權。該十大租戶均不是陽光房地產基金之關連人士。於二零零六年九月三十日及截至二零零六年九月三十日止月份，十大租戶(按租金收入計)以及所有其他租戶及空置面積各自之資料載列如下：

租戶	屆滿日期	可出租總面積	佔可出租總面積總數之百分比	佔租金收入之百分比[1]
		平方呎	%	%
奧聯國際有限公司	二零零九年九月七日	679	4.1	7.5
都市有限公司	二零零八年二月二十九日	679	4.1	7.1
租戶WC1[2]	二零零六年十一月三十日[3]	679	4.1	5.8
Concord Marine Limited	二零零八年九月二十九日	452	2.8	5.0
租戶WC2[2]	二零零七年四月三十日	452	2.8	4.9
租戶WC3[2]	二零零八年六月十五日	452	2.8	4.9
租戶WC4[2]	二零零八年七月十四日	452	2.8	4.9
租戶WC5[2]	二零零七年六月二十七日	452	2.8	4.9
租戶WC6[2]	二零零八年一月十三日	452	2.8	4.6
租戶WC7[2]	二零零八年三月三十一日	452	2.8	4.5
	小計	5,201	31.9	54.1
其他租戶		4,972	30.4	45.9
空置面積		6,148	37.7	—
	總計	16,321	100.0	100.0

附註：

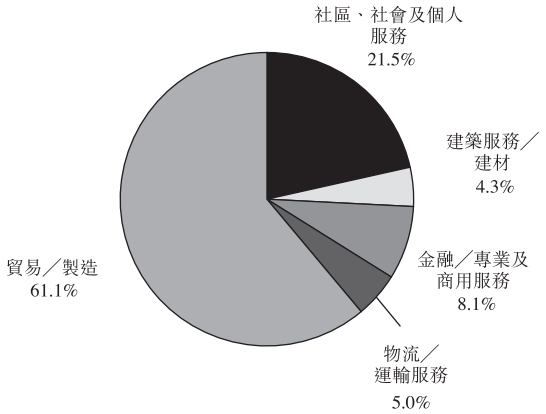
(1) 按截至二零零六年九月三十日止月份每名租戶佔該物業之租金收入之百分比為基準計算。

(2) 該等個人租戶之身份不予披露。

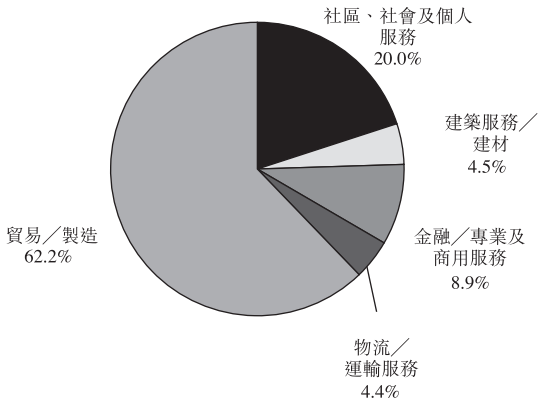
(3) 雖然未能確定最終能否達成協議續租及續租之條款，於最後實際可行日期，正就租約以較高租金續租進行磋商。

下圖顯示偉程商業大廈物業按租戶之主要業務性質劃分之租戶組合佔租金收入及可出租總面積之比重。

按租戶行業劃分之租金收入
（截至二零零六年九月三十日止月份）



按租戶行業劃分之可出租總面積
（於二零零六年九月三十日）



約滿及續租

下表載列於所示期間偉程商業大廈物業已屆滿及獲現有租戶續租之租約資料：

	已屆滿租約數目	已屆滿租約之可出租總面積	已續租之已屆滿租約數目	已續租之可出租總面積	按已屆滿租約數目計算之續租率	按已屆滿租約之已出租面積計算之續租率
		平方呎		平方呎	%	%
截至二零零四年六月三十日止年度	16	8,138	9	4,974	56.3	61.1
截至二零零五年六月三十日止年度	17	9,087	10	4,972	58.8	54.7
截至二零零六年六月三十日止年度(1)	17	9,042	11	5,424	64.7	60.0
截至二零零六年九月三十日止三個月	3	1,808	1	452	33.3	25
平均／加權平均	13 (2)	7,019 (2)	8 (2)	3,956 (2)	58.5 (3)	56.4 (4)

附註：

(1) 在17份於截至二零零六年六月三十日止年度屆滿之租約中，合共452平方呎之可出租總面積於租約屆滿後仍然由一名舊租戶佔用。於最後實際可行日期，已取得上述物業在空置情況下之管有權。

(2) 該四個期間之簡單平均數。

(3) 已屆滿租約數目之加權平均數。

(4) 已屆滿租約之可出租總面積之加權平均數。

下表載列於所示期間偉程商業大廈物業預定屆滿之租約詳情：

期間	即將屆滿租約數目[1]	即將屆滿租約之可出租總面積	即將屆滿租約佔可出租總面積總數之百分比	即將屆滿租約之每月租金收入[2]	即將屆滿租約佔每月租金收入總額之百分比
		平方呎	%	港幣	%
由二零零六年九月三十日					
至二零零七年六月三十日止	10	4,747	29.1	27,417	44
截至二零零八年六月三十日止年度	8	3,843	23.5	23,950	38.5
截至二零零九年六月三十日止年度及往後年度	3	1,583	9.7	10,864	17.5
空置面積	—	6,148	37.7	—	—
合計	21	16,321	100.0	62,231	100.0

附註：

(1) 假設續租權並無獲行使。

(2) 即將於所述期間屆滿之租約之每月租金收入，是按即將屆滿租約於二零零六年九月三十日之每月租金收入總額為基準計算。

五年交易記錄

根據於二零零六年十一月二十四日就於土地註冊處登記之法定及／或實益擁有權之變動而進行之土地查冊，顯示於進行查冊日期前五年內概無任何涉及該物業之買賣交易，且據管理人所深知，於該期間概無任何涉及直接或間接買賣該物業之交易。就上述各情況而言，交易並不包括集團內之公司間交易或由李兆基博士、其家族成員或家族信託所擁有或控制之公司進行之交易。

永樂街235商業中心

介紹

永樂街235商業中心為一幢於二零零零年落成之26層高乙級寫字樓樓宇，較高層數單位可飽覽維港景色。永樂街235商業中心位於上環發展完善之商業區，並鄰近上環地鐵站、港澳碼頭及西區海底隧道。於二零零六年九月三十日，永樂街235商業中心之可出租總面積合計約為52,285平方呎。地下撥作零售用途，一樓撥作零售／寫字樓混合用途，上層為寫字樓單位。寫字樓單位面積由557平方呎至1,364平方呎。

截至二零零六年九月三十日止三個月，永樂街235商業中心之平均租用率約為77.7%，於二零零六年九月三十日，該物業共有53份獨立租約。於完成時，陽光房地產基金將會完全擁有永樂街235商業中心。

除一般經常性保養資本開支外，管理人現時並無計劃對永樂街235商業中心進行翻新、改善或重建工程。於完成後，永樂街235商業中心將受貸款融資授予之一項按揭及其他抵押所限，詳情見本發售通函「與陽光房地產基金有關之重大協議及其他文件－貸款融資」一節。

永樂街235商業中心根據一份政府批地契約持有，年期由一八六三年十二月二十六日至二八四二年十二月二十五日止。於二零零六年九月三十日，獨立物業估值師對永樂街235商業中心之估值為港幣168,000,000元。請參閱本發售通函「附錄五－獨立物業估值師之估值報告」。

平均租用率及平均月租

年度	平均租用率	可出租總面積之已出租每平方呎平均月租
截至二零零四年六月三十日止年度	87.9%	港幣6.2元
截至二零零五年六月三十日止年度	92.7%	港幣6.0元
截至二零零六年六月三十日止年度	86.9%	港幣7.1元
截至二零零六年九月三十日止三個月	77.7% (1)	港幣8.5元

附註：

(1) 截至二零零六年九月三十日止三個月之平均租用率較二零零六財政年度下跌。然而，該三個月期間之可出租總面積之已出租每平方呎平均月租及平均每月所收租金實際上均較二零零六財政年度之相應數字高。這反映出物業之現有管理人有見寫字樓及零售物業租金穩定上升，選擇了容忍空置率上升以爭取較高租金收入之策略。

租戶資料

永樂街235商業中心最大之租戶(按租金收入計)包括豐溢出口(香港)有限公司、A咭有限公司及東南船務(香港)有限公司及永時顧問有限公司。十大租戶(按租金收入計)之租約一般年期為兩年，租戶並無續租權。該十大租戶均不是陽光房地產基金之關連人士。於二零零六年九月三十日及截至二零零六年九月三十日止月份，十大租戶(按租金收入計)以及所有其他租戶及空置面積各自之資料載列如下：

租戶	屆滿日期	可出租總面積	佔可出租總面積總數之百分比	佔租金收入之百分比[1]
		平方呎	%	%
租戶WLS1[2]	二零零七年七月一日	1,513	2.9	8.4
租戶WLS2[2]	二零零七年三月八日	1,613	3.1	7.2
豐溢出口(香港)有限公司	二零零七年四月十日	1,364	2.6	3.9
A咭有限公司	二零零七年十月三十一日	1,678	4.3	3.6
	二零零八年四月九日	560		
租戶WLS3[2]	二零零七年五月六日[3]	769	3.7	3.0
	二零零七年四月十八日[3]	595		
	二零零六年十月十日[3]	595		
東南船務(香港)有限公司及永時顧問有限公司	二零零七年六月六日	1,364	2.6	2.8
Larkspur Trading Limited	二零零八年五月二十一日	595	1.1	2.7
Image 2020 Limited及United Premiums Limited	二零零八年一月十三日	1,190	2.3	2.6
捷飛電腦系統服務有限公司	二零零七年十月一日	769	1.5	2.4
漢信網絡有限公司	二零零六年十一月十四日[4]	1,364	2.6	2.4
	小計	13,969	26.7	39.0
其他租戶		25,290	48.4	61.0
空置面積[5]		13,026	24.9	—
	總計	52,285	100.0	100.0

附註：

(1) 按截至二零零六年九月三十日止月份每名租戶佔該物業之租金收入之百分比為基準計算。

(2) 該等個人租戶之身份不予披露。

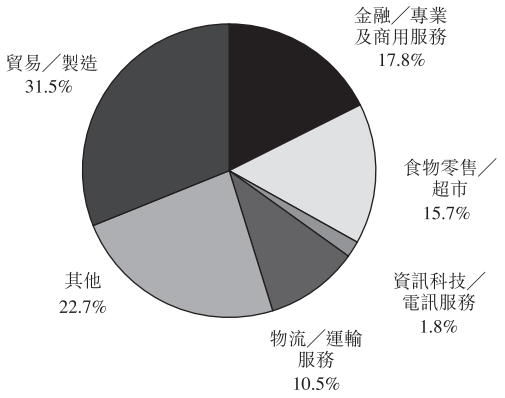
(3) 該租戶持有三項於三個不同日期屆滿之獨立租約。該租戶並無於租約於二零零六年十月十日屆滿後續租，雖然未能確定最終能否達成協議簽訂新租約及新租約之條款，於最後實際可行日期，正與可能新租戶以較高租金承租租進行磋商。

(4) 租戶已按較高租金就一個面積769平方呎之寫字樓單位簽訂新租約，並於租約屆滿後交付其餘面積595平方呎之單位在空置情況下之管有權。雖然未能確定最終能否達成協議續租及續租之條款，於最後實際可行日期，正就其餘部份以較高租金承租與可能新租戶進行磋商。

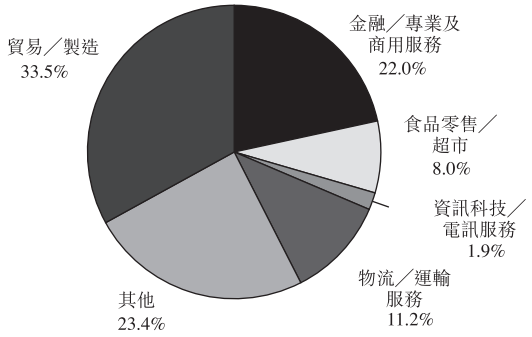
(5) 於最後實際可行日期，一名於二零零五年九月清盤之前公司租戶人士仍然佔用該物業一個可出租總面積560平方呎(構成該物業可出租總面積總數約1.07%)之寫字樓單位。已於該租戶清盤後向其發出限令函件，要求其交還該寫字樓單位之空置擁有權並支付其佔用寫字樓單位期間之費用。此外，租務代理佔用一個可出租總面積560平方呎的寫字樓單位作為該物業的租務辦事處，毋須繳付租金。於完成後，租務辦事處將會移交予物業管理人，毋須繳付租金。除非其遵守《房地產投資信託基金守則》規範關連人士交易之適用規定，否則物業管理人將不會以其身為該物業之物業管理人之身份以免繳租金形式佔用該物業之其他地方。

下圖顯示永樂街235商業中心按租戶之主要業務性質劃分之租戶組合佔租金收入及可出租總面積之比重。

按租戶行業劃分之租金收入
(截至二零零六年九月三十日止月份)



按租戶行業劃分之可出租總面積
(於二零零六年九月三十日)



約滿及續租

下表載列於所示期間永樂街235商業中心已屆滿及獲現有租戶續租之租約資料：

	已屆滿租約數目	已屆滿租約之可出租總面積	已續租之已屆滿租約數目	已續租之可出租總面積	按已屆滿租約數目計算之續租率	按已屆滿租約之已出租面積計算之續租率
		平方呎		平方呎	%	%
截至二零零四年六月三十日止年度	43	27,719	23	15,323	53.4	55.2
截至二零零五年六月三十日止年度	44	30,543	20	14,625	45.4	47.8
截至二零零六年六月三十日止年度(1)	50	34,162	28	20,437	56.0	59.8
截至二零零六年九月三十日止三個月	4	2,728	—	—	—	—
平均／加權平均	35 (2)	23,788 (2)	18 (2)	12,596 (2)	50.4 (3)	53.0 (4)

附註：

(1) 在50份於截至二零零六年六月三十日止年度屆滿之租約中，一個可出租總面積560平方呎之單位仍由一名於二零零五年九月清盤之舊公司租戶佔用。其他詳情請參閱本物業「租戶資料」表內附註(5)。

(2) 該四個期間之簡單平均數。

(3) 已屆滿租約數目之加權平均數。

(4) 已屆滿租約之可出租總面積之加權平均數。

下表載列於所示期間永樂街235商業中心預定屆滿之租約詳情：

期間	即將屆滿租約數目[1]	即將屆滿租約之可出租總面積	即將屆滿租約佔可出租總面積總數之百分比	即將屆滿租約之每月租金收入[2]	即將屆滿租約佔每月租金收入總額之百分比
		平方呎	%	港幣	%
由二零零六年九月三十日					
至二零零七年六月三十日止	28	20,505	39.2	158,379	49.8
截至二零零八年六月三十日止年度	24	17,985	34.4	153,335	48.2
截至二零零九年六月三十日止年度及往後年度	1	769	1.5	6,265	2.0
空置面積[3]	—	13,026	24.9	—	—
合計	53	52,285	100.0	317,979	100.0

附註：

(1) 假設續租權並無獲行使 。

(2) 即將於所述期間屆滿之租約之每月租金收入，是按即將屆滿租約於二零零六年九月三十日之每月租金收入總額為基準計算。

(3) 於最後實際可行日期，一個可出租總面積560平方呎之單位由一名身為於二零零五年九月清盤之前公司租戶之人士佔用。其他詳情請參閱本物業「租戶資料」表內附註(5)。此外，租務代理佔用一個可出租總面積560平方呎的寫字樓單位作為該物業的租務辦事處，毋須繳付租金。另請參閱本物業「租戶資料」表內附註(5)。

五年交易記錄

根據於二零零六年十一月二十四日就於土地註冊處登記之法定及／或實益擁有權之變動而進行之土地查冊，顯示於進行查冊日期前五年內概無任何涉及該物業之買賣交易，且據管理人所深知，於該期間概無任何涉及直接或間接買賣該物業之交易。 就上述各情況而言，交易並不包括集團內之公司間交易或由李兆基博士、其家族成員或家族信託所擁有或控制之公司進行之交易。

裕輝商業中心物業

介紹

裕輝商業中心為一幢於一九九七年落成樓高26層之乙級寫字樓樓宇。裕輝商業中心位於港島南區香港仔發展完善之住宅及商業區，毗鄰香港仔巴士總站。於二零零六年九月三十日，裕輝商業中心物業之可出租總面積合計約為42,751平方呎。裕輝商業中心物業包括地下六個商舖中之其中三個商舖及樓宇上層之大部份寫字樓單位。寫字樓單位面積由255平方呎至全層2,048平方呎。

截至二零零六年九月三十日止三個月，裕輝商業中心物業之平均租用率約為77.2%，於二零零六年九月三十日，該物業共有87份獨立租約。於完成後，陽光房地產基金將會擁有裕輝商業中心約72%之不可分割業權份數。據管理人所深知，裕輝商業中心之餘下業權由並非陽光房地產基金之關連人士之第三方擁有。

除一般經常性保養資本開支外，管理人現時並無計劃對裕輝商業中心物業進行翻新、改善或重建工程。於完成後，裕輝商業中心物業將受貸款融資授予之一項按揭及其他抵押所限，詳情見本發售通函「與陽光房地產基金有關之重大協議及其他文件－貸款融資」一節。

裕輝商業中心物業根據一份政府批地契約持有，年期由一八六零年十二月二十六日至二八五九年十二月二十五日止。於二零零六年九月三十日，獨立物業估值師對裕輝商業中心物業之估值為港幣124,000,000元。請參閱本發售通函「附錄五－獨立物業估值師之估值報告」。

平均租用率及平均月租

年度	平均租用率	可出租總面積之已出租每平方呎之平均月租
截至二零零四年六月三十日止年度	95.5%	港幣7.6元
截至二零零五年六月三十日止年度	95.7%	港幣8.3元
截至二零零六年六月三十日止年度	86.4% (1)	港幣9.8元
截至二零零六年九月三十日止三個月	77.2% (1)	港幣11.3元

附註：

(1) 二零零六財政年度及截至二零零六年九月三十日止三個月之平均租用率較二零零五財政年度下跌，是由於物業之現有管理人有見寫字樓及零售物業租金穩定上升，選擇了容忍空置率上升以爭取較高租金收入之策略所致。於二零零六財政年度及截至二零零六年九月三十日止三個月期間，可出租總面積之已出租每平方呎之平均月租及平均每月所收租金實際上均有所上升。

租戶資料

裕輝商業中心物業最大之租戶(按租金收入計)包括遺傳病理診斷中心有限公司、基督教宣道會香港區聯會有限公司及朗研學習中心有限公司。十大租戶(按租金收入計)之租約一般為期兩年，其中一名租戶享有續租權。該十大租戶均不是陽光房地產基金之關連人士。於二零零六年九月三十日及截至二零零六年九月三十日止月份，十大租戶(按租金收入計)以及所有其他租戶及空置面積各自之資料載列如下：

租戶	屆滿日期	可出租總面積	佔可出租總面積總數之百分比	佔租金收入之百分比[1]
		平方呎	%	%
遺傳病理診斷中心有限公司	二零零七年十月三十一日	618	1.4	6.4
租戶YF1[2]	二零零八年二月十四日	673	1.6	6.3
基督教宣道會香港區聯會有限公司	二零零八年五月三十日	2,048	4.8	5.1
租戶YF2[2]	二零零八年三月三十一日	188	0.4	4.1
朗研學習中心有限公司	二零零七年八月十一日[3]	724	2.3	3.4
	二零零七年八月十一日[3]	274		
租戶YF3[2]	二零零八年六月二十五日[4]	521	2.5	3.4
	二零零八年六月二十五日[4]	255		
	二零零七年一月四日[4]	274		
租戶YF4[2]	二零零七年六月三十日	776	1.8	2.6
租戶YF5[2]	二零零九年六月二十日	724	1.7	2.6
租戶YF6[2]	二零零七年八月二十四日	803	1.9	2.0
租戶YF7[2]	二零零八年七月二十四日	776	1.8	2.0
	小計	8,654	20.2	37.9
其他租戶		24,726	57.9	62.1
空置面積[5]		9,371	21.9	—
	總計	42,751	100.0	100.0

附註：

(1) 按截至二零零六年九月三十日止月份每名租戶佔該物業之租金收入之百分比為基準計算。

(2) 該等個人租戶之身份不予披露。

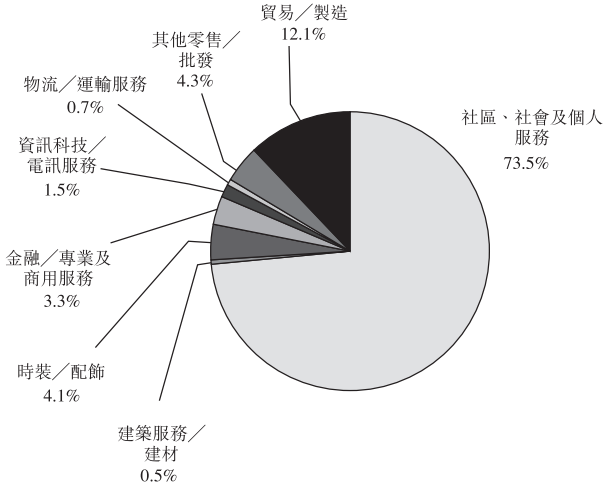
(3) 該租戶持有兩份於同一日屆滿之獨立租約。

(4) 該租戶持有三份獨立租約，其中兩份於同一日屆滿。

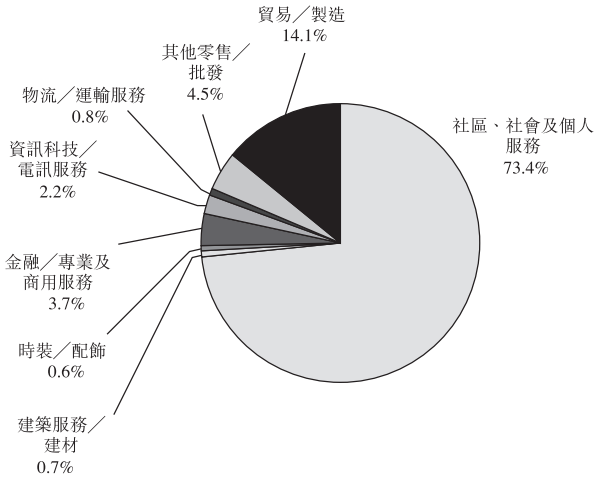
(5) 租務代理佔用一個可出租總面積521平方呎的寫字樓單位作為該物業的租務辦事處，毋須繳付租金。於完成後，租務辦事處將會移交予物業管理人，毋須繳付租金。除非其遵守《房地產投資信託基金守則》規範關連人士交易之適用規定，否則物業管理人將不會以其身為該物業之物業管理人之身份以免繳租金形式佔用該物業之其他地方。

下圖顯示裕輝商業中心物業按租戶之主要業務性質劃分之租戶組合佔租金收入及可出租總面積之比重。

按租戶行業劃分之租金收入
（截至二零零六年九月三十日止月份）



按租戶行業劃分之可出租總面積
（於二零零六年九月三十日）



約滿及續租

下表載列於所示期間裕輝商業中心物業已屆滿及獲現有租戶續租之租約資料：

	已屆滿租約數目	已屆滿租約之可出租總面積	已續租之已屆滿租約數目	已續租之可出租總面積	按已屆滿租約數目計算之續租率	按已屆滿租約之已出租面積計算之續租率
		平方呎		平方呎	%	%
截至二零零四年六月三十日止年度	71	28,735	49	21,001	69.0	73.1
截至二零零五年六月三十日止年度	60	21,398	35	12,560	58.3	58.7
截至二零零六年六月三十日止年度	71	29,469	30	11,340	42.3	38.5
截至二零零六年九月三十日止三個月	22	6,625	11	3,166	50.0	47.8
平均／加權平均	56 (1)	21,557 (1)	31 (1)	12,017 (1)	55.8 (2)	55.7 (3)

附註：

(1) 該四個期間之簡單平均數。

(2) 已屆滿租約數目之加權平均數。

(3) 已屆滿租約之可出租總面積之加權平均數。

下表載列於所示期間裕輝商業中心物業預定屆滿之租約詳情：

期間	即將屆滿租約數目[1]	即將屆滿租約之可出租總面積	即將屆滿租約佔可出租總面積總數之百分比	即將屆滿租約之每月租金收入[2]	即將屆滿租約佔每月租金收入總額之百分比
		平方呎	%	港幣	%
由二零零六年九月三十日					
至二零零七年六月三十日止	29	10,379	24.3	97,179	24.7
截至二零零八年六月三十日止年度	44	17,685	41.4	237,609	60.4
截至二零零九年六月三十日止年度					
及往後年度	14	5,316	12.4	58,751	14.9
空置面積[3]	–	9,371	21.9	–	–
合計	87	42,751	100.0	393,539	100.0

附註：

(1) 假設續租權並無獲行使。

(2) 即將於所述期間屆滿之租約之每月租金收入，是按即將屆滿租約於二零零六年九月三十日之每月租金收入總額為基準計算。

(3) 租務代理佔用一個可出租總面積521平方呎的單位作為該物業的租務辦事處，毋須繳付租金。請參閱此物業「租戶資料」表內附註(5)。

五年交易記錄

根據於二零零六年十一月二十四日就於土地註冊處登記之法定及／或實益擁有權之變動而進行之土地查冊，顯示於進行查冊日期前五年內概無任何涉及該物業之買賣交易，且據管理人所深知，於該期間概無任何涉及直接或間接買賣該物業之交易。就上述各情況而言，交易並不包括集團內之公司間交易或由李兆基博士、其家族成員或家族信託所擁有或控制之公司進行之交易。

囱港中心

介紹

囱港中心為一幢於一九九九年落成之21層高乙級寫字樓樓宇，樓宇坐擁城市景觀。囱港中心位於尖沙咀之商業地段，徒步至尖沙咀地鐵站僅需數分鐘。區內有巴士及公共小巴等其他公共交通工具直達。囱港中心亦鄰近紅磡火車站及海底隧道，方便前往港九新界各區及中國等地。於二零零六年九月三十日，囱港中心之可出租總面積合計約為29,802平方呎。寫字樓單位面積由708平方呎至1,461平方呎不等，地下及一樓劃作商舖用途，上層樓層作寫字樓用途。

截至二零零六年九月三十日止三個月，囱港中心之平均租用率約為95.0%，於二零零六年九月三十日，該物業共有30份獨立租約。於完成時，陽光房地產基金將會完全擁有囱港中心。

除一般經常性保養資本開支外，管理人現時並無計劃對囱港中心進行翻新、改善或重建工程。於完成後，囱港中心將受貸款融資授予之一項按揭及其他抵押所限，詳情見本發售通函「與陽光房地產基金有關之重大協議及其他文件－貸款融資」一節。

囱港中心根據兩份政府批地契約持有，年期均為由一八九二年十二月二十五日至二零四二年十二月二十四日。於二零零六年九月三十日，獨立物業估值師對囱港中心之估值為港幣123,000,000元。請參閱本發售通函「附錄五－獨立物業估值師之估值報告」。

平均租用率及平均月租

年度	平均租用率	可出租總面積之已出租每平方呎平均月租
截至二零零四年六月三十日止年度	98.8%	港幣9.2元
截至二零零五年六月三十日止年度	97.7%	港幣9.2元
截至二零零六年六月三十日止年度	97.9%	港幣10.6元
截至二零零六年九月三十日止三個月	95.0% (1)	港幣12.3元

附註：

(1) 截至二零零六年九月三十日止三個月之平均租用率較二零零六財政年度下跌。然而，該三個月期間之可出租總面積之已出租每平方呎平均月租及平均每月所收租金實際上均較二零零六財政年度之相應數字高。這反映出物業之現有管理人有見寫字樓及零售物業租金穩定上升，選擇了容忍空置率上升以爭取較高租金收入之策略。

租戶資料

囱港中心最大之租戶(按租金收入計)包括怡達國際有限公司、裕記食品批發有限公司及德比國際有限公司。十大租戶(按租金收入計)之租約一般年期為兩年，租戶並無續租權。該十大租戶均不是陽光房地產基金之關連人士。於二零零六年九月三十日及截至二零零六年九月三十日止月份，十大租戶(按租金收入計)以及所有其他租戶及空置面積各自之資料載列如下：

租戶	屆滿日期	可出租總面積	佔可出租總面積總數之百分比	佔租金收入之百分比[1]
		平方呎	%	%
怡達國際有限公司	二零零八年二月十四日[3] 二零零八年二月十四日[3]	1,422 1,422	9.5	12.8
租戶EC1[2]	二零零七年六月三十日[4] 二零零六年十一月二十九日[4] [5]	1,461 1,461	9.8	9.8
租戶EC2[2]	二零零九年九月十六日	1,422	4.8	7.9
裕記食品批發有限公司	二零零八年四月十四日	674	2.3	7.6
租戶EC3[2]	二零零七年六月六日	688	2.3	6.3
德比國際有限公司	二零零八年七月十八日[4] 二零零七年七月十九日[4]	730 708	4.8	4.5
怡卓亞洲有限公司	二零零七年七月三十一日	1,422	4.8	4.3
租戶EC4[2]	二零零七年七月十九日[3] 二零零七年七月十九日[3]	2,267	7.6	4.2
租戶EC5[2]	二零零七年七月十日[3] 二零零七年七月十日[3]	730 708	4.8	3.7
e-quota.net Technology Ltd.	二零零七年一月二日	1,438	4.8	3.6
	小計	16,553	55.5	64.7
其他租戶		11,788	39.6	35.3
空置面積		1,461	4.9	—
	總計	29,802	100.0	100.0

附註：

(1) 按截至二零零六年九月三十日止月份每名租戶佔該物業之租金收入之百分比為基準計算。

(2) 該等個人租戶之身份不予披露。

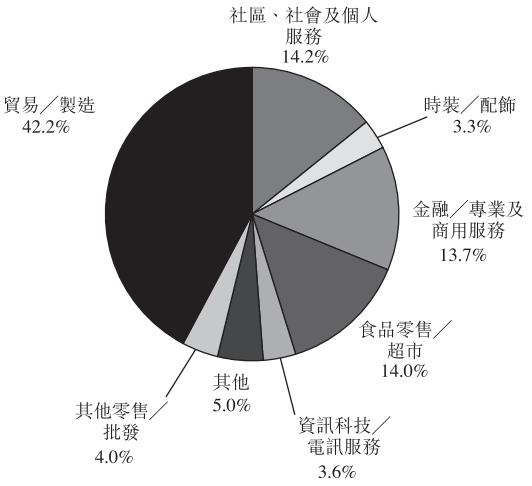
(3) 該等租戶持有兩份於同一日期屆滿之獨立租約。

(4) 該等租戶持有兩份於兩個不同日期屆滿之獨立租約。

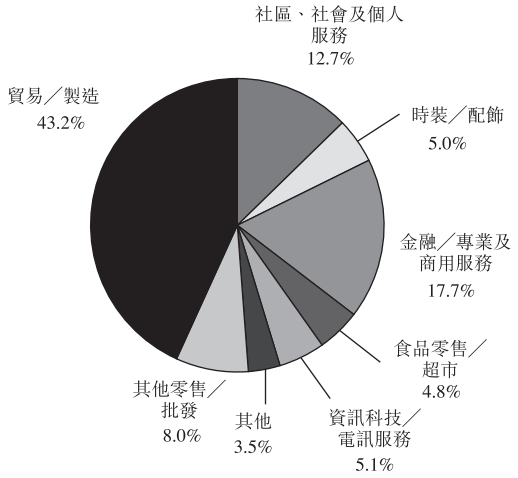
(5) 該租戶已確認不會續租於二零零六年十一月二十九日屆滿之租約。雖然未能確定最終能否達成協議簽訂新租約及新租約之條款，於最後實際可行日期，正與可能新租戶以較高租金承租進行磋商。

下圖顯示囱港中心按租戶之主要業務性質劃分之租戶組合佔租金收入及可出租總面積之比重。

按租戶行業劃分之租金收入
（截至二零零六年九月三十日止月份）



按租戶行業劃分之可出租總面積
（於二零零六年九月三十日）



約滿及續租

下表載列於所示期間囱港中心已屆滿及獲現有租戶續租之租約資料：

	已屆滿租約數目	已屆滿租約之可出租總面積	已續租之已屆滿租約數目	已續租之可出租總面積	按已屆滿租約數目計算之續租率	按已屆滿租約之已出租面積計算之續租率
		平方呎		平方呎	%	%
截至二零零四年六月三十日止年度	19	18,299	14	14,001	73.7	76.5
截至二零零五年六月三十日止年度	18	19,586	14	14,496	77.8	74.0
截至二零零六年六月三十日止年度	16	13,137	10	8,165	62.5	62.2
截至二零零六年九月三十日止三個月	4	5,074	1	1,422	25.0	28.0
平均／加權平均	14 (1)	14,024 (1)	10 (1)	9,521 (1)	68.4 (2)	67.9 (3)

附註：

(1) 該四個期間之簡單平均數。

(2) 已屆滿租約數目之加權平均數。

(3) 已屆滿租約之可出租總面積之加權平均數。

下表載列於所示期間囪港中心預定屆滿之租約詳情：

期間	即將屆滿租約數目[1]	即將屆滿租約之可出租總面積	即將屆滿租約佔可出租總面積總數之百分比	即將屆滿租約之每月租金收入[2]	即將屆滿租約佔每月租金收入總額之百分比
		平方呎	%	港幣	%
由二零零六年九月三十日至二零零七年六月三十日止	11	11,515	38.7	127,235	34.7
截至二零零八年六月三十日止年度	17	14,674	49.2	200,195	54.6
截至二零零九年六月三十日止年度及往後年度	2	2,152	7.2	39,058	10.7
空置面積	–	1,461	4.9	–	–
合計	30	29,802	100.0	366,488	100.0

附註：

(1) 假設續租權並無獲行使。

(2) 即將於所述期間屆滿之租約之每月租金收入，是按即將屆滿租約於二零零六年九月三十日之每月租金收入總額為基準計算。

五年交易記錄

根據於二零零六年十一月二十四日就於土地註冊處登記之法定及／或實益擁有權之變動而進行之土地查冊，顯示於進行查冊日期前五年內概無任何涉及該物業之買賣交易，且據管理人所深知，於該期間概無任何涉及直接或間接買賣該物業之交易。就上述各情況而言，交易並不包括集團內之公司間交易或由李兆基博士、其家族成員或家族信託所擁有或控制之公司進行之交易。

安隆商業大廈物業

介紹

安隆商業大廈物業為安隆商業大廈之一部份，安隆商業大廈為一幢於一九八四年落成之23層高乙級寫字樓樓宇，樓宇坐擁城市景觀。安隆商業大廈位於灣仔區之核心商業區域，坐落於馳名的建築材料與室內設計店舖集中地－駱克道。區內有多種公共交通工具可供選擇，包括地鐵、巴士、公共小巴及電車。由區內經海底隧道前往九龍亦十分方便快捷。於二零零六年九月三十日，安隆商業大廈物業之可出租總面積合計約為25,564平方呎。寫字樓單位面積由538平方呎至1,596平方呎不等，地下劃作零售用途，上層單位作寫字樓用途。

截至二零零六年九月三十日止三個月，安隆商業大廈物業之平均租用率約為95.0%，於二零零六年九月三十日，該物業共有35份獨立租約。於完成時，陽光房地產基金將會擁有安隆商業大廈約94%之不可分割業權份數。據管理人所深知，安隆商業大廈之餘下業權由並非陽光房地產基金之關連人士之第三方擁有。

管理人計劃將會更換安隆商業大廈物業之(i)垂直食水喉管；(ii)垂直鹹水喉管；(iii)垂直排水喉管連同外牆上之所有橫向喉管及聚水器；(iv)有關洗手間之內部供水與排水喉管；及(v)食水及鹹水泵，估計總費用達港幣950,000元，將會由有關賣方支付。預期翻新工程將會由二零零六年十二月展開，並預期將會於二零零七年二月中完成。此外，已完成根據兩項改善消防安全指示之規定對安隆商業大廈之公用地區進行改善工程。根據多項改善消防安全指示之規定對安隆商業大廈若干個別單位進行之改善工程，亦已於最後實際可行日期完成，而根據屋宇署署長發出之通知所進行之地下商舖內閣樓之拆卸工程，亦已於二零零六年五月初完成。根據有關買賣協議，安隆商業大廈物業之擁有人就該等工程須支付之費用由有關賣方支付，囪基地產亦將會為受託人(作為陽光房地產基金之受託人)及有關物業公司之利益作出承諾及彌償保證契據，詳情見本發售通函「該等物業及業務－一般事項－遵守法律及監管法規－*安隆商業大廈物業*」一節及「與陽光房地產基金有關之重大協議及其他文件」一節。有關該指示及通知之詳情，另請參閱本發售通函「該等物業及業務－一般事項－遵守法律及監管法規－*安隆商業大廈物業*」一節。除上述翻新工程及一般經常性保養資本開支外，管理人現時並無計劃對安隆商業大廈物業進行翻新、改善或重建工程。於完成後，安隆商業大廈物業將受根據貸款融資授予之一項按揭及其他抵押所限，詳情見本發售通函「與陽光房地產基金有關之重大協議及其他文件－貸款融資」一節。

安隆商業大廈物業根據兩份政府批地契約持有，各自之所餘年期均為由一九二八年五月十一日至二零二七年五月十日，並有權重續99年。於二零零六年九月三十日，獨立物業估值師對安隆商業大廈物業之估值為港幣107,000,000元。請參閱本發售通函「附錄五－獨立物業估值師之估值報告」。

平均租用率及平均月租

年度	平均租用率	可出租總面積之已出租每平方呎平均月租
截至二零零四年六月三十日止年度	96.1%	港幣10.4元
截至二零零五年六月三十日止年度	99.1%	港幣10.1元
截至二零零六年六月三十日止年度	93.2%	港幣12.0元
截至二零零六年九月三十日止三個月	95.0%	港幣13.6元

租戶資料

安隆商業大廈物業最大之租戶(按租金收入計)包括寶光(中國)石材有限公司、微笑行動中國基金有限公司及Wolf Food Ltd。十大租戶(按租金收入計)之租約一般為期一年至兩年，租戶無權於租約屆滿時選擇續租。該十大租戶均不是陽光房地產基金之關連人士。於二零零六年九月三十日及截至二零零六年九月三十日止月份，十大租戶(按租金收入計)以及所有其他租戶及空置面積各自之資料載列如下：

租戶	屆滿日期	可出租總面積	佔可出租總面積總數之百分比	佔租金收入之百分比[1]
		平方呎	%	%
寶光(中國)石材有限公司	二零零七年三月三日	1,708	6.6	44.5
微笑行動中國基金有限公司	二零零七年五月八日	1,090	4.3	3.6
Wolf Food Ltd	二零零七年八月二十五日	1,596	6.2	3.5
PP2 Design Ltd	二零零八年三月九日	1,090	4.3	3.0
美悅工程有限公司	二零零七年十月二日	1,090	4.3	2.4
Cirrus Design Consultants Ltd.	二零零七年六月六日	837	3.3	2.3
輸出點有限公司	二零零七年八月二十二日	1,090	4.3	2.1
租戶OL1[2]	二零零八年八月三十一日	759	3.0	2.1
租戶OL2[2]	二零零八年五月五日	552	2.1	1.7
租戶OL3[2]	二零零七年十一月三十日	837	3.3	1.7
	小計	10,649	41.7	66.9
其他租戶		13,839	54.1	33.1
空置面積		1,076	4.2	—
	總計	25,564	100.0	100.0

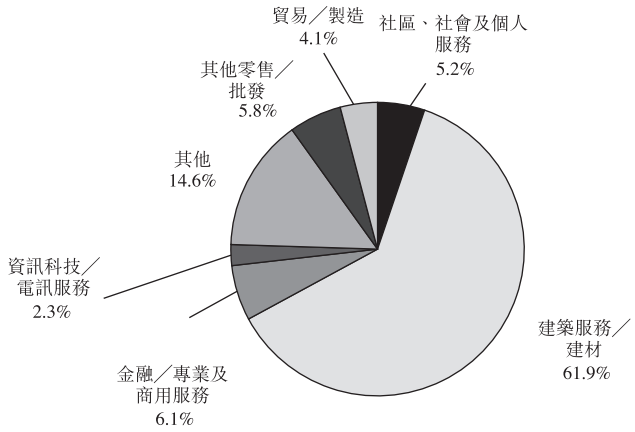
附註：

(1) 按截至二零零六年九月三十日止月份每名租戶佔該物業之租金收入之百分比為基準計算。

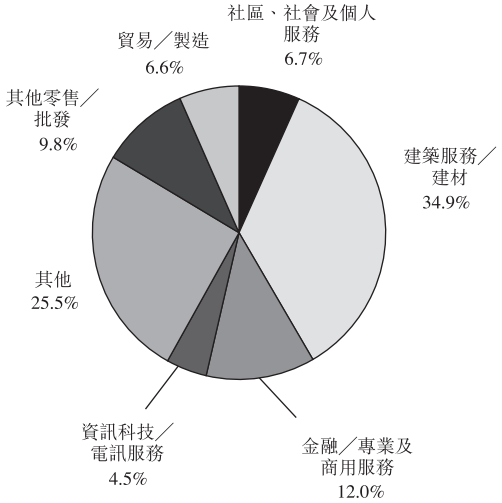
(2) 該等個人租戶之身份不予披露。

下圖顯示安隆商業大廈物業按租戶之主要業務性質劃分之租戶組合佔租金收入及可出租總面積之比重。

按租戶行業劃分之租金收入
(截至二零零六年九月三十日止月份)



按租戶行業劃分之可出租總面積
(於二零零六年九月三十日)



約滿及續租

下表載列於所示期間安隆商業大廈物業已屆滿及獲現有租戶續租之租約資料：

	已屆滿租約數目	已屆滿租約之可出租總面積	已續租之已屆滿租約數目	已續租之可出租總面積	按已屆滿租約數目計算之續租率	按已屆滿租約之已出租面積計算之續租率
		平方呎		平方呎	%	%
截至二零零四年六月三十日止年度	27	16,842	16	10,316	59.3	61.3
截至二零零五年六月三十日止年度	29	20,142	20	15,023	69.0	74.6
截至二零零六年六月三十日止年度	27	18,516	14	8,991	51.8	48.5
截至二零零六年九月三十日止三個月	3	1,835	2	1,297	66.7	70.7
平均／加權平均	22 (1)	14,334 (1)	13 (1)	8,907 (1)	60.4 (2)	62.1 (3)

附註：

(1) 該四個期間之簡單平均數。

(2) 已屆滿租約數目之加權平均數。

(3) 已屆滿租約之可出租總面積之加權平均數。

下表載列於所示期間安隆商業大廈物業預定屆滿之租約詳情：

期間	即將屆滿租約數目[1]	即將屆滿租約之可出租總面積	即將屆滿租約佔可出租總面積總數之百分比	即將屆滿租約之每月租金收入[2]	即將屆滿租約佔每月租金收入總額之百分比
		平方呎	%	港幣	%
由二零零六年九月三十日至二零零七年六月三十日止	15	10,396	40.7	212,621	64.3
截至二零零八年六月三十日止年度	15	11,153	43.6	90,336	27.3
截至二零零九年六月三十日止年度及往後年度	5	2,939	11.5	27,618	8.4
空置面積	–	1,076	4.2	–	–
合計	35	25,564	100.0	330,575	100.0

附註：

(1) 假設續租權並無獲行使。

(2) 即將於所述期間屆滿之租約之每月租金收入，是按即將屆滿租約於二零零六年九月三十日之每月租金收入總額為基準計算。

五年交易記錄

根據於二零零六年十一月二十四日就於土地註冊處登記之法定及／或實益擁有權之變動而進行之土地查冊，顯示於進行查冊日期前五年內概無任何涉及該物業之買賣交易，且據管理人所深知，於該期間概無任何涉及直接或間接買賣該物業之交易。就上述各情況而言，交易並不包括集團內之公司間交易或由李兆基博士、其家族成員或家族信託所擁有或控制之公司進行之交易。

新都城一期物業

介紹

新都城一期物業於一九九六年落成，為一座三層高商業／停車場平台，所有店舖位於地下及二樓，停車場設施位於地下、一樓及二樓。該物業為新都城一期之一部份，新都城一期為一項包括六幢住宅樓宇及一個商場之發展項目。新都城一期位於將軍澳寶林區中心地帶，設有行人天橋直接通往寶林地鐵站及新都城三期，另有行人天橋通往新都城二期。新都城一期是新都城購物商場發展項目整體之一部份，新都城購物商場是東九龍最大之地區購物商場之一，提供約150萬平方呎零售面積。新都城一期物業之人流包括來自新都城及區內附近多個公共屋擎、居屋及私人屋苑之住戶。隨著日後出現新的發展項目，估計在全面發展後，將軍澳區之人口將會由現時之338,100人增至約480,000人。於二零零六年九月三十日，新都城一期物業之可出租總面積合計約為188,889平方呎(不包括停車位)。店舖面積由50平方呎至24,857平方呎。

新都城一期物業利用高樓底與天窗營造天然光及寬敞之感覺，為購物人士提供一個舒適之購物環境。於完成後，陽光房地產基金將會擁有整個新都城一期發展項目(包括整個商業發展項目及將會由房地產基金集團公司擁有之所有車位，以及並非由陽光房地產基金擁有之六幢住宅)約26%之不可分割業權份數。有關新都城一期餘下權益之擁有權詳情，請參閱「該等物業及業務」一節「其他擁有人」一段。截至二零零六年九月三十日止三個月，新都城一期物業之平均租用率約為81.1%，於二零零六年九月三十日，該物業共有100份獨立租約。

新都城一期物業備有停車場設施，包括452個車位、20個電單車車位及14個單車車位。於完成後，停車場設施將會由物業管理人整體管理。

為令到顧客及購物人士逛商場時感到更為舒適，新都城一期物業及新都城二期及三期購物商場之業主考慮，就連接寶林地鐵站與新都城一期、二期及三期之四條現有行人天橋進行改善工程，將其改裝成為密封式及加裝空調，惟須獲得安全及保安協調委員會(Safety & Security Coordination Committee)及地鐵有限公司批准方可進行。於上市日期後，該等購物商場之擁有人或會委任地鐵有限公司進行有關工程(地鐵有限公司會為工程進行招標及收取項目管理費用)，現時預期費用將會由該等擁有人各自按指定比例分擔。現時估計，就連接寶林地鐵站至新都城一期物業行人天橋之改善工程所需之總建築成本及相關開支約為港幣6百萬元。

除行人天橋及產生一般經常性保養資本開支外，管理人現時並無計劃對新都城一期物業進行翻新、改善或重建工程。於完成後，新都城一期物業將受根據貸款融資授予之一項按揭及其他抵押所限，詳情見本發售通函「與陽光房地產基金有關之重大協議及其他文件－貸款融資」一節。

新都城二期及三期購物商場現時由囱基地產之附屬公司擁有。為使陽光房地產基金旗下寫字樓及零售物業之初步物業組合得到平衡（分別約佔48%及52%），以資產組合之評估值（寫字樓物業為港幣43.71億元及零售物業為港幣47.19億元）為基準計算，於二零零六年六月三十日，價值分別為港幣60.50億元及港幣16.52億元之新都城二期及三期購物商場將不會計算在陽光房地產基金之初步資產組合內。陽光房地產基金日後會否作出任何進一步收購，須視當時之市況、物業是否可供出售、物業是否符合當時之投資策略及物業資產組合等因素而定。

新都城一期物業根據一份政府批地契約持有，年期由一九九三年十一月二十九日至二零四七年六月三十日。於二零零六年九月三十日，獨立物業估值師對新都城一期物業之估值為港幣18.11億元。請參閱本發售通函「附錄五－獨立物業估值師之估值報告」。

平均租用率及平均月租

年度	平均租用率	可出租總面積之已出租每平方呎平均月租
截至二零零四年六月三十日止年度	93.2%	港幣22.3元
截至二零零五年六月三十日止年度	95.6%	港幣21.4元
截至二零零六年六月三十日止年度	85.0% (1)	港幣23.2元
截至二零零六年九月三十日止三個月	81.1% (2)	港幣23.8元

附註：

(1) 新都城一期物業於截至二零零六年六月三十日止年度之空置率上升，是由於一名大租戶於二零零五年九月遷出所致。

(2) 截至二零零六年九月三十日止三個月之平均租用率較二零零六財政年度下跌。然而，該三個月期間之可出租總面積之已出租每平方呎平均月租實際上較二零零六財政年度之相應數字高。這反映出物業之現有管理人有見寫字樓及零售物業租金穩定上升，選擇了容忍空置率上升以爭取較高租金收入之策略。

租戶資料

新都城一期物業最大之租戶(按租金收入計)包括天地興業有限公司、卤生銀行有限公司及交通銀行股份有限公司。十大租戶(按租金收入計)之租約一般為期兩年至三年，其中四名租戶享有續租權。除卤生銀行有限公司外，該十大租戶均不是陽光房地產基金之關連人士。

於二零零六年九月三十日及截至二零零六年九月三十日止月份，十大租戶(按租金收入計)以及所有其他租戶及空置面積各自之資料載列如下：

租戶	屆滿日期	可出租總面積	佔可出租總面積總數之百分比	佔租金收入之百分比[1]
		平方呎	%	%
天地興業有限公司	二零零九年四月三十日[2]	24,857	13.1	9.3
	二零零七年一月六日[2]	—		
卤生銀行有限公司	二零零九年二月十六日	7,628	4.0	8.6
交通銀行股份有限公司	二零零八年五月二十一日	3,612	1.9	7.0
萬傑有限公司	二零零九年七月三十一日	13,645	7.2	4.8
卓健醫療體檢中心有限公司	二零零九年六月二十八日[2]	2,593	1.4	3.1
	二零零七年九月十七日[2]	—		
日本城(香港)有限公司	二零零九年八月三十一日	7,107	3.8	2.9
租戶MCI[3]	二零零九年九月二十九日	8,243	4.4	2.8
中原地產代理有限公司	二零零七年七月三十一日	1,252	0.7	2.5
利嘉閣地產有限公司	二零零七年二月二十二日	644	0.3	2.0
優佳實業有限公司	二零零七年十月二十日	2,245	1.2	1.9
	小計	71,826	38.0	44.9
其他租戶		86,733	45.9	55.1
空置面積[4]		30,330	16.1	—
	總計	188,889	100.0	100.0

附註：

(1) 按截至二零零六年九月三十日止月份每名租戶佔該物業之租金收入之百分比為基準計算。

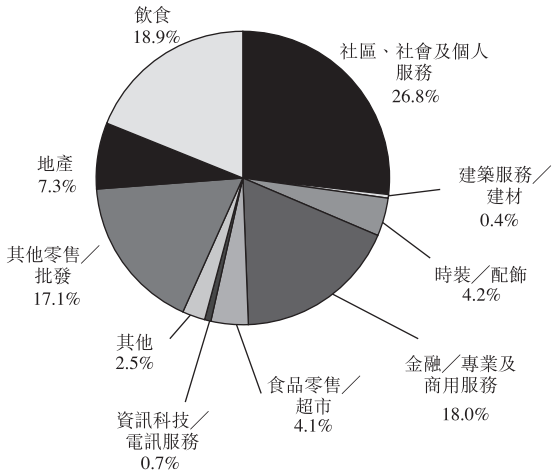
(2) 該租戶持有一項租約及一份燈箱許可證，兩者於不同日期屆滿。

(3) 該個人租戶之身份不予披露。

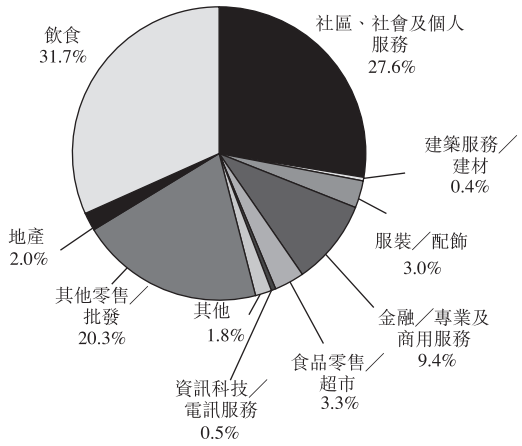
(4) 租務代理佔用一個可出租總面積1,423平方呎的舖位作為該物業的租務辦事處，毋須繳付租金。於完成後，租務辦事處將會移交予物業管理人，毋須繳付租金。除非其遵守《房地產投資信託基金守則》規範關連人士交易之適用規定，否則物業管理人其將不會以身為該物業之物業管理人之身份以免繳租金形式於該物業佔用其他地方。

下圖顯示新都城一期物業按租戶之主要業務性質劃分之租戶組合佔租金收入及可出租總面積之比重。

按租戶行業劃分之租金收入
(截至二零零六年九月三十日止月份)



按租戶行業劃分之可出租總面積
(於二零零六年九月三十日)



約滿及續租

下表載列於所示期間新都城一期物業已屆滿及獲現有租戶續租之租約資料：

	已屆滿租約數目	已屆滿租約之可出租總面積	已續租之已屆滿租約數目	已續租之可出租總面積	按已屆滿租約數目計算之續租率	按已屆滿租約之已出租面積計算之續租率
		平方呎		平方呎	%	%
截至二零零四年六月三十日止年度	88	124,241	58	85,859	65.9	69.1
截至二零零五年六月三十日止年度	63	103,251	40	80,250	63.5	77.7
截至二零零六年六月三十日止年度	70	107,855	46	48,092	65.7	44.6
截至二零零六年九月三十日止三個月	16	40,993	7	25,610	43.8	62.5
平均／加權平均	59 (1)	94,085 (1)	38 (1)	59,953 (1)	63.7 (2)	63.7 (3)

附註：

(1) 該四個期間之簡單平均數。

(2) 已屆滿租約數目之加權平均數。

(3) 已屆滿租約之可出租總面積之加權平均數。

下表載列於所示期間新都城一期物業預定屆滿之租約詳情：

期間	即將屆滿租約數目[1]	即將屆滿租約之可出租總面積	即將屆滿租約佔可出租總面積總數之百分比	即將屆滿租約之每月租金收入[2]	即將屆滿租約佔每月租金收入總額之百分比
		平方呎	%	港幣	%
由二零零六年九月三十日至二零零七年六月三十日止	30	30,853	16.3	760,000	19.7
截至二零零八年六月三十日止年度	51	48,532	25.7	1,510,742	39.2
截至二零零九年六月三十日止年度及往後年度	19	79,174	41.9	1,581,147	41.1
空置面積[3]	—	30,330	16.1	—	—
合計	100	188,889	100.0	3,851,889	100.0

附註：

(1) 假設續租權並無獲行使。

(2) 即將於所述期間屆滿之租約之每月租金收入，是按即將屆滿租約於二零零六年九月三十日之每月租金收入總額為基準計算。

(3) 租務代理佔用一個可出租總面積1,423平方呎的舖位作為該物業的租務辦事處，毋須繳付租金。請參閱此物業「租戶資料」表內附註(4)。

五年交易記錄

有關該項物業於過去五年之交易詳情，請參閱「該等物業及業務」一節「五年交易記錄」一段。

上水中心購物商場

介紹

上水中心購物商場於一九九三年落成，包括一座兩層高購物商場、位於三樓之幼稚園及地庫停車場。上水中心購物商場之停車場設施包括269個車位、28個貨車車位、六個貨物裝卸位置及226個單車車位。於陽光房地產基金完成後停車場設施將會由物業管理人全面管理。於二零零六年九月三十日，上水中心購物商場之可出租總面積合計約為122,339平方呎（不包括車位）。

上水中心購物商場屬於上水中心之一部份，位處上水區內住宅及商業中心。上水中心為一個包括六幢住宅及一個購物商場之發展項目，由有蓋行人天橋連接至九廣東鐵上水站。上水站亦將接駁新建之落馬洲支線，落馬洲支線為連接中港兩地之第二條通道，工程預期於二零零七年完成。上水中心購物商場亦鄰近多個大型公共及私人屋苑。

於完成後，陽光房地產基金將會擁有上水中心（包括將會由房地產基金集團公司擁有之購物商場及所有車位，以及並非由陽光房地產基金擁有之六幢住宅樓宇）整個發展項目之約26%不可分割業權份數，餘下之74%將會由多名住戶及其他擁有人擁有。有關上水中心餘下權益之擁有權詳情，請參閱「該等物業及業務」一節「其他擁有人」一段。

上水中心購物商場之租戶來自各行各業，包括飲食、服裝配飾、日常用品、電訊及銀行等。截至二零零六年九月三十日止三個月，上水中心購物商場之平均租用率約為93.2%，於二零零六年九月三十日，該物業共有125份獨立租約。

除一般之經常性保養資本開支外，管理人現時並無計劃對上水中心購物商場進行翻新、改善或重建工程。於完成後，上水中心購物商場將受貸款融資授予之一項按揭及其他抵押所限，詳情見本發售通函「與陽光房地產基金有關之重大協議及其他文件－貸款融資」一節。

上水中心購物商場根據一份政府批地契約持有，年期由一九八九年十月十六日至二零四七年六月三十日止。於二零零六年九月三十日，獨立物業估值師對上水中心購物商場之估值為港幣2,190,000,000元。請參閱本發售通函「附錄五－獨立物業估值師之估值報告」。

平均租用率及平均月租

年度	平均租用率	可出租總面積之已出租每平方呎平均月租
截至二零零四年六月三十日止年度	97.3%	港幣43.3元
截至二零零五年六月三十日止年度	98.3%	港幣46.3元
截至二零零六年六月三十日止年度	96.9%	港幣46.6元
截至二零零六年九月三十日止三個月	93.2% (1)	港幣53.3元

附註：

(1) 截至二零零六年九月三十日止三個月之平均租用率較二零零六財政年度下跌。然而，該三個月期間之可出租總面積之已出租每平方呎平均月租及平均每月所收租金實際上均較二零零六財政年度之相應數字高。這反映出物業之現有管理人有見寫字樓及零售物業租金穩定上升，選擇了容忍空置率上升以爭取較高租金收入之策略。

租戶資料

上水中心購物商場最大之租戶(按租金收入計)包括天永(亞洲)有限公司、交通銀行股份有限公司及東亞銀行有限公司。十大租戶(按租金收入計)之租約一般為期兩年至三年，其中四名租戶享有續租權。除香港上海滙豐銀行有限公司外，該十大租戶均不是陽光房地產基金之關連人士。於二零零六年九月三十日及截至二零零六年九月三十日止月份，十大租戶(按租金收入計)以及所有其他租戶及空置面積各自之資料載列如下：

租戶	屆滿日期	可出租總面積	佔可出租總面積總數之百分比	佔租金收入之百分比[1]
		平方呎	%	%
天永(亞洲)有限公司	二零一零年三月十三日	20,261	16.6	7.9
交通銀行股份有限公司	二零零八年三月十日	3,935	3.2	5.5
東亞銀行有限公司	二零零九年四月三十日	3,863	3.1	4.4
美心食品有限公司	二零零六年十月二十六日[2]	4,367	3.7	3.8
	二零零六年十月二十六日[2]	214		
香港上海滙豐銀行有限公司	二零零八年十一月三日[3]	3,266	3.8	3.8
	二零零八年十一月三日[3]	1,360		
牛奶有限公司	二零零六年十一月三十日[4]	1,130	4.0	3.3
	二零零六年十一月三十日[4]	2,619		
	二零零七年十月十四日[4]	1,171		
衡龍有限公司	二零零七年七月十九日	6,206	5.1	3.1
A. S. Watson Group (HK) Limited	二零零九年九月十九日	3,292	2.7	2.5
租戶SS1[5]	二零零七年六月二十七日[6]	506	1.2	2.3
	二零零八年三月二十八日[6]	370		
	二零零七年七月三十一日[6]	543		
金達世紀有限公司	二零零七年八月七日	2,374	1.9	2.1
	小計	55,477	45.3	38.7
其他租戶		59,934	49.0	61.3
空置面積[7]		6,928	5.7	–
	總計	122,339	100.0	100.0

附註：

(1) 按截至二零零六年九月三十日止月份每名租戶佔該物業之租金收入之百分比為基準計算。

(2) 該租戶持有兩份於同一日屆滿之獨立租約。該租戶並沒有於該兩份租約屆滿後續租。於最後實際可行日期，已與兩名不同租戶以較高租金訂立兩份獨立新租約。

(3) 該租戶持有兩份於同一日屆滿之獨立租約。

(4) 該租戶持有三份於兩個不同日期屆滿之獨立租約。雖然未能確定最終能否達成續租協議及其條款，於最後實際可行日期，正就兩份於二零零六年十一月三十日屆滿之租約以較高租金續租進行磋商。

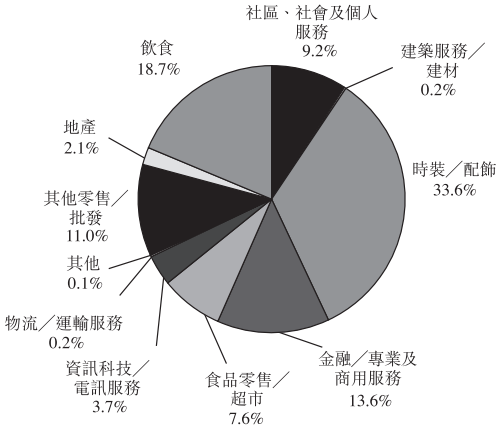
(5) 該個人租戶之身份不予披露。

(6) 該租戶持有三份於三個不同日期屆滿之獨立租約。

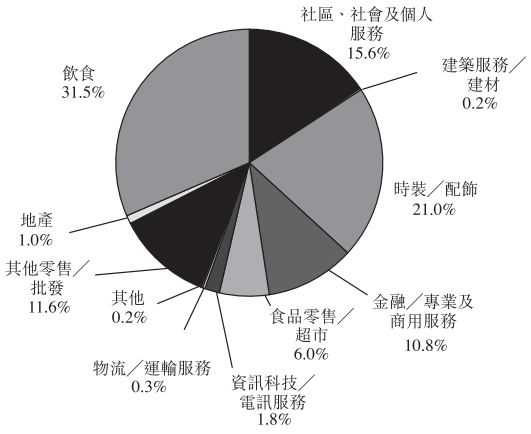
(7) 租務代理佔用一個可出租總面積299平方呎的舖位作為該物業的租務辦事處，毋須繳付租金。於完成後，租務辦事處將會移交予物業管理人，毋須繳付租金。除非其遵守《房地產投資信託基金守則》規範關連人士交易之適用規定，否則物業管理人將不會以其作為物業管理人之身份以免繳租金形式佔用該物業之其他地方。

下圖顯示上水中心購物商場按租戶之主要業務性質劃分之租戶組合佔租金收入及可出租總面積之比重。

按租戶行業劃分之租金收入
（截至二零零六年九月三十日止月份）



按租戶行業劃分之可出租總面積
（於二零零六年九月三十日）



約滿及續租

下表載列於所示期間上水中心購物商場已屆滿及獲現有租戶續租之租約資料：

	已屆滿租約數目	已屆滿租約之可出租總面積	已續租之已屆滿租約數目	已續租之可出租總面積	按已屆滿租約數目計算之續租率	按已屆滿租約之已出租面積計算之續租率
		平方呎		平方呎	%	%
截至二零零四年六月三十日止年度	84	90,651	57	76,860	67.9	84.8
截至二零零五年六月三十日止年度	61	42,172	32	23,650	52.5	56.1
截至二零零六年六月三十日止年度	77	54,045	40	35,034	51.9	64.8
截至二零零六年九月三十日止三個月	19	23,900	14	21,096	73.7	88.3
平均／加權平均	60 (1)	52,692 (1)	36 (1)	39,160 (1)	59.3 (2)	74.3 (3)

附註：

(1) 該四個期間之簡單平均數。

(2) 已屆滿租約數目之加權平均數。

(3) 已屆滿租約之可出租總面積之加權平均數。

下表載列於所示期間上水中心購物商場預定屆滿之租約詳情：

期間	即將屆滿租約數目[1]	即將屆滿租約之可出租總面積	即將屆滿租約佔可出租總面積總數之百分比	即將屆滿租約之每月租金收入[2]	即將屆滿租約佔每月租金收入總額之百分比
		平方呎	%	港幣	%
由二零零六年九月三十日至二零零七年六月三十日止	36	43,538	35.6	1,926,869	32.0
截至二零零八年六月三十日止年度	63	50,701	41.4	2,627,523	43.6
截至二零零九年六月三十日止年度及往後年度	26	21,172	17.3	1,466,131	24.4
空置面積[3]	—	6,928	5.7	—	—
合計	125	122,339	100.0	6,020,523	100.0

附註：

(1) 假設續租權並無獲行使。

(2) 即將於所述期間屆滿之租約之每月租金收入，是按即將屆滿租約於二零零六年九月三十日之每月租金收入總額為基準計算。

(3) 租務代理租用一個可出租總面積299平方呎的舖位作為該物業的租務辦事處，毋須繳付租金。請參閱此物業「租戶資料」表內附註(7)。

五年交易記錄

有關該項物業於過去五年之交易詳情，請參閱「該等物業及業務」一節「五年交易記錄」一段。

光華廣場物業

介紹

光華廣場物業為光華廣場之一部份，於一九九八年落成。光華廣場為一幢17層高商業樓宇(包括地庫)，位處元朗市中心，座落於大棠路及阜財街交界，毗鄰大棠路輕鐵站及九廣西鐵元朗站。光華廣場附近各行各業林立，包括酒樓、零售商店、藥房、銀行及濕貨市場，人流暢旺。其他公共交通設施包括巴士及公共小巴。

於完成後，陽光房地產基金將會擁有三層高之購物商場(包括地庫)及三樓以上之大部份寫字樓面積，合共約佔光華廣場80%不可分割業權份數。有關光華廣場餘下權益之擁有權詳情，請參閱「該等物業及業務」一節「其他擁有人」一段。於二零零六年九月三十日，光華廣場物業之可出租總面積合計約為64,842平方呎。寫字樓單位面積由447平方呎至全層5,501平方呎不等。商場店舖面積由422平方呎至9,964平方呎不等。

光華廣場設有貨物裝卸區；所有寫字樓單位已安裝分體式冷氣系統及衛星電視天線接收系統；及部份寫字樓單位並設有獨立洗手間。截至二零零六年九月三十日止三個月，光華廣場物業之平均租用率約為99.1%，於二零零六年九月三十日，該物業共有36份獨立租約。

除一般經常性保養資本開支外，管理人現時並無計劃對光華廣場物業進行翻新、改善或重建工程。於完成後，光華廣場物業將受貸款融資授予之一項按揭及其他抵押所限，詳情見本發售通函「與陽光房地產基金有關之重大協議及其他文件－貸款融資」一節。

光華廣場根據一份政府批地契約持有，年期由一九九三年五月二十五日至二零四七年六月三十日。於二零零六年九月三十日，獨立物業估值師對光華廣場物業之估值為港幣458,000,000元。請參閱本發售通函「附錄五－獨立物業估值師之估值報告」。

平均租用率及平均月租

年度	平均租用率	可出租總面積之已出租每平方呎平均月租
截至二零零四年六月三十日止年度	96.3%	港幣18.0元
截至二零零五年六月三十日止年度	97.7%	港幣18.8元
截至二零零六年六月三十日止年度	97.4%	港幣20.4元
截至二零零六年九月三十日止三個月	99.1%	港幣22.1元

租戶資料

光華廣場物業最大之租戶(按租金收入計)包括A.S. Watson Group (HK) Limited、金禾遊戲機有限公司及變靚纖體美容有限公司。十大租戶(按租金收入計)之租約一般為期兩年至三年，租戶並無續租權。該十大租戶均不是陽光房地產基金之關連人士。於二零零六年九月三十日及截至二零零六年九月三十日止月份，十大租戶(按租金收入計)以及所有其他租戶及空置面積各自之資料載列如下：

租戶	屆滿日期	可出租總面積	佔可出租總面積總數之百分比	佔租金收入之百分比[1]
		平方呎	%	%
A.S. Watson Group (HK) Limited	二零零八年一月十二日	9,430	14.5	15.9
金禾遊戲機有限公司	二零零七年十二月三十一日[2]	9,964	15.4	14.9
	二零零七年十二月三十一日[2]	–		
變靚纖體美容有限公司	二零零八年五月十一日[3]	1,349	5.9	9.4
	二零零八年五月十一日[3]	1,391		
	二零零八年七月十八日[3]	1,073		
租戶KW1 [4]	二零零六年十一月十四日[5]	1,001	4.4	7.6
	二零零七年九月五日[5]	1,825		
Circle K Convenience Stores Limited	二零零七年四月七日	1,259	1.9	6.6
益港顧問有限公司	二零零九年八月三十一日	5,061	7.8	6.3
租戶KW2 [4]	二零零八年八月十五日	1,045	1.6	6.2
美國友邦保險(百慕達)有限公司	二零零七年六月十九日	5,250	8.1	4.3
美聯租務(四)有限公司	二零零七年五月二日[2]	447	0.7	3.0
	二零零七年五月二日[2]	–		
炳翰(香港)企業有限公司	二零零八年七月九日	3,199	4.9	2.8
	小計	42,294	65.2	77.0
其他租戶		21,641	33.4	23.0
空置面積		907	1.4	–
	總計	64,842	100.0	100.0

附註：

(1) 按截至二零零六年九月三十日止月份每名租戶佔該物業之租金收入之百分比為基準計算。

(2) 該等租戶持有於同一日屆滿之一份租約及一項廣告牌許可證。

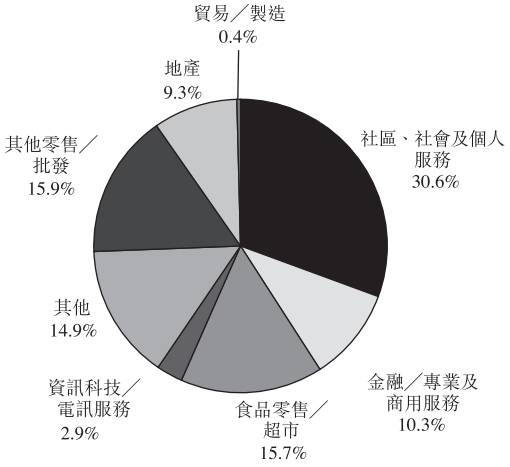
(3) 該租戶持有三份於兩個不同日期屆滿之獨立租約。

(4) 該等個人租戶之身份不予披露。

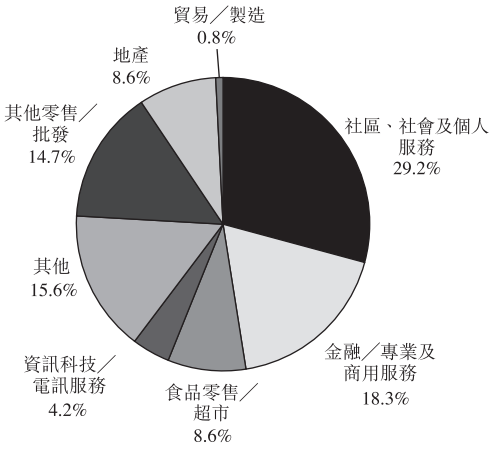
(5) 該租戶持有兩份於兩個不同日期屆滿之獨立租約。於最後實際可行日期，於二零零六年十一月十四日屆滿之租約已按較高租金續租兩年，年期由二零零六年十一月十五日開始。

下圖顯示光華廣場物業按租戶之主要業務性質劃分之租戶組合佔租金收入及可出租總面積之比重。

按租戶行業劃分之租金收入
（截至二零零六年九月三十日止月份）



按租戶行業劃分之可出租總面積
（於二零零六年九月三十日）



約滿及續租

下表載列於所示期間光華廣場物業已屆滿及獲現有租戶續租之租約資料：

	已屆滿租約數目	已屆滿租約之可出租總面積	已續租之已屆滿租約數目	已續租之可出租總面積	按已屆滿租約數目計算之續租率	按已屆滿租約之已出租面積計算之續租率
		平方呎		平方呎	%	%
截至二零零四年六月三十日止年度	20	23,577	9	10,416	45.0	44.2
截至二零零五年六月三十日止年度	25	45,402	14	33,058	56.0	72.8
截至二零零六年六月三十日止年度	17	22,946	8	10,267	47.1	44.7
截至二零零六年九月三十日止三個月	7	8,881	3	6,106	42.9	68.8
平均／加權平均	17 (1)	25,202 (1)	9 (1)	14,962 (1)	49.3 (2)	59.4 (3)

附註：

(1) 該四個期間之簡單平均數。

(2) 已屆滿租約數目之加權平均數。

(3) 已屆滿租約之可出租總面積之加權平均數。

下表載列於所示期間光華廣場物業預定屆滿之租約詳情：

期間	即將屆滿租約數目[1]	即將屆滿租約之可出租總面積	即將屆滿租約佔可出租總面積總數之百分比	即將屆滿租約之每月租金收入[2]	即將屆滿租約佔每月租金收入總額之百分比
		平方呎	%	港幣	%
由二零零六年九月三十日至二零零七年六月三十日止	14	15,747	24.3	321,362	22.3
截至二零零八年六月三十日止年度	15	34,027	52.5	826,299	57.2
截至二零零九年六月三十日止年度及往後年度	7	14,161	21.8	296,472	20.5
空置面積	—	907	1.4	—	—
合計	36	64,842	100.0	1,444,133	100.0

附註：

(1) 假設續租權並無獲行使。

(2) 即將於所述期間屆滿之租約之每月租金收入，是按即將屆滿租約於二零零六年九月三十日之每月租金收入總額為基準計算。

五年交易記錄

有關該項物業於過去五年之交易詳情，請參閱「該等物業及業務」一節「五年交易記錄」一段。

百利商業中心物業

介紹

百利商業中心於一九八二年落成，位處香港核心商業區－尖沙咀。百利商業中心為一幢20層高之商業樓宇（包括地庫），座落於尖沙咀內發展完善之商業及旅遊區。由該物業徒步往尖沙咀地鐵站、紅磡火車站及紅磡海底隧道入口僅需數分鐘，香港理工大學亦在不遠處。百利商業中心物業是時尚貨品之零售中心。

於完成後，陽光房地產基金將會擁有百利商業中心整個發展項目約9%之不可分割權益份數，其餘約91%將會由多名商業與其他擁有人持有。據管理人所深知，百利商業中心之餘下業權由並非陽光房地產基金之關連人士之第三方擁有。百利商業中心物業包括地下之60個商舖。於二零零六年九月三十日，百利商業中心物業之可出租總面積合計約為7,934平方呎。商舖單位面積由93平方呎至236平方呎不等。截至二零零六年九月三十日止三個月，百利商業中心物業之平均租用率約為75.4%，於二零零六年九月三十日，該物業共有32份獨立租約。

百利商業中心已根據多項消防安全指示及改善消防安全指示之規定為公用地方進行若干改善工程。其他詳情請參閱本發售通函「該等物業及業務－一般事項－遵守法律及規管法規－*百利商業中心物業*」一節。根據有關買賣協議，百利商業中心物業之擁有人就該等工程須支付之任何費用由有關賣方支付，SKFE亦將會為受託人（作為陽光房地產基金之受託人）及有關物業公司之利益作出承諾及彌償保證契據，詳情見本發售通函「該等物業及業務－一般事項－遵守法律及監管法規－*百利商業中心物業*」一節及「與陽光房地產基金有關之重大協議及其他文件」一節。除上述工程及產生一般經常性保養資本開支外，管理人現時並無計劃對百利商業中心物業進行翻新、改善或重建工程。於完成後，百利商業中心物業將受貸款融資授予之一項按揭及其他抵押所限，詳情見本發售通函「與陽光房地產基金有關之重大協議及其他文件－貸款融資」一節。

百利商業中心物業根據十份政府批地契約持有，全部於二零五二年十二月二十四日屆滿。於二零零六年九月三十日，獨立物業估值師對百利商業中心物業之估值為港幣56,000,000元。請參閱本發售通函「附錄五－獨立物業估值師之估值報告」。

平均租用率及平均月租

年度	平均租用率	可出租總面積之已出租每平方呎平均月租
截至二零零四年六月三十日止年度	41.7%(1)	港幣21.0元
截至二零零五年六月三十日止年度	92.8%	港幣19.8元
截至二零零六年六月三十日止年度	82.8%(2)	港幣21.8元
截至二零零六年九月三十日止三個月	75.4%(2)	港幣26.1元

附註：

(1) 由於二零零三年上半年爆發沙士，百利商業中心物業之租用率於二零零三年下半年下跌。及至二零零四年六月三十日，租用率已回升至75.5%。

(2) 二零零六財政年度及截至二零零六年九月三十日止三個月之平均租用率較二零零五財政年度下跌，是由於物業之現有管理人有見寫字樓及零售物業租金穩定上升，選擇了容忍空置率上升以爭取較高租金收入之策略所致。於二零零六財政年度及截至二零零六年九月三十日止三個月期間，可出租總面積之已出租每平方呎平均月租實際上有所上升。

租戶資料

百利商業中心物業之最大租戶(按租金收入計)包括宏聚有限公司。百利商業中心物業十大租戶(按租金收入計)之租約一般為期兩年，租戶並無續租權。該十大租戶均不是陽光房地產基金之關連人士。於二零零六年九月三十日及截至二零零六年九月三十日止月份，十大租戶(按租金收入計)以及所有其他租戶及空置面積各自之資料載列如下：

租戶	屆滿日期	可出租總面積	佔可出租總面積總數之百分比	佔租金收入之百分比(1)
		平方呎	%	%
租戶BC1(2)	二零零八年八月九日	542	6.8	9.3
租戶BC2 (2)	二零零七年十月十五日(3)	93		
	二零零七年十月十五日(3)	294	6.1	7.5
	二零零八年三月三十一日(3)	93		
租戶BC3 (2)	二零零七年十一月三十日	521	6.6	6.8
租戶BC4 (2)	二零零七年五月三十一日	292	3.7	6.4
租戶BC5 (2)	二零零八年三月三十一日	376	4.7	4.8
宏聚有限公司	二零零七年八月三十一日	250	3.2	4.4
租戶BC6 (2)	二零零七年八月十五日	200	2.5	3.8
租戶BC7 (2)	二零零八年三月二十七日	236	3.0	3.7
租戶BC8 (2)	二零零八年三月二十三日	194	2.4	3.6
租戶BC9 (2)	二零零七年四月九日	321	4.0	3.2
	小計	3,412	43.0	53.5
其他租戶		2,465	31.1	46.5
空置面積		2,057	25.9	—
	總計	7,934	100.0	100.0

附註：

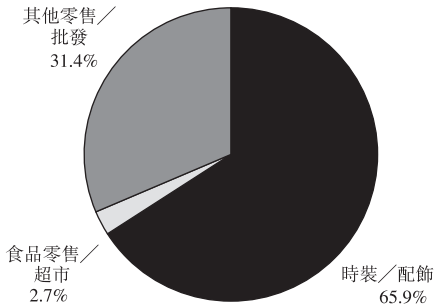
(1) 按截至二零零六年九月三十日止月份每名租戶佔該物業之租金收入之百分比為基準計算。

(2) 該等個人租戶之身份不予披露。

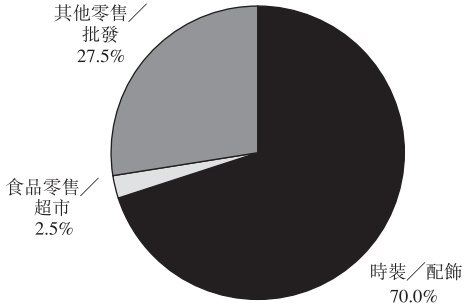
(3) 該租戶持有三份於兩個不同日期屆滿之獨立租約。

下圖顯示百利商業中心物業按租戶之主要業務性質劃分之租戶組合佔租金收入及可出租總面積之比重。

按租戶行業劃分之租金收入
（截至二零零六年九月三十日止月份）



按租戶行業劃分之可出租總面積
（於二零零六年九月三十日）



約滿及續租

下表載列於所示期間百利商業中心物業已屆滿及獲現有租戶續租之租約資料：

	已屆滿租約數目	已屆滿租約之可出租總面積	已續租之已屆滿租約數目	已續租之可出租總面積	按已屆滿租約數目計算之續租率	按已屆滿租約之已出租面積計算之續租率
		平方呎		平方呎	%	%
截至二零零四年六月三十日止年度	12	1,767	4	706	33.3	40.0
截至二零零五年六月三十日止年度	11	2,351	4	906	36.4	38.5
截至二零零六年六月三十日止年度	40	7,030	7	892	17.5	12.7
截至二零零六年九月三十日止三個月	5	805	—	—	—	—
平均／加權平均	17 (1)	2,988 (1)	4 (1)	626 (1)	22.1 (2)	20.9 (3)

附註：

(1) 該四個期間之簡單平均數。

(2) 已屆滿租約數目之加權平均數。

(3) 已屆滿租約之可出租總面積之加權平均數。

下表載列於所示期間百利商業中心物業預定屆滿之租約詳情：

期間	即將屆滿租約數目[1]	即將屆滿租約之可出租總面積	即將屆滿租約佔可出租總面積總數之百分比	即將屆滿租約之每月租金收入[2]	即將屆滿租約佔每月租金收入總額之百分比
		平方呎	%	港幣	%
由二零零六年九月三十日至二零零七年六月三十日止	10	1,648	20.8	44,693	28.7
截至二零零八年六月三十日止年度	20	3,594	45.3	93,747	60.2
截至二零零九年六月三十日止年度及往後年度	2	635	8.0	17,244	11.1
空置面積	－	2,057	25.9	－	－
合計	32	7,934	100.0	155,684	100.0

附註：

(1) 假設續租權並無獲行使 。

(2) 即將於所述期間屆滿之租約之每月租金收入，是按即將屆滿租約於二零零六年九月三十日之每月租金收入總額為基準計算。

五年交易記錄

根據於二零零六年十一月二十四日就於土地註冊處登記之法定及／或實益擁有權之變動而進行之土地查冊，顯示於進行查冊日期前五年內概無任何涉及該物業之買賣交易，且據管理人所深知，於該期間概無任何涉及直接或間接買賣該物業之交易。 就上述各情況而言，交易並不包括集團內之公司間交易或由李兆基博士、其家族成員或家族信託所擁有或控制之公司進行之交易。

港逸軒物業

介紹

港逸軒物業是港逸軒之一部份，於二零零三年落成。港逸軒為一幢26層高零售／住宅樓宇，坐擁城市景觀，位於北角區內發展完善之住宅及商業區，人流暢旺。該物業鄰近北角地鐵站、巴士總站、電車站及渡輪碼頭。東區走廊及東區海底隧道近在咫尺。港逸軒物業包括地下六個商舖、一樓三個零售單位及外牆廣告位。

於完成後，陽光房地產基金將會擁有港逸軒（包括零售及住宅部份）整個發展項目之約16%不可分割業權份數，餘下之84%將會由多名住宅及其他擁有人擁有。有關港逸軒餘下權益之擁有權詳情，請參閱「該等物業及業務」一節「其他擁有人」一段。於二零零六年九月三十日，港逸軒物業之可出租總面積合計約為7,086平方呎。位於地下及一樓之商舖單位面積由199平方呎至1,448平方呎不等。截至二零零六年九月三十日止三個月，港逸軒物業之平均租用率約為60%，於二零零六年九月三十日，該物業共有4份獨立租約。

除一般經常性保養資本開支外，管理人現時並無計劃對港逸軒物業進行翻新、改善或重建工程。於完成後，港逸軒物業將受貸款融資授予之一項按揭及其他抵押所限，詳情見本發售通函「與陽光房地產基金有關之重大協議及其他文件－貸款融資」一節。

港逸軒物業根據四份政府批地契約持有，全部之續租年期由一九九六年九月五日至二零七一年九月四日。於二零零六年九月三十日，獨立物業估值師對港逸軒物業之估值為港幣65,000,000元。請參閱本發售通函「附錄五－獨立物業估值師之估值報告」。

平均租用率及平均月租

年度	平均租用率	可出租總面積之已出租每平方呎平均月租
截至二零零四年六月三十日止年度	43.5% (1)	港幣40.2元
截至二零零五年六月三十日止年度	64.6% (2)	港幣30.4元
截至二零零六年六月三十日止年度	71.1% (2)	港幣38.3元
截至二零零六年九月三十日止三個月	60.0% (3)	港幣39.7元

附註：

(1) 港逸軒之入伙紙於二零零三年一月發出，港逸軒物業之首份租約於二零零三年四月一日開始生效。

(2) 二零零四財政年度至二零零六財政年度期間，港逸軒物業之平均租用率穩定增長緩和，主要與物業市場於二零零三年爆發沙士後停滯不前及港逸軒一樓三個單位計劃租予從事業主所擬定業務之租戶有關。三個單位中之其中兩個單位由租戶將物業佔用作補習中心及琴室。

(3) 截至二零零六年九月三十日止三個月之平均租用率較二零零六財政年度下跌。然而，該三個月期間之可出租總面積之已出租每平方呎平均月租實際上較二零零六財政年度之相應數字高。這反映出物業之現有管理人有見寫字樓及零售物業租金穩定上升，選擇了容忍空置率上升以爭取較高租金收入之策略。此外，截至二零零六年九月三十日止三個月之平均租用率下跌，是由於可出租總面積合共1,628平方呎(佔可出租總面積總數約22.9%)之兩個單位租戶並無續租，並於租約屆滿後遷出有關單位。雖然未能確定最終能否達成協議簽訂新租約及新租約之條款，於最後實際可行日期，正與可能新租戶以較高租金承租進行磋商。

租戶資料

四名租戶(即港逸軒物業之全部租戶)之租約一般為期一至兩年(多泰投資有限公司之租約為期六年除外)及並無續租權。除卤基兆業地產代理有限公司外，其餘租戶均不是陽光房地產基金之關連人士。於二零零六年九月三十日及截至二零零六年九月三十日止月份，四名租戶及空置面積各自之資料載列如下：

租戶	屆滿日期	可出租總面積	佔可出租總面積之百分比	佔租金收入之百分比[1]
		平方呎	%	%
多泰投資有限公司	二零零九年四月十五日	1,625	22.9	49.5
卤基兆業地產代理有限公司	二零零七年一月三十一日	816	11.5	36.4
租戶GR1 [2]	二零零八年九月二十四日	201	2.9	10.0
基業研習社有限公司	二零零七年十二月十四日	660	9.3	4.1
	小計	3,302	46.6	100.0
其他租戶		—	—	—
空置面積		3,784	53.4	—
	總計	7,086	100.0	100.0

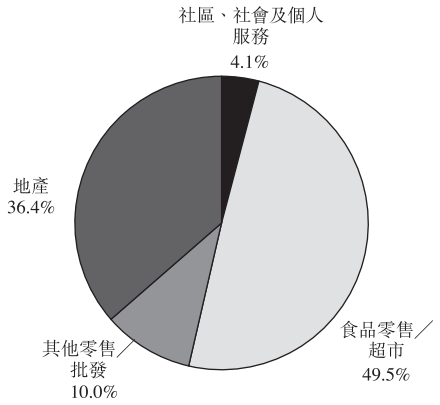
附註：

(1) 按截至二零零六年九月三十日止月份每名租戶佔該物業之租金收入之百分比為基準計算。

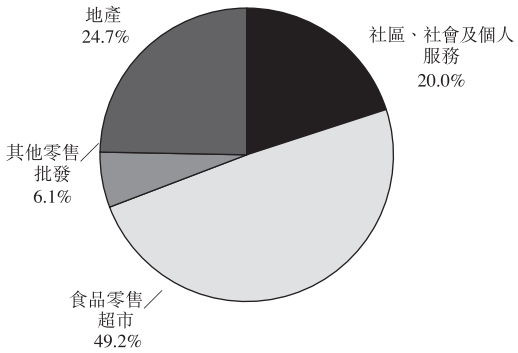
(2) 該個人租戶之身份不予披露。

下圖顯示港逸軒物業按租戶之主要業務性質劃分之租戶組合佔租金收入及可出租總面積之比重。

按租戶行業劃分之租金收入
（截至二零零六年九月三十日止月份）



按租戶行業劃分之可出租總面積
（於二零零六年九月三十日）



約滿及續租

下表載列於所示期間港逸軒物業已屆滿及獲現有租戶續租之租約資料：

	已屆滿租約數目	已屆滿租約之可出租總面積	已租之已屆滿租約數目	已續租之可出租總面積	按已屆滿租約數目計算之續租率	按已屆滿租約之已出租面積計算之續租率
		平方呎		平方呎	%	%
截至二零零四年六月三十日止年度	–	–	–	–	–	–
截至二零零五年六月三十日止年度	1	199	–	–	–	–
截至二零零六年六月三十日止年度	4	1,768	3	1,060	75.0	60.0
截至二零零六年九月三十日止三個月	3	1,829	1	201	33.3	11.0
平均／加權平均	2 (1)	949 (1)	1 (1)	315 (1)	50.0 (2)	33.2 (3)

附註：

(1) 該四個期間之簡單平均數。

(2) 已屆滿租約數目之加權平均數。

(3) 已屆滿租約之可出租總面積之加權平均數。

下表載列於所示期間港逸軒物業預定屆滿之租約詳情：

期間	即將屆滿租約數目[1]	即將屆滿租約之可出租總面積	即將屆滿租約佔可出租總面積總數之百分比	即將屆滿租約之每月租金收入[2]	即將屆滿租約佔每月租金收入總額之百分比
		平方呎	%	港幣	%
由二零零六年九月三十日至二零零七年六月三十日止	1	816	11.5	58,000	36.4
截至二零零八年六月三十日止年度	1	660	9.3	6,500	4.0
截至二零零九年六月三十日止年度及往後年度	2	1,826	25.8	95,013	59.6
空置面積	—	3,784	53.4	—	—
合計	4	7,086	100.0	159,513	100.0

附註：

(1) 假設續租權並無獲行使。

(2) 即將於所述期間屆滿之租約之每月租金收入，是按即將屆滿租約於二零零六年九月三十日之每月租金收入總額為基準計算。

五年交易記錄

有關該項物業於過去五年之交易詳情，請參閱「該等物業及業務」一節「五年交易記錄」一段。

耀星華庭物業

介紹

耀星華庭物業是耀星華庭之一部份，於二零零一年落成。耀星華庭為一幢住宅／零售綜合大廈，座落港島東區發展完善之商業及住宅區。整幢樓宇為一幢27層高現代化零售／住宅樓宇，地下為商舖，鄰近炮台山地鐵站、巴士站及電車總站，人流暢旺。

於完成後，陽光房地產基金將會擁有耀星華庭(包括零售及住宅部份)整個發展項目之約16%不可分割業權份數，餘下之百分比將會由多名住宅擁有人擁有。有關耀星華庭餘下權益之擁有權詳情，請參閱「該等物業及業務」一節「其他擁有人」一段。耀星華庭物業包括地下九個商舖，其中八個舖位由同一名租戶(為超級市場經營商)租用。於二零零六年九月三十日，耀星華庭物業之可出租總面積合計約為4,226平方呎。該等商舖之面積由299平方呎至658平方呎不等。截至二零零六年九月三十日止三個月，耀星華庭物業之平均租用率約為88.4%，於二零零六年九月三十日，該物業有一份租約。

除一般之經常性保養資本開支外，管理人現時並無計劃就耀星華庭物業進行翻新、改善或重建工程。於完成後，耀星華庭物業將受貸款融資授予之一項按揭及其他抵押所限，詳情見本發售通函「與陽光房地產基金有關之重大協議及其他文件－貸款融資」一節。

耀星華庭物業根據一份於二八九五年二月二十三日屆滿之政府批地契約持有。於二零零六年九月三十日，獨立物業估值師對耀星華庭物業之估值為港幣46,000,000元。請參閱本發售通函「附錄五－獨立物業估值師之估值報告」。

平均租用率及平均月租

年度	平均租用率	可出租總面積之已出租每平方呎平均月租
截至二零零四年六月三十日止年度	88.4%	港幣39.2元
截至二零零五年六月三十日止年度	88.4%	港幣41.1元
截至二零零六年六月三十日止年度	88.4%	港幣43.6元
截至二零零六年九月三十日止三個月	88.4%	港幣43.6元

租戶資料

耀星華庭物業之唯一租戶為牛奶有限公司，其租約年期為期三年，並有權續租，可於租約屆滿時續租三年。牛奶有限公司從事食品零售／超級市場業務及並非陽光房地產基金之關連人士。於二零零六年九月三十日及截至二零零六年九月三十日止月份，租戶以及空置面積各自之資料載列如下：

租戶	屆滿日期	可出租總面積	佔可出租總面積總數之百分比	佔租金收入之百分比(1)
		平方呎	%	%
牛奶有限公司	二零零八年一月二十日	3,737	88.4	100.0
空置面積		489	11.6	–
	總計	4,226	100.0	100.0

附註：

(1) 按截至二零零六年九月三十日止月份租戶佔該物業之租金收入之百分比為基準計算。

約滿及續租

下表載列於所示期間耀星華庭物業已屆滿及獲現有租戶續租之租約資料：

	已屆滿租約數目	已屆滿租約之可出租總面積	已續租之已屆滿租約數目	已續租之可出租總面積	按已屆滿租約數目計算之續租率	按已屆滿租約之已出租面積計算之續租率
		平方呎		平方呎	%	%
截至二零零四年六月三十日止年度	–	–	–	–	–	–
截至二零零五年六月三十日止年度	1	3,737	1	3,737	100.0	100.0
截至二零零六年六月三十日止年度	–	–	–	–	–	–
截至二零零六年九月三十日止三個月	–	–	–	–	–	–
平均／加權平均	– (1)	934 (1)	– (1)	934 (1)	100.0 (2)	100.0 (3)

附註：

(1) 該四個期間之簡單平均數。

(2) 已屆滿租約數目之加權平均數。

(3) 已屆滿租約之可出租總面積之加權平均數。

下表載列於所示期間耀星華庭物業預定屆滿之租約詳情：

期間	即將屆滿租約數目[1]	即將屆滿租約之可出租總面積	即將屆滿租約佔可出租總面積總數之百分比	即將屆滿租約之每月租金收入[2]	即將屆滿租約佔每月租金收入總額之百分比
		平方呎	%	港幣	%
由二零零六年九月三十日至二零零七年六月三十日止	–	–	–	–	–
截至二零零八年六月三十日止年度	1	3,737	88.4	162,750	100.0
截至二零零九年六月三十日止年度及往後年度	–	–	–	–	–
空置面積	–	489	11.6	–	–
合計	1	4,226	100.0	162,750	100.0

附註：

(1) 假設續租權並無獲行使。

(2) 即將於所述期間屆滿之租約之每月租金收入，是按即將屆滿租約於二零零六年九月三十日之每月租金收入總額為基準計算。

五年交易記錄

根據於二零零六年十一月二十四日就於土地註冊處登記之法定及／或實益擁有權之變動而進行之土地查冊，顯示於進行查冊日期前五年內概無任何涉及該物業之買賣交易，且據管理人所深知，於該期間概無任何涉及直接或間接買賣該物業之交易。就上述各情況而言，交易並不包括集團內之公司間交易或由李兆基博士、其家族成員或家族信託所擁有或控制之公司進行之交易。

俊暉華庭物業

介紹

俊暉華庭物業是俊暉華庭之一部份，於二零零一年落成。俊暉華庭為一幢23層高零售／住宅綜合大廈，座落於紅磡區內發展完善之住宅及商業區。該物業鄰近連接九龍、新界及中國之九廣東鐵紅磡站。徒步至紅磡渡輪碼頭只需十五分鐘，連接港島與九龍兩地之紅磡海底隧道亦近在咫尺。

於完成後，陽光房地產基金將會擁有俊暉華庭(包括零售及住宅部份)整個發展項目之約21%不可分割業權份數，餘下之79%將會由多名住宅及其他擁有人擁有。有關俊暉華庭餘下權益之擁有權詳情，請參閱「該等物業及業務」一節「其他擁有人」一段。俊暉華庭物業包括地下全層之商舖及一樓之寫字樓單位。於二零零六年九月三十日，俊暉華庭物業之可出租總面積合計約為8,625平方呎。位於地下及一樓之商舖及寫字樓單位面積由327平方呎至1,831平方呎不等。截至二零零六年九月三十日止三個月，俊暉華庭物業之平均租用率約為100%，於二零零六年九月三十日，該物業共有5份獨立租約。

除一般經常性保養資本開支外，管理人現時並無計劃對俊暉華庭物業進行翻新、改善或重建工程。於完成後，俊暉華庭物業將受貸款融資授予之一項按揭及其他抵押所限，詳情見本發售通函「與陽光房地產基金有關之重大協議及其他文件－貸款融資」一節。

俊暉華庭物業根據七份政府批地契約持有，年期均為由一八九七年九月十四日至二零四七年九月十三日。於二零零六年九月三十日，獨立物業估值師對俊暉華庭物業之估值為港幣20,000,000元。請參閱本發售通函「附錄五－獨立物業估值師之估值報告」。

平均租用率及平均月租

年度	平均租用率	可出租總面積之已出租每平方呎平均月租
截至二零零四年六月三十日止年度	51.1%(1)	港幣8.1元
截至二零零五年六月三十日止年度	61.5%(1)	港幣6.8元
截至二零零六年六月三十日止年度	90.1%	港幣6.5元
截至二零零六年九月三十日止三個月	100.0%	港幣8.4元

附註：

(1) 一個佔該物業可出租總面積總數20%之單位及三個佔該物業可出租總面積總數合共17%之商舖自二零零一年起空置，惟已分別於二零零五年一月及二零零六年二月租出。

租戶資料

五名租戶(即俊暉華庭物業之全部租戶)之租約一般為期兩年至三年，其中一名租戶享有續租權。該五名租戶均不是陽光房地產基金之關連人士。於二零零六年九月三十日及截至二零零六年九月份，五名租戶以及空置面積各自之資料載列如下：

租戶	屆滿日期	可出租總面積	佔可出租總面積總數之百分比	佔租金收入之百分比[1]
		平方呎	%	%
思銳世界國際有限公司	二零零九年九月九日	2,141	24.8	35.9
香港中傑航運有限公司	二零零七年一月三十一日	3,566	41.3	23.6
租戶PS1 [2]	二零零九年二月二十日	1,455	16.9	19.7
龍怡投資有限公司	二零零八年三月三十一日	1,136	13.2	13.2
租戶PS2 [2]	二零零七年八月十六日	327	3.8	7.6
	小計	8,625	100.0	100.0
其他租戶		—	—	—
空置面積		—	—	—
	總計	8,625	100.0	100.0

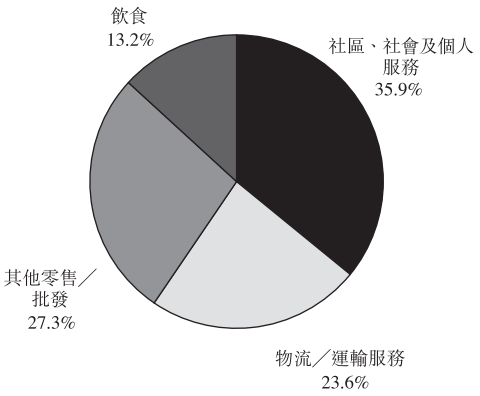
附註：

(1) 按截至二零零六年九月三十日止月份每名租戶佔該物業之租金收入之百分比為基準計算。

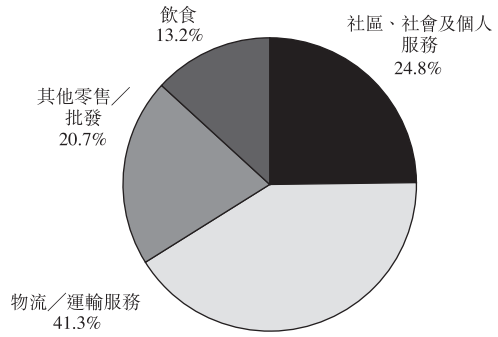
(2) 該等個人租戶之身份不予披露。

下圖顯示俊暉華庭物業按租戶之主要業務性質劃分之租戶組合佔租金收入及可出租總面積之比重。

按租戶行業劃分之租金收入
（截至二零零六年九月三十日止月份）



按租戶行業劃分之可出租總面積
（於二零零六年九月三十日）



約滿及續租

下表載列於所示期間俊暉華庭物業已屆滿及獲現有租戶續租之租約資料：

	已屆滿租約數目	已屆滿租約之可出租總面積	已續租之已屆滿租約數目	已續租之可出租總面積	按已屆滿租約數目計算之續租率	按已屆滿租約之已出租面積計算之續租率
		平方呎		平方呎	%	%
截至二零零四年六月三十日止年度	1	1,136	–	–	–	–
截至二零零五年六月三十日止年度	2	2,158	1	1,831	50.0	84.8
截至二零零六年六月三十日止年度	–	–	–	–	–	–
截至二零零六年九月三十日止三個月	2	2,468	2	2,468	100	100
平均／加權平均	1 (1)	1,441 (1)	1 (1)	1,075 (1)	60.0 (2)	74.6 (3)

附註：

(1) 該四個期間之簡單平均數。

(2) 已屆滿租約數目之加權平均數。

(3) 已屆滿租約之可出租總面積之加權平均數。

下表載列於所示期間俊暉華庭物業預定屆滿之租約詳情

期間	即將屆滿租約數目[1]	即將屆滿租約之可出租總面積	即將屆滿租約佔可出租總面積總數之百分比	即將屆滿租約之每月租金收入[2]	即將屆滿租約佔每月租金收入總額之百分比
		平方呎	%	港幣	%
由二零零六年九月三十日至二零零七年六月三十日止	1	3,566	41.3	19,375	23.6
截至二零零八年六月三十日止年度	2	1,463	17	17,074	20.8
截至二零零九年六月三十日止年度及往後年度	2	3,596	41.7	45,723	55.6
空置面積	—	—	—	—	—
合計	5	8,625	100.0	82,172	100.0

附註：

(1) 假設續租權並無獲行使。

(2) 即將於所述期間屆滿之租約之每月租金收入，是按即將屆滿租約於二零零六年九月三十日之每月租金收入總額為基準計算。

五年交易記錄

有關該項物業於過去五年之交易詳情，請參閱「該等物業及業務」一節「五年交易記錄」一段。

御皇臺物業

介紹

御皇臺物業是御皇臺之一部份，於二零零二年落成，為一幢36層高住宅／零售樓宇，坐擁港島區山景。御皇臺座落於港島東區鰂魚涌發展完善之住宅區內。由御皇臺前往鰂魚涌地鐵站，只須步行五分鐘。御皇臺物業亦鄰近太古坊。於二零零六年九月三十日，御皇臺物業之可出租總面積合計約為9,565平方呎（不包括車位）。

於完成後，陽光房地產基金將會擁有御皇臺（包括零售及住宅部份）整個發展項目之約9.65%不可分割業權份數，餘下之約90.35%將會由多名住宅及其他擁有人擁有。有關御皇臺餘下權益之擁有權詳情，請參閱「該等物業及業務」一節「其他擁有人」一段。御皇臺物業包括全部地下商舖、招牌位置及月台、49個車位及10個電單車車位。截至二零零六年九月三十日止三個月，御皇臺物業之平均租用率約為100%，於二零零六年九月三十日，該物業共有七份獨立租約。

除一般經常性保養資本開支外，管理人現時並無計劃就御皇臺物業進行翻新、改善或重建工程。於完成後，御皇臺物業將受貸款融資授予之一項按揭及其他抵押所限，詳情見本發售通函「與陽光房地產基金有關之重大協議及其他文件－貸款融資」一節。

御皇臺物業根據一份政府批地契約持有，續租年期為由二零零六年四月二十七日至二零八一年四月二十六日。於二零零六年九月三十日，獨立物業估值師對御皇臺物業之估值為港幣73,000,000元。請參閱本發售通函「附錄五－獨立物業估值師之估值報告」。

平均租用率及平均月租

年度	平均租用率	可出租總面積之已出租每平方呎平均月租
截至二零零四年六月三十日止年度	73.3%	港幣21.5元
截至二零零五年六月三十日止年度	84.1%	港幣17.4元
截至二零零六年六月三十日止年度	93.6%	港幣21.4元
截至二零零六年九月三十日止三個月	100%	港幣23.1元

租戶資料

六名租戶(即御皇臺物業之全部租戶)之租約一般為期兩年至三年，其中兩名租戶有續租權。除卤基兆業地產代理有限公司外，其餘租戶均不是陽光房地產基金之關連人士。於二零零六年九月三十日及截至二零零六年九月三十日止月份，六名租戶以及空置面積各自之資料載列如下：

租戶	屆滿日期	可出租總面積	佔可出租總面積總數之百分比	佔租金收入之百分比[1]
		平方呎	%	%
租戶RT1 [2]	二零零七年二月二十日	3,618	37.8	41.2
A. S. Watson Group (HK) Ltd	二零零六年十一月九日[3]	2,939	30.7	21.0
卤基兆業地產代理有限公司	二零零七年八月三十一日	907	9.5	19.5
日本城(香港)有限公司	二零零七年五月一日	1,107	11.6	9.2
租戶RT2 [2]	二零零七年二月二十八日[4]	256	5.9	5.7
	二零零七年二月二十八日[4]	306		
租戶RT3 [2]	二零零七年三月十四日	432	4.5	3.4
	小計	9,565	100	100.0
空置面積		—	—	—
	總計	9,565	100.0	100.0

附註：

(1) 按截至二零零六年九月三十日止月份每名租戶佔該物業之租金收入之百分比為基準計算。

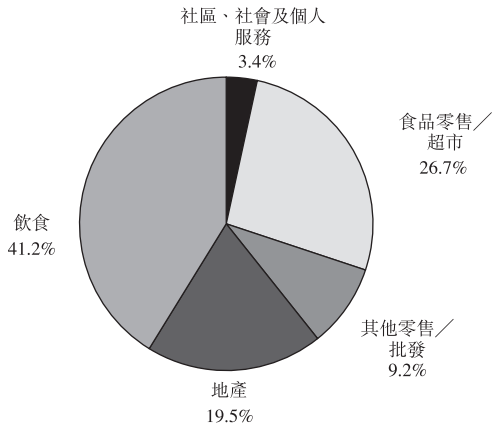
(2) 該等個人租戶之身份不予披露。

(3) 於最後實際可行日期，該租約已獲續租三年，年期由二零零六年十一月十日開始。

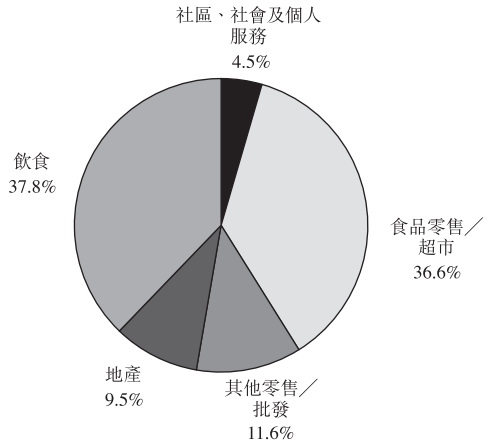
(4) 該租戶持有兩項於同一日屆滿之獨立租約。

下圖顯示御皇臺物業按租戶之主要業務性質劃分之租戶組合佔租金收入及可出租總面積之比重。

按租戶行業劃分之租金收入
（截至二零零六年九月三十日止月份）



按租戶行業劃分之可出租總面積
（於二零零六年九月三十日）



約滿及續租

下表載列於所示期間御皇臺物業已屆滿及獲現有租戶續租之租約資料：

	已屆滿租約數目	已屆滿租約之可出租總面積	已續租之已屆滿租約數目	已續租之可出租總面積	按已屆滿租約數目計算之續租率	按已屆滿租約之已出租面積計算之續租率
		平方呎		平方呎	%	%
截至二零零四年六月三十日止年度	2	4,050	–	–	–	–
截至二零零五年六月三十日止年度	2	1,363	1	1,107	50.0	81.2
截至二零零六年六月三十日止年度	2	562	–	–	–	–
截至二零零六年九月三十日止三個月	–	–	–	–	–	–
平均／加權平均	2 (1)	1,494 (1)	– (1)	277 (1)	16.7 (2)	18.5 (3)

附註：

(1) 該四個期間之簡單平均數。

(2) 已屆滿租約數目之加權平均數。

(3) 已屆滿租約之可出租總面積之加權平均數。

下表載列於所示期間御皇臺物業預定屆滿之租約詳情：

期間	即將屆滿租約數目[1]	即將屆滿租約之可出租總面積	即將屆滿租約佔可出租總面積總數之百分比	即將屆滿租約之每月租金收入[2]	即將屆滿租約佔每月租金收入總額之百分比
		平方呎	%	港幣	%
由二零零六年九月三十日至二零零七年六月三十日止	6	8,658	90.5	177,948	80.5
截至二零零八年六月三十日止年度	1	907	9.5	43,043	19.5
截至二零零九年六月三十日止年度及往後年度	—	—	—	—	—
空置面積	—	—	—	—	—
合計	7	9,565	100.0	220,991	100.0

附註：

(1) 假設續租權並無獲行使。

(2) 即將於所述期間屆滿之租約之每月租金收入，是按即將屆滿租約於二零零六年九月三十日之每月租金收入總額為基準計算。

五年交易記錄

有關該項物業於過去五年之交易詳情，請參閱「該等物業及業務」一節「五年交易記錄」一段。

一般事宜

競爭

香港之零售及寫字樓物業市場競爭極為激烈。主要之競爭因素包括租金、物業之質素及位置、以及相若零售及寫字樓面積之供應。然而，管理人認為，該等物業之下列特點為該等物業面對現有及日後競爭時之部份優勢：

- 位置優越；
- 專業管理；及
- 相關物業擁有來自各行各業的高質素租戶。

陽光房地產基金就爭取租戶而與多名零售及寫字樓物業發展商、擁有人與營辦商競爭，其中包括SKFE及囪基地產(請參閱本發售通函「風險因素－與陽光房地產基金之組織與業務有關之風險－陽光房地產基金面對激烈競爭」一節)。憑藉擁有之豐富租務市場經驗及密切注視與研究市場，專業管理層隊伍可對市場狀況作出迅速反應，從而調整其租務策略。根據上述各項，管理人相信，陽光房地產基金將有能力於潛在競爭問題出現時有效處理問題。

保險

陽光房地產基金將為該等物業投保，管理人相信此舉與香港之行業慣例一致。保險指物業之所有風險保險，會包括物業全險保障(包括火險，承保範圍包括物業重置價值及因物業受到破壞或損毀引致之12個月租金損失保障)及公共責任保險。該等保單並無任何重大或不尋常之超出金額或可扣減金額。然而，現時若干種類之風險不在該等保單之保障範圍，包括因戰爭、核污染、地震及恐怖活動導致之損失。

訴訟

目前正就光華廣場物業於過去之發展期間應付之政府地租金額，以及是否於土地審裁處或更高法院釐定保留政府地租金額前，應繼續保留應付政府地租一事有待決法律訴訟。已於法律訴訟最後裁決前根據差餉物業估價署發出之徵收差餉及／或地租通知書向政府全數支付達港幣161,332.5元之備受爭議政府地租。倘若訴訟判定有關物業公司敗訴，囪基兆業(即有關賣方)將須根據囪基兆業為受託人(作為陽光房地產基金之受託人)及有關物業公

司之利益作出之承諾及彌償保證契據，負責支付有關之政府地租及一切相關法律開支，承諾及彌償保證契據之詳情請參閱本發售通函「與陽光房地產基金有關之重大協議及其他文件－與光華廣場物業有關之承諾及彌償保證契據」一節。倘有關物業公司於法律訴訟中被判勝訴，則政府或會將該筆政府地租退回，而有關物業公司則應會將所收回之任何法律費用及利息交還予囪基兆業。

除上述者外，陽光房地產基金、管理人、物業管理人、物業公司或融資公司現時概無牽涉入任何重大訴訟，在日常及一般業務過程中產生之索償及訴訟除外，而就針對上述任何一方之訴訟而言，保險所保障之索償及訴訟除外。且據管理人所深知，現時並無任何對陽光房地產基金、管理人、物業管理人、物業公司或融資公司構成威脅之重大訴訟，在日常及一般業務過程中產生及保險所保障之索償及訴訟除外。

遵守法律及監管法規

陽光房地產基金將受(其中包括其他適用法律及規例)升降機及自動梯(安全)條例、建築物條例及消防條例規限。陽光房地產基金將須負責確保該等物業之升降機及扶手電梯符合升降機及自動梯(安全)條例。如陽光房地產基金擬對該等物業作出改動或增添，則必須根據建築物條例事先向屋宇署提交建議尋求批准。就物業組合內之若干該等物業而言，亦須向地政總署提交建議尋求事先批准。消防條例規定裝置於任何物業內之消防服務裝置或設備之擁有人須保持該等消防服務裝置及設備時刻在有效正常工作狀態；及每十二個月由一名註冊承辦商檢查該等消防裝置及設備至少一次。

百利商業中心物業

就陽光房地產基金於完成後將擁有約9%不可分割業權份數之百利商業中心而言，該物業受分別由消防處處長及屋宇署署長同樣於二零零五年三月三十一日發出予百利商業中心之共同擁有人之兩項消防安全指示(指示第BD FS/2/00041/05號及第FSD 166/2005號)及兩項改善消防安全指示(指示第FSD/FSI/1331/2005號及BD FSI/01377/05號)所限，指示內容有關百利商業中心由地庫層至二樓之公用地方、所有冷氣機房(包括並非公用地方一部份之該等冷氣機房)及其他公用地方。上述指示規定所有遵從工程須於二零零六年三月三十一日前完成。

該物業已獲批准延長遵從上述指示之時間。如消防處所確認，消防安全指示第FSD 166/2005號及改善消防安全指示第FSD/FSI/1331/2005號分別須於二零零七年三月三十一日及二零零七年七月六日遵從，而據屋宇署所確認，消防安全指示第BD FS/2/00041/05號及改善消防安全指示第BD FSI/01377/05號之遵從日期應為二零零六年九月三十日。大廈已就

有關遵從工程委任項目顧問，以統籌遵從工程之施工。遵從工程於二零零六年六月展開，有關工程已於二零零六年九月前完成。有關人士已與消防處及屋宇署安排就遵從工程進行視察，好使上述部門可發出有關之遵行書。 屋宇署及消防處最近分別於二零零六年十月中及二零零六年十一月初進行視察。消防處於二零零六年十一月八日發出有關消防安全指示第FSD166/2005號之遵行書。另一封日期為二零零六年十一月二十一日由消防處就改善消防安全指示第FSD/FSI/1331/2005號發出之遵行書亦已於二零零六年十一月二十九日被接獲。雖然尚未接獲屋宇署就遵從另外兩項指示所載之規定而發出之書面確認，並無跡象顯示屋宇署會要求根據另外兩項指示進行其他工程。

誠如百利商業中心之管理人囪益物業管理有限公司於二零零六年八月八日所確認，遵從工程之費用(包括就該等並不構成公用地方部份之冷氣機房進行遵從工程所涉及之費用)估計約為港幣1,500,000.00元。百利商業中心之管理費盈餘足以支付就構成百利商業中心公用地方之部份進行上述指示規定之遵從工程之所有費用，直至該確認日期為止，百利商業中心之共同擁有人毋須支付額外費用。有關買賣協議已協定倘若(i)管理費盈餘最終不足以支付進行上述指示(指與公用地方有關之指示)規定之遵從工程之所有費用；或(ii)倘若百利商業中心之共同擁有人決定不會動用管理費盈餘支付上述費用，Perfect Bright及Furnline(即就新萬發展有限公司而言之賣方)將會個別按50:50之比例負責支付(i)由新萬發展有限公司負責之所有有關費用及開支；及(ii)百利商業中心物業應佔之任何額外費用。SKFE亦將會於完成時為受託人(作為陽光房地產基金之受託人)及新萬發展有限公司(持有百利商業中心物業之物業公司)之利益訂立一份承諾及彌償保證契據，據此，SKFE將會(A)於百利彌償保證期間就新萬發展有限公司因遵守上述指示及有關政府機構根據香港法例第502章消防安全(商業處所)條例之規定發出及於就於完成時至(i)消防處及屋宇署分別發出已遵守指示及下述其他指示之書面核證當日及(ii)百利商業中心管理人書面確認新萬發展有限公司須承擔之一切成本及開支及百利商業中心物業須分擔之任何額外費用分擔已全數支付及結清之日期(以較後者為準)止期間(「百利彌償期間」)完成日期或之前已存在並一直生效，與百利商業中心物業之任何部份或百利商業中心之任何公用地方部份有關之任何其他指示，而須承擔之一切相關費用及開支，以及百利商業中心物業應佔之任何額外費用，向新萬發展有限公司作出彌償保證；及(B)因就或與不遵守上述指示及上述其他指示有關而可能導致，或使新萬發展有限公司須蒙受之一切直接或間接產生或持續訴訟、司法程序、索償、索求、損失、負債、賠償、成本、費用及開支(不論任何性質)(包括以全面彌償保證基準計算之法律及其他費用)，向新萬發展有限公司作出彌償保證(包括但不限於於百利彌償保證期間內百利商業中心物業或其任何部份之任何利潤或租金損失)；(C)就於百利彌償保證期間因就或與不遵守上述指示及上述其他指示有關而可能導致，或使受託人(作為陽光房地產基金之受

託人）須蒙受之一切直接或間接產生之法律行動訴訟、索償、索求、損失、負債、賠償、成本、費用及開支（不論任何性質）（包括以全面彌償保證基準計算之法律及其他費用），向受託人（作為陽光房地產基金之受託人）作出彌償保證。另請參閱本發售通函「與陽光房地產基金有關之重大協議及其他文件－與百利商業中心物業有關之承諾及彌償保證契據」一節以了解有關資料。

藉著由SKFE於承諾及彌償保證契據內作出之承諾及彌償保證支付所有相關費用及開支及百利商業中心物業應佔之任何額外費用，用以遵守上述指示及上述其他指示，管理人已獲取法律意見，指出就有關百利商業中心物業，並沒有實在風險引起任何申索或控訴，以及上述指示並不會構成或令致百利商業中心物業之業權不妥善。

有關之保險公司亦已確認有關保險條款之有效性不會因上述指引之存在而受到不良之影響。

安隆商業大廈物業

就陽光房地產基金於完成後將擁有約94%不可分割業權份數之安隆商業大廈而言，於最後實際可行日期，旺冠發展有限公司已接獲下列通知／指示：

1 *改善消防安全指示*

(a) 屋宇署署長於二零零五年十一月十七日就安隆商業大廈物業之41個相關個別單位，向旺冠發展有限公司（作為安隆商業大廈物業之登記擁有人）發出21項改善消防安全指示（編號第BD FSI/03077/05號至第BD FSI/03081/05號及第BD FSI/03083/05號至第BD FSI/03097/05號及第BD FSI/03099/05號）。根據該等消防指示，旺冠發展有限公司須(i)為有關單位之出口及／或有關升降機大堂安裝指定耐火時效的牆身及／或防火門，並為每樓層走廊之洗手間安裝指定耐火時效的防火門；及(ii)拆卸於22樓寫字樓1及2（亦稱為寫字樓A及B）及天台單位出口的延伸物；

(b) 消防處處長分別於二零零五年十一月十七日及二零零六年四月二十日就安隆商業大廈物業之22個相關個別單位向單位佔用人發出18項改善消防安全指示（編號第FSD/FSI/5826/2005號至第FSD/FSI/5828/2005號、第FSD/FSI/5831/2005號、第FSD/FSI/5833/2005號、第FSD/FSI/5837/2005號、第FSD/FSI/5838/2005號、第FSD/FSI/5841/2005號至第FSD/FSI/5843/2005號、第FSD/FSI/5845/2005號、第FSD/FSI/5848/2005號、第FSD/FSI/5849/2005號、第FSD/FSI/1144/2006號、第FSD/FSI/1148/2006號、第FSD/FSI/1149/2006號、

第FSD/FSI/1151/2006號及第FSD/FSI/1158/2006號）。根據該等消防指示，佔用人須按有關消防指示所附之《指明商業建築物佔用人須遵從的消防裝置及設備規定》，為受影響單位提供或改善消防裝置及設備（接獲旺冠發展有限公司知會，指類似消防指示亦已發出給安隆商業大廈物業的其餘單位之佔用人）；及

(c) 屋宇署署長及消防處處長各分別於二零零五年十一月十七日就安隆商業大廈之公用地方向安隆商業大廈之共同擁有人及旺冠發展有限公司發出兩項改善消防安全指示（編號第BD FSI/03076/05號及第FSD/FSI/5819/2005號）。根據該等消防指示，共同擁有人及旺冠發展有限公司均須遵從有關消防指示所載之消防安全建造規定，並按有關消防指示所附之《指明商業建築物的公用範圍的消防裝置及設備規定》，為公用地方提供或改善消防裝置及設備。

根據上文(a)、(b)及(c)項之消防指示，所有遵從工程均須於二零零六年十一月十七日前完成。

旺冠及共用擁有人已就遵守有關消防指示採取措施。

於最後實際可行日期，消防署已發出18份日期分別為二零零六年五月二十六日、二零零六年六月二十六日及二零零六年八月七日之遵行書，確認已遵守上文(b)項所載述之18項改善消防安全指示之規定。屋宇署亦已於二零零六年六月十二日及二零零六年八月一日發出函件，確認已完成（其中包括）根據上文(a)項所載列之21項改善消防安全指示所規定之消防安全改善工程。

就其餘單位與上文(b)項所述已發出之類似消防指示，旺冠發展有限公司亦已確認，已就遵守該等類似消防指示而言對該等其餘單位進行並完成類似之遵從工程。

於最後實際可行日期，已接獲日期分別為二零零六年十月十一日及二零零六年十一月七日由屋宇署及消防署所發出之兩份遵行書，內容確認有關人士已遵守上文(c)項所載改善消防安全指示之規定。冠威管理有限公司為安隆商業大廈的管理人，亦已於二零零六年九月十九日以書面確認，指旺冠發展有限公司已支付港幣1,350,551.50元之款項，即就根據上文(c)項所載之消防指示進行遵從工程而言安隆商業大廈須分擔之金額。

根據有關買賣協議已有所協定，倘若於完成前，有關政府部門仍未表示滿意根據指引(定義見下文)須完成之工程，則有關賣方須負責支付旺冠發展有限公司所產生之相關費用及開支及安隆商業大廈物業須分擔之任何費用，以遵守有關指引。無論如何，囪基地產將會於完成時與旺冠發展有限公司及受託人(作為陽光房地產基金之受託人)訂立一項承諾及彌償保證契據，據此，囪基地產承諾會作出下列彌償保證：

(I) 就(i)遵守指引而言，旺冠發展有限公司須支付之一切相關費用及開支及安隆商業大廈物業須分擔之任何費用；及(ii)就於安隆彌償保證期間(定義見下文)因或涉及不遵守指引而可能導致，或使旺冠發展有限公司須蒙受之一切直接或間接產生之法律行動、訴訟、索償、索求、損失、負債、賠償、成本、費用及開支(不論任何性質)(包括以全面彌償保證基準計算之法律及其他費用)，向旺冠發展有限公司作出彌償保證(包括但不限於安隆商業大廈物業或其任何部份之任何利潤或租金損失)；及

(II) 就於安隆彌償保證期間因或涉及不遵守指引而可能導致，或使受託人(作為陽光房地產基金之受託人)須蒙受之一切直接或間接產生之法律行動、訴訟、索償、索求、損失、負債、賠償、成本、費用及開支(不論任何性質)(包括以全面彌償保證基準計算之法律及其他費用)，向受託人(作為陽光房地產基金之受託人)作出彌償保證(包括但不限於安隆商業大廈物業或其任何部份之任何利潤或租金損失)。

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－與安隆商業大廈物業有關之承諾及彌償保證契據」一節以了解有關資料。

藉著由囪基地產於承諾及彌償保證契據內作出之承諾及彌償保證支付所有相關費用及開支及安隆商業大廈物業須分擔之任何費用，用以遵守指引，管理人已獲取法律意見，指出就有關安隆商業大廈物業，並沒有實在風險引起任何申索或控訴及該等指引並不會構成或令致安隆商業大廈物業之業權不妥善。

有關之保險公司亦已確認，有關保單受保範圍之有效性將不會因與防火安全有關之指引及其他類似之指引及閣樓通知(定義見下文「屋宇署署長之通知」一段)的存在而受到不良之影響。

「**指引**」指上文(a)、(b)及(c)項所載之消防指示，及有關政府機構根據香港法例第502章消防安全(商業處所)條例之規定就安隆商業大廈物業或其任何部份或安隆商業大

廈之公用地方發出，並於有關買賣協議完成或之前已存在及仍然生效之任何其他指引。

「**安隆彌償保證期間**」指：

(I) 就有關安隆商業大廈物業或其任何部份所發出的指引（包括但不限於上文(1)(a)及(b)所載之該等改善消防安全指示）及閣樓通知而言，指由完成日期起至根據有關指示（包括但不限於上文(1)(a)及(b)所載之該等消防指示）及閣樓通知規定須進行之遵從工程獲有關政府部門以書面證明已妥為完成之日止期間；及

(II) 就有關安隆商業大廈物業之公用地方所發出的指引（包括但不限於上文(1)(c)所載之該等改善消防安全指示）而言，指由完成日期起至(i)有關政府機構以書面核證已妥為遵守有關指引（包括但不限於上文(1)(c)所載之該等改善消防安全指示）所規定之日；及(ii)安隆商業大廈之管理人以書面確認，就遵從有關指引（包括但不限於上文1(c)所述之該等改善消防安全指示）已全數支付及結清旺冠發展有限公司須承擔之一切成本及費用及安隆商業大廈物業應分擔任何費用之日（以較後日期為準）止期間。

2 *屋宇署署長之通知*

屋宇署署長於二零零五年十一月十七日就僭建閣樓（「閣樓」，指當時建於安隆商業大廈地下之閣樓）向旺冠發展有限公司發出通知（「閣樓通知」），有關建築並無獲建築事務監督之批准。根據閣樓通知，旺冠發展有限公司須將閣樓拆卸。

根據有關安隆商業大廈地下之租約，其訂明於租約年期之任何時間內，租戶須按照建築事務監督或其他政府主管部門之指示拆除任何建築物、間隔及其他改建建築（不論該等建築物、間隔及其他改建建築是否由該租戶興建或有否獲旺冠發展有限公司同意興建），有關費用由租戶承擔，而該租戶須賠償因拆卸而引致之一切損失，旺冠發展有限公司亦不會對該租戶因拆卸而蒙受之任何損失承擔責任。

於屋宇署日期為二零零六年六月十二日之函件中，屋宇署已確認（其中包括）閣樓經已拆卸。

根據有關買賣協議已有所協定，倘若於完成前，根據閣樓通知須進行之拆卸工程未能令屋宇署署長滿意地完成，有關賣方須負責支付旺冠發展有限公司為拆卸閣樓而產生之相關成本及開支。無論如何，囪基地產將會於完成時與旺冠發展有限公司及受託人(作為陽光房地產基金之受託人)訂立一項承諾及彌償保證契據，據此，囪基地產承諾會作出下列彌償保證：

(I) 就(i)進行閣樓拆卸工程所涉及之一切相關費用及開支；及(ii)就於安隆彌償保證期間因或涉及不遵守閣樓通知而可能導致，或使旺冠發展有限公司須蒙受之一切直接或間接產生之法律行動、訴訟、索償、索求、損失、負債、賠償、成本、費用及開支(不論任何性質)(包括以全面彌償保證基準計算之法律及其他費用)，向旺冠發展有限公司作出彌償保證(包括但不限於安隆商業大廈物業或其任何部份之任何利潤或租金損失)；及

(II) 就於安隆彌償保證期間因或涉及不遵守閣樓通知而可能導致，或使受託人(作為陽光房地產基金之受託人)須蒙受之一切直接或間接產生之法律行動、訴訟、索償、索求、損失、負債、賠償、成本、費用及開支(不論任何性質)(包括以全面彌償保證基準計算之法律及其他費用)，向受託人(作為陽光房地產基金之受託人)作出彌償保證(包括但不限於安隆商業大廈物業或其任何部份之任何利潤或租金損失)。

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－與安隆商業大廈物業有關之承諾及彌償保證契據」一節以了解有關資料。

環境事宜

陽光房地產基金之營運受多項環境法例規限。過往，該等物業一直在符合適用之環境法例及規例下營運，展望未來管理人亦將繼續按適用之環境法律及規例管理該等物業，該等法例及規例包括在各重大方面與廢物處理、水污染控制、空氣污染控制及噪音控制有關者。物業公司或賣方概沒有被徵收任何與違反任何環境法例及規例有關之大額罰款或罰金。

五年交易記錄

根據於二零零六年十一月二十四日就該等物業所進行之土地查冊(就土地註冊處登記之法定及／或實益擁有權之變動而言)，顯示該等物業於進行查冊之日前五年內概無進行任何買賣交易，而據管理人所深知，亦不知悉該期間內曾進行涉及直接或間接買賣各項該等物

業之任何交易，在各情況下，集團內公司間交易、李兆基博士、其家族成員或家族信託所擁有或控制之實體間所進行之交易以及下列者除外：

(a) 新輝商業中心物業8樓之寫字樓A、寫字樓B及寫字樓C分別由基駿發展有限公司向囱基兆業地產財務有限公司(作為分別根據三份個別按揭契約備忘錄編號UB7542697、UB7542699及UB7548973行使其銷售權力之承按人)購入，上述寫字樓之買賣已於二零零二年六月二十八日完成，代價分別為港幣900,000.00元、港幣660,000.00元及港幣660,000.00元。於二零零六年十一月十日，基駿發展有限公司與裕來地產發展有限公司就買賣上述寫字樓訂立協議，據此，在先決條件獲達成之前提下，基駿發展有限公司將會於緊接就買賣Prosper City Enterprises Limited股份而訂立之新輝商業中心物業買賣協議完成前，將上述寫字樓轉讓予裕來地產發展有限公司。基駿發展有限公司為囱基地產之全資附屬公司。裕來地產發展有限公司及Prosper City Enterprises Limited均為SKFE之附屬公司，將會於完成後及陽光房地產基金上市後，成為房地產基金集團公司。

(b) 光華廣場物業三樓之寫字樓8號由基駿發展有限公司向囱基兆業地產財務有限公司(作為根據按揭契約備忘錄編號YL902430行使其銷售權力之承按人)購入，該寫字樓之買賣已於二零零三年六月十六日完成，代價為港幣760,000.00元。於二零零六年十一月十日，基駿發展有限公司與實盈置業有限公司就買賣該寫字樓單位訂立協議，據此，在先決條件獲達成之前提下，基駿發展有限公司將會於緊接就買賣實盈置業有限公司股份而訂立之光華廣場物業買賣協議完成前，將該寫字樓單位轉讓予實盈置業有限公司。實盈置業有限公司為囱基兆業之附屬公司，將會於完成後及陽光房地產基金上市後，成為房地產基金集團公司。

(c) 展悅投資有限公司向順寶集團有限公司購入內地段6716號(港逸軒於其上興建)四份相等不可分割部份中之餘下兩份，買賣於二零零二年六月四日完成，代價約為港幣50,755,039.83元。展悅投資有限公司為Furnline及Perfect Bright各自之聯營公司，將會於完成後及陽光房地產基金上市後，成為房地產基金集團公司。

(d) 傑運發展有限公司於二零零二年一月三十一日根據轉讓契約備忘錄編號第UB8610004號向成冠發展有限公司購入鼟魚涌海旁地段第4號E段(御皇臺於其上興建之其中一個地段)，代價為港幣192,460,914.33元。傑運發展有限公司為囱基地產之全資附屬公司，將會於完成後及陽光房地產基金上市後成為房地產基金集團公司。

(e) 崇景建業有限公司、Camleigh Investment Limited及康翠發展有限公司(作為賣方)與Crownwill Limited(作為買方)就買賣新都城一期物業訂立新都城一期物業買賣協議，新都城一期物業買賣協議須待先決條件達成後方告完成，預期先決條件將會於新都城一期物業業權份數買賣協議完成後達成。有關買賣新都城一期物業之代價詳情，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－目標物業之買賣協議－*新都城一期物業*」一節。崇景建業有限公司、Camleigh Investment Limited及康翠發展有限公司各自所持有與新都城一期物業權益有關之股份由SKFE間接全資擁有。Crownwill Limited為SKFE之全資附屬公司，將會於完成後及陽光房地產基金上市後成為房地產基金集團公司。

(f) 凱烽企業有限公司及崇景建業有限公司(作為賣方)與Bayman Limited(作為買方)就買賣上水中心購物商場訂立上水中心購物商場買賣協議，上水中心購物商場買賣協議須待先決條件達成後方告完成，預期先決條件將會於上水中心購物商場業權份數買賣協議完成後達成。有關買賣上水中心購物商場之代價詳情，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－目標物業之買賣協議－*上水中心購物商場*」一節。凱烽企業有限公司及崇景建業有限公司各自所持有與上水中心購物商場物業權益有關之股份由SKFE間接全資擁有。Bayman Limited為SKFE之全資附屬公司，將會於完成後及陽光房地產基金上市後成為房地產基金集團公司。

(g) 勁生投資有限公司(作為賣方)與倍徽置業有限公司(作為買方)於二零零六年四月十二日就買賣俊暉華庭物業約23.3%權益訂立協議，俊暉華庭物業買賣協議於同一日完成。勁生投資有限公司並非陽光房地產基金、SKFE、管理人及受託人之關連人士。倍徽置業有限公司為Furnline與Perfect Bright各自之聯營公司，將會於完成後及陽光房地產基金上市後成為房地產基金集團公司。

(h) 李育球先生(作為賣方)與Perfect Bright及Furnline(各自作為買方)於二零零六年五月十七日為買賣港文發展有限公司(持有俊暉華庭物業20%權益)合共約29.2%已發行股份及其所獲授若干股東貸款之權益訂立協議，有關協議於同一日完成。李育球先生並非陽光房地產基金、SKFE、管理人及受託人之關連人士。港文發展有限公司為Furnline與Perfect Bright各自之聯營公司，將會於完成後及陽光房地產基金上市後成為房地產基金集團公司。

(i) Lavish Enterprises Limited(作為賣方)與Besteam Resources Limited(作為買方)於二零零六年五月二十九日為買賣寶添發展有限公司(持有渣華道108號商業中心約66.7%權益)之75%已發行股份及其所獲授若干股東貸款之權益訂立協議，有關協議於同一日完成。Lavish Enterprises Limited並非陽光房地產基金、SKFE、管理人及受託人之關連人士。Besteam Resources Limited與寶添發展有限公司分別為Furnline與Perfect Bright各自之聯營公司，將會於完成後及陽光房地產基金上市後成為房地產基金集團公司。

(j) Lavish Enterprises Limited(作為賣方)與Protim International Limited(作為買方)於二零零六年五月二十九日為買賣展悅投資有限公司(持有港逸軒物業)之50%已發行股份及其所獲授若干股東貸款之權益訂立協議，有關協議於同一日完成。Protim International Limited為Furnline與Perfect Bright各自之聯營公司，將會於完成後及陽光房地產基金上市後成為房地產基金集團公司。

(k) Perfect Bright(作為賣方)與Besteam Resources Limited(作為買方)於二零零六年五月二十九日就買賣寶添發展有限公司(持有渣華道108號商業中心約66.7%權益)24%已發行股份訂立協議，協議於同一日完成。

(l) Furnline(作為賣方)與Besteam Resources Limited(作為買方)於二零零六年五月二十九日就買賣寶添發展有限公司(持有渣華道108號商業中心約66.7%權益)1%已發行股份訂立協議，協議於同一日完成。

(m) Furnline(作為賣方)與Protim International Limited(作為買方)於二零零六年五月二十九日就買賣展悅投資有限公司(持有港逸軒)50%已發行股份訂立協議，協議於同一日完成。

(n) 除上文(e)及(f)項外，於二零零六年十二月二日訂立之其他買賣協議。

有關買賣協議之其他詳情，載於本發售通函「與陽光房地產基金有關之重大協議及其他文件」一節。

身為陽光房地產基金關連人士之最大租戶

前述各頁所載之每項該等物業介紹內出現之十大租戶或其他指定數目租戶均非陽光房地產基金之關連人士(定義見《房地產投資信託基金守則》)，惟就皇后大道東248號之寫字樓單位而言之囱基陽光資產管理有限公司及囱基陽光物業管理有限公司、就寶恆商業中心辦公室單位之Jones Hugh Investment Limited、就上水中心購物商業兩個商舖之香港上海滙豐銀行有限公司及就新都城一期物業之一個商舖之囱生銀行有限公司，以及就港逸軒物業及御皇壹物業兩個商舖之囱基兆業地產代理有限公司除外。

其他擁有人

就於完成後將不會組成由房地產基金集團公司完全擁有之樓宇或發展項目之每項該等物業而言，就管理人所深知，樓宇或發展項目之餘下權益由並非陽光房地產基金之關連人士(定義見《房地產投資信託基金守則》)之第三方所擁有，惟新都城一期、上水中心、港逸軒、耀星華庭及御皇臺之若干住宅單位；新都城一期、上水中心、光華廣場、港逸軒及御皇臺之所有公用地方以及耀星華庭、俊暉華庭及文咸東街135商業中心之若干公用地方除外。就新都城一期、上水中心、港逸軒、耀星華庭及御皇臺之該等住宅單位而言，陽光房地產基金之關連人士分別擁有整個發展項目之不可分割業權份數之約0.22%、0.16%、11.63%、10.73%及32.08%權益。就上述發展項目之該等公用地方而言，陽光房地產基金之若干關連人士，以發展商(就上水中心之所有公用地方而言)及公契經理(就其餘所述發展項目之所有公用地方而言)之身份，代表各項發展項目之共同擁有人持有該等公用地方，惟關連人士分別代表各項發展項目之有關共同擁有人擁有整個發展項目之不可分割業權份數約2.06%、0.2%及1.03%之耀星華庭、俊暉華庭及文咸東街135商業中心則除外。

財務資料及預測

歷史財務資料概要

下表載列前身業務按合併歷史基準編製之財務資料概要。前身業務包括目標公司及與該等物業有關之目標物業之擁有人之房地產業務活動。目標公司及目標物業由賣方擁有，並由SKFE、囪基地產及其他各方(即主要與李兆基博士有關之各方)間接擁有。由於陽光房地產基金自其成立以來並無進行任何公司活動，故並無呈列陽光房地產基金之歷史資料。

截至二零零四年、二零零五年及二零零六年六月三十日止各年度之合併損益數據及合併現金流量數據；及於二零零四年、二零零五年及二零零六年六月三十日之合併資產負債數據，乃摘錄自載於本發售通函附錄一前身業務之經審核合併財務資料及相關之附註。此等經審核合併財務資料及相關之附註乃按香港公認會計原則編製，並已經獨立申報會計師畢馬威會計師事務所審核。

載於下文及本發售通函附錄一之前身業務之歷史合併財務資料，並不一定反映陽光房地產基金日後之表現。 閣下必須將以下之財務資料概要與「該等物業及業務」、「管理層對財務狀況及經營業績之討論與分析」、「管理層對未來經營業績之討論與分析」等各節及本發售通函附錄一所載前身業務之歷史財務報表及相關附註一併理解。

合併收益表

	附註	截至六月三十日止年度 二零零四年 港幣千元	 二零零五年 港幣千元	 二零零六年 港幣千元
營業額		243,816	248,360	251,419
租金相關收入		65,443	69,073	66,516
直接成本：				
樓宇管理費		(48,829)	(50,067)	(51,428)
停車場營運成本		(7,627)	(7,442)	(6,249)
租賃佣金		(18,433)	(15,924)	(16,993)
地稅及差餉		(12,234)	(13,382)	(14,392)
推廣開支		(7,574)	(8,616)	(8,211)
維修及保養		(3,944)	(4,603)	(7,493)
法律及專業費		(1,832)	(1,537)	(1,597)
印花稅及註冊費		(141)	(119)	(203)
折舊		(27)	(27)	(一)
物業雜項支出		(1,154)	(781)	(1,007)
直接成本總額		(101,795)	(102,498)	(107,573)
毛利		207,464	214,935	210,362
其他收入		330	929	588
投資物業之公允價值增加	(1)	519,360	706,429	2,469,077
待出售之建成物業減值撥回	(2)	59,800	21,081	18,342
出售待出售之建成物業溢利		105	779	164
行政開支		(1,800)	(1,867)	(714)
其他經營(開支)／收入		(964)	789	(1,320)
利息支出		(15,456)	(23,787)	(26,164)
除稅前溢利		768,839	919,288	2,670,335
所得稅		(125,688)	(128,727)	(455,249)
年度溢利		643,151	790,561	2,215,086

附註：

1. 所有投資物業是經參照市場類似交易個案，於二零零四年六月三十日、二零零五年六月三十日及二零零六年六月三十日按公開市值作為準則在其現況下進行重估，及在適當情況下以收入淨額化作資本作為估值根據，並已考慮租約期滿時收入增加之可能性，而對物業作出重估。該等估值於二零零五年六月三十日及二零零六年六月三十日乃由一間獨立專業測量師行－戴德梁行進行重估，而於二零零四年六月三十日之估值則由黃浩明先生進行重估，黃先生為囪基地產全資附屬公司之專業估價師，並為香港測量師學會之資深會員，對香港物業之估值擁有豐富經驗。

2. 待出售之建成物業減值撥備撥回指待出售之建成物業存貨於各期末之估計可變現淨值與之前期間比較所得出之變化。可變現淨值乃參照所收取之銷售所得款項減銷售開支，或由管理層根據現行市況作出之估計而釐定。

合併資產負債表

		於六月三十日		
		二零零四年	二零零五年	二零零六年
	附註	港幣千元	港幣千元	港幣千元
非流動資產				
投資物業	(1)	3,726,360	4,432,860	6,902,000[3][5]
應收分期款		3,264	2,747	—
遞延稅項資產		28,364	31,686	3,276
其他固定資產		27	—	—
		3,758,015	4,467,293	6,905,276
流動資產				
待出售之建成物業	(2)	946,288	965,830	984,701[3][4]
應收分期款		368	266	—
應收款項、按金及預付費用		19,520	17,080	20,874
預付稅款		2,791	1,758	—
銀行存款		4	4	4
		968,971	984,938	1,005,579
總資產		4,726,986	5,452,231	7,910,855
流動負債				
租戶按金		(65,070)	(67,228)	(72,738)
預收租金		(3,477)	(1,979)	(2,851)
應付賬項及應計費用		(1,413)	(914)	(995)
本期稅項		(34,797)	(36,250)	(36,075)
		(104,757)	(106,371)	(112,659)
非流動負債				
應付關連公司款項		(1,917,219)	(1,829,060)	(1,760,687)
遞延稅項負債		(194,904)	(303,092)	(704,449)
		(2,112,123)	(2,132,152)	(2,465,136)
總負債		(2,216,880)	(2,238,523)	(2,577,795)
資產淨值		2,510,106	3,213,708	5,333,060
資本及儲備				
已投資資本－物業公司		60,052	60,052	60,052
應付物業業主款項		2,078,437	2,247,265	3,437,072
保留溢利		371,617	906,391	1,835,936
		2,510,106	3,213,708	5,333,060

附註：

1. 所有投資物業是經參照市場類似交易個案，於二零零四年六月三十日、二零零五年六月三十日及二零零六年六月三十日按公開市值作為準則在其現況下進行重估，及在適當情況下以收入淨額化作資本作為估值根據，並已考慮租約期滿時收入增加之可能性，而對物業作出重估。該等估值於二零零五年六月三十日及二零零六年六月三十日乃由一間獨立專業測量師行－戴德梁行進行重估，而於二零零四年六月三十日之估值則由黃浩明先生進行重估，黃先生為囪基地產全資附屬公司之專業估價師，並為香港測量師學會之資深會員，對香港物業之估值擁有豐富經驗。

2. 待出售之建成物業乃按成本與可變現淨值兩者中之較低者入賬。成本乃由未出售物業佔該發展項目之總發展成本之分配而釐定。可變現淨值指預期售價減出售物業將予產生之成本。待出售之建成物業成本包括所有購買成本、加工成本及其他將物業帶至現時地點及狀況所產生之其他成本。

3. 下表載列各項物業於二零零六年六月三十日之賬面值：

	於二零零六年六月三十日
	港幣千元
投資物業	
皇后大道東248號	2,284,000
上水中心購物商場	2,076,000
新都城一期物業	1,702,000
富時中心	327,000
永樂街235商業中心	164,000
安隆商業大廈物業	104,000
囪港中心	119,000
裕輝商業中心物業	126,000
	6,902,000
待出售之建成物業	
寶恆商業中心	247,583
文咸東街135商業中心物業	125,031
雲山大廈物業	134,963
光華廣場物業	142,766
渣華道108號商業中心	98,333
新輝商業中心物業	49,681
偉程商業大廈物業	27,000
百利商業中心物業	57,000
耀星華庭物業	16,318
俊暉華庭物業	18,231
港逸軒物業	28,847
御皇臺物業	38,948
	984,701

4. 初步發展以供出售之物業已被列作「待出售之建成物業」。該等物業將於陽光房地產基金完成收購時轉撥為「投資物業」，擬作為一項產生經常租金收入之房地產專門投資之集體投資計劃，並禁止進行活躍之房地產買賣。

5. 管理人得知戴德梁行建築顧問獲委任為賣方之估值師，亦得知投資物業之價值由戴德梁行建築顧問進行評估。戴德梁行建築顧問對投資物業進行之估值乃為編製前身業務於截至二零零六年六月三十日止年度之財務報表而進行，誠如附錄五所披露，第一太平戴維斯於二零零六年九月三十日之評估價值乃用作評估陽光房地產基金所收購物業之價值，是由於第一太平戴維斯是為遵守《房地產投資信託基金守則》而獲委任之陽光房地產基金獨立物業估值師，《房地產投資信託基金守則》規定須委任獨立物業估值師以避免發生可能之利益衝突，及於不早於發售通函刊發日期前三個月之日期就該等物業進行估值。戴德梁行建築顧問及第一太平戴維斯所進行之估值可能存在差異，這是由於彼等之估值代表兩個合資格專業估值師之不同意見，且提述不同日期之估值。事實上，戴德梁行建築顧問對八項投資物業之估值總額較第一太平戴維斯之估值低4%。估值金額出現差異，代表兩者之估值意見存在分歧及該等物業由二零零六年六月三十日至二零零六年九月三十日止期間之估值有變。

合併現金流量表

	截至六月三十日止年度		
	二零零四年	二零零五年	二零零六年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
營運業務所得之現金淨值	183,206	198,701	189,980
投資活動所得之現金淨值	304	204	291
融資活動所用之現金淨值	(105,771)	(110,746)	(121,898)
	77,739	88,159	68,373
償還關連公司款項淨值	(77,740)	(88,159)	(68,373)
現金及現金等價物減少淨額	(1)	—	—
年初結餘			
－現金及現金等價物	5	4	4
－應付關連公司款項	(1,994,959)	(1,917,219)	(1,829,060)
年末結餘			
－現金及現金等價物	4	4	4
－應付關連公司款項	(1,917,219)	(1,829,060)	(1,760,687)

以下討論應與「財務資料摘要」及本發售通函附錄一前身業務之經審核合併財務報表及其附註一併閱讀。前身業務並非一個法律實體，而是下文所詳述擁有共同所有權及接受統一管理之物業資產之組合。在適當情況下，以下討論包括對發售建議及收購完成之影響之分析。

討論及呈列基準

陽光房地產基金將在本發售建議完成時收購目標公司、目標物業、融資公司及域名公司，因此並無經營歷史。因此，管理人於下文載列其對前身業務之歷史合併經營業績之討論。前身業務之歷史財務資料反映賣方於該等物業之權益。於收購完成時，陽光房地產基金將收購該等物業之業權權益。該等物業於本發售通函「該等物業及業務」一節載有更詳盡討論。

本集團已設計管理陽光房地產基金旗下該等物業之方法，以符合《房地產投資信託基金守則》及房地產投資信託之物業及財務管理過程之普遍預期。隨著將該等物業轉讓予陽光房地產基金後，該等物業之管理架構與成本及資本架構，以及管理人之管理哲學及營運過程預期有別於該等物業先前所採納者。該等變化預期影響陽光房地產基金之未來財務業績(見本發售通函「管理層對未來經營業績之討論及分析」及「盈利預測」兩節)。

財務資料已根據房地產基金集團公司於歷史期間之經審核財務報表或(倘適用)未經審核管理賬目，以及租賃該等物業之資產與負債及經營業績予以整理。

主要會計政策

有關主要會計政策之討論，請參閱本發售通函附錄一所載前身業務之會計師報告。

經營業績之組成部份

營業額

前身業務之營業額乃來自該等物業之租金收入及停車場收入。於截至二零零四年、二零零五年及二零零六年六月三十日止三個財政年度，前身業務大部份營業額來自該等物業之租金收入。

下表載列前身業務於所示有關期間之營業額分析。

	截至六月三十日止年度					
	二零零四年		二零零五年		二零零六年	
	港幣千元	%	港幣千元	%	港幣千元	%
租金收入	222,208	91.1	226,918	91.4	231,223	92.0
停車場收入	21,608	8.9	21,442	8.6	20,196	8.0
	243,816	100.0	248,360	100.0	251,419	100.0

租金收入。租金收入是所有租戶根據該等物業現行租賃協議所應付之款項總額。根據陽光房地產基金租賃協議應付之租金通常於兩至三年年期內不變，而於有關租約期內之租金價格一般事先予以磋商。租約及續約選擇權是按市場價格及慣常商業條款進行商業磋商。

釐定租約之租金時一般須考慮之因素包括競爭物業之所收取之租金、假定租約到期時之續租率、市場狀況、通貨膨脹率、租戶需求水平及租用水平。

租金收入乃於租約期內(包括任何免租期及其他租賃優惠)以直線法予以確認。

停車場收入。停車場收入包括來自該等物業之停車場設施之營運收入，而停車場之收費視乎個別停車場之地點而定。停車場收入按小時及月份基準產生，每個車位之收入一般介乎每小時港幣10元至港幣22元及每月港幣1,900元至港幣3,050元。

租金相關收入

租金相關收入包括向大部份租戶收回與該等物業營運有關之開支付款，包括樓宇管理費、冷氣費、差餉、推薦徵費、提前終止租約補償及沒收按金。

下表載列歷史期間之租金相關收入之資料：

	截至六月三十日止年度		
	二零零四年	二零零五年	二零零六年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
樓宇管理費	33,387	34,702	33,952
冷氣費	20,207	20,897	20,109
差餉	7,963	9,506	9,723
推銷費用	3,667	3,667	2,417
提前終止租約補償	85	175	114
沒收按金	134	126	201
	65,443	69,073	66,516

營業額趨勢

租金收入趨勢

截至二零零四年、二零零五年及二零零六年六月三十日止三個財政年度，該等物業之租金收入分別為港幣2.222億元、港幣2.269億元及港幣2.312億元。

下表載列來自各項該等物業於歷史期間之租金收入之資料：

	截至六月三十日止年度					
	二零零四年		二零零五年		二零零六年	
	港幣千元	%	港幣千元	%	港幣千元	%
寫字樓						
皇后大道東248號	41,395	18.6%	40,269	17.7%	37,904	16.4%
寶恆商業中心	9,896	4.4%	10,261	4.5%	11,762	5.1%
富時中心	9,293	4.2%	8,197	3.6%	9,299	4.0%
文咸東街135						
商業中心物業	6,136	2.8%	6,202	2.7%	6,657	2.9%
雲山大廈物業	5,265	2.4%	5,245	2.3%	5,877	2.5%
渣華道108號商業中心	3,839	1.7%	4,224	1.9%	4,556	2.0%
新輝商業中心物業	3,068	1.4%	3,084	1.4%	3,616	1.6%
偉程商業大廈物業	799	0.3%	664	0.3%	664	0.3%
永樂街235商業中心	3,446	1.5%	3,463	1.5%	3,888	1.7%
裕輝商業中心物業	3,723	1.7%	4,065	1.8%	4,360	1.9%
囪港中心	3,244	1.5%	3,223	1.4%	3,719	1.6%
安隆商業大廈物業	3,069	1.4%	3,070	1.4%	3,432	1.5%
小計	93,173	41.9%	91,967	40.5%	95,734	41.5%
零售						
新都城						
一期物業	47,226	21.3%	46,379	20.5%	44,701	19.3%
上水中心購物商場	61,858	27.8%	66,761	29.4%	66,400	28.7%
光華廣場物業	13,633	6.1%	14,430	6.4%	15,491	6.7%
百利商業中心物業	835	0.4%	1,755	0.8%	1,721	0.7%
港逸軒物業	1,489	0.7%	1,671	0.7%	2,316	1.0%
耀星華庭物業	1,757	0.8%	1,844	0.8%	1,953	0.8%
俊暉華庭物業	431	0.2%	431	0.2%	610	0.3%
御皇臺物業	1,806	0.8%	1,680	0.7%	2,297	1.0%
小計	129,035	58.1%	134,951	59.5%	135,489	58.5%
總計	222,208	100.0%	226,918	100.0%	231,223	100.0%

停車場收入趨勢

停車場收入因競爭激烈而於歷史期間內一直下降。截至二零零四年、二零零五年及二零零六年六月三十日止三個財政年度，該等物業之停車場收入分別為港幣2,160萬元、港幣2,140萬元及港幣2,020萬元。

可出租總面積每出租平方呎之租金趨勢

截至二零零四年、二零零五年及二零零六年六月三十日止三個財政年度，該等物業之可出租總面積每出租平方呎之平均月租分別約為港幣15.7元、港幣15.8元及港幣16.5元。

下表載列來自各項該等物業於歷史期間內可出租總面積每出租平方呎之平均月租(1)之資料：

物業	截至六月三十日止年度		
	二零零四年	二零零五年	二零零六年
	港幣	港幣	港幣
寫字樓			
皇后大道東248號	10.3	10.1	9.6
寶恆商業中心	8.1	7.9	8.8
富時中心	16.1	14.0	16.0
文咸東街135商業中心物業	8.5	8.4	9.3
雲山大廈物業	11.3	11.2	13.3
渣華道108號商業中心	9.0	10.0	10.8
新輝商業中心物業	10.4	10.1	11.9
偉程商業大廈物業	5.2	4.8	5.3
永樂街235商業中心	6.2	6.0	7.1
裕輝商業中心物業	7.6	8.3	9.8
囪港中心	9.2	9.2	10.6
安隆商業大廈物業	10.4	10.1	12.0
平均小計(2)	9.7	9.5	10.1
零售			
新都城一期物業	22.3	21.4	23.2
上水中心購物商場	43.3	46.3	46.6
光華廣場物業	18.0	18.8	20.4
百利商業中心物業	21.0	19.8	21.8
港逸軒物業	40.2	30.4	38.3
耀星華庭物業	39.2	41.1	43.6
俊暉華庭物業	8.1	6.8	6.5
御皇臺物業	21.5	17.4	21.4
平均小計(2)	28.3	28.5	30.1
平均總計(2)	15.7	15.8	16.5

附註：

(1) 各項物業於有關期間所列之可出租總面積每出租平方呎之平均月租乃將有關期間之租金收入除以該期間之月數，再除以該物業於每月底之已出租面積之簡單平均數。已出租面積乃經租用率調整之可出租總面積。

(2) 平均小計及平均總計乃來自將所示之各項該等物業月租總和除以所示之全部該等物業之已出租可出租總面積總數。

租用趨勢

於截至二零零四年、二零零五年及二零零六年六月三十日止三個財政年度，該等物業之平均租用率分別為91.0%、92.6%及90.0%。

下表載列各項該等物業於所示期間之平均租用率(1)資料。

	截至六月三十日止年度		
物業	**二零零四年**	**二零零五年**	**二零零六年**
	%	%	%
寫字樓			
皇后大道東248號(2)	89.1	88.6	87.3
寶恆商業中心	86.4	91.3	94.6
富時中心	93.0	94.1	93.8
文咸東街135商業中心物業	94.3	95.9	92.9
雲山大廈物業	96.4	96.9	91.5
渣華道108號商業中心	94.1	93.2	92.5
新輝商業中心物業	94.3	97.1	96.4
偉程商業大廈物業	78.3	70.0	64.1
永樂街235商業中心	87.9	92.7	86.9
裕輝商業中心物業	95.5	95.7	86.4
囪港中心	98.8	97.7	97.9
安隆商業大廈物業	96.1	99.1	93.2
平均小計(3)	90.6	91.5	89.8

物業	截至六月三十日止年度		
	二零零四年	二零零五年	二零零六年
	%	%	%
零售			
新都城一期物業(2)	93.2	95.6	85.0
上水中心購物商場(2)	97.3	98.3	96.9
光華廣場物業	96.3	97.7	97.4
百利商業中心物業	41.7	92.8	82.8
港逸軒物業	43.5	64.6	71.1
耀星華庭物業	88.4	88.4	88.4
俊暉華庭物業	51.1	61.5	90.1
御皇臺物業(2)	73.3	84.1	93.6
平均小計(3)	91.7	95.1	90.5
平均總計(3)	91.0	92.6	90.0

附註：

(1) 各項物業於有關期間之平均租用率乃按有關物業於有關期間每個月月底之租用率總和，除以有關期間之月數計算。

(2) 在考慮該等四項物業之平均租用率時，並不計及此四項物業停車場之租用率。

(3) 平均小計及平均總計乃按加權平均基準以可出租總面積之已出租平方呎計算。

皇后大道東248號由於一名租用六層半單位之大租戶於二零零五年四月搬遷而導致租用率下降。此外，流失租戶之鄰近競爭樓宇之空置單位亦為毗鄰物業造成不利之租賃環境。該樓宇接近全部租出後已取得更高之租金。新都城一期物業因二零零五年九月失去一名大租戶而令空置率上升。由於港逸軒物業及御皇臺物業分別於二零零三年及二零零二年方開始出租該等物業，故此於二零零四財政年度之租用率較低。百利商業中心物業於二零零六財政年度錄得下降之平均租用率，主要是由於該等物業之現有管理人認為寫字樓及零售物業租金穩定上升，選擇採取容忍空置率上升以爭取較高租金收入之策略所致。大部份空置之零售空間自此後已租出。租戶較少之小型物業在平均租用率方面之波動一般較大。寶恆商業中心於沙士疫症後均錄得租用率大幅回升，而於各個歷史期間，該樓宇之租用率均告上升。概括來說，該等物業之租用率於普遍經濟逆轉及二零零三年初爆發沙士疫症期間曾受到不利影響。隨著香港經濟自二零零三年五月從沙士一役中恢復元氣後有所好轉，物業組合之平均租用率已穩步上升。

關連人士收入

囪基兆業(囪基地產之控股股東)之全資附屬公司仲宏投資有限公司根據正常商業條款租用寶恆商業中心之5,195平方呎及租用新都城一期物業之3,662平方呎，並於日常業務過程中訂立。於二零零四財政年度、二零零五財政年度及二零零六財政年度，從仲宏投資有限公司收取之租金收入及租金相關收入分別約為港幣190萬元、港幣170萬元及港幣150萬元。於二零零六財政年度，前身業務亦從囪基兆業地產代理有限公司、囪基陽光資產管理有限公司及囪基陽光物業管理有限公司收取港幣200萬元之租金收入及租金相關收入。

直接成本

於收購前，前身業務之直接成本主要包括(i)樓宇管理費；(ii)停車場營運成本；(iii)租賃佣金；(iv)地稅及差餉；(v)市場推廣開支；(vi)維修及保養；(vii)法律及專業費；(viii)印花稅及註冊費；(ix)折舊；及(x)物業雜項開支。直接成本因應該等物業之面積大小、地點、樓齡及類別而有所不同。

下表載列前身業務於所示期間之直接成本分析：

	截至六月三十日止年度		
	二零零四年	二零零五年	二零零六年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
樓宇管理費	48,829	50,067	51,428
停車場營運成本	7,627	7,442	6,249
租賃佣金	18,433	15,924	16,993
地稅及差餉	12,234	13,382	14,392
推廣開支	7,574	8,616	8,211
維修及保養	3,944	4,603	7,493
法律及專業費	1,832	1,537	1,597
印花稅及註冊費	141	119	203
折舊	27	27	—
物業雜項開支	1,154	781	1,007
	101,795	102,498	107,573

樓宇管理費。樓宇管理費包括根據有關公契所應付之管理費及／或根據有關管理代理協議應付之樓宇管理開支及管理代理酬金。

停車場營運成本。停車場營運成本包括與營運停車場有關之成本，包括停車場租賃代理費、停車場管理費及停車場管理人費。

租賃佣金。租賃佣金包括就市場推廣及租賃行政服務支付予囱基兆業地產代理有限公司及囱基物業代理有限公司(均為囱基地產之全資附屬公司)之費用，以及就該等物業之市場推廣服務支付予第三者房地產代理之租賃佣金。

地稅及差餉。地稅及差餉指就以下項目所支付之金額：(i)前身業務根據政府批地契約所支付之政府地稅，該等政府批地契約規定每年向政府繳納地稅，及(ii)前身業務就該等物業應付之差餉，按該等相關物業適用之應課差餉租值之5%繳納。

推廣開支。推廣開支包括有關該等物業之報章及電視廣告、租賃小冊子之製作成本，以及該等物業之特別活動及季節性裝飾。

維修及保養。維修及保養開支包括維修、保養、重新間隔、電力機械安裝及業主提供租賃單位。

法律及專業費。法律及專業費包括有關編撰租約之法律費用、仲裁費及法律成本。

印花稅及註冊費。印花稅及註冊費包括就租約應付予政府之該等費用。

折舊。固定資產之成本減其估計之剩餘價值(如有)乃於其估計可使用年期五年以直線法折舊。

物業雜項開支。物業雜項開支主要包括前身業務之水電及電話費、印刷及文具、保險及雜項開支。

其他收入

其他收入主要包括利息收入、雜項收入及法律開支償款。

投資物業之公允價值增加

根據前身業務之會計政策，投資物業必須以其公允價值列值，並於每個結算日進行重估。合資格物業估值師於每年獲委聘對投資物業進行市場估值。投資物業乃參照市場類似交易個案及在適當情況下按其物業收入淨額化作資本為基準進行估值。投資物業之公允市值增加會被列作收入項目，計入收益表。於過往每年投資物業重估已導致經營業績出現大幅波動，並於將來可能會導致陽光房地產基金之經營業績出現大幅波動。

待出售之建成物業減值撥備撥回

待出售之建成物業減值撥備撥回乃指待出售之建成物業之估計可變現淨值於各個期間結束時與對上期間結束時比較所出現之變動。可變現淨值是經參考已收取之銷售所得款項減銷售開支，或管理層根據現行市況作出之估計而釐定。

出售待出售之建成物業溢利

出售待出售之建成物業溢利包括出售持作出售物業在扣除賬面成本、代理費及其他交易費後所實現之溢利。待售落成物業指光華廣場之單位及御皇臺之停車位，原為出售而發展，現分類為待售物業。此等物業過往按成本及可變現淨值中之較低者在資產負債表內列賬。可變現淨值乃參照結算日後所收取之銷售所得款項減銷售開支，或由管理層根據當時市況作出之估計而釐定。從完成時起，此等物業將被視作投資物業處理，並將按香港公認會計原則按其於結算日之公允市值列賬。

行政開支

前身業務之行政開支主要包括審核費、銀行費用、慈善捐款及雜項開支。

其他經營開支

其他經營開支包括專業費用、樓宇行政費及雜項開支。

利息支出

於歷史期間內，前身業務之資金來源是計息關連人士借款，而該等貸款按約最優惠利率減2.25厘至最優惠利率加1.5厘之浮動利率收取利息。關連人士乃物業公司股東之集團公

司，包括囱基地產財務有限公司、囱基財務有限公司、囱基兆業地產代理有限公司及高寶智有限公司。有關關連人士借款之其他資料，請參閱本發售通函附錄一會計師報告B節。

所得稅

物業公司從該等物業所得之溢利應按當時現行之稅率(目前為17.5%)繳納香港利得稅。就該等目的而言之溢利乃按總租金收入，扣除(i)於賺取租金收入過程中所必須產生之一切開支，(ii)任何適用之免稅額；及(iii)承前之稅務虧損及(iv)其他可扣稅開支計算。

所有於資產負債表內之資產和負債之賬面值與其稅基之間的暫時差異均已作遞延稅項撥備，並包括(i)投資物業之公允價值增加；(ii)折舊免稅額之增加；及(iii)稅務虧損。

有關其他資料，請參閱本發售通函「稅項」一節，以了解稅項的其他資料。

經營業績

以下有關前身業務經營業績之討論，應與載於本發售通函附錄一之前身業務合併財務資料及其附註一併閱讀。

二零零六財政年度對比二零零五財政年度

營業額

營業額由二零零五財政年度之港幣2.484億元，增加港幣300萬元或1.2%至二零零六財政年度之港幣2.514億元。營業額變動主要是由於租金收入因下文進一步討論之原因有所增加所致。

租金收入。租金收入由二零零五財政年度之港幣2.269億元，增加約港幣430萬元(或1.9%)至二零零六財政年度之港幣2.312億元。二零零六財政年度，該等物業大多數錄得較二零零五財政年度更高之租金收入。部份增幅被皇后大道東248號及新都城一期物業於二零零六財政年度空置單位上升所抵銷。皇后大道東248號因一名佔用六層半單位之大租戶於二零零五年四月搬遷及相關之其後空置單位而錄得平均租用率下降。此外，鄰近競爭樓宇之空置單位亦為毗鄰物業造成不利之租賃環境。於鄰近樓宇已經及維持接近全部租出後取得更高租金。新都城一期物業之空置率因二零零五年九月失去一名大租戶而上升。二零零六財政年度，租金收入佔營業額之92.0%，二零零五財政年度則佔91.4%。

停車場收入。停車場收入由二零零五財政年度之港幣2,150萬元，減少港幣130萬元或6.1%至二零零六財政年度之港幣2,020萬元，停車場收入減少主要由於於二零零六財政年度，若干該等物業附近已開設多個新停車場，故此競爭有所增加，導致停車位之使用水平下降，出租之新都城一期物業月租停車位之平均租用率下降11.9%至45.6%，而上水中心購物商場月租停車位之平均租用率則下降10.8%至28.7%。二零零六財政年度，停車場收入為營業額帶來8.0%之貢獻，二零零五財政年度則帶來8.6%之貢獻。

租金相關收入

租金相關收入由二零零五財政年度之港幣6,910萬元，減少港幣260萬元或3.8%至二零零六財政年度之港幣6,650萬元，減少主要由於從皇后大道東248號及新都城一期物業收取之物業管理費及冷氣費較低所致，該兩項物業各自失去一名大租戶。就皇后大道東248號而言，減少亦由於一名大租戶之前應付之命名權費用虧損所致，但於二零零五年四月搬遷後於二零零六財政年度不用再支付。

直接成本

直接成本由二零零五財政年度之港幣1.025億元，增加港幣510萬元或5.0%至二零零六財政年度之港幣1.076億元，直接成本增加主要由於樓宇管理費、租賃佣金、政府地租及差餉，以及維修及保養成本、法律及專業費用以及印花稅與註冊費均告上升所致，其中部份增幅已由停車場營運成本及市場推廣開支下降所抵銷。

樓宇管理費。樓宇管理費由二零零五財政年度之港幣5,010萬元，增加港幣130萬元或2.5%至二零零六財政年度之港幣5,140萬元，樓宇管理費增加主要由於該等物業之例行保養成本普遍較高所致。樓宇管理費佔二零零六財政年度直接成本總額之47.8%，而二零零五財政年度則佔48.9%。

停車場營運成本。停車場營運成本由二零零五財政年度之港幣740萬元，減少港幣120萬元或16.2%至二零零六財政年度之港幣620萬元。減少主要由於新都城一期物業停車場因樓宇管理賬目出現累積盈餘而獲得一次性豁免繳交二零零五年九月至十二月四個月之樓宇管理費所致。

租賃佣金。租賃佣金由二零零五財政年度之港幣1,590萬元，增加港幣110萬元或6.9%至二零零六財政年度之港幣1,700萬元。增加主要由於出租皇后大道東248號一個大型空置單位取得較高租金佣金所致，此增幅部份已由就其他該等物業所支付之較低租金佣金所抵銷。

地稅及差餉。地稅及差餉由二零零五財政年度之港幣1,340萬元，增加港幣100萬元或7.5%至二零零六財政年度之港幣1,440萬元。增加主要由於該等物業之應課差餉租值增加所致。

推廣開支。市場推廣開支由二零零五財政年度之港幣860萬元，減少約港幣40萬元或4.7%至二零零六財政年度之港幣820萬元。減少主要由於二零零五財政年度動用較高市場推廣開支吸引購物人士前往新都城一期物業購物所致。

維修及保養。維修及保養費用由二零零五財政年度之港幣460萬元，增加港幣290萬元至二零零六財政年度之港幣750萬元。增加主要由於皇后大道東248號重新間隔及修復、新都城一期物業維修部份冷氣系統及更換地面瓷磚，以及修復富時中心之單位及維修部份冷氣系統所涉及之成本所致。

法律及專業費。法律及專業費由二零零五財政年度之港幣150萬元，增加港幣10萬元至二零零六財政年度之港幣160萬元。

印花稅及註冊費。印花稅及註冊費由二零零五財政年度之港幣10萬元，增加港幣10萬元至二零零六財政年度之港幣20萬元，是由於皇后大道東248號之印花稅及註冊費較高所致。

折舊。折舊由二零零五財政年度約港幣27,000元，減少約港幣27,000元至二零零六財政年度之港幣0元。減少是由於可折舊固定資產於二零零五年六月三十日止已悉數予以折舊所致。

物業雜項開支。物業雜項開支由二零零五財政年度之港幣80萬元，增加港幣20萬元至二零零六財政年度之港幣100萬元。

毛利

毛利由二零零五財政年度之港幣2.149億元，減少約港幣450萬元或2.1%至二零零六財政年度之港幣2.104億元，乃受上文所討論因素之累積影響所致。

其他收入

由於應付賬項撇銷之減少，故此其他收入由二零零五財政年度之港幣90萬元，減少約港幣30萬元至二零零六財政年度之港幣60萬元。

投資物業之公允價值增加

二零零六財政年度，投資物業公允價值之增加額為港幣25億元。二零零六財政年度，皇后大道東248號、上水中心購物商場、新都城一期物業、永樂街235商業中心、富時中心、安隆商業大廈物業、裕輝商業中心物業及囪港中心之公允價值約分別增加港幣7.930億元、港幣8.004億元、港幣6.607億元、港幣5,400萬元、港幣5,100萬元、港幣2,600萬元、港幣4,400萬元及港幣4,000萬元。二零零五財政年度，投資物業公允價值增幅為港幣7億元。二零零六財政年度投資物業公允價值比對二零零五財政年度有所增加，乃因(其中包括)香港經濟持續改善，導致本港租金及物業價值上升。

待出售之建成物業減值撥備之撥回

二零零五財政年度，就渣華道108號商業中心、新輝商業中心物業、雲山大廈物業、偉程商業大廈物業及俊暉華庭物業撥回待出售之建成物業之減值撥備淨額約為港幣2,110萬元。待出售之建成物業於二零零六財政年度之減值撥備撥回淨額為港幣1,830萬元。俊暉華庭物業之待出售之建成物業減值撥備經已於該年度作出，亦已就渣華道108號商業中心、新輝商業中心物業、雲山大廈物業、偉程商業大廈物業及百利商業中心物業撥回待出售之建成物業之減值撥備。

出售待出售之建成物業溢利

二零零五財政年度，出售待出售之建成物業之溢利為港幣80萬元(與光華廣場一個單位有關)，而於二零零六財政年度，出售待出售之建成物業之溢利為港幣20萬元(與御皇臺停車場有關)。

行政開支

行政開支由二零零五財政年度之港幣190萬元，減少港幣120萬元或63.2%至二零零六財政年度之港幣70萬元。主要由於慈善捐款港幣1,323,100元，故此令二零零五財政年度錄得較高之行政開支。

其他經營收入／(開支)

其他經營開支由二零零五財政年度之經營收入港幣80萬元，增加港幣210萬元至二零零六財政年度之經營開支港幣130萬元。增加主要由於二零零六財政年度有關新都城一期物業之壞賬撇銷港幣110萬元，以及皇后大道東248號於二零零五財政年度之收回壞賬港幣110萬元所致。

利息支出

利息支出由二零零五財政年度之港幣2,380萬元，增加約港幣240萬元或10.1%至二零零六財政年度之港幣2,620萬元，主要由於加息環境所致，潒豐所報之最優惠利率由二零零五財政年度介乎5.0厘至5.8厘增加至二零零六財政年度介乎5.8厘至8.0厘。

所得稅

所得稅由二零零五財政年度之港幣1.287億元增至二零零六財政年度之港幣4.552億元，主要由於投資物業之重估收益稅項所致。二零零六財政年度所得稅總額為港幣4.552億元，包括當期所得稅港幣2,550萬元及遞延稅項港幣4.297億元。於二零零六年六月三十日之遞延稅項負債為港幣7.012億元，包括二零零六財政年度之重估收益港幣25億元之遞延稅項負債港幣4.204億元。二零零五財政年度，所得稅總額港幣1.287億元包括當期所得稅約港幣2,390萬元及遞延所得稅約港幣1.048億元。

溢利

受到上述因素之累積影響，溢利由二零零五財政年度之港幣7.906億元，增加港幣14億元至二零零六財政年度之港幣22億元，主要由於投資物業公允價值增加所致。

二零零五財政年度對比二零零四財政年度

營業額

營業額由二零零四財政年度之港幣2.438億元，增加港幣460萬元或1.9%至二零零五財政年度之港幣2.484億元。增加主要由於整體租用率由91.0%增加至92.6%而導致租金收入增加港幣470萬元所致。

租金收入。租金收入由二零零四財政年度之港幣2.222億元，增加港幣470萬元或2.1%至二零零五財政年度之港幣2.269億元。增加主要由於整體租用率較高所致，租用率由二零零四財政年度之91.0%增加至二零零五財政年度之92.6%。租金收入分別佔二零零五財政年度及二零零四財政年度之91.4%及91.1%。增加主要由於上水中心購物商場之租金收入增加所致，所錄得之租金收入增加約港幣490萬元，可出租總面積每出租平方呎每月平均租金由二零零四財政年度之港幣43.3元增加至二零零五財政年度之港幣46.3元，平均租用率由二零零四財政年度之97.3%增加至二零零五財政年度之98.3%。

停車場收入。停車場收入由二零零四財政年度之港幣2,160萬元，減少港幣20萬元或0.9%至二零零五財政年度之港幣2,140萬元。停車場收入分別佔二零零五財政年度及二零零四財政年度之8.6%及8.9%。

租金相關收入

租金相關收入由二零零四財政年度之港幣6,540萬元，增加港幣370萬元或5.7%至二零零五財政年度之港幣6,910萬元。增加主要由於整體租用率由二零零四財政年度之91.0%增加至二零零五財政年度之92.6%所致。

直接成本

直接成本由二零零四財政年度之港幣1.018億元，增加港幣70萬元或0.7%至二零零五財政年度之港幣1.025億元。增加主要由於樓宇管理費、地稅及差餉、市場推廣開支以及維修及保養成本增加，抵銷停車場營運成本、租賃佣金、法律及專業費用、印花稅及註冊費，以及物業雜項開支之減少所致。

樓宇管理費。樓宇管理費由二零零四財政年度之港幣4,880萬元，增加港幣130萬元或2.7%至二零零五財政年度之港幣5,010萬元。增加主要由於已付予皇后大道東248號及上水中心購物商場物業管理人之樓宇管理費增加所致，而此乃因物業管理開支較高所致。樓宇管理費佔二零零五財政年度直接成本總額之48.9%，而佔二零零四財政年度之47.9%。

停車場營運成本。停車場營運成本由二零零四財政年度之港幣760萬元，減少港幣20萬元或2.6%至二零零五財政年度之港幣740萬元。

租賃佣金。租賃佣金由二零零四財政年度之港幣1,840萬元，減少港幣250萬元或13.6%至二零零五財政年度之港幣1,590萬元。減少主要由於囪基兆業地產代理有限公司鑑於其與客戶之長遠關係而於二零零五財政年度豁免規模較小之該等物業之租賃佣金所致。

地租及差餉。地租及差餉由二零零四財政年度之港幣1,220萬元，增加港幣120萬元或9.8%至二零零五財政年度之港幣1,340萬元。增加主要由於一次性豁免地租約港幣170萬元而令二零零四財政年度之政府差餉減少所致。

推廣開支。推廣開支由二零零四財政年度之港幣760萬元，增加港幣100萬元或13.2%至二零零五財政年度之港幣860萬元。增加主要由於宣傳活動增加，以及上水中心購物商場訪客免費車位之使用率上升所致，宣傳活動包括為新都城一期物業刊登巴士車身、燈箱、橫額廣告及其他戶外市場推廣開支。

維修及保養。維修及保養成本由二零零四財政年度之港幣390萬元，增加港幣70萬元至二零零五財政年度之港幣460萬元。增加部份由於為新都城一期物業重新間隔單位所致。

法律及專業費。法律及專業費由二零零四財政年度之港幣180萬元，減少港幣30萬元或16.7%至二零零五財政年度之港幣150萬元。減少主要由於二零零四財政年度之非經常性之公關及研究顧問費用所致。

印花稅及註冊費。印花稅及註冊費由二零零四財政年度之約港幣141,000元，減少約港幣22,000元或15.6%至二零零五財政年度之約港幣119,000元。

折舊。二零零四財政年度至二零零五財政年度之折舊維持不變，為港幣27,000元。

物業雜項開支。物業雜項開支由二零零四財政年度之港幣120萬元減少港幣40萬元或33.3%至二零零五財政年度之港幣80萬元。

毛利

毛利由二零零四財政年度之港幣2.075億元，增加港幣740萬元（或3.6%）至二零零五財政年度之港幣2.149億元，乃受上文所討論因素之累積影響所致。

其他收入

由於雜項收入增加，其他收入由二零零四財政年度之港幣30萬元，增加港幣60萬元至二零零五財政年度之港幣90萬元。

投資物業之公允價值增加

二零零五財政年度投資物業公允價值增加港幣7.064億元，對比二零零四財政年度則為港幣5.194億元。二零零五財政年度投資物業公允價值較截至二零零四年六月三十日止年度有所增加，乃由於（其中包括其他因素）香港經濟環境好轉，導致香港之租金及樓價上升所致。於二零零五財政年度，皇后大道東248號、上水中心購物商場、新都城一期物業、富時中心、永樂街235商業中心、裕輝商業中心物業、囪港中心及安隆商業大廈物業之公允價值分別增加港幣3.244億元、港幣1.621億元、港幣3,780萬元、港幣1.006億元、港幣1,300萬元、港幣2,800萬元、港幣2,580萬元及港幣1,470萬元。

待出售之建成物業減值撥備撥回

本集團已於二零零三財政年度就寶恆商業中心、渣華道108號商業中心、文咸東街135商業中心物業、新輝商業中心物業及百利商業中心物業作出待出售之建成物業減值之撥備。本集團已撥回待出售之建成物業減值之撥備，以反映根據位於周圍地區之樓宇之現行市場狀況。於二零零四財政年度，寶恆商業中心、渣華道108號商業中心、文咸東街135商業中心物業、新輝商業中心物業、雲山大廈物業及偉程商業大廈物業之落成物業減值撥備撥回淨額為港幣5,980萬元，於二零零五財政年度，渣華道108號商業中心、新輝商業中心物業、雲山大廈物業、偉程商業大廈物業及俊暉華庭物業之撥回淨額為港幣2,110萬元。

出售待出售之建成物業溢利

於二零零五財政年度出售待出售之建成物業之溢利，全部與出售光華廣場寫字樓單位之溢利港幣80萬元有關，二零零四財政年度來自出售御皇臺停車場之溢利為港幣10萬元。

行政開支

行政開支由二零零四財政年度之港幣180萬元，增加約港幣10萬元或5.6%至二零零五財政年度之港幣190萬元。

其他經營(開支)／收入

其他經營開支由二零零四財政年度之港幣100萬元，減少港幣180萬元至二零零五財政年度港幣80萬元之收入。下降主要由於二零零五財政年度收回皇后大道東248號為數港幣110萬元之壞賬及壞賬由二零零四財政年度港幣80萬元普遍減少至二零零五財政年度港幣73,655元所致。

利息支出

利息支出由二零零四財政年度之港幣1,550萬元，增加港幣830萬元或53.6%至二零零五財政年度之港幣2,380萬元，主要由於二零零五財政年度內關連人士計息貸款按最優惠利率減25個基點計算而產生約港幣550萬元之利息開支所致。此債項在二零零五財政年度結束前被轉為免息債。利息支出之增加也因加息環境所致，滃豐所報之最優惠利率由二零零四財政年度之5.0厘增加至二零零五財政年度介乎5.0厘至5.8厘。

所得稅

所得稅由二零零四財政年度之港幣1.257億元，增加港幣300萬元至二零零五財政年度之港幣1.287億元，主要由於較高溢利所致。二零零五財政年度之所得稅總額為港幣1.287億元，乃包括港幣2,390萬元之當期所得稅及港幣1.048億元之遞延所得稅，而二零零四財政年度之所得稅總額為港幣1.257億元，包括港幣2,550萬元之當期稅項及港幣1.002億元之遞延稅項。遞延稅項增加主要由於物業重估收益與前年度稅項虧損抵銷所致。

溢利

由於上文所述因素之累計影響，溢利由二零零四財政年度之港幣6.432億元，增加港幣1.474億元至二零零五財政年度之港幣7.906億元，主要由於投資物業之公允價值有所增加所致。

流動資金及資本來源

當初收購或發展及其後之任何擴充及翻新該等物業之主要資金來源，過往由內部產生之資金、資本注入及各關連人士提供之貸款而來。

負債

過往，前身業務之負債主要包括多名關連人士之貸款。於二零零六年六月三十日，此等關連人士貸款約為港幣18億元，其中港幣3.814億元按介乎最優惠利率減2.25厘至最優惠利率加1.5厘之浮動利率計息。其餘港幣14億元之關連人士貸款於二零零六年六月三十日乃免息。

資本開支

由於該等物業大多數於一九九五年至二零零三年期間新近落成，故過往有關該等物業之資本開支有限。二零零四財政年度、二零零五財政年度及二零零六財政年度各年之資本開支均少於港幣100萬元。

收購之後，陽光房地產基金之成本架構、負債水平及業務與前身業務相比將會發生若干變動。因此，編製以下討論乃旨在協助投資者評估收購以及可能影響陽光房地產基金未來經營業績之因素。管理人認為，該等假設於本發售通函刊發時乃屬合理。該等假設並存有不明朗因素，或會導致實際業績與所預測者有重大差別。在任何情況下，本文所載之該等資料均不應視為聯席全球協調人、管理人、陽光房地產基金、受託人或任何其他人士就有關假設之準確性或將會達到該等業績或可能達到該等業績而作出之陳述、保證或預測。務請投資者注意，不應過度依賴該等前瞻性陳述。

背景

本發售通函附錄一所載前身業務之經審核合併財務資料及其他歷史財務資料，已由管理人根據前身業務過往營運狀況而編製。陽光房地產基金之成本架構將在若干方面與前身業務有所不同。例如，前身業務之若干過往成本如管理代理酬金將不屬於陽光房地產基金之成本。同樣，若干成本，如支付管理人、物業管理人及受託人之費用，不會由前身業務於歷史期間產生，但未來將由陽光房地產基金產生。此外，陽光房地產基金將於若干擬提高陽光房地產基金年度可分派收入例如調整付款之安排中擁有利益，由於該等安排於上市日期後方存在，故前身業務未曾因該等安排而受惠。

此外，陽光房地產基金財務資料之呈報方式，可能與附錄一所載經審核合併財務資料之呈報方式不同。下文載列前身業務可能因收購而受到影響的主要收益表項目及其他財務報表項目之詳情。

調整付款

獨立物業估值師估計該等物業於二零零六年九月三十日之現行平均市場租金(按加權平均基準除以可出租總面積計算)為每月可出租總面積每出租平方呎港幣26.10元。這相等於假設該等物業全部獲租用，就整個物業組合為每年港幣4.054億元(該金額於下文被稱為「標準現行租金」)。根據於二零零六年九月三十日之租金冊顯示，該等物業之實際平均租金(按加權平均基準除以可出租總面積計算)為每月可出租總面積每出租平方呎港幣18.38元，相等於整個物業組合每年港幣2.522億元，均按該等物業於二零零六年九月三十日之平均實際租用率88.3%計算。

因此，於二零零六年九月三十日之現行綜合租金收入現時與由上市日期至二零零七年六月三十日止期間之每年保證最低租金之間存在差異。

標準現行租金與實際租金收入之間存在差異，主要是由於該等物業之平均現行市場租金於過去三年整體一直上升所致。

市場顧問認為，香港之正面宏觀經濟環境、正數本地生產總值增長、經濟自沙士期間迅速恢復、就業率增加、物業市場供求暢旺及租用率上升種種因素，均推動現行市場租金增長。此外，零售業之現行市場租金上升，是由於零售銷售隨著訪港旅客(特別是中國內地旅客)人數上升而增加所致。進一步詳情請參閱本發售通函「香港商業物業市場概覽」一節。

物業組合現有租約之屆滿情況載列如下：

期間	即將屆滿租約數目[1]	即將屆滿租約之可出租總面積	即將屆滿租約佔可出租總面積總數之百分比	即將屆滿租約之每月租金收入[2]	即將屆滿租約佔每月租金收入總額之百分比
		平方呎	%	港幣	%
由二零零六年九月三十日至二零零七年六月三十日止	373	364,058	28.1	5,875,683	27.7
截至二零零八年六月三十日止年度	408	384,431	29.7	8,435,034	39.8
截至二零零九年六月三十日止年度及往後年度	153	406,113	31.4	6,905,990	32.5
空置面積	—	139,787	10.8	—	—
總計	934	1,294,389	100.0	21,216,707	100.0

附註：

(1) 假設續租權並無獲行使。

(2) 即將於各所述期間屆滿之租約之每月租金收入，是按該等即將屆滿租約於二零零六年九月三十日之每月租金收入總額為基準計算。

市場顧問預測，於截至二零零七年六月三十日止年度、截至二零零八年六月三十日止年度及截至二零零九年六月三十日止年度，該等物業之市場租金增幅平均為19.5%、11.7%及6.1%(根據可出租總面積按加權平均基準計算)，請參閱「附錄六－市場顧問就香港甲級及乙級寫字樓及零售物業市場分析報告發出之函件」。然而，由於32.5%(根據租金收入及根據可出租總面積按加權平均基準計算)之現有租約於截至二零零九年六月三十日止年度或較後期間前尚未屆滿，該等物業於此期間所產生之實際租金收入可能會繼續低於現行市場租金。

其次，標準現行租金與實際租金收入之間存在差異，亦是由於當時部份租約以低於現行市場租金之租金訂立所致。這主要是由於物業特定因素，包括一物業之租用率大幅下跌及競爭物業之租賃行為造成影響所致。舉例來說，於二零零五年四月，皇后大道東248號之租用率因一名租用六層半或該物業可出租總面積合共約20%之主要租戶搬遷而下降。基於租用率下降，而鄰近流失租戶之同類型競爭樓宇亦同時存在空置單位情況，導致暫時出現不利之租賃情況。由於該等因素，皇后大道東248號若干單位之租約乃按低於現行市場租金之租金訂立。

由於上述各種因素，目標公司股份之賣方已同意根據該等調整付款契約支付若干調整付款，藉以調整陽光房地產基金及房地產基金集團公司應付予賣方之代價。就由上市日期至二零零七年六月三十日止期間及截至二零零九年六月三十日止兩個財政年度各年，該等賣方將會向陽光房地產基金支付一筆款項，總金額以相等於就所有該等物業於有關期間之綜合租金收入低於下列每年保證最低租金(由上市日期至二零零七年六月三十日止期間則按比例計算)之金額為限：

期間	每年保證最低租金 港幣百萬元
截至二零零七年六月三十日止年度	405.4
截至二零零八年六月三十日止年度	429.4
截至二零零九年六月三十日止年度	454.9

截至二零零七年六月三十日止年度之每年保證最低租金相等於標準現行租金。由預計上市日期直至二零零七年六月三十日止期間之保證最低租金為港幣2.132億元。截至二零零八年六月三十日及二零零九年六月三十日止年度之保證最低租金，乃參考標準現行租金，另加每年增長預測5.9%，該增長預測為市場顧問根據物業組合之長遠平均租金增長率之加權平均數計算(為按總面積及被分類為甲級寫字樓、乙級寫字樓或零售物業而得出)。香港甲級寫字樓、乙級寫字樓及零售物業之長遠平均增長率分別為6.2%、6.0%及5.6%，乃根據香港特區政府差餉物業估價署之租金指數由一九八六年至二零零五年二十年間之平均年度增幅計算，請參閱「附錄六－市場顧問就香港甲級及乙級寫字樓及零售物業市場分析報告發出之函件」。所有保證最低租金乃根據保證租用率100%計算。

用作計算截至二零零八年六月三十日及二零零九年六月三十日止各年度之保證最低租金之預測長遠平均增長率為5.9%，低於市場顧問於該等年度就該等物業於同期所預測之加權平均增長率。倘於二零零九年六月三十日後，綜合租金收入之增幅不足以相等於或超過保證最低租金，則年度可分派收入可能會大幅下跌。

有關該等調整付款契約之其他詳情，載於本發售通函「與陽光房地產基金有關之重大協議及其他文件」一節「該等調整付款契約」一段。倘若發生不可抗力事件，就上市日期至二零零九年六月三十日止期間根據該等調整付款契約及每基金單位分派擔保之所有款項而言，目標公司股份之賣方根據該等調整付款契約之債項(及擔保人之相對債項)應以上限金額港幣3億元為限。然而，即使發生不可抗力事件，該等賣方及擔保人由上市日期至二零零七年六月三十日止期間根據每基金單位分派擔保及該等調整付款契約應付之總金額將不受上限金額所限。就上文而言，「**不可抗力事件**」被界定為指下列任何事件：(i)世界衛生組織疫情警報系統正式宣佈香港之疫情屬「疫情」(第六階段)(或取代原有準則之任何不同方式所述之任何類似階段)；或(ii)政府應變措施將香港之流感疫情列為「緊急應付級別」(或取代原有準則之任何不同方式所述之任何類似級別)；或(iii)香港在最少兩個星期內持續或經常廣泛出現而引致社會治安動盪之騷亂；或(iv)香港出現敵對局面或爆發戰爭；或(v)目標公司股份之賣方控制範圍以外之一項或多項事件，引使一項或多項該等物業(或其任何部份)受到損毀、破壞或被迫關閉或導致一項或多項該等物業(或其任何部份)普遍未能供租戶使用，而直接導致該等物業當時之租金收入總額損失最少20%(將緊隨事件或首項事件(視情況而定)發生後三個月期間之每月平均總租金收入與緊接事件或首項事件(視情況而定)發生前十二個月期間之每月平均總租金收入互相比較)。於上文(iii)及(v)項之情況下，不可抗力事件應被視作於上文所述之兩個星期或三個月(視情況而定)期間之首日發生。

關於上限金額運作之示範例子，已載於本發售通函第(vi)頁及第(vii)頁。

管理人預期，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將會收取達港幣4,640萬元的調整付款。

謹請注意，在任何情況下，調整付款不應被詮釋作一項由管理人對上市日期至二零零九年六月三十日止期間之租金收入作出之預測。

根據該等調整付款契約，實際支付之調整付款以陽光房地產基金及房地產基金集團公司應付予目標公司股份賣方之代價進行調整。根據《香港財務報告準則》，當一項業務合併

協議規定，合併成本之調整在一項或以上之未來事件上屬或然性質及調整屬一項或然負債，則於預期會出現收購成本及可被可靠地計算時，上述調整應計入收購就初步入賬之收購成本。倘該項調整指一項或然資產，其將不會於財務報表內確認，直至差不多肯定已收取為止。該或然資產之確認將導致在收益表內反映對負商譽作出之調整(假設在盈利預測之情況下，收購目標公司、融資公司及目標業務會導致出現負商譽)。

由預計上市日期至二零零七年六月三十日止期間之調整付款，預期於盈利預測期間予以收取，而預測調整付款是根據該等物業應收之預測綜合租金收入與預計上市日期至二零零七年六月三十日期間之最低保證租金之間之差額計算。因此，為反映調整付款而對負商譽作出之調整將於作出調整付款之期間內被確認為收入。

額外成本項目

陽光房地產基金將產生與房地產投資信託基金架構有關之費用及開支，而於以往該等物業並無產生此類費用及開支。以下為若干該等額外成本項目。

物業管理費

根據物業管理協議，物業管理人有權於各個財政年度就其提供之物業管理服務及租賃管理服務，向各物業控股公司收取一筆費用，該筆費用按有關物業之物業收益總額每年3.0%計算，並將由各物業控股公司向物業管理人支付。有關該等安排之其他資料，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－物業管理協議」一節。

除上述收費外，物業管理人將獲有關物業公司悉數支付有關物業管理人僱員及唯一及獨家受聘於或借調擔任(如有)任何單一物業(包括物業管理服務及租賃管理服務)管理工作之其他人士之僱用成本、借調成本(如有)及酬金，誠如管理人於各份該等物業之年度預算案所批准。

佣金

根據物業管理協議，物業管理人有權向有關物業公司收取一筆相等於下列各項之佣金：

- 就取得為期三年或以上之租約，收取一個月之基本租金；

- 就取得為期不足三年之租約，收取半個月之基本租金；

· 就取得續租，不論續租期間之長短，均收取半個月之基本租金；及

· 就取得為期不足十二個月之許可證，收取許可證費總額10%。

管理人之基本費用

收購之後，管理人將根據信託契約每年向陽光房地產基金收取一筆最多達物業價值0.4%之基本費用。基本費用將於每天計算，須於每季末應付。於上市日期後起計直至二零一一年六月三十日止期間，就陽光房地產基金初步收購之該等物業應付之基本費用須以基金單位形式支付予管理人。就初始該等物業(由二零一一年七月一日開始)及其他物業(於上市日期後任何時間)應付之基本費用，須按管理人所選擇以現金及／或基金單位形式支付予管理人。基本費用不論按現金支付或以基金單位形式支付均於收益表列作開支。倘基本費用以基金單位形式支付，則就分派目的而計算陽光房地產基金年度可分派收入時，上述金額將回撥作為一項調整。有關該等安排之其他資料，以及管理人費用之詳情，請參閱本發售通函「管理人—應付管理人之管理費」、「管理人－應付管理人之其他費用」及「分派政策」三節。

管理人之浮動費用

除上述費用外，陽光房地產基金之非物業經營開支還包括管理人浮動費用。根據信託契約，管理人亦將收取一筆浮動費用，該筆浮動費用按物業收入淨額每年3.0%計算(扣除浮動費用前)。於上市日期後直至二零一一年六月三十日止，就陽光房地產基金初始購入之該等物業應付之浮動費用將以基金單位形式支付予管理人。陽光房地產基金(由二零一一年七月一日開始)初始收購之該等物業及其他物業(於上市日期後任何時間)應付之浮動費用，須按管理人選擇以現金及／或基金單位形式支付予管理人。浮動費用不論以現金或基金單位支付均於物業公司收益表內列為開支。倘浮動費用以基金單位形式支付，則就分派目的而計算陽光房地產基金年度可分派收入時，上述金額將回撥作一項調整。有關該等安排之其他資料及管理人費用之詳情，請參閱本發售通函「管理人－應付管理人之管理費」、「管理人－應付管理人之其他費用」及「分派政策」三節。

收購費用及沽售費用

根據信託契約，除就發售建議而收購該等物業外，管理人亦有權收取一項收購費用，該項收購費用將不超逾陽光房地產基金所收購任何物業收購價之1.0%。收購費用將以現金形式或按管理人所選擇及獲得基金單位持有人以普通決議案事先批准後，全數以基金單位形式或部份以現金及部份以基金單位形式支付予管理人。此外，管理人有權收取一項沽售費用，該項沽售費用將不超逾陽光房地產基金所出售或沽售費用之任何物業銷售價之0.5%。沽售費用將以現金形式或按管理人所選擇及獲得基金單位持有人以普通決議案事先

批准後，全數以基金單位形式或部份以現金及部份以基金單位形式支付予管理人。有關該等安排之其他資料及管理人費用之詳情，請參閱本發售通函「管理人－應付管理人之管理費」一節。

受託人費用

根據信託契約，受託人有權收取存置財產價值每年不超過0.03%酬金，而該等每年價值或會增加至存置財產每年價值最多0.06%，而最低費用為每月港幣50,000元。此外，陽光房地產基金將向受託人支付不超過港幣20萬元之一筆過成立費用。特殊性質或受託人在陽光房地產基金日常及正常業務過程中正常職責範圍以外之服務(包括但不限於陽光房地產基金收購或出售或沽售房地產)須涉及應付之額外費用。有關該等安排之其他資料，請參閱本發售通函「信託契約」一節。

信託相關之開支

有關陽光房地產基金及其他信託開支之經常經營開支包括年度上市費、註冊費、核數及稅務顧問費、編製及分派報告予基金單位持有人相關成本及其他雜項開支。

現有成本性質之變動

租賃佣金

一直以來，前身業務之租賃佣金包括就市場推廣及租賃行政服務而支付予囪基兆業地產代理有限公司及囪基物業代理有限公司(均為囪基地產之全資附屬公司)之費用及就有關該等物業市場推廣服務支付予第三者房地產代理之租賃佣金。於收購後，應付予囪基兆業地產代理有限公司及囪基物業代理有限公司之費用，將以根據物業管理協議應付予物業管理人之費用及佣金取代。陽光房地產基金將繼續就市場推廣服務向第三者房地產代理支付租賃佣金。

樓宇管理費

一直以來，前身業務之樓宇管理費包括根據有關互惠契諾契據應付之管理費(就擁有公契之該等物業而言)及管理代理酬金(就所有該等物業而言)。

於上市日期後，就擁有公契之該等物業之寫字樓及零售單位及停車場而言，陽光房地

產基金將繼續支付根據有關公契就與公用地方有關之成本所應付之管理費。就所有該等物業而言，陽光房地產基金將不再支付管理代理酬金(其中包括物業管理費、應向租戶收取之政府差餉、推銷費用及冷氣費，減去壞賬)，但將會向物業管理人支付因該等物業產生之樓宇管理費。

融資成本及利率掉期

過往，前身業務之融資成本包括來自關連人士貸款之利息款項。於上市日期前，融資公司預期擁有為數港幣40.50億元之貸款融資，包括港幣39.50億元之定期貸款及港幣1億元之循環信貸融資，須待若干先決條件獲達成後，方可作實。管理人不擬於上市日期提取循環信貸融資。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」一節。

各項定期貸款及循環信貸融資將按香港銀行同業拆息浮動利率加45個基點計息。定期貸款之全部成本及循環信貸融資均按香港銀行同業拆息率加55個基點(包括按該筆貸款五年年期攤銷之50個基點之首筆款項)計算。為對沖定期貸款之利率波動風險，融資公司將持有與掉期對方自上市日期起直至二零一一年六月三十日止生效之利率掉期協議，名義總金額相等於定期貸款之金額(即港幣39.50億元)。根據利率掉期安排，貸款融資定期貸款之利率將由上市日期至二零一一年六月三十日止期間實際固定為利率掉期期間之單一利率每年3.50厘，由上市日期直至二零零七年六月三十日止期間之利率為每年3.00厘除外。因此，於利率掉期期間之平均利率為3.44厘。於二零一一年六月三十日後，管理人可能會考慮就定期貸款之餘下年期訂立其他利率掉期安排。於上市日期前，利率掉期協議由掉期對方分別與(i)融資公司及(ii)囪基地產一間間接全資附屬公司訂立。陽光房地產基金收購融資公司將會於上市日期完成。緊隨完成後，與囪基地產之間接全資附屬公司所訂立之利率掉期將會透過約務更替之方式轉讓予融資公司。購買利率掉期協議之總代價為港幣1.952億元(首筆掉期款項)，須於上市日期由融資公司悉數支付予掉期對方。

下表概述利率掉期之條款(具相等條款)及於預計上市日期之公允價值。

對方	名義數額	生效日期	屆滿日期	公允價值
香港上海滙豐銀行有限公司	港幣3,950,000,000元	上市日期	二零一一年六月三十日	港幣195,200,000元

根據利率掉期協議，掉期對方將定期向融資公司支付一筆相等於利率掉期協議期間根據定期貸款應付予借款銀行之利息(按浮動利率計算)之金額，以換取其獲付之代價，融資公司將以該筆金額支付定期貸款項下應付之利息款項。融資公司則將會按下表所列示之利率向掉期對方支付固定利息。

	預計上市日期至二零零七年六月三十日之期間	截至二零零八年六月三十日止年度	截至二零零九年六月三十日止年度	截至二零一零年六月三十日止年度	截至二零一一年六月三十日止年度
有關定期貸款之現金融資成本(港幣百萬元)	62.3	138.3	138.3	138.3	138.3
有關定期貸款之現金融資成本佔港幣39.50億元定期貸款之百分比	3.00%(1)	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%

附註：

(1) 以全年計算現金融資成本佔定期貸款之百分比。

利率掉期協議在作為由上市日期至二零一一年六月三十日止期間之定期貸款之實際利率對沖安排之同時，亦會提高於有限期間內之年度可分派收入，務求與管理人之主要目標(為基金單位持有人提供定期而穩定之現金分派)一致。融資公司應付予各名掉期對方之固定利率遠遠低於管理人相信將普遍按現行市場條款進行對沖安排之利率，而有關之對沖安排並不包括提高收益之因素。

利率掉期擁有「逐步遞升架構」，因此，根據利率掉期應付之固定利率，由上市日期至二零零七年六月三十日止期間之3.00厘，增至利率掉期協議餘下年期之3.50厘。此即指由截至二零零八年六月三十日止年度起，陽光房地產基金之現金融資成本將會增加。否則直至利率掉期協議於二零一一年六月三十日屆滿時，利率將會維持3.50厘之水平除非有關人士同意終止或修訂該等安排，於利率掉期協議屆滿後，利率掉期之提高收益作用將告終止。

由二零一一年七月一日至定期貸款於上市日期第五週年屆滿期間，除非管理人就該期間訂立利率掉期協議，否則根據定期貸款之應付利率將會按有關期間跟隨香港銀行同業拆息率變動之利率另加0.45厘計算。其後，管理人可能同意進一步向貸款人借款，其現金融資成本可能會大幅高於由上市日期至二零一一年六月三十日止期間利率掉期生效時之現金融資成本。倘現金融資成本增加，可能會對陽光房地產基金之年度可分派收入造成重大不利影響，因此，於利率掉期協議屆滿後給予基金單位持有人之分派，可能會遠低於利率掉期協議生效時之分派。特別是倘租金收入大幅減少或倘出現重大經濟或地產市道逆轉，情況更甚。在最壞之情況下，該逆轉可能會對陽光房地產基金之物業收入淨額造成重大影響，不僅會影響其向基金單位持有人作出分派之能力，亦將會影響支付該等現金融資成本之能力。請參閱本發售通函「風險因素」一節。

利率掉期結構可減低陽光房地產基金之利率風險。倘陽光房地產基金並無訂立利率掉期協議，而是按存動利率就定期貸款及循環信貸融資支付利息，則年度可分派收入將隨著(其中包括)利率變動而更大幅波動。假設：(i)並無訂立利率掉期安排；(ii)陽光房地產基金已就循環信貸融資及定期貸款按浮動利率支付利息；(iii)就物業公司溢利按17.5%之稅率繳納稅項；及(iv)所有其他因素維持不變，根據三個月港幣香港銀行同業拆息率，年度可分派收入將就香港銀行同業拆息率每增加10個基點，每年減少約港幣330萬元。相反，年度可分派收入將就香港銀行同業拆息率每減少10個基點，每年增加約港幣330萬元。

以下兩者(a)掉期首筆費用；及(b)融資公司於掉期年期內應付予掉期對方之現金融資成本之總額，將會於利率掉期年期內攤銷；而就定期貸款應付之首筆費用則會於定期貸款之五年年期內攤銷。上述攤銷金額將會按實際利率法自陽光房地產基金之收益表內扣除。

下表載列於各財政年度自收益表扣除之會計融資成本金額，該等會計融資成本金額佔於盈利預測期間及截至二零一一年六月三十日止四個年度之港幣39.50億元定期貸款之百分比、現金融資成本及以退還股本之方式實際分派予基金單位持有人之金額。

	由預計上市日期至二零零七年六月三十日止期間	截至二零零八年六月三十日止年度	截至二零零九年六月三十日止年度	截至二零一零年六月三十日止年度	截至二零一一年六月三十日止年度
自收益表內扣除作為「利息開支」一部份有關定期貸款之會計融資成本（港幣百萬元）	94.3	180.7	182.5	184.4	186.4
有關定期貸款之會計融資成本佔港幣39.50億元定期貸款之百分比	4.54%(1)	4.58%	4.62%	4.67%	4.72%
有關定期貸款之現金融資成本（港幣百萬元）	62.3	138.3	138.3	138.3	138.3
給予基金單位持有人之股本實際發還金額(2)(3)（港幣百萬元）	32.0	42.6	44.4	46.3	48.3

附註：

(1) 以全年計算會計融資成本佔定期貸款之百分比。

(2) 有關定期貸款及循環信貸融資額之首筆掉期款項及債項建立費用之攤銷。

(3) 尚有另一筆為數港幣190萬元之債項建立費用攤銷，將會實際分派予基金單位持有人，以作為由二零一一年七月一日至預計上市日期第五週年日（即定期貸款屆滿日）止期間之股本退還。

利得稅

房地產基金集團公司須繳納香港所得稅，現時按17.5%之稅率徵收。有關稅項之其他資料，請參閱本發售通函「稅項」一節。

作為一項集體投資計劃，陽光房地產基金構成一項單位信託，並獲《證券及期貨條例》第104條認可，獲豁免繳納香港利得稅。陽光房地產基金向基金單位持有人作出之分派毋須在香港繳納任何預扣稅。然而，儘管物業公司毋須就來自出售該等物業之任何資本增值繳納香港利得稅，但仍須就來自出租該等物業之溢利繳納香港利得稅，惟該等物業並非為進行交易而持有。

出售待出售之建成物業

於歷史期間內，前身業務已完成出售若干物業之存貨，包括於二零零四財政年度內出售御皇臺之停車位、於二零零五財政年度內出售光華廣場之單位以及於二零零六財政年度內出售御皇臺之一個停車位。然而，此後該等物業將持作投資物業，因此，陽光房地產基金之經營業績將不包括出售物業存貨之類別。

流動資金及資本來源

於發售建議完成後，透過物業公司經營該等物業所收取之現金淨額，將成為陽光房地產基金用於向基金單位持有人作出分派(管理人擬將陽光房地產基金每一財政年度之年度可供分派收入總額100%作出分派)、償債、維修及保養以及其他經常性經營及資本開支之主要流動資金來源。在適當情況下，陽光房地產基金亦可能會尋求發行更多基金單位，以及新造信貸融資(根據《房地產投資信託基金守則》，陽光房地產基金一般只可借貸最多合共佔資產總值45%之金額)，特別是就任何收購其他物業之建議。

管理人將在任何可能之情況下，尋求將與該等物業之保養有關之成本，就稅務目的而視作可扣稅開支。

由戴德梁行建築顧問有限公司及第一太平戴維斯工程顧問有限公司編製，並載於本發售通函附錄七之物業顧問樓宇測量報告，載有補救工程成本估算之概要，詳列對保養及資本支出之十年預測。

管理人不時預期承擔若干該等物業之資本支出，以提高投資組合之長遠價值。此項資本支出將耗用現金資源，而部份支出或不可用作扣稅用途。在該等情況下，管理人將尋求只在有關物業可提高收益之情況下才產生資本支出，例如透過增加租金或租用率，或增加有關物業之可出租總面積。

管理人現已確定一項潛在資本支出項目。為了讓顧客及購物人士在商場內更感舒適，新都城一期物業及新都城二期及三期購物商場之業主正考慮改善由地鐵有限公司擁有現有四條連接寶琳地鐵站至新都城一期、二期及三期之有蓋行人天橋，加建成為備有空調之密封式行人天橋，惟須待安全及保安協調委員會及地鐵有限公司批准後，方可作實。於上市日期後，該等購物商場之擁有人或會委任地鐵有限公司進行有關工程(地鐵有限公司會為工程進行招標及收取項目管理費用)，現時預期費用將會由該等擁有人各自按指定比例承擔。改善連接寶琳地鐵站至新都城一期物業之行人天橋之建築成本及相關開支總額，現時估計約為港幣600萬元。管理人預期此項成本將被視為屬資本性質，並將由可供動用現金及營運資金融資提供資金。

除上述兩項外，於最後實際可行日期，物業公司並無任何須作出任何資本支出之合約承諾或責任。

營運資金聲明

經計及陽光房地產基金之可供動用財政資源(包括其內部產生資金)、可供動用之銀行融資及發售建議之估計所得款項淨額，管理人認為，陽光房地產基金於預計上市日期後之十二個月將有足夠之營運資金應付其營運所需。倘陽光房地產基金進行任何收購，將須依賴向外借款及提呈發售股票或債務證券以為該等收購提供資金。發行額外股本或股本掛鈎證券可能對基金單位持有人而言造成攤薄。

債項

於上市日期，房地產基金集團公司預期擁有為數港幣40.50億元之貸款融資，包括港幣39.50億元之定期貸款及港幣1億元之循環信貸融資。定期貸款及循環信貸融資之全部成本乃香港銀行同業拆息率加55個基點(包括按該筆貸款五年年期攤銷之50個基點之首筆款項)。定期貸款將於完成時獲悉數提取。陽光房地產基金之初步資產與負債比率約為41.2%(根據總資產(包括利用獨立物業估值師釐定該等物業於二零零六年九月三十日之經評估值計算之投資物業)計算)，而現時根據《房地產投資信託基金守則》所規定之限制為45.0%。(有關貸款融資之其他資料，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—融資協議」一節。)

貸款融資將以該等物業之按揭、銀行賬戶之押記、租金及租約之轉讓、保單之轉讓、物業管理協議之轉讓及由陽光房地產基金及控股公司向貸款人共同及個別作出之保證作為

抵押。此外，物業公司及融資公司將訂立一項從屬契約，據此，除若干情況外，融資公司及物業公司應付予陽光房地產基金之債項將後償於融資公司及物業公司應付予貸款人之債項。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－融資貸款」一節。

為了對沖定期貸款之利率波動，融資公司已訂立於上市日期至二零一一年六月三十日止期間生效之利率掉期協議，其名義總金額相等於定期貸款之金額，或港幣39.50億元。

管理人有意透過提取貸款融資及／或內部產生的資金來為其現有計劃資本開支提供資金。

無重大不利變動

管理人確認，經對陽光房地產基金及物業公司進行合理盡職審查後，陽光房地產基金之財務或經營狀況或前景自二零零六年六月三十日(即本發售通函附錄一所載會計師報告涵蓋之期間結束之日)以來並無重大不利變動。

盈利預測

本節「盈利預測」所載聲明並非過往事實之陳述，可能均屬前瞻性陳述。該等陳述乃以本節所載之假設為基礎，並會受若干風險及不明朗因素所影響，可能會使實際業績與本節及本發售通函內其他部份之預期業績出現重大差異。在任何情況下，本文所載之該等資料均不應視為賣方、陽光房地產基金、管理人、受託人、包銷商或參與發售建議之任何人士就相關假設將會實現而作出之聲明、保證或預測，亦不應視為將會或很可能達到此等業績。

除了就每基金單位分派擔保而言外，賣方、陽光房地產基金、管理人、受託人或包銷商概無就陽光房地產基金之表現提供擔保，亦無就基金單位支付任何(或任何特別)回報。基金單位之投資者謹請不應過分依賴僅於本發售通函發行日期作出之任何前瞻聲明。請參閱本發售通函「風險因素」一節。

盈利預測(由管理人編製，而董事須對此負全責)已獲董事局批准。盈利預測乃按下文所述基準及假設，根據香港公認會計準則編製，並在任何重大方面均與陽光房地產基金編製本發售通函附錄一所載會計師報告時所採納之會計政策一致。本發售通函往後各頁所載陽光房地產基金之盈利預測已按綜合賬目基準編製，反映陽光房地產基金及其綜合實體(包括融資公司及物業公司)於盈利預測期間之預測收益表。

投資者務請注意，盈利預測僅就盈利預測期間而編製。本發售通函內之經審核財務業績僅涵蓋截至二零零四年、二零零五年及二零零六年六月三十日止三個年度。於編製本盈利預測時，管理人已就有關陽光房地產基金之營運作出下文所載管理人認為合理之若干假設。倘管理人並無發現自二零零六年七月一日至預計上市日期止期間已出現或可能出現有關該等物業之事宜，該等事宜對陽光房地產基金未來業績之影響並無計入此盈利預測。

投資者務須注意，由於該等物業於未來估值之任何變動，將經參考各個財政年度結束時之市場而確立，因此，管理人在達致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期間之預測溢利時，並無對物業估值變動作出任何假設。倘該等物業於二零零七年六月三十日之估值下降至低於／上升至高於該等物業於完成時之市值，則由此所得之收益或損失減有關商譽之影響(如有)將計入收益表／自收益表扣除。任何所帶來之物業估值收益將會就計算年度可分派收入作出調整及不包括於年度可分派收入內。

投資者亦請注意，陽光房地產基金日後之財務報告及報表所列之格式及個別項目，可能有別於就本盈利預測所採用者。該等項目不應視作個別預測，惟可作為於達致由預計上市日期至二零零七年六月三十日期間之盈利預測港幣6,280萬元時所採納之整體基準及假設。本盈利預測(董事應對此負全責)應與本發售通函附錄三及附錄四分別為「盈利預測」及「獨立物業估值師就租金收入發出之函件」所載之函件，以及附錄五「獨立物業估值師之估值報告」，以及下文所載之主要基準及假設一併閱讀。本預測假設預計上市日期將為二零零六年十二月二十一日，倘實際上市日期有所改變，本預測亦將有所變更。

此外，物業管理費架構、若干稅項及若干先前適用於該等物業之其他開支，將不再適用，而不同之管理及物業管理費用架構及稅項將適用於該等物業。此外，陽光房地產基金將產生信託層面之開支(如管理人費用、受託人費用及年度上市費用)，該等開支於該等物業由賣方擁有及管理時不會產生(見本發售通函「管理層對未來經營業績之討論與分析」一節)。

經考慮上述各項因素後，投資者在依賴盈利預測時一般應審慎行事，特別是：(i)投資者將下文管理人之預測收益表與任何過往財務業績(不論是載於本發售通函或本發售通函附錄一所載該等物業之經審核財務報表)之間作任何比較時應極度審慎，而不論對個別項目或整體財政表現而言，及(ii)投資者不應憑其本身之能力視管理人之預測收益表內任何獨立項目作為一項預測。

由預計上市日期至二零零七年六月三十日止期間之盈利預測

下表載列前身業務於截至二零零六年六月三十日止年度之過往損益數據，以及陽光房地產基金自預計上市日期至二零零七年六月三十日止期間之預測綜合損益數據及分派。

	過往	預測
	截至二零零六年六月三十日止年度	由預計上市日期至二零零七年六月三十日止期間[2]
	港幣千元	港幣千元
租金收入	231,223	166,876
停車場收入	20,196	10,340
營業總額	251,419	177,216
租金相關收入	66,516	39,395
物業管理費	—	(5,006)
地稅及差餉	(14,392)	(9,110)
停車場營運成本	(6,249)	(3,416)
其他直接成本	(86,932)	(47,606)
直接成本總額	(107,573)	(65,138)
物業收入淨額總額	210,362	151,473

	過往	預測
	截至二零零六年六月三十日止年度	由預計上市日期至二零零七年六月三十日止期間[2]
	港幣千元	港幣千元
其他收入	588	175
調整付款[3]	—	46,361
待出售之建成物業減值撥備撥回	18,342	—
出售待出售之建成物業溢利	164	—
管理人費用	—	(23,799)
受託人費用	—	(1,516)
行政開支	(714)	—
信託相關開支	—	(6,910)
其他經營開支	(1,320)	—
投資物業公允價值之增加[1]	2,469,077	—
利息開支	(26,164)	(94,458)
除稅前及未計與基金單位持有人交易之溢利	2,670,335	71,326
本期稅項	(25,482)	(5,164)
遞延稅項	(429,767)	(3,327)
溢利(未計與基金單位持有人交易)[4]	2,215,086	62,835
溢利(未計與基金單位持有人交易)[4]		62,835
調整[5]		59,171
年度可分派收入		122,006

	預測	
	由預計上市日期至二零零七年六月三十日止期間[2]	
	最低	最高
發售價(港幣)[6]	2.45	2.60
已發行基金單位數目(百萬)[7]	1,492	1,492
已發行基金單位數目(不包括基本放棄分派基金單位)[7][8]	1,050	1,050
每個基金單位(不包括基本放棄分派基金單位)之分派(港幣)[8]	0.1161	0.1162
預測年度化分派收益[8]	9.01%	8.49%
預測年度化分派收益[9]		
不包括調整付款、不包括股本之實際發還及未計放棄分派之影響[3][7][10]	2.27%	2.14%
包括調整付款、不包括股本之實際發還及未計放棄分派之影響[3][7][10]	4.68%	4.41%
包括調整付款、包括股本之實際發還及未計放棄分派之影響[3][7][10]	6.34%	5.98%
包括調整付款、包括股本之實際發還及已計放棄分派之影響[3][7][10]	9.01%	8.49%

附註：

(1) 由於該等物業於未來估值之任何變動，將經參考各個財政年度結束時之市場估值而確立，因此，管理人在達致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期間之預測溢利時，並無對物業估值變動作出任何假設。倘該等物業於二零零七年六月三十日之估值下降至低於／上升至高於該等物業於完成時之市值，則由此所得之收益或損失減有關商譽之影響(如有)將計入收益表／自收益表扣除。任何導致之物業估值收益將就計算年度可分派收入作出調整及不包括在計算年度可分派收入內。

(2) 在編製由預計上市日期至二零零七年六月三十日期間之盈利預測時，管理人並無計及於完成時目標公司與融資公司之可分辨資產與負債之公允價值較該等公司之收購成本所多出之任何數額(於未計目標公司與融資公司之資產與負債於完成時之任何購買價調整之影響前及未計任何調整付款前— 請參閱下文附註(3))，原因是該等多出之金額部份將經參考該等物業於完成時之市場價值後釐定，而管理人並無對上文附註(1)所述於任何未來日期之物業估值變動作出任何假設。

(3) 根據該等調整付款契約，目標公司股份之賣方已同意向陽光房地產基金作出調整付款，其他詳情載於本發售通函「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」一節。管理人預測，由預計上市日期至二零零七年六月三十日止期間，陽光房地產基金將會收取達港幣4,640萬元之調整付款。倘發生不可抗力事件，就截至二零零八年六月三十日及二零零九年六月三十日止年度支付之調整付款須受上限金額所限。

根據該等調整付款契約，支付調整付款實際上是對陽光房地產基金及房地產基金集團公司為收購應付予目標公司股份賣方之代價進行調整。因此，根據《香港財務報告準則》，確認該項調整付款將導致對因收購產生之商譽進行調整。

倘若收購目標公司導致所收購可識別資產及負債之公允價值超出業務之收購成本(即負商譽)，根據《香港財務報告準則》，該筆金額將會於進行收購後撥入陽光房地產基金之綜合損益表內。因此，於日後為反映調整付款而對負商譽進行之任何調整，將會於收取調整付款之期間確認為收入(假設在盈利預測之情況下，收購目標公司導致出現負商譽)。

(4) 截至二零零六年六月三十日止年度之溢利(不包括於該期間投資物業公允價值之增加及相關稅務影響)為港幣166,435,000元。

(5) 指以下之調整：

	預測 由預計上市日期至二零零七年六月三十日止期間
	港幣千元
以基金單位支付之管理人費用	23,799
利率掉期首筆費用攤銷	29,914
債項建立費用攤銷：	
－有關定期貸款	2,036
－有關循環貸款融資額	95
有關物業估值變動及申索之商業樓宇免稅額／資本準備之遞延稅項	3,327
調整總額	59,171

上述若干調整(即以基金單位支付之管理人費用及利率掉期首筆費用之攤銷)，以及上文附註3所述之調整付款及下文附註8所述之放棄分派，乃專為提升年度可分派收入及於有限期間每基金單位分派至高於只根據陽光房地產基金之經營活動業績而出現之水平。有關支付基金單位管理人費用之安排之詳情，載於下文「非物業經營開支—管理人基本費用」及「非物業經營開支—管理人浮動費用」各節。

(6) 假設發售價範圍為每個基金單位港幣2.45元及港幣2.60元，即分別為最低發售價及最高發售價。

(7) 已發行基金單位數目為假設於二零零七年六月三十日已發行之基金單位數目。由預計上市日期至二零零七年六月三十日止期間之預測每基金單位分派，乃按照二零零七年六月三十日之假定為已發行基金單位數目，並計入直至二零零七年六月三十日為止將予發行以代替應付管理費之基金單位，及假設管理人分派100%年度可分派收入計算。於二零零七年六月三十日已發行之基金單位，並不包括於截至二零零七年六月三十日止三個月就將會為由上市日期至二零零七年六月三十日止期間之分派而於記錄日期後發行截至二零零七年六月三十日止三個月以代替管理費而將予發行之基金單位。預計管理人於預計上市日期至二零零七年六月三十日止期間獲發行之累計基金單位數目分別為970萬個基金單位及920萬個基金單位(按照最低發售價港幣2.45元及最高發售價港幣2.60元計算)。

(8) 根據該等放棄分派契約，SKFE認購人及囪基地產認購人已同意放棄彼等可於上市日期直至二零一一年六月三十日期間收取陽光房地產基金分派之若干配額比例，其他詳情載於本發售通函「與陽光房地產基金有關之重大協議及其他文件－該等放棄分派契約」一節。

就盈利預測而言，假設於盈利預測期間之分派有關記錄日期，各SKFE認購人及囪基地產認購人所持有之基金單位數目將不少於彼等所適用之基本放棄分派基金單位數目。因此，盈利預測已假設並無應付之放棄分派付款。

(9) 由預計上市日期至二零零七年六月三十日期間之預測年度化分派收益僅供作為參考，或會有別於根據期間／年度已發行基金單位數目計算，載於本表之除稅後年度化分派收益。預測年度化分派收益僅經參考最低發售價及最高發售價而計算。

(10) 股本之實際發還包括由預計上市日期至二零零七年六月三十日期間為數港幣2,990萬元之首筆掉期款項之攤銷及港幣210萬之債項建立費用攤銷。

概無就截至二零零七年六月三十日後之任何期間作出溢利或每基金單位分派之預測。除根據每基金單位分派擔保所規定者外，陽光房地產基金、管理人、受託人、SKFE、囪基地產或任何包銷商概不會就陽光房地產基金之表現、償還資金或支付任何股息，或基金單位之任何特別回報作出保證。

上表所列之預測及預計收益率，是按發售價範圍之最高及最低認購價計算。按有別於發售價範圍最高及最低認購價之價格在第二市場購買基金單位之投資者，該等收益率將會有所不同。

投資者應注意，盈利預測期間之分派收益包括附註(3)、(5)及(8)所述之收益提高機制之影響。請參閱本發售通函「重要提示：分派組成部份之資料」一節。

按物業類別劃分之租金收入

陽光房地產基金初始組合內之寫字樓及零售物業類別對租金收入之過往及預測貢獻如下：

	對租金收入之貢獻[1]	
物業類別[2]	截至二零零六年六月三十日止年度	由預計上市日期至二零零七年六月三十日止期間
	(%)	(%)
寫字樓	41.5	45.4
零售	58.5	54.6
總額	100.0	100.0

附註：

(1) 租金收入不包括停車場收入。

(2) 此表所示資料乃根據各項物業為寫字樓或零售而分類。該等分類乃按有關物業產生之大多數收入來源性質劃分。因此，就可作寫字樓及零售混合用途但列作寫字樓類別之任何物業而言，其租金收入總額之部份實際可指零售用途之租金收入，而就列作零售類別之任何混合用途物業而言，其租金收入總額之部份實際可指寫字樓用途之租金收入。

按物業類別劃分之物業收入淨額總數

陽光房地產基金初始組合內之寫字樓及零售物業類別對物業收入淨額之過往及預測貢獻如下：

	對物業收入淨額之貢獻	
物業類別[1]	截至二零零六年六月三十日止年度	由預計上市日期至二零零七年六月三十日止期間
	(%)	(%)
寫字樓	42.3	45.9
零售	57.7	54.1
總計	100.0	100.0

附註：

(1) 此表所示資料乃根據各項物業為寫字樓或零售而分類。該等分類乃按有關物業產生之大多數收入來源性質劃分。因此，就可作寫字樓及零售混合用途但列作寫字樓類別之任何物業而言，其物業收入淨額之部份實際可指零售用途之物業收入淨額，而就列作零售類別之任何混合用途物業而言，其物業收入淨額之部份實際可指寫字樓用途之物業收入淨額。

基準及假設

管理人乃根據下文所載之假設編製由預計上市日期至二零零七年六月三十日止期間之盈利預測。管理人認為於本發售通函日期，該等假設屬適當及合理。此項資料擬協助有意投資者評估已達致之盈利預測之合理性及可能性，但不擬作為一項指將會發生事件之假設。本發售通函之收件人及所有基金單位有意投資者應考慮該等假設及盈利預測，並自行評估陽光房地產基金之未來表現。

營業總額

營業總額為租金收入及停車場收入之總和。下文載列用於計算營業總額之假設概要：

租金收入

租金收入包括應收租戶之租金收入及應收許可證持有人之許可證費。根據陽光房地產基金租賃協議支付之租金，一般由租賃協議原來開始日期起計兩年至三年期間固定不變，這與香港之零售及寫字樓租賃協議之一般市場慣例一致。

預測租金收入是根據現有租賃協議下應付之合約租金及管理人對市場需求及通脹之預期計算，包括下列各項：

按租戶類別劃分之租金收入

下表載列於所示期間不同租戶類別應佔之租金收入之分析：

租戶類別	租金收入百分比 由預計上市日期至二零零七年六月三十日止期間
	(%)
現有租約承諾(1)	76.3
預期續訂之租約	15.6
預期新租戶	8.1
總計	100.0

附註：

(1) 現有租約承諾之租金收入包括因於二零零六年九月三十日已存在之租約，以及已於二零零六年九月三十日後開始／將予開始於最後實際可行日期進行評估之訂約租約，而預期於盈利預測期間內將收取之租金收入就於有關預測期間結束前屆滿之任何該等租約而言，截至屆滿日期之租金已計入作為現有租約承諾。

租用率假設

下表載列於所示期間內該等物業按物業類別劃分之歷史及預測租用率。管理人已根據該等物業之歷史租用率、該等物業於二零零六年九月三十日之租用率，以及由該日期後起計之訂約及預期租約評估預測租用率。

物業類別[1]	佔可出租總面積總數之比例	平均租用率		
		歷史		預測
	於二零零六年六月三十日	截至二零零六年六月三十日止年度	截至二零零六年九月三十日止三個月	由預計上市日期至二零零七年六月三十日止期間
	(%)	(%)	(%)	(%)
寫字樓	68.1	89.8	89.9	96.6
零售	31.9	90.5	87.9	97.5
總計	100.0	90.0	89.3	96.9

附註：

(1) 此表所示資料乃根據各項物業為寫字樓或零售而分類。該等分類乃按有關物業產生之大多數收入來源性質劃分。因此，就可作寫字樓及零售混合用途但列作寫字樓類別之任何物業而言，其租用率之部份實際可指零售用途之租用率，而就列作零售類別之任何混合用途物業而言，其租用率之部份實際可指寫字樓用途之租用率。

預測平均租用率已考慮預期空置期而計算，物業與物業之間之空置期各有不同，但一般為二至三個月，而所得出分別列作寫字樓及零售類別之該等物業之平均空置期(按可出租總面積作加權計算)為兩個半及兩個月。請參閱下文「現有租戶重續租約及取得新租約」一節。

平均租約年期

租約之年期一般固定為兩至三年，與香港之零售及寫字樓租賃協議之一般市場慣例一致。管理人根據分別列作寫字樓及零售類別之該等物業之歷史租賃活動，預測未來平均租約年期為2.2年及2.0年。

現有租戶重續租約及取得新租約

陽光房地產基金之租賃協議一般令租戶可分別就寫字樓及零售物業享有介乎1.7至0.5個月之免租期，於該等免租期間內，租戶將毋須支付任何基本租金。根據二零零五年一月一日至二零零五年十二月三十一日之平均歷史續租率72%(按可出租總面積計)、近期租賃活動及管理人對未來租賃活動之評估，管理人已假設現有租約平均約70%(按可出租總面積計)將會重續，而其餘租約之30%將會屆滿並不獲重續。就非重續租約而言，管理人於訂立新租約前，一般將有二至三個月之試租期，於該段期間內將毋須支付租金。在編製盈利預測時，管理人已假設所有租約(於預計上市日期後屆滿)將依照相同模式。

租金增長

管理人已就每項該等物業內之每一單位於二零零六年九月三十日之市場租金進行評估。市場租金為管理人相信如每項租約於其屆滿日期再進行磋商所可能達致，並參考(其中包括)(i)根據於二零零六年九月三十日後磋商各自物業租戶之可資比較租約應付之基本租金及(ii)可資比較之零售及寫字樓樓宇之租金作出估計之租金。於預測各項該等物業之市場租金時，管理人同時亦考慮不同之物業特定因素，包括但不限於(i)物業位置；(ii)物業類別(零售、寫字樓)；(iii)樓齡；(iv)物業之租用水平；(v)經濟及人口因素；及(vi)與該物業相鄰地區及相連地區之預期未來發展項目。

管理人已根據各項該等物業之各個單位於二零零六年九月三十日之市場租金，以及管理人對各項該等物業之市場租金增長之評估，估計各項該等物業之未來市場租金。香港甲級及乙級寫字樓及零售物業市場之市場顧問，已向管理人提供對各項該等物業市場租金之未來增長率之預測—見「附錄六—市場顧問就香港甲級及乙級寫字樓及零售物業市場分析報告發出之函件」。管理人在釐定各項該等物業之未來市場租金時，已考慮本項資料。

倘一項租約預期於預測期間內屆滿，由管理人假設於新租約或重續租約下應付之基本租金，將為於隨後租約開始時所預測之市場租金，這是根據就預期試租期調整之前租約屆滿日期計算。

由於租賃協議一般固定為二至三年，預測期間內預測之有關市場租金將有效地計入自前(屆滿)租約開始起之現行市場租金之累積增加／減少。

停車場收入

停車場收入包括來自若干該等物業之停車場業務應計或所得之收入。

調整付款

除了租金收入及停車場收入外，管理人預計，陽光房地產基金將根據該等調整付款契約，於預測期間內收取調整付款。

管理人預計，由預計上市日期至二零零七年六月三十日期間，調整付款將達港幣4,640萬元。

有關調整付款之其他資料，請參閱本發售通函「管理層對未來經營業績之討論與分析—調整付款」一節。

租金相關收入

租金相關收入包括從該等物業之營運產生可向租戶及許可證持有人收回之開支。可收回之開支包括收回之差餉開支、收回之空調運行費，以及租戶應付之宣傳徵費及管理費。

直接成本

直接成本包括物業管理費、地稅及差餉、停車場營運成本及其他直接成本之總數。

物業管理費

根據物業管理協議，物業管理人有權於各個財政年度向各間物業控股公司，就物業管理人提供之物業管理服務及租賃管理服務收取有關物業收益總額每年3.0%之費用。該等費用將由各間物業控股公司支付予物業管理人。有關該等安排之其他資料，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—物業管理協議」一節。盈利預測期間之物業管理費用乃根據物業管理協議之條款計算。

地稅及差餉

假設差餉之現行水平為有關物業每年適用應課差餉租值之5.0%，亦假設各項有關該等物業應付之差餉將繼續按各項該等物業徵收。

停車場營運成本

停車場營運成本包括停車場管理費、停車場營運開支及宣傳開支。

其他直接成本

其他直接成本包括樓宇管理費、佣金、市場推廣開支、專業服務費、註冊費、公司收費、印花稅、保險費及其他雜項直接成本。

樓宇管理費

樓宇管理費已根據過往樓宇管理費及物業管理人評估日後樓宇管理費作出估計。

佣金

根據物業管理協議，物業管理人有權向有關物業公司收取相等於下列各項之佣金：

- 就取得為期三年或以上租約，收取一個月基本租金；
- 就取得為期不足三年之租約，收取半個月基本租金；
- 就取得續租，不論續約年期長短均收取半個月基本租金；及
- 就取得為期不足十二個月之許可證，收取許可證費用總額10.0%。

非物業經營開支

該等開支包括管理人基本費用、管理人浮動費用、收購及沽售費用及受託人費用。有關其他詳情，請參閱本發售通函「管理層對未來經營業績之討論與分析－額外成本項目」一節。

信託相關開支

就盈利預測期間而言，信託相關開支包括年度上市費、註冊費、審核及稅務顧問費、為基金單位持有人編製及分派報告之相關成本，以及其他雜項開支。

管理人已評估於盈利預測期間內，信託相關開支之部份將會因所提供的服務性質而成為不可扣稅項目。

融資成本

就盈利預測而言，陽光房地產基金之融資成本將主要包括定期貸款之「實際利息」及循環信貸融資之承諾費用。

利率掉期擁有「逐步遞升架構」，因此，根據利率掉期應付之固定利率，由上市日期至二零零七年六月三十日止期間之3.00%，增至利率掉期協議餘下期間之3.50%。此即指由截至二零零八年六月三十日止年度開始，陽光房地產基金之現金融資成本將會增加。除非有關人士同意終止或修訂該等安排，否則直至利率掉期協議於二零一一年六月三十日屆滿時，利率將會維持於3.50%之水平，於利率掉期協議屆滿後，利率掉期之提高收益作用將告終止。

有關利率掉期協議之其他資料及對陽光房地產基金融資成本之影響，請參閱本發售通函「管理層對未來經營業績之討論與分析—融資成本及利率掉期」一節。

香港稅務

稅項開支是以負債法，基於稅項影響之會計處理而釐定。稅項開支由兩部份組成：當期稅項開支及遞延稅項開支。當期稅項開支為按現行適用稅率計算應就有關年度應課稅溢利向香港稅務局繳付之稅項金額。現行適用稅率為17.5%。

遞延稅項按資產負債表中之資產與負債之賬面值與其稅基之間之所有暫時差異提撥，如很可能有可扣除之暫時差異及可動用之未利用可抵扣稅項虧損用於抵銷將來之應課稅溢利，則須在賬內確認遞延稅項資產。暫時差異包括未利用可抵扣之稅項虧損、商業樓宇免稅額及其他就盈利預測所作之稅項折舊。

不可扣減開支包括受託人費用、管理人費用之一部份及其他不可扣減雜項。

流動資金及資本來源

發行基金單位之所得款項將於發行基金單位時向投資者收取。於收取該等認購之所得款項後，受託人將根據本發售通函「與陽光房地產基金有關之重大協議及其他文件」一節所述之買賣協議條款完成該等物業之收購。

投資物業之公允價值

獨立物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司評估該等物業於二零零六年九月三十日之經評估值為港幣90.90億元。預期該等物業由二零零七年內開始，將至少每年於六月三十日重估，管理人認為，在預測該等物業於任何未來日期之市值方面，並無可靠基準。因此，管理人並無對該等物業價值之變動作出任何假設，故此，盈利預測期間之盈利預測並無任何物業估值變動。

資本開支

管理人不時預期承擔若干該等物業之資本開支，以提高物業組合之長遠價值。此項資本承擔將會耗用現金資源及部份支出可能不許用作扣稅用途。在這樣之情況下，管理人將僅會尋求有助改善有關物業收益之資本開支，例如可改善有關物業之租金或租用率或增加有關物業之可出租總面積。管理人現時已物色一項可能資本開支項目。其他資料請參閱本發售通函「管理層對未來經營業績之討論與分析 — 流動資金及資本來源」一節。

會計準則

管理人已假設適用之會計準則或可能對盈利預測期間之預測或預計經營溢利淨額有重大影響之其他財務報告規定並無變動。

其他假設

在編製盈利預測時，管理人已就盈利預測期間作出以下之額外假設：

- 物業組合維持不變；
- 不會額外集資；
- 稅務法例或其他適用法例不會出現變動；
- 《房地產投資信託基金守則》不會出現變動；

- 所有租約及許可證均可予執行並將根據其合約條款履行；
- 根據過往趨勢，將不會就呆壞賬作出重大撥備；
- 香港現時之政治、法律、財政、市場或經濟狀況均無出現重大變動；
- 香港或任何其他國家或地區之法例、規例或規則均無出現可對陽光房地產基金之業務造成重大不利影響之變動；
- 並無可靠基準預測金融工具於任何未來日期之公允價值變動(因此並未有作出假設)；
- 於盈利預測期間，SKFE認購人及囪基地產認購人將會各自持有不少於記錄日期彼等適用於分派之基本放棄分派基金單位數目；及
- 管理人將向基金單位持有人分派年度可供分派收入之100%。

分派再投資安排

信託契約容許管理人(如適用)可選擇作出安排，讓基金單位持有人可選擇將其全部或部份分派之配額再投資，以獲發行額外之陽光房地產基金之基金單位。現已假設管理人將不會於截至二零零七年六月三十日止期間作出以分派進行再投資之安排。

敏感度分析

本發售通函所載之盈利預測及預測分派乃根據本節所述之多項假設作出，並須承受本發售通函「風險因素」一節所載之多項風險。有意投資者應注意，未來事件無法肯定預測，而與本發售通函內數字預測有所偏離之情況亦在意料之內。

為協助有意投資者評估部份但非全部有關分派收益假設之影響，下表顯示每基金單位分派收益對下文所載假設中若干變動之敏感程度。謹請注意，下文所討論之分派收益，假設管理人將於預計上市日期至二零零七年六月三十日期間，分派全數之年度可分派收入予基金單位持有人及將不會以資本分派任何額外金額。因此，敏感程度之說明僅以所考慮之情況導致年度可分派收入變動為依據。敏感度說明並無計及每基金單位分派擔保之影響，而倘將每基金單位分派擔保之其他條款及條件一併考慮，則每個基金單位之分派將不會少於港幣0.1161元。

有意投資者應注意，敏感程度之分析不擬為詳盡之分析，而範圍亦有限，並非與本發售通函內之數字預測或所預測者有關之全部主要假設或其他假設，已於本敏感程度之分析內審閱或檢討。

在詮釋該等敏感程度分析資料時應審慎行事。該等敏感程度分析資料視可變項目之每項變動為獨立變動，而實際上，變動可能是互相依存的。變動之影響可能會互相抵銷或綜合。因此，就各項敏感程度分析所呈列之盈利預測影響，並不擬顯示各項敏感程度分析可能出現之結果範圍。並無嘗試確定導致任何潛在變化之原因，或確定或計算於其他項目之任何後果或相關變動或變化。

	由預計上市日期至二零零七年六月三十日止期間[1]			
	根據最高發售價計算之年度化分派收益率[2]	根據最高發售價計算之年度化溢利收益率[2]	根據最低發售價計算之年度化分派收益率[2]	根據最低發售價計算之年度化溢利收益率[2]
	(%)	(%)	(%)	(%)
租金收入				
租金收入減少5.0%	8.53	3.12	9.05	3.31
現時假設[3]	8.49	3.08	9.01	3.27
租金收入增加5.0%	8.45	3.04	8.97	3.23
經營開支				
經營開支增加5.0%	8.28	2.93	8.78	3.11
現時假設[3]	8.49	3.08	9.01	3.27
經營開支減少5.0%	8.71	3.23	9.24	3.42
物業估值				
該等物業之公允價值減少5.0%（港幣86.36億元）	0[4]	(19.10)	0[4]	(20.27)
現時假設（港幣90.90億元）[3]	8.49	3.08	9.01	3.27
該等物業之公允價值增加5.0%（港幣95.45億元）	8.49[5]	25.26	9.01[5]	26.80

附註：

(1) 由預計上市日期至二零零七年六月三十日止期間之年度化分派收益率及年度化溢利收益率僅供參考。投資者應注意，目標公司股份之賣方將會訂立每基金單位分派擔保，據此，彼等將會各自按該等賣方出售予房地產基金集團公司之該等物業（或其部份或其權益）之評估值之比例，保證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每基金單位分派將不會少於港幣0.1161元（已計及放棄分派及假設最低發售價為港幣2.45元及受若干條件與調整所限）。

(2) 年度化分派收益率包括調整付款及股本實際發還以及包括放棄分派，但不會包括上文附註1所述或會根據每基金單位分派擔保作出之任何付款。年度化溢利收益率包括調整付款及股本實際發還，但不會計及上文附註1所述或會根據每基金單位分派擔保作出之任何付款。

(3) 用於編製本盈利預測之現時假設。

(4) 該等物業價值下降可能會使年度可分派收入(不包括根據每基金單位分派擔保收取之任何付款)減低至零，這表示可能不會作出分派(以根據每基金單位分派擔保收取之付款支付者除外)。

(5) 在計算年度可分派收入時撇除物業重估收益之影響。

倘年度可分派收入因物業重估虧損等非現金項目而減少，於有關期間之現金流量或有潛力超越年度可分派收入。

管理人有權酌情分派任何額外款額(包括資本)。為釐定是否分派任何額外款項(包括資本)，管理人將考慮多項因素(包括但不限於陽光房地產基金之資金需求、其財務狀況、遵守有關法律、法規及契諾(包括《房地產投資信託基金守則》規定之現有借款限制)、其他資金管理考慮因素、分派之整體穩定性，以及現行行業慣例。特別是，管理人將考慮行使上述酌情權，經考慮上述各項因素後，分派相等於任何物業重估虧損之任何金額。倘《房地產投資信託基金守則》(現時按此守則)規定，任何(a)計入收入之重估盈餘，或(b)出售房地產之收益，不得構成供分派予基金單位持有人之淨收入之一部份，惟管理人須已取得受託人之事先批准則另作別論。有關其他資料，請參閱本發售通函「分派政策」一節。

對利率之敏感程度

為對沖定期貸款之利率波動，融資公司將持有由上市日期起直至二零一一年六月三十日生效之利率掉期協議。因此，管理人預期，由上市日期直至二零一一年六月三十日，定期貸款之全部本金額或陽光房地產基金之總負債約100%將須按固定利率計息。

利率掉期安排可減低陽光房地產基金之利率風險。倘陽光房地產基金並無訂立利率掉期協議，而是按存動利率就定期貸款及循環信貸融資支付利息，則年度可分派收入將隨著(其中包括)利率變動而波動。假設：(i)並無訂立利率掉期安排；(ii)陽光房地產基金已就循環信貸融資及定期貸款按浮動利率支付利息；(iii)就物業公司溢利按17.5%之利率繳納稅項；及(iv)所有其他因素維持不變，年度可分派收入將就香港銀行同業拆息率每增加10個基點，每年減少約港幣330萬元。相反，年度可分派收入將就香港銀行同業拆息率每減少10個基點，每年增加約港幣330萬元。

除根據每基金單位分派擔保所規定外，賣方、陽光房地產基金、管理人、物業管理人、SKFE、囱基地產、受託人或包銷商概不會就陽光房地產基金之業績、償還基金單位之資本或支付任何(或任何特定)回報作出保證。此外，亦請參閱標題為「有增加每個基金單位之分派效果之收益增加機制已予設立並於有限期間內有效。當該等機制完結時，每個基金單位之分派及／或基金單位價格或會受到不利影響」，以及「房地產基金集團公司或陽光房地產基金之現金流量或可分派收入不足或會對陽光房地產基金向基金單位持有人作出或維持分派之能力產生不利影響」等節所述之風險因素。

陽光房地產基金之每基金單位分派(經計及放棄分派)擬於由預計上市日期至二零零七年六月三十日止期間分別取得不少於港幣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。

倘所支付之每基金單位分派(已計及放棄分派)超過該期間之每個基金單位綜合溢利，則分派之部份或會從陽光房地產基金股本中支付。

下表載列由預計上市日期至二零零七年六月三十日止期間之若干分派資料及預測收益率。

	預測	
	由預計上市日期至二零零七年六月三十日止期間	
	根據最低發售價港幣2.45元計算	**根據最高發售價港幣2.60元計算**
預測每基金單位分派(經計及放棄分派)(港幣元)	0.1161	0.1162
預測年度化分派收益率(1)		
不包括調整付款、不包括股本之實際發還及未計放棄分派之影響(2)(3)(4)	2.27%	2.14%
包括調整付款、不包括股本之實際發還及未計放棄分派之影響(2)(3)(4)	4.68%	4.41%
包括調整付款、包括股本之實際發還及未計放棄分派之影響(2)(3)(4)	6.34%	5.98%
包括調整付款、包括股本之實際發還及已計放棄分派之影響(2)(3)(4)	9.01%	8.49%

附註：

(1) 由預計上市日期至二零零七年六月三十日止期間之預測年度化分派收益率僅供作說明用途，或會有別於本表所載根據期間／年度已發行之基金單位數目計算之除稅後之年度化分派收益率。年度化分派收益率乃於僅參考最低發售價及最高發售價後計算。

(2) 預期調整付款乃根據本發售通函「盈利預測」一節所載之假設計算。

(3) 股本實際發還包括由預計上市日期至二零零七年六月三十日止期間為數港幣2,990萬元之首筆掉期款項攤銷及為數港幣210萬元之債項建立費用攤銷。

(4) 請參閱本發售通函「盈利預測」一節有關盈利預測之附註(8)。

基準及假設

上述預測分派收益率是分別按最高發售價及最低發售價(不包括其他交易成本)計算。在第二市場按有別於最高發售價或最低發售價(不包括其他交易成本)之市場價格購買基金單位之投資者獲得之收益率乃按該第二市場購買價計算，因此將有別於上述之分派收益率。

每基金單位分派擔保

目標公司股份之賣方(囪基發展除外)已與受託人及管理人及作為擔保人之囪基地產或囪基兆業或SKFE(視情況而定)訂立每基金單位分派擔保。囪基發展(即目標公司股份之一名賣方)亦已與受託人及管理人訂立一份每基金單位分派擔保。根據每基金單位分派擔保，該等賣方已各自同意，按該等賣方出售予房地產基金集團公司之該等物業(或其部份或其權益)之評估值之比例，保證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每基金單位分派(已計及放棄分派)將不會少於港幣0.1161元(即相等於該期間之預測每基金單位分派(已計及放棄分派)及假設最低發售價為港幣2.45元)。彼等亦將擔保，按照相同基準(惟於發生不可抗力事件時須受上限所限)，於截至二零零八年六月三十日及截至二零零九年六月三十日止各個年度，陽光房地產基金之每基金單位分派(已計及放棄分派)及假設最低發售價為港幣2.45元將不會少於港幣0.2208元(即相等於由預計上市日期至二零零七年六月三十日止期間按年度化基準計算之預測每基金單位分派)。概無就截至二零零八年六月三十日及二零零九年六月三十日止兩個年度作出溢利或每基金單位分派之預測。於二零零九年六月三十日後期間之每基金單位分派將不獲提供擔保。此等擔保受每基金單位分派擔保之條款所限，並假設管理人分派有關期間之100%年度可分派收入及於該等有關期間之記錄日期前不會進一步發行基金單位(就基金單位分派支付管理人之基本費用及浮動費用

(並非其他費用)除外)。倘若發行任何額外基金單位(就基金單位支付管理人之基本費用及浮動費用除外),保證每基金單位分派將會向下調整。倘若管理人在未取得擔保人事先批准之情況下收購或出售任何物業,擔保或會於某些情況下終止。有關每基金單位分派擔保之其他詳情,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－每基金單位分派擔保」一節。

管理人同意(其中包括)對發行新基金單位及根據每基金單位分派擔保出售物業權益,及在某些情況下對保證每基金單位分派作出調整之若干限制,詳情載於本發售通函「與陽光房地產基金有關之重大協議及其他文件 – 每基金單位分派擔保」一節。

投資者應注意,分派或會以股本支付。倘若實際每基金單位分派相等於或高於保證每基金單位分派,則即使實際每基金單位分派以股本支付,亦將不會根據每基金單位分派擔保支付任何款項。

放棄分派

根據該等放棄分派契約,SKFE認購人及囪基地產認購人已同意放棄彼等可於由上市日期直至二零一一年六月三十日止期間收取陽光房地產基金分派之若干配額比例,其他詳情載於本發售通函「與陽光房地產基金有關之重大協議及其他文件－該等放棄分派契約」一節。

備考資產負債表

下表載列陽光房地產基金於成立陽光房地產基金日期之未經審核備考資產負債表，以顯示假設發行發售建議之基金單位；從貸款融資初步提取約港幣39.50億元之借款，以及猶如收購目標公司股份、目標物業及融資公司股份已於同日進行之影響。該表乃根據本發售通函附錄二中陽光房地產基金之未經審核備考資產負債表而編製，並應與編製基準、備考調整及本發售通函內之申報會計師函件，以及本發售通函「與陽光房地產基金有關之重大協議及其他文件」一節一併閱讀。

	根據最高發售價港幣2.60元計算	根據最低發售價港幣2.45元計算
	港幣千元	港幣千元
資產		
投資物業(1)	9,090,000	9,090,000
利率掉期(2)	195,200	195,200
償付權利(3)	207,741	207,741
遞延稅項資產	3,276	3,276
應收賬款、按金及預付費用	20,874	20,874
現金及現金等價物(4)	65,159	65,159
負債		
租戶按金	(72,738)	(72,738)
其他負債(5)	(51,666)	(51,666)
銀行貸款－有抵押(6)	(3,929,800)	(3,929,800)
遞延稅項負債(7)	(1,418,717)	(1,418,717)
基金單位持有人應佔資產淨值	4,109,329	4,109,329
由下列代表：		
發行基金單位所得款項(8)	3,866,300	3,643,200
發行基金單位費用(9)	(171,900)	(167,200)
被收購者可識別淨資產公允價值超出業務合併費用之數額(10)	414,929	633,329
	4,109,329	4,109,329

附註：

1. 投資物業乃根據獨立物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司於二零零六年九月三十日進行之估值按市值列賬。

2. 利率掉期乃指由融資公司與香港上海滙豐銀行有限公司訂立之利率掉期協議，並根據彼等之公允價值在資產負債表內入賬。

3. 此代表根據賣方所提供之稅項彌償保證之償付權利，以目標／物業公司所確認之遞延稅項負債為限。

4. 現金及現金等價物乃指：

   (a) 發行陽光房地產基金之基金單位所得款項；

   (b) 由融資公司提取貸款融資；

   減

   (c) 支付發行成本（由與發售建議相關之開支組成）包括應付予包銷商之包銷佣金（按發售建議規模計算）、法律費用、印刷成本、會計師費用、上市費用、廣告及市場推廣相關開支；及

   (d) 支付收購目標公司之款項，以及償付與有關連公司之往來賬目及應付現有物業擁有人之款項。

5. 其他負債包括預先收取之租金、應付賬項、應計費用及本期稅項。

6. 此項目乃指融資公司提取貸款融資項下港幣39.50億元之金額減去貸款融資之應佔交易淨額港幣2,000萬元。

7. 遞延稅項負債主要指就所收購資產及負債之公允價值與彼等之業務合併稅基間之暫時性差異之稅項影響，根據負債法採用主要稅率17.5%按該暫時性差異悉數計算。

8. 此項目乃指根據最高發售價及最低發售價分別為港幣2.60元及港幣2.45元計算發行陽光房地產基金1,487,013,000個基金單位之已收取所得款項。

9. 發行成本（由與發售建議相關之開支組成）包括應付予包銷商之包銷佣金（按發售建議規模計算）、法律費用、印刷成本、會計師費用、上市費用、廣告及市場推廣相關開支。

10. 此乃指可分辨資產及負債之公允價值較目標公司之收購成本多出港幣4.15億元（按最高發售價計算）及港幣6.33億元（按最低發售價計算）之金額。

根據上文所述之假設及預期於緊隨發售建議完成後已發行1,487,013,000個基金單位計算，每個基金單位之資產淨值預期為港幣2.76元（按最高發售價計算）及港幣2.76元（按最低發售價計算）。

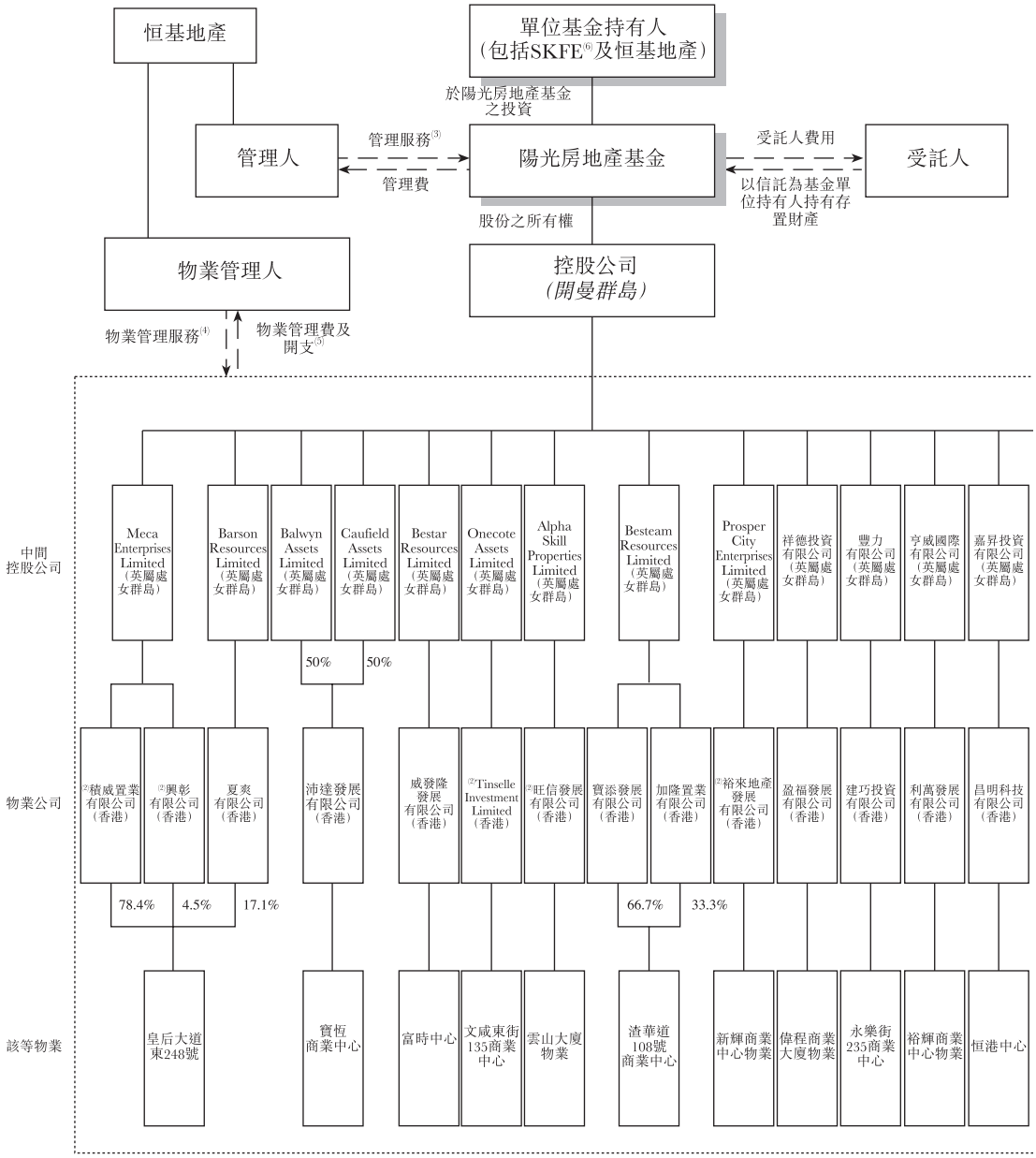
根據上文所述之假設及預期於緊隨發售建議完成後已發行1,487,013,000個基金單位計算，倘不計及遞延稅項負債淨額(i)在內，每個基金單位之經作出調整資產淨值（即經調整資產淨值）預期為港幣3.58元（按最高發售價計算）及港幣3.58元（按最低發售價計算）。最高發售價港幣2.60元及最低發售價港幣2.45元，分別較每個基金單位之經調整資產淨值折讓27%及折讓32%。

附註：

(i) 遞延稅項負債淨額指遞延稅項資產及負債減根據賣方提供之稅項彌償保證之相關償付權利。

架構、管理及協議

陽光房地產基金將根據買賣協議於上市日期收購所有該等物業之直接或間接實益業權。有關買賣協議之詳情，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」一節。下圖呈列陽光房地產基金擁有權架構，以及陽光房地產基金與(其中包括)基金單位持有人、管理人、受託人及物業管理人之間於發售建議完成當時之主要架構性及合約性關係。



附註：

(1) 除另有註明外，所有股權均為全資擁有

(2) 無投票權遞延股份將於完成後由陽光房地產基金以外人士持有

(3) 管理人將向陽光房地產基金提供管理服務，並將會就此向陽光房地產基金收取基本費用、浮動費用、沽售投資費用及收購費用

(4) 物業管理人將向各間物業公司提供物業管理服務

(5) 各間物業公司應向物業管理人支付物業管理費及開支

(6) SKFE之全部已發行股本由恒基地產主席李兆基博士之家族信託所持有

(7) 融資公司是貸款融資之借款人，所借取之全部或部分資金將轉借予其他房地產基金集團公司

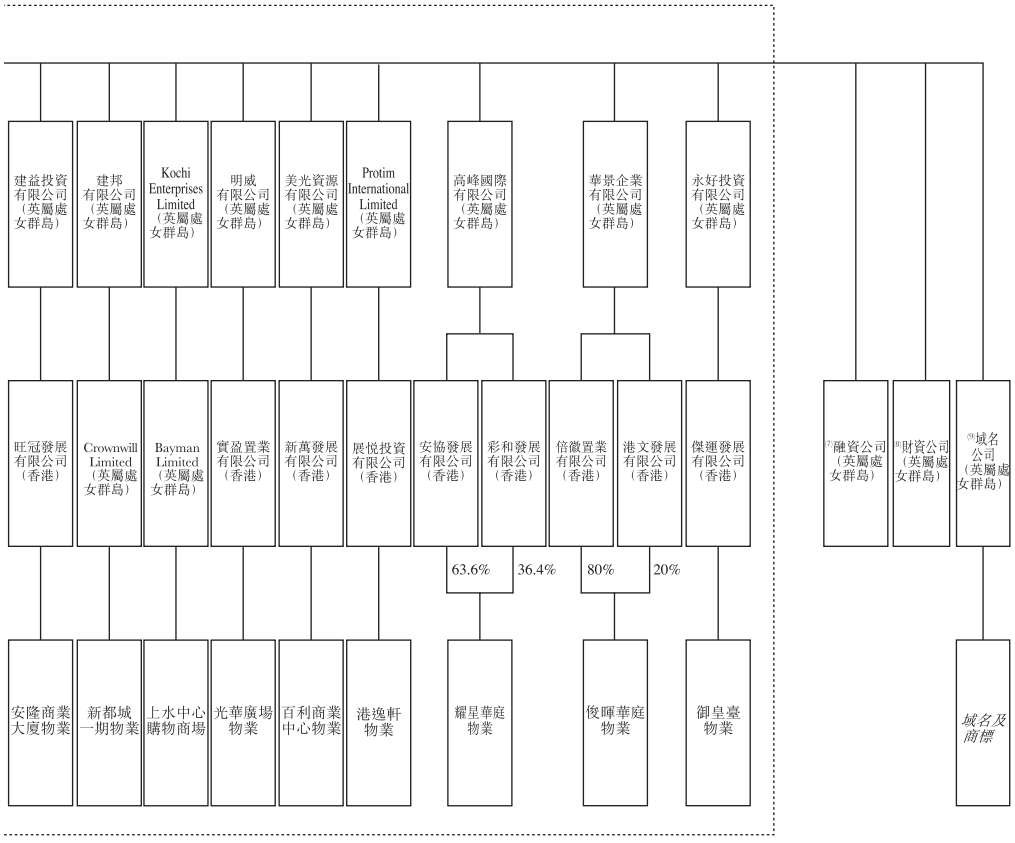
(8) 財資公司為陽光房地產基金履行財資管理職能

(9) 域名公司持有房地產基金集團公司採用之多個域名，可不時註冊其他域名，而域名公司亦已申請多項房地產基金集團公司於香港已採用或將採用之商標註冊，亦可不時申請其他字眼或標誌之商標註冊（部份註冊已獲批准）。

圖例：

———— 所有權權益[1]

— — → 根據信託契約及物業管理協議合約關係所履行之付款及服務



管 理 人

概覽

除本發售通函「修訂、豁免及發牌之條件」一節所載者外，陽光房地產基金之組織及管理符合《房地產投資信託基金守則》之條文及規定。管理人在職能上獨立於受託人，並具備可有效及盡責地執行關乎陽光房地產基金之職能之技能及資源。在執行該等職能時，管理人必須奉行高水平之企業管治。有關管理人之企業管治政策及程序之詳情，請參閱本發售通函「企業管治」一節。

管理人

管理人囪基陽光資產管理有限公司於二零零五年八月十八日在香港註冊成立，為囪基地產之一間間接全資附屬公司。為協助管理人履行其身為陽光房地產基金管理人之職責，囪基地產已向管理人作出若干承諾，有關詳情載於本發售通函「策略－投資及收購增長策略」一節。管理人之已繳股本為港幣38,800,000元，其註冊辦事處設於香港灣仔皇后大道東248號30樓。

管理人具備管理陽光房地產基金資產之一般權力。根據信託契約為基金單位持有人之唯一利益管理人主要負責管理陽光房地產基金及存置財產。根據現行持牌條件，管理人不能管理任何其他房地產投資信託基金。管理人將確立陽光房地產基金之投資、策略方向及風險管理政策，並將根據本發售通函「策略」一節所述之管理人投資策略，以及本發售通函所載信託契約之條文及遵守程序管理陽光房地產基金之資產。管理人已獲證監會發牌，根據《房地產投資信託基金守則》進行受規管資產管理活動。

管理人將負責確保遵守《房地產投資信託基金守則》、《證券及期貨條例》及所有其他相關法規、上市規則、信託契約及所有相關合約之適用規定。管理人負責與基金單位持有人就陽光房地產基金保持定期溝通。

當管理人認為(其中包括)借款或集資對基金單位持有人之利益而言屬必要或有需要，或認為有需要借款或集資以使到陽光房地產基金有能力應付任何負債時，管理人可按照信託契約之條文以書面指示受託人，由受託人代表陽光房地產基金直接或透過房地產基金集團公司(按管理人認為合適之條款及條件)將資產押記或抵押(特別是將所有或任何於當時構成存置財產之一部份，或考慮收購以構成存置財產之一部份之借入款項或集資)。然而，在借款或集資會令致陽光房地產基金名下(直接或間接透過房地產基金集團公司)取得的借款總額或其他集資款項超過存置財產資產總值之45%(或《房地產投資信託基金守則》可能許可之較高或較低百分比)時，管理人不得指示受託人借入款項或集資。

董事局

董事局負責管理人之整體管治，包括確立管理目標及監察該等目標之達成。董事局已確立陽光房地產基金之管理框架，包括內部監控系統及業務風險管理程序。

董事局現由六名董事組成，包括行政總裁、兩名非執行董事(包括主席)及三名獨立非執行董事。行政總裁吳兆基先生，連同投資及投資者關係經理梁國豪先生以及資產管理經理梁庇世先生現持有證監會牌照，可根據《證券及期貨條例》擔任管理人之負責人員。

有關董事局及其屬下委員會之詳情，請參閱本發售通函「企業管治」一節。

董事

下表載列有關董事之資料:

姓名	年齡	職位
非執行董事		
簡福飴先生	70	主席兼非執行董事
郭炳濠先生	54	非執行董事
執行董事及負責人員		
吳兆基先生	43	行政總裁兼執行董事
獨立非執行董事		
關啟昌先生	57	獨立非執行董事
馬廣榮先生	61	獨立非執行董事
謝國生博士	50	獨立非執行董事

有關董事之業務及工作經驗之資料載於下文：

主席兼非執行董事

簡福飴先生，70歲，管理人之主席。簡先生在房地產及物業界擁有逾三十年經驗，亦曾為香港之執業大律師。簡先生於一九九七年加入囪基地產董事局擔任非執行董事，並於一九九七年在囪基中國集團有限公司擔任執行董事，於二零零三年二月調職為非執行董事。簡先生於二零零六年五月辭去有關董事職務。

簡先生在任職政府時接受產業測量訓練，於成為合資格產業測量師後繼續在政府服務了一段短時間，其後加入私營企業，擔任物業經理。一九七六年，簡先生成立其經營產業測量、估值及物業顧問之獨資經營特許測量師行。其後簡先生之業務規模有所擴展，並提升其於香港之本地及國際測量師行之地位。一九八三年，簡先生之公司與一間國際公司Knight Frank & Rutley(英國國際執業測量及顧問公司)及其澳洲合夥人Baillieu Real Estate(一間澳洲物業顧問公司)成立一合營合夥公司，名為簡福飴、黎百鍊特許測量行。在以簡先生作為資深合夥人之領導下，簡福飴、黎百鍊特許測量師行成為香港少數著名國際測量及物業顧問公司之一，除了物業估值及顧問外，簡福飴、黎百鍊特許測量師行亦擴展其業務至物業管理及代理範圍。數年內，簡福飴、黎百鍊特許測量師行之規模大增。簡先生一直負責整體運作及各項業務之經營。於一九九六年，該公司進行股本重組，據此，簡先生將其大多數權益轉讓予一名準合夥人，並將該公司易名為Knight Frank (Hong Kong)(萊坊(香港))。於一九九七年，簡先生加入囪基地產及囪基中國集團有限公司之董事局。彼自二零零三年成為兩間公司之非執行董事。簡先生其後更積極發展其於二零零二年十月建立之律師事務所。於二零零六年五月，簡先生辭去囪基地產及囪基中國集團有限公司兩家公司之董事職務，並於二零零六年八月結束其律師事務所。

簡先生長時間投身物業行業，於測量專業行業備受推崇，於一九八四年獲選為香港測量師學會之創會會長。簡先生持有倫敦大學法律學士學位，並持有香港大學法律碩士學位。簡先生亦為特許仲裁學會及香港測量師學會之資深會員。簡先生於二零零五年辭任前，一直為英國皇家特許測量員協會之資深會員。

簡先生現時亦為京港人材交流中心有限公司、簡福飴投資有限公司、快惠有限公司、簡福飴地產發展策略有限公司、顯正發展有限公司、香港前高級公務員協會有限公司、香港大學專業進修學院校友會有限公司及若干房地產基金集團公司之董事。簡先生現時亦為榮豐國際有限公司(一間在香港聯交所主板上市之公司)之獨立非執行董事。

此外，簡先生現為全國人民代表大會委員，亦為鄉議局之顧問。鄉議局是根據香港法例第1097章鄉議局條例成立之法定顧問團體。

簡先生相信，其於上述其他公司之董事職銜及於上述其他機構擔任之職位，並不影響其履行擔任管理人主席及非執行董事職務之能力。

行政總裁兼執行董事

吳兆基先生，43歲，管理人之行政總裁、執行董事兼負責人員。吳先生在物業、企業融資及研究相關範疇擁有逾十八年經驗。

由一九九七年至二零零五年，吳先生為麗新發展有限公司(「麗新發展」)(一間在香港聯交所主板上市之公司)之執行董事，吳先生負責監督麗新發展集團公司之企業融資相關事宜，包括麗豐控股有限公司及SUNDAY Communications Limited分別於一九九七年及二零零零年進行之首次公開招股活動。吳先生作為執行委員會成員之一，其參與麗新發展集團公司之物業租賃及銷售活動，負責批准或修訂銷售及租賃團隊提出之建議書，並提供策略性方向及批准重大發展計劃及投標。吳先生作為香港麗嘉酒店及富麗華酒店企業有限公司之董事及擁有人代表，負責管理麗新發展集團公司旗下酒店之出售及再融資事宜，其中，吳先生在二零零四年至二零零五年間，在出售越南Furama Danang Hotel擔當領導角色。吳先生亦負責投資者關係、展開及執行企業交易，以及管理麗新發展之內部股本證券投資組合。

於加入麗新發展之前，吳先生於一九九六年至一九九七年間擔任百富勤證券有限公司之董事及香港／中國研究部主管，監督香港及中國股票研究小組；於一九九五年至一九九六年間，擔任高誠証券(香港)有限公司之董事及香港／中國研究部主管，監督香港及中國市場股票分析小組；於一九九一年至一九九五年間，擔任道亨基金管理有限公司之董事兼總經理，負責領導一個投資小組管理基金並推出新投資單位信託產品；於一九八九年至一九九一年間，擔任唯高達香港有限公司之高級研究經理；於一九八八年至一九八九年間，擔任浩威亞洲有限公司之助理研究經理；以及於一九八七年至一九八八年間，擔任鹵生銀行有限公司之經濟主任。

吳先生持有加拿大多倫多大學之經濟及統計理學士學位(優異)及美國史丹福大學工程經濟系統(已易名為管理科學及工程)碩士學位。

吳先生現時亦為群策經研有限公司(「群策」)之30%持股股東兼董事，該公司從事經濟顧問業務，吳先生並無積極參與其業務。管理人已確認，無意委聘群策向管理人或陽光房地產基金提供服務，因此吳先生於群策之權益及擔任之職位並無產生任何實際或表面利益衝突。吳先生亦為昭順投資有限公司之50%持股股東兼董事，該公司持有香港一個社交會所之公司債券；並為Le Mans Limited之50%持股股東兼董事，該公司過去從事食肆業務，現已終止經營。吳先生對該三間公司所付出之時間不多。吳先生亦為若干房地產基金集團公司之董事。

吳先生相信，其於上述其他公司擔任董事並不影響其履行管理人行政總裁及執行董事職務之能力。

非執行董事

郭炳濠先生，54歲，自一九九三年十二月起一直擔任囱基地產之執行董事，自一九八八年九月起一直擔任囱基發展之執行董事。郭先生在金融及業務管理方面擁有逾二十五年經驗，包括自一九八七年起負責囱基地產集團及囱基發展集團之企業投資、融資及財資管理，以及項目管理事務，當中包括集團重組、私有化計劃及企業收購等工作。

郭先生一直積極從事香港及中國多項大型物業發展項目之項目評估、磋商及項目管理，其中包括國際金融中心項目、西九龍文娛藝術區項目(建議發展文化綜合設施，並附設具規模之寫字樓、零售物業及酒店大樓，以及高架單軌鐵路)，以及於二零零五年底在上海落成之港匯廣場第二座辦公大樓項目(發展37層高面積70,000平方米之寫字樓大樓)。在此之前，郭先生曾任職於多家著名金融機構(包括渣打銀行香港分行、香港新鴻基銀行有限公司及英國勞合國際銀行有限公司(Lloyds Bank International Limited)總行)之企業銀行及項目融資、信貸及業務推廣部門，亦曾於海外工作。

郭先生持有倫敦大學(工程)(土木工程組)榮譽理學士學位，並持有倫敦城市大學研究生商學院之行政管理學碩士學位，以及持有香港大學之測量學(房地產發展)深造文憑。郭先生亦為英國倫敦特許銀行學會會員，過去曾擔任香港大學工商管理碩士課程之兼職講師。

郭先生現時亦為下列各間公司之董事：Ambergates Investments Limited、Camleigh Investment Limited、中國投資集團有限公司(*李家傑先生之替任董事*)、凱烽企業有限公司、Fullwise Finance Limited、冠威發展物業管理有限公司、數碼財務有限公司、囱基(中國)投資有限公司、囱基中國集團有限公司、囱地會有限公司、囱基數碼財務有限公司、囱基數碼管理服務有限公司、囱基發展代理有限公司、Henderson Investment Credit (1997) Limited、Henderson Investment Credit (2000) Limited、Henderson Investment Credit (2004)

Limited、Henderson Investment Finance (2000) Limited、囱基兆業發展有限公司、Henderson Land Credit (2001) Limited、Henderson Land Credit (2004) Limited、Henderson Land Credit (2006) Limited、囱基兆業地產有限公司、Henderson Land Finance (2000) Limited、囱基兆業公積金有限公司、囱基地產財務有限公司、Henson International Finance Limited、香港文藝薈萃有限公司、康翠發展有限公司、仲宏投資有限公司、Jones Hugh Properties Limited、Noble View Enterprises Limited、崇景建業有限公司、St. Helena Holdings Co. Limited、Transmart Enterprises Limited、Triworld Investment Limited、盛冠國際有限公司、豪聯投資有限公司、West Chelsea Holdings Co. Limited、樂遠有限公司、薈萃博物館有限公司、薈萃劇院有限公司及若干房地產基金集團公司。現時，郭先生亦為香港仁安醫院管理委員會之成員。

郭先生相信，其於上述其他公司擔任董事，以及其於上述機構擔任之職位，並不影響其履行擔任管理人非執行董事職務之能力。

獨立非執行董事

關啟昌先生，57歲，二零零六年二月十七日獲委任為獨立非執行董事。關先生持有新加坡大學會計(榮譽)學士學位，並為澳洲特許會計師公會會員。關先生亦為香港董事學會之資深會員，於一九九二年完成史丹福行政人員計劃(Stanford Executive Program)。關先生由一九八二年至一九九三年間，任職Merrill Lynch & Co. Inc.超過十年。關先生在Merrill Lynch & Co. Inc.最後擔任之職位為亞太區總裁。關先生於一九九三年三月加入太平協和集團有限公司之集團公司，於二零零二年八月辭任集團之聯席董事總經理。關先生現為Morrison & Company Limited之主席，該公司為一間業務顧問公司。

關先生現時亦為一間在香港聯交所創業板上市之公司中華藥業有限公司之執行董事，亦為香港多間上市公司之獨立非執行董事，包括和記電訊國際有限公司、和記港陸有限公司、金朝陽集團有限公司、捷豐家居用品有限公司及大誠電訊科技有限公司，最後兩間公司在香港聯交所創業板上市。

關先生現時亦為Beauty Rich Enterprises Ltd.、CCB-Principal Asset Management Limited、Cemax Limited、Champ World Company Limited、Concord Bank Limited、Concord Land Development Company Limited、Concord Oil & Petrochemicals (Holdings) Limited、Concord Property Development Limited(*Dr. George Shih Chang Wang之替任董事*)、Globalnet Asia Pacific Limited、太平協和集團有限公司及八佰伴國際控股有限公司(現正清盤中)之董事。

關先生相信，其於上述其他公司擔任之董事，以及於上述其他機構擔任之職位，並不影響其履行擔任管理人獨立非執行董事職務之能力。

馬廣榮先生，61歲，於二零零六年二月十七日獲委任為獨立非執行董事。馬先生為英國特許公認會計師公會資深會員，並擁有香港會計師公會會計師資格。馬先生亦為香港特許秘書公會資深會員、英國特許秘書及行政人員公會資深會員、英國特許銀行學會及香港銀行學會會士，以及香港證券專業學會會員。

馬先生服務囱生銀行有限公司(「囱生」)超過三十年，期間曾於不同業務單位及部門工作。馬先生自一九八八年起獲委任為囱生之公司秘書，並於一九九三年一月獲委任為助理總經理。馬先生於二零零五年十月自囱生退休。於囱生出任該等職務期間，馬先生之工作包括負責監察囱生之條例遵行情況，以確保囱生能遵守適用於該行及其有關附屬公司之法律、規則及指引。於服務囱生期間，馬先生亦擔任囱生從事物業投資之附屬公司董事，以及囱生銀行信託有限公司(囱生負責信託業務之附屬公司)之董事。

馬先生現時亦為福培置業有限公司、大沛投資有限公司及協思投資有限公司之董事。此外，馬先生亦為大光園有限公司及佛教大光園慈善基金會有限公司之董事，該兩間公司均為香港法例第112章《稅務條例》第88條所界定之慈善團體。

馬先生亦為香港心臟基金會有限公司(香港法例第112章《稅務條例》第88條所界定之慈善團體)之董事局成員及義務秘書，以及何梁何利基金(一間慈善信託團體)信託委員會之義務秘書。

馬先生相信，其於上述其他公司擔任董事，以及於上述其他機構擔任之職位，並不影響其履行擔任管理人獨立非執行董事職務之能力。

謝國生博士，50歲，於二零零六年二月十七日獲委任為獨立非執行董事。謝博士現為香港大學金融系副教授、副院長兼經濟及工商管理學院the Centre for Asian Entrepreneurship and Business Values之總監。於一九九七年一月加入香港大學前，謝博士為香港科技大學金融系助理教授；在此之前，彼為Indiana University金融及保險助理教授(一九八九年至一九九五年)。謝博士在多個課題均有著作，包括房地產金融及經濟、金融法例及資本市場及投資。謝博士自一九九九年起於香港地產代理監管局之考試組服務。自

二零零四年起，謝博士一直為廉政公署社區關係市民諮詢委員會之成員。謝博士曾受聘於香港地產代理監管局，就該監管局建立其他撥款機制之可行性提供顧問意見，此外，亦受聘於香港金融管理局以協助發展估計香港經濟之「危機指標」；受聘於Merrill Lynch (Asia Pacific) Ltd.向分析員提供股本估值意見，以及受聘於美國印第安納州，編製一九九一年印第安納州房屋財務委員會之住房負擔能力報告(Housing Affordability Report for the Housing Finance Authority of the State of Indiana, 1991)。

謝博士持有香港大學化學理學士學位，並持有美國密歇根大學工商管理碩士學位、統計學理學碩士學位及金融系博士學位。謝博士自一九九一年以來，一直為美國精算學會之會員。

目前，謝博士亦為Ajia Partners Asia Absolute Return Master Fund Limited及Ajia Partners Asia Absolute Return Fund Limited之獨立非執行董事，後者在愛爾蘭證券交易所上市。

謝博士相信，其於上述其他公司擔任董事，以及於上述其他機構擔任之職位，並不影響其履行擔任管理人獨立非執行董事職務之能力。

獨立非執行董事之獨立性

於評估一名獨立非執行董事之獨立性時，董事局將考慮下列因素（全部均非必然定論）。倘存在下列情況，則董事之獨立性很有可能受到質疑：

(i) 持有管理人已發行基金單位總額1%以上或管理人已發行股本總額1%以上。凡持有1%以上權益之任何委任獨立非執行董事候選人，必須於獲委任前令董事局信納彼為獨立人士。凡持有5%或以上權益之候選人，一般不被視為獨立人士。當計算1%之上限時，董事局必須計及董事合法或實益持有基金單位總數，連同因行使任何尚未行使購股權、可換股證券及其他權利（不論是合約性或其他方式）要求發行基金單位時，可能發行予董事或其代名人之基金單位總數；

(ii) 以饋贈或其他財政資助形式自一名關連人士或陽光房地產基金本身收取基金單位權益（須受上文(i)段所載限額規限）。倘董事收取基金單位中之權益作為其董事袍金之一部份或根據陽光房地產基金或管理人設立之任何購股權計劃收取基金單位中之權益，則仍視為具獨立性；

(iii) 為目前或於緊接建議委任日期前一年內向以下各方提供服務之專業顧問之董事、合夥人或委託人，或為目前或於上述期間涉及向以下各方提供有關服務之專業顧問之僱員：

(a) 陽光房地產基金或陽光房地產基金之任何關連人士；或

(b) 於緊接建議委任日期前一年內為管理人主要持有人(定義見《房地產投資信託基金守則》)之任何人士，或(倘並無任何主要持有人)行政總裁或董事(獨立非執行董事除外)之任何人士或彼等之任何聯繫人；

(iv) 於陽光房地產基金或陽光房地產基金之任何關連人士之任何主要營業活動中擁有重大利益，或與陽光房地產基金或陽光房地產基金之任何關連人士有任何重大業務交易；

(v) 特意為維護某一實體之利益而加入董事局，而該實體利益與基金單位持有人之整體利益並不一致；

(vi) 現時或於緊接建議委任日期前兩年內曾經與管理人之董事或行政總裁或陽光房地產基金之主要持有人有關連；

(vii) 現時或於緊接建議委任日期前兩年內任何時間一直為管理人或陽光房地產基金之任何其他關連人士之行政人員或董事(獨立非執行董事除外)；及

(viii) 在財務上依賴陽光房地產基金或陽光房地產基金之任何關連人士。

上文所述之因素僅為提供指引，不擬盡錄一切。董事局或會在評估獨立性時考慮與個別候選人有關之任何因素。

投資者應參閱管理人之企業管治政策所載有關評估獨立非執行董事之獨立性之詳細資料(按本發售通函附錄八，其副本可供查閱)。

管理人之組織及滲報架構

管理人將其營運管理職能分為下列主要職能部門：

(i) 投資及投資者關係；

(ii) 資產管理；

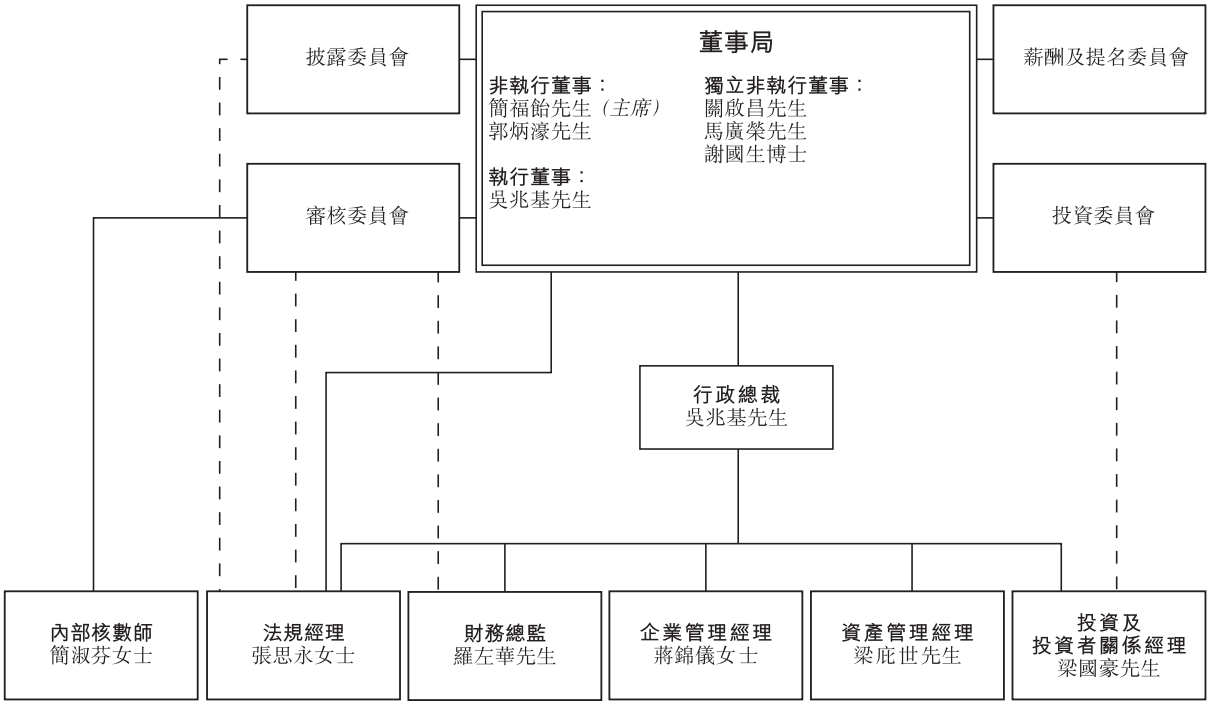
(iii) 企業管理；

(iv) 財務監控；

(v) 內部稽核；及

(vi) 法規遵行。

以下為組職架構圖：



附註：虛線表示按個別個案需要進行滲報。

管理人行政總裁之角色

行政總裁吳兆基先生為管理人執行董事。行政總裁之責任為實施董事局制定之策略及目標，並負責管理人業務之日常管理工作。吳先生領導管理人之管理隊伍，確保陽光房地產基金可根據管理人釐定之投資策略運作。

行政人員直接向行政總裁滙報(惟內部核數師除外則直接向審核委員會滙報，法規經理亦會直接向董事局滙報)，而行政總裁會監管管理人之每日業務及運作。

投資及投資者關係經理梁國豪先生負責(其中包括)以下事宜：

(i) 制定及實行管理人有關陽光房地產基金之投資管理計劃(包括收購及沽售投資策略、融資策略及整體管理政策)；

(ii) 制定及實行基金投資策略及政策；

(iii) 物色、研究及評估與陽光房地產基金投資策略一致之收購或沽售投資機會，從而於個別物業不再具有策略價值或無法提高物業投資組合之價值時，改善物業投資組合或沽售投資；及

(iv) 發展促進投資管理職能之研究平台，並管理將用作投資過程基礎之研究小組之研究結果。

投資及投資者關係經理亦將負責與陽光房地產基金之基金單位持有人及其他主要利益相關者之間之所有溝通，以及媒體及投資者市場關係；建立公共關係策略；與基金單位持有人在策略及業績溝通方面，為行政總裁及企業服務經理提供協助。

資產管理經理梁庇世先生負責(其中包括)以下事宜：

(i) 根據陽光房地產基金之策略及目標推進陽光房地產基金之整體物業投資組合表現；

(ii) 向行政總裁及董事局提供規劃及發展策略建議，以達成陽光房地產基金之溢利目標，並提高盈利能力；及

(iii) 指導發展及執行市場推廣策略與業務發展計劃。資產管理經理之主要責任為：

(a) 針對陽光房地產基金物業投資組合之營運方面，包括策略資產規劃、市場推廣及發展、租賃和物業及租約管理，以及監督管理人之代表(包括物業管理人)；及

(b) 針對監督陽光房地產基金物業投資組合之物業保養及資產改良方面，對陽光房地產基金建議收購之物業進行物業盡職審查，同時，擔當輔手角色協助行政總裁及董事局制定陽光房地產基金之資產提升策略及計劃。

企業管理經理蔣錦儀女士負責(其中包括)以下事宜：

(i) 公司秘書職能；

(ii) 對管理人之業務及營運進行分析並尋求外界法律意見；

(iii) 人力資源管理、採購及行政支援；

(iv) 透過提供輔助後勤寫字樓服務(如法律及公司秘書支援)，支援管理人之核心資產管理及投資管理職能；及

(v) 確保資訊科技系統維持最佳效率及營運狀況。

財務總監羅左華先生負責(其中包括)以具效益及效率之方式管理財務，包括處理法定報告、財務及管理會計、稅務及現金流量管理；審閱各項財務事宜並作出建議；監督預算案之編製；維持完善之會計系統；以及控制資本開支(包括監督年度計劃之進展及監察實際與獲批支出之差異)。

內部核數師簡淑芬女士負責(其中包括)審核合規手冊所述之內部監控政策及程序是否如預期般運作(包括向審核委員會提出改善建議)，並透過審核委員會向董事局滙報所發現的任何差異。

法規經理張思永女士負責(其中包括)確保管理人推行適當之內部制度與監控，以確保其遵守合規手冊、信託契約、《房地產投資信託基金守則》、上市規則、證監會公佈適用於管理人之操守守則、《證券及期貨條例》，以及其他適用法律、法規及規例，並密切注意與合規事宜有關之適用法律、法規及規例變動之最新情況。

行政人員

有關行政人員工作經驗之資料載於下文：

梁國豪先生，36歲，為投資及投資者關係經理，就《證券及期貨條例》而言，為管理人其中一名負責人員。梁先生在融資及財資管理、投資及基金管理方面擁有超過十二年經驗。

梁先生於二零零四年七月至二零零六年四月加盟管理人之前，一直為領匯管理有限公司之投資經理及負責人員，並參與領匯房地產投資信託基金(「領匯REIT」)基金單位於二零零五年十一月之首次公開發售之財務、物業及融資事宜，及負責組建及磋商為數港幣125億元之債務融資及利率對沖。

於領匯REIT首次公開發售後，梁先生負責投資關係及財資管理職能，以及其多元化大型投資組合之投資管理。作為投資經理，梁先生負責(其中包括)管理進行物業投資組合變化的歷史及前瞻分析之研究平台，以及就新投資機會及相關資金策略進行可行性分析與提供建議。有關財資管理工作方面，梁先生負責管理定期及循環債務結構與日常現金管理。此外，梁先生亦負責與股市及債市投資界別溝通，以及落實有關發佈投資者資訊之指引。在加入領匯管理有限公司之前，梁先生在投資管理方面擁有十年以上經驗，並曾任職多間國際投資及基金管理公司，包括Tiger Asia Capital Limited(香港／南韓)、滙富環球基金管理有限公司及滙豐投資管理(香港)有限公司。

梁先生持有澳洲悉尼大學經濟學士及法律學士學位，並持有澳洲新南威爾士大學生物製藥應用科學碩士學位。梁先生亦為一名註冊金融分析師。

梁庇世先生，42歲，資產管理經理及就《證券及期貨條例》而言，為管理人其中一名負責人員，於二零零六年五月加盟管理人。梁先生於物業行業擁有逾十六年銷售及租賃經驗。梁先生於二零零三年七月加入囪基地產，出任集團租務部副總經理，負責大型零售及寫字樓物業包括(其中包括)美麗華商場、美麗華大廈及新都城一、二及三期之租賃及市場推廣活動。

梁先生於加入囱基地產前，於二零零二年至二零零三年間，出任中國金豐集團有限公司之董事，負責其位於中國廣州之投資物業組合之業務發展、地盤收購及市場推廣活動。在此之前，梁先生於一九九九年至二零零二年間，出任世邦魏理仕於大中華區零售服務之董事，負責領導香港及中國之大規模代理團隊，並在中國進行多項重大租賃交易，包括上海新天地、北京盈科中心、廣州光明廣場及大連和平廣場。於該段期間內，梁先生亦參與成功令香港多項零售物業(如灣仔之三里屯)重建、並重新定位之項目。

梁先生持有香港浸會大學應用生物(榮譽)文憑，並持有香港地產代理個人牌照。

蔣錦儀女士，31歲，企業管理經理，於二零零六年三月加盟管理人。蔣女士擁有六年以上之租賃、會計及核數經驗。此等經驗包括蔣女士曾擔任囱基地產集團租務部高級租賃主任兩年半，負責有關港灣豪庭廣場及新港城中心之租賃事宜。蔣女士於二零零三年八月加入囱基地產集團前，擔任民信會計師事務所之高級會計師。

蔣女士持有香港理工大學會計學(榮譽)文學士學位，彼亦取得企業行政研究生文憑。蔣女士為英國特許公認會計師公會、香港會計師公會、香港特許秘書公會及特許秘書及行政人員公會會員。

羅左華先生，41歲，財務總監，於二零零六年五月加盟管理人。於加盟管理人前，羅先生任職囱基地產集團公司秘書部，主要負責公司秘書及合規事宜。於羅先生眾多職責當中，彼為囱基中國集團有限公司之公司秘書，而該公司已由囱基地產於二零零五年私有化。羅先生於財務及管理滙報、核數、公司秘書、合規、財務及一般管理方面擁有逾十九年經驗。

於二零零五年四月調職囱基地產集團前，羅先生曾為囱基地產之聯營公司－香港小輪(集團)有限公司服務逾十二年。羅先生為香港小輪(集團)有限公司之公司秘書兼集團會計部經理，負責財務、會計及公司秘書職能。在此之前，羅先生於一九九零年至一九九二年間為聯合集團有限公司之助理會計經理，負責一間上市附屬公司之財務及管理滙報、會計及財資管理職能。由一九八七年至一九九零年，羅先生任職安永會計師事務所於香港之審計部及企業諮詢服務部。

目前，羅先生為資本出版有限公司(自二零零二年於香港聯交所創業板上市之公司)之獨立非執行董事兼審核委員會主席。

羅先生持有香港大學工商管理碩士學位，並取得香港理工大學之企業行政研究生文憑。羅先生為英國特許公認會計師公會、香港會計師公會、特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會資深會員。

簡淑芬女士，35歲，內部核數師。簡女士於核數及財務方面累積逾十二年經驗。簡女士於二零零六年五月加盟管理人前，為香港機場管理局之內部核數師，彼負責規劃及進行核數、合規、營運控制及滙報職能，以及協助內部監控系統之設計及執行。於二零零一年加入香港機場管理局之前，簡女士任職於香港畢馬威之審計部及財務諮詢服務部。

簡女士持有香港城市大學會計(榮譽)文學士學位、曼徹斯特大學工商管理碩士學位，以及曼徹斯特都會大學(榮譽)法律學士學位。

簡女士為英國特許公認會計師公會資深會員，並為香港會計師公會執業會計師。彼分別獲註冊內部審計師協會及專業資訊保安協會頒發註冊內部審計師及國際公認資訊系統審計師資格。

張思永女士，39歲，法規經理，於二零零六年五月加盟管理人。於加盟管理人之前，張女士為衍丰企業融資有限公司之董事，負責企業融資顧問工作，並就遵守上市規則事宜向客戶提供意見。在此之前，張女士於二零零零年至二零零二年間，出任英明融資有限公司及新域(亞洲)有限公司之聯席董事。由一九九九年至二零零零年間，張女士為潤迅通信集團有限公司企業融資部之經理。在此之前，張女士負責Tomei International (Holdings) Limited公司秘書及法律部之工作，彼參與企業融資項目及多項公司秘書及法律職能。

張女士持有香港城市大學會計(榮譽)文學士學位及法律學高級文憑，並持有加拿大麥基爾大學(McGill University)工商管理碩士學位。張女士亦為香港特許秘書公會及特許秘書及行政人員公會會員。

應付管理人之管理費

管理人有權於上市日期當日起收取下列管理費：

(i) **基本費用**

於各個財政年度，基本費用不超過按陽光房地產基金於有關財政年度之已公佈經審核賬目所述物業價值每年0.4%(管理人現時每年收取0.4%基本費用)，按日計算，並

須根據陽光房地產基金於緊接上一個財政年度之已公佈經審核賬目(或就首個財政年度而言，為本發售通函所示該等物業的總收購價值)於每個曆季之最後一日後計三十日內在季末應付，惟可根據信託契約之條文作出調整；及

(ii) **浮動費用**

於各個財政年度，按陽光房地產基金於有關財政年度之經審核賬目，陽光房地產基金之物業收入淨額之浮動費用為每年3%，按日計算，並須根據陽光房地產基金於有關季度之未經審核管理賬目於每個曆季之最後一日後計三十日內在季末應付，惟可根據信託契約之條文作出調整。

於斷續期間內，應付予管理人之基本費用及浮動費用須按時間基準按比例計算。

基本費用及浮動費用之付款方式

由上市日期至二零一一年六月三十日期間內，該等物業之基本費用及浮動費用須以基金單位支付予管理人。此後，該等物業之基本費用及浮動費用各自須以現金及／或基金單位(由管理人選擇)支付予管理人。該等物業以外相關房地產之基本費用及浮動費用須以現金及／ 或基金單位(由管理人選擇)支付。管理人可於每年七月十五日或之前向受託人發出書面通知並作出公告， 選擇以現金及／ 或基金單位收取基本費用及浮動費用及(倘適用)以現金及基金單位收取基本費用及浮動費用之比例， 而於作出選擇之年度內，有關選擇不可撤回。倘管理人於任何財政年度並無作出選擇， 則管理人於最近以往財政年度作出之有效選擇(若有)將適用， 倘管理人於以往財政年度並無作出選擇， 則基本費用及浮動費用須以現金支付。

倘以基金單位支付基本費用或浮動費用，則管理人有權收取(i)倘屬季度付款，則按有關曆季之最後一日之現行市價計算之有關期間基本費用及／或浮動費用相關款額可購得之基金單位數目；及(ii)倘屬財政年度結束後之調整，則按緊隨陽光房地產基金於該財政年度之經審核年度業績公佈後之香港聯交所交易日之最後一日之現行市價計算之有關期間基本費用及／或浮動費用相關款額可購得之基金單位數目，向下調整至最接近之基金單位整數，而餘下之任何金額以現金支付。於某一財政年度可發行予管理人用作支付基本費用及浮動費用之基金單位最高數目(包括任何有關調整)， 以於上一財政年度最後一日已發行基金單位數目之3%另加於有關財政年度為融資任何房地產收購而發行之基金單位數目(如有)之數為限。倘超出毋須基金單位持有人批准下可發行之基金單位限額(包括20%之限額或《房地產投資信託基金守則》所許可之其他百分比)未能取得基金單位持有人批准，則基本費用

之超額部份將以現金支付予管理人。倘根據信託契約之條文對基本費用或浮動費用作出之調整為正數，而基本費用或浮動費用(視情況而定)之有關金額已選擇以基金單位支付，則陽光房地產基金須根據於上述當時之現行市價，向管理人支付有關差額。倘根據信託契約之條文對基本費用或浮動費用作出之調整為負數，即使基本費用或浮動費用(視情況而定)之有關金額已選擇以基金單位支付，管理人仍須以現金支付陽光房地產基金有關差額。倘若於一財政年度最後曆季以基金單位支付任何部份管理費，則不會於該財政年度之期終分派記錄日期前發行該等基金單位。倘若分派中期分派，而分派期間最後曆季以基金單位支付任何部份管理費，則不會於該中期分派記錄日期前發行該等基金單位。倘任何分派期間不足三個月，因支付基本費用或浮動費用(視該分派期間之情況而定)而將予發行之所有基金單位，只會於分派之記錄日期後方獲發行。

應付予管理人之其他費用

管理人亦有權收取：

收購費

除與發售建議有關之該等物業收購外，陽光房地產基金直接或間接購入之任何房地產收購價(倘陽光房地產基金於所購之房地產佔部份權益，則按比例計算)按不多於1.0%(管理人現時收取1.0%之收購費)計算之收購費，須於完成收購後盡快(無論如何須於十四日內)支付。

收購費以現金或按管理人之選擇(須取得基金單位持有人以一項普通決議案事先批准)全部以基金單位或部份以現金及部份以基金單位向管理人支付。當以基金單位支付收購費時，管理人有權收取就收購費之有關金額按以下價格計算可購買之該等基金單位數目：該筆應付收購費所涉及收購其中用作提供資金或部份資金之基金單位相同之發行價，或(倘並無發行基金單位就收購提供資金或部份資金)相等於下列三者中之最高發行價：

(a) 緊接訂立收購房地產之協議前在香港聯交所十個交易日基金單位之平均收市價，

(b) 緊接公佈收購房地產前在香港聯交所十個交易日基金單位之平均收市價，及

(c) 緊接完成收購房地產前在香港聯交所十個交易日基金單位之平均收市價。

在各個情況下，向下調整至最接近之整數基金單位，任何餘額將以現金支付。

沽售費用

由陽光房地產基金直接或間接出售或沽售投資之任何房地產售價(倘陽光房地產基金於已出售房地產佔部份權益，則按比例計算)按不多於之0.5%(管理人現時收取0.5%之沽售費用)計算之出售費用，須於完成沽售投資後盡快(無論如何須於十四日內)支付。

沽售費用將以現金或按管理人之選擇(須取得基金單位持有人以一項普通決議案事先批准)全部以基金單位或部份以現金及部份以基金單位向管理人支付。當以基金單位支付沽售費用時，管理人有權收取按相等於下列三者中之最高發行價計算可購買之該等基金單位數目：

(a) 緊接訂立沽售房地產之協議前在香港聯交所十個交易日基金單位之平均收市價；

(b) 緊接公佈沽售房地產前在香港聯交所十個交易日基金單位之平均收市價；及

(c) 緊接完成沽售房地產前在香港聯交所十個交易日基金單位之平均收市價。

在各個情況下，向下調整至最接近之整數基金單位，任何餘額將以現金支付。

管理人可不時向受託人發出書面通知將基本費用、收購費或沽售費用調低至較上述規定之有關最高百分比為低之百分比。管理人亦可不時將基本費用、收購費或沽售費用增加至管理人建議收取之較高百分比，惟須向所有基金單位持有人及受託人發出至少一個月之事先書面通知，且必須於上述之有關許可水平內。任何上述規定最高百分比之任何增加或管理人薪酬架構之任何變動，僅可在根據信託契約之條文正式召開之基金單位持有人大會上經特別決議案予以允許。

就收購或沽售投資陽光房地產基金之任何房地產，而須向第三方代理或經紀支付之任何款項，須由管理人以管理人所收取之收購費或沽售費用向該等人士支付，而不會額外從陽光房地產基金之資產或有關物業公司之資產中撥付。

管理人可不時於市場上將其獲發行以支付費用之基金單位出售。

管理人產生之開支

根據《房地產投資信託基金守則》及一切適用法例、規則及規例，管理人有權就其根據信託契約履行職責或行使權力時可能妥為承擔或產生之一切負債、費用、成本、支出及開支，或在其他情況下因信託契約或陽光房地產基金之其他組成文件(定義見《房地產投資信託基金守則》)有關發售或發行基金單位而產生或出現與之有關之所有負債、費用、成本、支出及開支(包括但不限於有關房地產基金集團公司董事及高級職員責任之保險支出及所有成本、費用及開支(包括但不限於所有路演、廣告、推銷及市場推廣相關開支))，於受託人及管理人就任何個別情況可能釐定之時間及期間內，動用存置財產或自存置資產中獲償付款項。

管理人之退任或撤去

管理人可於向受託人發出90日書面通知後之任何時候退任，惟須遵守下列規定，並受其規限：

(i) 管理人須挑選正式符合《房地產投資信託基金守則》下資格、根據《證券及期貨條例》持牌，以及受託人、證監會及(倘陽光房地產基金仍然在香港聯交所上市及適用法律、規則及規例有所規定)香港聯交所接納之新管理人；及

(ii) 符合《房地產投資信託基金守則》規定，確保有關退任將不會對基金單位持有人之權益之任何重大方面帶來不利影響。

根據受託人、管理人及新管理人之間訂立之退任及委任契據，管理人之退任須待委任新管理人生效時方會生效。

在以下情況，受託人可發出事先書面通知(惟有關下文(v)，則須給予30日事先通知)將管理人撤職：

(i) 受託人有充分及足夠理由並以書面陳述該等理由， 表示更換管理人乃符合基金單位持有人之最佳利益；

(ii) 倘佔已發行基金單位價值至少75%之基金單位持有人(不包括由管理人及透過留任管理人而可享有利益之基金單位持有人所持有或視為持有者)向受託人發出書面要求將管理人撤職或通過特別決議案將管理人撤職；

(iii) 倘管理人進行清盤經已破產或其任何資產或其部份已獲委任財產接管人(或發生任何類似程序或就管理人委任類似人士)；

(iv) 倘管理人停止經營業務；

(v) 倘管理人在受託人合理通知後仍無履行或疏忽履行由信託契約施加於管理人之任何重大責任；或

(vi) 倘證監會撤銷批准管理人擔任陽光房地產基金之管理人(包括但不限於基於前述者一證監會撤銷管理人進行陽光房地產基金之資產管理受監管活動之牌照)。

倘管理人被撤去，但於撤去管理人之60日內(或受託人認為適合之較長期間)無任何正式符合《房地產投資信託基金守則》下規定及證監會接納之新管理人願意接替，則受託人或會終止陽光房地產基金。

豁免管理人之責任

在管理人(包括其董事、僱員、代理及代表)並無涉及欺詐、疏忽、故意失責或違反信託契約、陽光房地產基金之組成文件(定義見《房地產投資信託基金守則》)、《房地產投資信託基金守則》或任何有關法律及規例之情況下，管理人毋須因其以真誠於信託契約下作出之任何錯誤判斷或已作出或蒙受或未有作出之任何事項或事宜之理由而須承擔任何責任。

在管理人(包括其董事、僱員、代理及代表)並無涉及欺詐、疏忽、故意失責或違反信託契約、陽光房地產基金之組成文件(定義見《房地產投資信託基金守則》)、《房地產投資信託基金守則》或任何有關法律及規例之情況下，管理人毋須對受託人、基金單位過戶處或認可估值師之任何行動或遺漏承擔任何責任。

管理人已就刊發本發售通函而言購買章程責任保險，保費由已由管理人自行支付而非由陽光房地產基金支付。該項保險由HSBC Insurance Brokers Limited(一名受託人關連人士(定義見本發售通函「關連人士交易」一節)及為其中一名聯席全球協調人香港上海滙豐銀行有限公司之聯營公司)作為管理人之代理作出安排。

管理人之彌償保證權利

除非信託契約另有明文規定，並在不損害法律上給予管理人之任何彌償保證權利下，管理人及管理人之任何董事、僱員、下屬及代理可就其作為管理人之董事、僱員、下屬及代理而面對之任何訴訟、訴訟費、索償、賠償、開支或索求獲得彌償保證並就此追溯，惟因管理人或管理人之任何董事、僱員、下屬及代理涉及之欺詐、疏忽、故意失責或違反信託契約、陽光房地產基金之其他構成文件(定義見《房地產投資信託基金守則》)、《房地產投資信託基金守則》或有關法律及規例而引致之該等訴訟、訴訟費、索償、賠償、開支或索求則除外，而有關彌償概由存置財產或其任何部份撥付。

管理人之代表權

管理人可於根據信託契約管理陽光房地產基金與進行及履行其職責及責任時，按管理人之絕對酌情權，在適用之監管規定許可之情況下委派任何人士(按管理人之絕對酌情權選出)，作出任何行動或行使任何權力以進行信託契約界定之獲授權投資之管理及行政工作，並在管理人認為合適之情況下行使根據信託契約授予管理人之任何權力、信託及酌情權(例如若干後勤支援服務)其中包括授權代表再授權)。

管理人須就該代表或代理負全責，並須就陽光房地產基金因委任該代表或代理而蒙受或產生之一切損失、責任、賠償、訴訟費及開支承擔全部責任(猶如有關行動或遺漏乃管理人本身所為)。

管理人／物業管理人及囪基地產集團其他成員公司共同使用一台電腦主機。然而，管理人擁有其本身之資訊科技人員及基礎建設(包括個人電腦及資訊科技週邊設備)。管理人／物業管理人以及囪基地產集團其他成員公司之資料，分別保存於兩個獨立系統之中兩個獨立資料庫內。管理人／物業管理人及囪基地產集團其他成員公司之用戶擁有個人用戶名稱及密碼，以存取彼等各自之資料。在使用資訊科技基礎建設及系統方面，用戶會獲提供保安指引。囪基地產集團之災難修復計劃亦顧及管理人在電腦主機之系統及資料庫。

物業管理人

物業管理人囪基陽光物業管理有限公司於二零零五年九月三十日在香港註冊成立，其註冊辦事處位於香港灣仔皇后大道東248號31樓3101至3室。成立囪基陽光物業管理有限公司之目的乃不時管理陽光房地產基金擁有或將擁有之物業。物業管理人為囪基地產之間接全資附屬公司，並將於完成後即時開始為陽光房地產基金管理該等物業。

根據由管理人與物業管理人訂立之物業管理協議之條款及條件，物業管理人已獲委任在管理人之整體管理及監督下，獨家向陽光房地產基金位於香港之物業提供下列服務：

- *物業管理服務*。包括移交／接管物業、協調租戶之配套要求、管理客戶關係、保養服務、監督服務供應商及承包商之表現、安排適當保險、確保遵守建築及安全條例，以及財務成本管理。

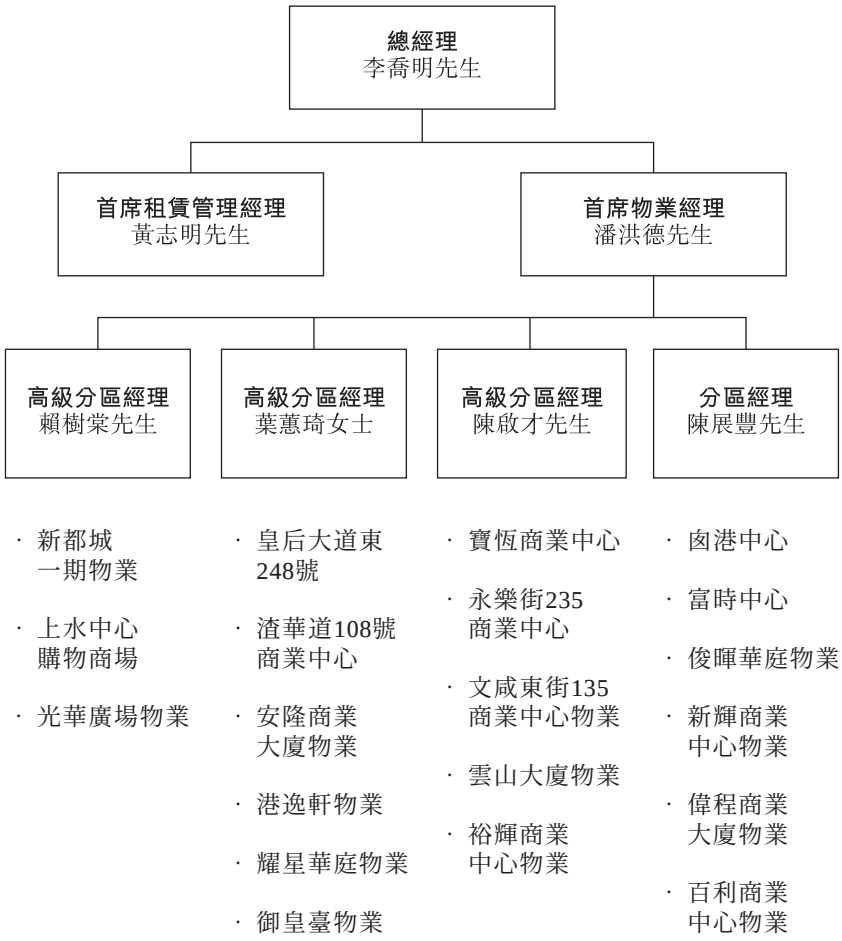
- *租賃管理服務*。包括租戶擴展及租約相關事宜、收取及拖欠租金管理、評估政府差餉估計、預算案預測及規劃，以及租約重續及磋商條款。

- *市場推廣服務*。包括提供市場推廣及市場推廣協調服務，擔當推廣及銷售物業之非獨家市場推廣代理之角色，並就市場推廣狀況提供意見。

有關物業管理協議之其他詳情，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」一節。

儘管物業管理人乃囪基地產之附屬公司，其同時涉及擁有並投資於香港物業之業務，然而，物業管理人已向管理人確認，其有能力並將會在獨立於囪基地產之相關業務，並符合陽光房地產基金及基金單位持有人之最佳利益之原則下，為陽光房地產基金履行其責任。

物業管理人行政人員之滙報架構



物業管理人之行政人員

有關物業管理人行政人員之工作經驗載於下文：

李喬明先生為物業管理人之總經理，負責制定及實行物業管理人之業務計劃及策略與業務發展。李先生於二零零六年五月加入物業管理人全職工作，在此之前，彼於二零零零年四月起任職鹵基地產集團。作為鹵基地產集團之租務經理，李先生負責總面積逾一百萬平方呎之購物商場及寫字樓項目之租賃及推廣工作。李先生亦曾參與鹵基地產集團於中國北京、上海及廣州之物業及發展地盤之市場推廣、租賃及項目規劃等工作。

李先生在香港地產界擁有超過十五年經驗。於二零零零年加入囱基地產集團前，李先生於一九九二年至二零零零年間任職希慎興業有限公司，由一九九四年至二零零零年出任其助理經理，負責商業、零售及住宅物業之租賃及市場推廣，以及物業管理。

李先生持有香港中文大學社會科學學士學位及英國雷丁大學(University of Reading)(房產管理)理學士學位。

潘洪德先生為物業管理人之首席物業經理，將與總經理合作監督物業管理人之樓宇運作。潘先生於二零零六年五月加入物業管理人全職工作，在此之前，彼於二零零四年十月起任職囱基地產集團，出任冠威管理有限公司之管業經理，監督商業、零售及住宅物業，投資組合總面積約為490萬平方呎。

潘先生自一九八六年畢業於香港大學後，便展開其物業管理之事業，至今，潘先生已在物業管理方面擁有二十年經驗。潘先生於加入囱基地產集團前，曾任職怡高物業顧問(香港)有限公司、卓德測計師行有限公司及希慎興業有限公司。

潘先生持有香港大學專業進修學院地產行政專業文憑，並持有英國雷丁大學(University of Reading)建築及房地產工商管理碩士學位。潘先生亦為香港地產行政學會會員。

黃志明先生為物業管理人之首席租賃行政經理，負責監察物業管理人之租賃管理職能。黃先生於二零零六年五月加入物業管理人全職工作，在此之前，彼於二零零五年七月起任職囱基地產集團，出任租務經理，負責零售及寫字樓物業投資組合之租賃及市場推廣。

黃先生於加入囱基地產集團前，由一九九零年至二零零五年間曾任職囱隆地產有限公司，由一九九四年至二零零五年出任其物業經理。黃先生於囱隆地產有限公司之主要職責包括商業及寫字樓物業之租賃及市場推廣、物業管理、停車場管理及商場宣傳。

黃先生持有香港大學之工程學士學位及香港公開大學企業管治碩士學位。黃先生亦為特許秘書及行政人員公會會員及香港公司秘書公會會員。

賴樹棠先生為物業管理人之高級分區經理，負責監督新都城一期物業、上水中心購物商場及光華廣場物業之管理。賴先生於二零零六年六月加入物業管理人全職工作，在此之

前，彼從事各類物業之物業管理超過十八年。賴先生於一九九八年加入冠威管理有限公司（為囪基地產集團之成員公司），之前曾任職中海物業管理有限公司、怡高物業服務（中國）有限公司。

賴先生持有香港大學專業進修學院房屋管理專業文憑，亦為香港房屋經理學會會員及英國特許屋宇經理學會（亞太分會）公司會員。

葉蕙琦女士為物業管理人之高級分區經理，負責監督皇后大道東248號、渣華道108號商業中心、安隆商業大廈物業、港逸軒物業、耀星華庭物業及御皇臺物業之管理。葉女士於二零零六年六月加入物業管理人全職工作。葉女士於物業管理界累積七年經驗。之前，葉女士曾任職冠威管理有限公司（囪基地產集團之成員公司）、仲量聯行有限公司及仲量聯行物業管理有限公司。

葉女士持有香港理工大學房地產學士學位，並為皇家特許測量師學會及香港測量師學會（產業測量組及物業設施管理組）之會員。

陳啟才先生為物業管理人之高級分區經理，負責監督寶恆商業中心、永樂街235商業中心、文咸東街135商業中心物業、雲山大廈物業及裕輝商業中心物業之管理。陳先生於二零零六年八月加入物業管理人全職工作。陳先生於物業管理界擁有逾二十年管理各類物業之經驗。彼於一九九七年加入冠威管理有限公司（囪基地產集團之成員公司），並曾任港基物業管理有限公司、怡高物業顧問（香港）有限公司及高衛物業管理有限公司。

陳先生持有香港大學專業進修學院房屋管理專業文憑，並為英國特許房屋經理學會公司會員。

陳展豐先生為物業管理人之分區經理，負責監督囪港中心、富時中心、俊暉華庭物業、新輝商業中心物業、偉程商業大廈物業及百利商業中心物業之管理。陳先生於二零零六年六月加入物業管理人全職工作，在此之前，彼自二零零五年十月起任職囪益物業管理有限公司（為囪基地產集團之成員公司）。陳先生曾任職保得物業管理有限公司、信和物業管理有限公司及港基物業管理有限公司，累積逾八年工作經驗。

陳先生持有香港大學專業進修學院房屋實務證書及房屋管理文憑。此外，陳先生於二零零五年持有香港大學房屋管理學士學位，亦為香港房屋經理學會會員及英國特許房屋經理學會亞太分會公司會員。

物業管理人費用

根據物業管理協議(將由各物業控股公司正式批准及同意)，物業管理人將有權就管理物業公司所擁有物業而向各物業控股公司收取下列費用：

(i) *物業管理及租賃管理服務*

就物業及租賃管理服務而言，物業控股公司將於各個財政年度向物業管理人支付該物業控股公司所擁有相關物業之物業收益總額每年3.0%之費用。

(ii) *市務推廣服務*

就物業管理人按非獨家基準提供市務推廣服務而言，物業公司將向物業管理人支付下列佣金：

- 就取得為期三年或以上之租約支付相當於一個月基本租金之佣金；
- 就取得為期不足三年之租約支付相當於半個月基本租金之佣金；
- 就取得續租，不論續租期間之長短，支付相當於半個月基本租金之佣金；及
- 就取得為期不足十二個月之許可證，支付相當於許可證總額10.0%之佣金。

倘租約、重續租約或許可證由管理人推薦有關物業控股公司委任之一名獨立第三者代理取得，則物業管理人將無權就該等租約、重續租約或許可證收取任何上述佣金。

物業管理人之經營開支

按管理人於該等物業之年度預算中批准或(倘經批准之年度預算案內並無涵蓋)根據管理人不時批准之任何預先批准支出，物業管理人將獲有關物業公司全數償付聘用之僅為及專為管理任何單一物業(包括其物業管理服務及租務管理服務)(i)而由物業管理人僱員；及(ii)由物業管理人委聘或借調之人士之僱傭成本、借調成本及酬金。

物業管理人(作為有關物業控股公司之代理)將就提供清洗、保養、保安、公用服務、停車場管理、設計服務、行政及技術服務、法律服務、客車及其他車輛租賃及有關物業之其他配套服務，與第三方服務供應商訂立合約，而該等合約之成本及開支將構成由物業控股公司支付之營運開支之一部份，惟該等成本及開支須經管理人於年度預算中批准。

就該等物業之經營、保養、管理及市場推廣產生之其他經營開支，包括但不限於該等物業之政府地租及差餉、判決費及／或印花稅、政府登記費、公用服務收費、廣告及公關開支、物業租賃或許可使用之佣金及開支、根據公契規定之保養及其他付款、物業保險費、核數及估值費、專業費、購買及更換營運設備開支，以及有關該等物業之呆壞賬開支。

支付費用及開支之機制

物業管理人將獲給予若干授權，可動用將以財資公司之名義為該等物業開立及存置之經營賬目內存放之基金，以(a)支付該等物業之運作、保養、管理及市場推廣而已產生或將予產生之一切成本及開支，包括但不限於該等物業之物業管理費、政府地租及差餉、判決費及／或印花稅、政府登記費、公用服務收費、市場推廣及公關開支、物業租賃或許可使用之佣金及開支、根據公契規定之保養及其他付款、物業保險費、核數及估值費、專業費、購買及更換營運設備開支，以及有關該等物業之呆壞賬開支，惟須經管理人及有關物業控股公司董事局於各年度預算中批准或；(b)將按金退還予物業之佔用人。

發售建議完成後，SKFE將透過其全資附屬公司持有25.2%已發行基金單位(或倘超額配售權獲全面行使，則19.2%)。SKFE為於英屬處女群島成立之有限公司。

SKFE為囪基地產主席李兆基博士之家族信託全資擁有之投資控股公司。SKFE擁有全球多個主要城市多項規模龐大之投資物業項目。SKFE主要持作長期投資之其他投資包括於金融工具及企業集團之國際投資。該等投資包括於投資基金、債券、高息債券、公開買賣股份、首次公開發售包銷、外滙、商品、期權、結構性股票掛溦票據之投資及於私人企業之投資。

於二零零六年六月三十日，SKFE之經審核綜合資產淨值約為82.57億美元(約港幣644.04億元)、經審核綜合資產總值約為129.02億美元(約港幣1,006.35億元)，而綜合流動資產淨值則約為63.41億美元(約港幣494.59億元)。

發售建議完成後，卤基地產將透過一間全資附屬公司持有4.5%已發行基金單位(或倘超額配售權獲全面行使，則3.5%)。卤基地產為於香港註冊成立之有限公司，其股份自一九八一年起於香港聯交所主板(包括其前身)上市，並其後在東京證券交易所第二上市。卤基地產於二零零六年六月三十日之市值約為港幣732億元。

卤基地產為投資控股公司，其附屬公司之主要業務為物業發展及投資、項目管理、樓宇建設、物業管理、基建、酒店營運、百貨店營運及財務以及投資控股。

為協助管理人履行其身為陽光房地產基金管理人之職責，卤基地產已作出若干承諾，有關詳情載於本發售通函「策略－投資及收購增長策略」一節。

於二零零六年六月三十日，卤基地產(不論直接或間接透過其附屬公司及聯營公司)在香港擁有多元化之物業組合作發展或投資用途，建築樓面面積約為2,060萬平方呎。卤基地產於香港之物業組合包括持作投資用途之已落成產收物業，其建築樓面面積約為830萬平方呎，當中250萬平方呎為寫字樓物業，而410萬平方呎則為零售物業。該等物業中，有270萬平方呎之建築樓面面積位於港島、110萬平方呎位於九龍，而450萬平方呎則位於新界。

以下財務資料摘要乃摘錄自囱基地產截至二零零六年六月三十日止年度之經審核財務報表：

綜合損益計算表之摘要及概要

	截至二零零六年六月三十日止年度
	港幣千元
營業額	6,773,000
囱基地產股東應佔溢利	13,548,700

綜合資產負債表之摘要及概要

	於二零零六年六月三十日
	港幣千元
非流動資產	
固定資產	56,868,000
收費高速公路經營權	171,100
於根據經營租約持有作本身用途租賃土地之權益	223,300
聯營公司權益	16,962,600
共同控制公司權益	16,026,100
其他財務資產	1,456,100
遞延稅項資產	163,200
	91,870,400
流動資產	
購買物業訂金	1,245,400
存貨	21,036,000
應收貿易賬款及其他應收款項	3,386,200
保管賬存款	23,400
已抵押銀行存款	20,200
現金及現金等價物	7,638,900
	33,350,100
被分類為持有待售之資產	702,800
	34,052,900
流動負債	
應付貿易賬款及其他應付款項	2,730,100
銀行貸款及透支	7,029,200
本期稅項	635,000
	10,394,300
被分類為持有待售之負債	171,500
	10,565,800

	於二零零六年六月三十日 港幣千元
流動資產淨值	23,487,100
總資產減流動負債	115,357,500
非流動負債	
銀行借款	13,665,300
同母系附屬公司借款	1,858,900
遞延稅項負債	6,050,400
	21,574,600
資產淨值	93,782,900
資本及儲備	
股本	3,629,200
儲備	74,334,900
囱基地產權益持有人應佔股權總額	77,964,100
少數股東權益	15,818,800
股權總額	93,782,900

其他詳情請參閱囱基地產二零零六年年報。

本著建立及保持高水準企業管治之目標，若干政策及程序經已推行，以促使陽光房地產基金之營運具透明度，並加入內部監察及制衡機制。以下為管理人及陽光房地產基金所採納並將遵循之企業管治政策主要部份之概要。企業管治政策可由董事局不時修訂。

認可架構

陽光房地產基金為證監會根據《證券及期貨條例》第104條認可之集體投資計劃，受《房地產投資信託基金守則》之規定監管。管理人已獲證監會根據《證券及期貨條例》第116條授權執行受規管之資產管理活動。根據《證券及期貨條例》第104(2)條及第105(2)條，管理人之財務總監羅左華先生獲委任為認可人士。管理人有三名人員根據《證券及期貨條例》第125條及《房地產投資信託基金守則》第5.4段之規定，已獲批准成為負責人員，即管理人之行政總裁兼執行董事吳兆基先生、投資及投資者關係經理梁國豪先生以及資產管理經理梁庇世先生。

受託人已根據受託人條例第77條註冊成為信託公司。受託人具備資格作為根據《證券及期貨條例》授權及《房地產投資信託基金守則》所規管之認可集體投資計劃受託人。

受託人及管理人之職責

受託人根據信託契約負責(其中包括)安全保管代表基金單位持有人持有之陽光房地產基金資產。管理人於信託契約下之職責為根據信託契約管理陽光房地產基金，尤其確保陽光房地產基金資產之財務及經濟事宜僅以基金單位持有人之利益進行專業管理。受託人與管理人互相獨立。

董事局之職責及職能

董事局由六名成員組成，當中包括行政總裁、兩名非執行董事(包括主席)及三名獨立非執行董事。

董事局之職責為主導陽光房地產基金之企業策略及引領其去向。董事局主要監督(而非履行)管理人之日常管理及企業管治與業務營運。董事局與管理層之職務將會獨立分開。日常管理職務及若干監管職務將會指定由有關之董事局管理層隊伍及委員會執行。管理人之企業管治政策載列指明有待全體董事局成員決定之事宜。全體董事局成員(包括獨立非執行董事)須對基金單位持有人負責及將會監管管理人。根據《房地產投資信託基金守則》，管理人須按基金單位持有人(管理人對其負有受信責任)之最佳利益行事。

董事局組成

董事局須按以下原則組成：

- 董事局主席一職將由一名非執行董事出任；
- 根據組織章程之條文，委任及罷免董事之權力最終歸於管理人之董事局及股東；
- 董事局的組合將作定期檢討以確保董事局具備恰當之專業知識及經驗；
- 最少三分之一之董事將為獨立非執行董事(當中最少三名董事為獨立非執行董事)。於評定董事之獨立性時，董事局將考慮管理人之企業管治政策所載之因素，惟該等因素均非絕對決定性因素。各獨立非執行董事須於董事局要求時肯定其獨立性，而最少須每年確認一次；
- 行政總裁將為董事局成員；及
- 陽光房地產基金上市後，持續檢討董事局之組合及建議委任及重新委任董事之工作將屬於薪酬及提名委員會之職權範疇。

董事局轄下委員會

除管理人之企業管治政策所載特別限定須由全體董事局成員作出決定之事項外，董事局有權將其職責下放予董事局轄下委員會，尤其是需要廣泛討論之任何事宜或事項。董事局已成立多個委員會協助其履行責任。董事局轄下委員會訂有職權範疇檢討特別事宜或事項並(如適用)繼而向全體董事局成員提交檢討結果及推薦建議，以待其考慮及批准。除非董事局賦予有關委員會決策權，否則最終決策權歸於全體董事局成員，而非轄下委員會。董事局全體最終須負上全責。

董事局現時之轄下委員會如下：

審核委員會

審核委員會僅由非執行董事組成，最少須有三名成員(當中大部份為獨立非執行董事)及一名具備合適專業資格或會計或相關財務管理知識之獨立非執行董事。獨立非執行董事關啟昌先生獲委任為審核委員會之主席。審核委員會負責就陽光房地產基金財務報表是否

完備、準確、清晰及公平進行審閱，亦會研究內部及外部核數審閱之範疇、方法及性質。審核委員會將負責整體風險管理，亦會審閱及監察關連人士交易。審核委員會亦負責委任外部核數師及就其酬金提供建議、審閱彼等之報告及協助管理層就修正任何可能發現之內部監控事宜之錯誤或不足採取適當行動，並定期檢討陽光房地產基金有否遵守法律、操守及監管規定，以及監管陽光房地產基金有否遵守相關法例及規例。

投資委員會

投資委員會由三名董事組成，包括主席、行政總裁及一名獨立非執行董事。投資委員會將邀請投資及投資者關係經理及財務總監出席其會議，並將負責就建議買賣資產進行評估及提供建議、審核預算、對一切重大開支項目之審閱實際開支，並審閱管理人及陽光房地產基金之季度財務表現、預測及全年財政計劃。投資委員會亦會對行政總裁之授權界限，以及會計、稅項、派息率、投資評估、管理及法定報告等範疇之政策或程序之任何變動進行檢討及提出修訂建議。

薪酬及提名委員會

薪酬及提名委員會由主席及兩名獨立非執行董事組成。薪酬及提名委員會將負責審閱高級行政人員及董事之委聘條款及條件，並就人力資源調配計劃(包括管理人及董事局之管理層接管計劃)及薪酬及退任政策及安排提供建議，亦將負責持續檢討董事局及其轄下委員會之架構、規模及組成，並提名委任及重新委任董事及建議董事自全體董事局成員退任提出相關建議。如薪酬及提名委員會之成員須重新委任或遭罷免，則該董事須放棄參與有關討論。薪酬及提名委員會亦將會確保董事不會參與決定本身之薪酬。董事局將會於此委員會內決定該等董事之薪酬。

披露委員會

披露委員會由行政總裁及最少一名獨立非執行董事組成。披露委員會將邀請合規經理及財務總監出席其會議，並負責審閱向基金單位持有人所發佈之定期、緊急及前瞻性資料披露之相關事宜以及公佈及通函，亦負責確保管理人及陽光房地產基金遵守向公眾及相關監管機構發佈資料之相關法例規定及有關資料之持續性、準確性、清晰程度及完備性。

風險管理

董事局將定期召開會議，每個財政年度一般不少於四次(即約每季一次)會議，會上將根據早前批准之預算檢討管理人及陽光房地產基金之財務表現。董事局亦將檢討陽光房地產基金之任何資產風險及檢視其負債管理，並根據陽光房地產基金核數師之任何建議或意見採取行動。

管理人已委任具備經驗及資格之管理人員處理管理人及陽光房地產基金日常運作。評估業務風險時，董事局將考慮經濟環境及物業行業風險。此外，在批准主要交易前，董事局將審閱管理報告及個別物業之可行性研究。

利益衝突

所有利益衝突概由董事局根據組織章程及適用法例、規則及規例管理。一般而言，管理人須確保有關陽光房地產基金之一切利益衝突得以管控及避免。管理人已訂立以下程序以處理利益衝突問題：

(i) 管理人不會管理陽光房地產基金以外之任何其他房地產投資信託基金，亦不會管理陽光房地產基金所擁有以外之任何其他房地產資產；

(ii) 管理人須具備獨立於其股東之轄下職能部門及制度以及職能，其大部份執行董事不得擔任其任何控股公司之執行董事；

(iii) 董事之全部書面決議案須由全體董事簽署；

(iv) 最少三分之一董事局成員須為獨立非執行董事，且最少須有三名獨立非執行董事，而各獨立非執行董事至少須每年確定其獨立性；

(v) 合規經理須存置一份董事擔任其他董事及高級行政人員職務(如獲委任為顧問或諮詢人)之登記冊；

(vi) 如發現有利益衝突，該董事須根據組織章程及合規守則知會董事局；

(vii) 有利益衝突之董事須就有關事宜放棄投票，並不得計入擬提呈之該項決議案之法定人數內；及

(viii) 管理人將為其高級人員根據《證券及期貨條例》及合規守則有關利益衝突之責任及根據《證券及期貨條例》之其他責任安排充足之培訓。

儘管管理人為囱基地產之附屬公司，而囱基地產亦於香港從事擁有及投資物業之業務，管理人確認，管理人有能力、亦將會按照獨立於囱基地產相關業務，並符合陽光房地產基金及基金單位持有人之最佳利益之原則，履行其對陽光房地產基金之職責。

基金單位持有人大會

除個別財政年度舉行之任何其他會議外，管理人將於每個財政年度召開一次基金單位持有人週年大會。此外，受託人或管理人可隨時召開基金單位持有人會議。倘不少於兩名基金單位持有人(彼等合共持有不少於10%已發行基金單位)以書面要求，管理人亦須召開會議。大會通告將於大會召開至少14日前(倘將於該會議上提呈特別決議案供考慮，則須向基金單位持有人發出21日通知期)送交基金單位持有人，而通告將明列會議時間及地點以及將予提呈之決議案。

持有當時不少於10%已發行基金單位之兩名或以上基金單位持有人親身或委派代表出席會議，即構成處理一切事務所需之法定人數，惟就通過特別決議案則另作別論。通過特別決議案所需之法定人數，須為親身或委任代表出席且合共持有不少於25%已發行基金單位之兩名或多名基金單位持有人。除非於開始處理有關事務時已有規定之法定人數列席，否則任何會議上不得處理任何事務。續會之法定人數須為親身或委任代表出席之有關基金單位持有人數目，而不論已出席之基金單位持有人之人數或彼等所持之基金單位數目。

申報及透明度

陽光房地產基金將根據香港公認會計準則編製截至六月三十日止整個財政年度及截至十二月三十一日止半個財政年度之賬目。根據《房地產投資信託基金守則》，陽光房地產基金之年報及賬目須於各財政年度後四個月內公佈及寄發予基金單位持有人，而中期業績則須於各財政年度半年度結算日後兩個月內公佈及寄發予基金單位持有人。

根據《房地產投資信託基金守則》之規定，管理人將確保適時以具透明度之方式公佈有關陽光房地產基金之重大資料及發展，以便基金單位持有人能夠知悉陽光房地產基金之狀況。公佈最少須在一份香港主要之英文報章及一份中文日報上刊登。

上市後進一步發行基金單位

為盡可能避免基金單位持有人所持權益遭受重大攤薄，基金單位之任何進一步發行，除非為向管理人支付本發售通函「管理人」一節所詳述之管理費，否則均須遵守《房地產投資信託基金守則》所載之優先購買規定。根據該等規定，基金單位進一步發行時，須按比例優先向現有基金單位持有人發售，惟於下列情況下發行之基金單位則除外：(i)於任何財政年

度發行總數不多於於上個財政年度結算日已發行基金單位數目20%(或《房地產投資信託基金守則》或證監會可能不時規定相對已發行基金單位之其他百分比)之基金單位，則不受有關優先購買權之限制；及(ii)其他不受優先購買權限制之情況，惟須獲得基金單位持有人以普通決議案批准。除以上規定，基金單位可予發行，作為收購額外房地產之代價，惟向關連人士之任何有關發行須取得基金單位持有人之批准。

董事、管理人或主要基金單位持有人之基金單位權益及買賣

為監察及監督進行任何基金單位之買賣，管理人已採用載有關於董事及其聯繫人進行買賣規則之守則，相當於上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則。根據管理人採納之守則，有意買賣陽光房地產基金任何證券之任何董事須首先了解《證券及期貨條例》第XIII及XIV部關於內幕交易及市場失當行為之規定，猶如該等《證券及期貨條例》之條文適用於陽光房地產基金之證券。此外，董事在未獲授權之情況下不得披露任何機密資料，或利用該等資料為自己或他人牟利。

董事若知悉任何擬進行屬重要交易之收購或出售之相關磋商或協定或任何可影響價格之資料，必須在知悉後，盡快避免買賣陽光房地產基金任何證券，直至根據《房地產投資信託基金守則》及任何適用上市規則對有關資料作適當披露為止。知悉有關磋商或協定或任何可影響價格資料之董事，應提醒並不同樣知情之董事，指出或會有可影響價格之資料尚未公佈，以及彼等切勿在相若期間買賣陽光房地產基金之證券。

管理人須與董事遵守相同買賣規定(可作必要之修訂)。有關買賣規定亦可按董事局之決定，擴大至管理人或任何房地產投資信託基金集團成員公司之高級行政人員、職員及其他僱員。

管理人亦已採納監察董事、管理人之行政總裁及管理人披露權益之程序。《證券及期貨條例》第XV部之條文須被視為適用於管理人、董事及管理人之行政總裁及每名基金單位持有人及透過其或在其下提出索償之所有人士。

根據信託契約，持有5%或以上已發行基金單位之基金單位持有人以及於已發行基金單位擁有權益之管理人、管理人之董事及行政總裁，將因為擁有須予公佈權益而須就此知會香港聯交所及管理人彼等所持陽光房地產基金權益。管理人須於接獲任何通知後立即向受託人寄發副本。管理人須就此於基金單位持有人備存登記冊之地點備存一份登記冊，並有責任在登記冊內有關人士之欄目中記錄該通知提供之資料及記錄日期。上述登記冊於基金單位持有人登記冊可供查閱之時間內可供基金單位持有人免費查閱。管理人將於上市日期

為陽光房地產基金開設網站，並於陽光房地產基金之有效期內一直維持有關網站。管理人已接獲之所有披露通知將於網站上刊登。另一方面，投資者亦可參閱香港聯交所網站披露權益部份。有關信託契約之詳情，請參閱本發售通函「信託契約」一節。

須由基金單位持有人以特別決議案決定之事項

根據信託契約，與若干事項有關之決定須事先以特別決議案徵求基金單位持有人特別批准。有關該等事項之詳情，請參閱本發售通函「信託契約－基金單位持有人大會」一節。

信託契約

信託契約屬複雜文件，而以下所載僅為概要。投資者應參閱信託契約正文，以確定具體資料或詳細了解陽光房地產基金。信託契約於管理人之註冊辦事處可供查閱，地址為香港灣仔皇后大道東248號30樓。

信託契約

陽光房地產基金乃由信託契約構成之房地產投資信託基金，受《證券及期貨條例》、《房地產投資信託基金守則》、上市規則第20章及上市協議監管。

信託契約是Uplite Limited(作為信託設立人)、囪基陽光資產管理有限公司(作為陽光房地產基金之管理人)與滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(作為陽光房地產基金之受託人)於二零零六年五月二十六日所訂立，同一批訂約方分別於二零零六年六月一日及二零零六年十一月二十八日訂立兩份補充契約修訂信託契約。陽光房地產基金由受託人代信託設立人持有港幣100元現金作為陽光房地產基金(於信託契約日期由信託設立人設立)之資產所組成，而於發行基金單位時，信託設立人將不再擁有陽光房地產基金資產中任何性質之權益，而其後受託人將根據各基金單位持有人所持之基金單位數目以基金單位持有人之利益平等地持有陽光房地產基金之資產。

信託契約及任何補充契約之條款及條件對受託人、管理人及每名基金單位持有人(及擁有陽光房地產基金權益之任何其他人士或透過或以有關基金單位持有人名義取得權益之人士)均具約束力，猶如有關基金單位持有人乃信託契約及任何補充契約之訂約方、已簽立信託契約及任何補充契約，並據此代表該等基金單位持有人及所有有關其他人士作出契諾，須遵守信託契約之所有條文並受其約束，且猶如每名基金單位持有人已分別授權及要求管理人及受託人作出一切信託契約可能要求或授權受託人或管理人(視乎情況而定)作出之行動及事項。

《房地產投資信託基金守則》之條文對信託契約之若干條款及管理人、受託人及基金單位持有人在信託契約下之若干權利、義務及責任有明確規定。

房地產投資信託基金架構

陽光房地產基金是根據香港法例以單位信託形式成立，以投資於房地產(不論直接或間接透過房地產投資信託基金集團成員公司)。管理人必須以促使陽光房地產基金之主要投資為房地產之方式管理陽光房地產基金。有關陽光房地產基金之投資政策及目標之進一步詳情，請參閱本發售通函「策略」一節。陽光房地產基金之資產將由受託人為單位持有人之利益以信託形式持有。

基金單位及基金單位持有人

基金單位持有人之權利及權益均載於信託契約。根據信託契約，受託人必須盡責及謹慎地全力保障基金單位持有人之權利及權益。

陽光房地產基金下之實益權益分為多個基金單位。然而，基金單位持有人無權將陽光房地產基金之任何資產(或其任何部份)或任何房地產或於任何資產(或其任何部份)之權益轉歸名下或申索或行使相關權利。此外，基金單位持有人亦無權干預或試圖干預受託人或管理人根據信託契約之條款行使之權利、權力、授權或酌情權。

發行基金單位及發行價

基金單位將以港幣上市及計值。下文乃信託契約中有關發行陽光房地產基金下之基金單位之條文概要。

根據信託契約，管理人擁有獨家權利代陽光房地產基金設立及發行基金單位。就發售建議而言，於上市日期發行之基金單位須按本發售通函所披露之基準釐定發行價。

於上市日期後，可毋須經基金單位持有人事先批准，按比例基準進行供股，惟倘任何該等發行令陽光房地產基金之市值增加超過50%則除外，在此情況下，該等發行須經基金單位持有人於管理人根據信託契約之條文召開之大會上以普通決議案事先批准後，方可進行。就此而言，「**供股**」指在未經基金單位持有人事先批准而《房地產投資信託基金守則》並無禁止的情況下，按比例基準向所有現有基金單位持有人提呈新基金單位，惟就此而言，不包括任何並非香港居民之基金單位持有人，理由是管理人有關除外經考慮有關地方法律之法例限制或該地方有關監管機構或交易所之規定後，認為此乃必須及權宜的措舉。

受限於限制向關連人士發行新基金單位之規定，在毋須基金單位持有人事先批准下，於任何財政年度內，發行(直接或根據任何可轉換工具)或(有條件或無條件)同意發行基金單位(除上文所述之供股外)，如：

(i) 根據一般授權，於該財政年度發行或(有條件或無條件)同意發行之新基金單位總數，不計：

(A) 於該財政年度根據一般授權已發行之任何可轉換工具(在該財政年度或任何之前一個財政年度內)所發行或可予發行之任何新基金單位，惟限於在該財政年度可予發行之該等新基金單位乃計入適用於相關可轉換工具在有關日期根據並按下文(ii)段(在該財政年度或任何之前一個財政年度內)擬發行之新單位總數內或在過往於相關日期計入適用於該協議根據本段(i)之計算；

(B) 按下文(i)(C)段所述因合併或拆細或重新分配基金單位而進行之調整後根據任何可轉換工具已發行或可發行新基金單位之數目；

(C) 於該財政年度內根據發行基金單位之任何協議而發行之任何新基金單位，惟該等新基金單位須在過往於相關日期計入適用於該協議根據本段(i)之計算內（無論於該財政年度或任何之前一個財政年度內）；及／或

(D) 在依照本授權之有關規定及根據適用法例及規例（包括《房地產投資信託基金守則》）取得基金單位持有人特定事先批准而發行或（有條件或無條件）同意發行之任何新基金單位（除按上文所述供股所發行者外）；

加上（惟不包括上述(i)段所述）

(ii) (A) 根據任何已發行或（有條件或無條件）同意發行之可轉換工具乃按最初發行價（定義見下文）可予發行之新基金單位（而其相關日期亦於該財政年度內）之最高數目（除按上文所述供股所發行者外）；及

(B) 根據任何該等可轉換工具而可予發行之任何其他新基金單位之最高數目，該數目可由管理人於相關日期及經考慮該等可轉換工具之相關條款及條件，真誠和盡力並以書面向受託人及證監會確認後估計或釐定（包括按規定條款所訂之任何調整機制而可予發行之任何額外新基金單位，惟因合併或拆細或重新分配基金單位所引起之調整者則除外），

而增加之基金單位總數，不超過之前一個財政年度結算時已發行之基金單位數目（或如在第一個財政年度內發行或訂立（無論有條件或無條件）協議以發行基金單位或可轉換工具，則為不超過上市日期已發行之基金單位數目）20%（「**百分比界限**」）（證監會不時規定之該等其他已發行基金單位百分比）則可以毋須經基金單位持有人事先批准，惟就基金單位數目之界限，倘於該財政年度出現任何合併或拆細或重新分配基金單位，將按比例作出調整以反映有關合併或拆細或重新分配基金單位之影響。

如發行或訂立（無論有條件或無條件）協議以發行新基金單位之數目超過百分比界限，將須經基金單位持有人以普通決議案形式給予特定事先批准，惟發行新基金單位之數目超過百分比界限之協議，其條件視乎基金單位持有人以普通決議案形式給予特定事先批准而定，則可於取得有關事先批准前訂立。

於上市日期後，就獲准許在香港聯交所買賣之基金單位而言，管理人可在信託契約有關上文所述供股之規限下，代表陽光房地產基金（就現金或其他代價）於任何營業日按相等於市價或其酌情決定按不超過市價20%（或證監會可能不時規定之該等其他已發行基金單位百分比）之折讓或市價之溢價（並無設限）之每個基金單位發行價發行或同意發行基金單位

(不論是否直接，或根據任何可轉換工具)。就任何可轉換工具或協議而言，發行價指每個基金單位最初訂價，據此，基金單位將根據該等轉換工具或協議而發行(扣除可能應用於下文之任何調整)(「**最初發行價**」)。按超過市價20%(或證監會可能不時規定之該等其他已發行基金單位百分比)折讓之發行價發行新基金單位，須取得基金單位持有人以普通決議案事先批准。該等規限並不適用於(a)任何供股、按比例基準發放之花紅或根據信託契約以單位基位向管理人支付費用或(b)管理人能夠向證監會證明陽光房地產基金之財務狀況處於嚴峻狀況或其他特別情況，而唯一挽救之緊急方法包括按超過市價20%(或證監會可能不時規定之該等其他已發行基金單位百分比)折讓之發行價發行新基金單位以籌集現金。就該等目的而言，「市價」指由管理人釐訂，以下列各項之較高者:

(i) 於(A)建議發行基金單位；或(B)任何可轉換工具之建議發行之有關協議或其他文據之日期，基金單位於香港聯交所之收市價；及

(ii) 於緊接下列較早日期前十(10)個交易日基金單位之平均收市價：

(A) (1)建議發行基金單位；或(2)任何可轉換工具之建議發行之公佈日期；

(B) (1)建議發行基金單位；或(2)任何可轉換工具之建議發行之有關協議或其他文據訂立日期；及

(C) 釐定發行價之日期。

購回或贖回基金單位

基金單位持有人無權要求購回或贖回其基金單位。根據信託契約，除非在根據證監會不時發出之有關守則及指引下獲准購回或贖回任何基金單位，否則管理人不得代陽光房地產基金購回或贖回任何基金單位。管理人僅可根據證監會可能發出之適用守則及指引購回基金單位。

最低公眾持有量規定

管理人須盡其全力，確保最少25%(或證監會可能批准之較低百分比)已發行基金單位由公眾持有。倘管理人發現公眾所持有之已發行基金單位少於25%(或證監會可能批准之較低百分比)，管理人即須盡其全力，使公眾所持有之已發行基金單位恢復至最少25%(或證監會可能批准之較低百分比)。

基金單位持有人之權利及責任

基金單位持有人之主要權利包括：

(a) 收取所持基金單位應佔之收入及其他分派；

(b) 接收陽光房地產基金之經審核財務報表及年報；及

(c) 根據信託契約之條文，按基金單位持有人於陽光房地產基金終止日期在陽光房地產基金所佔權益之比例，參與陽光房地產基金終止時之資產分派，收取出售或變現陽光房地產基金資產所產生之所有現金所得款項淨額減任何負債之應佔部份。

信託契約載有條文限制基金單位持有人就任何基金單位已付或應付款項所承擔責任。該等條文旨在確保倘購入基金單位持有人所持基金單位之代價已獲繳足，則在陽光房地產基金之負債超出其資產之情況下，該基金單位持有人將毋須僅因身為基金單位持有人而承擔對受託人或陽光房地產基金之任何債權人作出彌償之個人責任。

投資限制

根據《房地產投資信託基金守則》之限制及規定，管理人須確保陽光房地產基金及各房地產投資信託基金集團成員公司遵守投資限制。有關限制包括但不限於以下各項：

(a) 陽光房地產基金不得投資任何空置土地或從事或參與任何物業發展活動（為免生疑，不包括翻新、調整及裝修）；

(b) 未經受託人事先書面批准，陽光房地產基金不得借出、承擔、擔保、批署或以其他方式直接或或然承擔或涉及任何人士之任何責任或債項，而任何部份存置財產亦不得用作任何人士之債項或任何責任、負債或債項之抵押品；及

(c) 陽光房地產基金不得收購涉及承擔任何無限責任之任何投資。

信託契約之修訂

受託人及管理人有權根據任何補充契約及應要求在未經證監會事先批准下按其認為適當之方式及程序修訂、修改、更改、改動或增補信託契約之條文，惟：

(a) 受託人必須以書面證明其認為有關修訂、修改、更改、改動或增補：

(i) 並不會對基金單位持有人之權益造成重大損害，並不會解除受託人或管理人根據信託契約在任何重大方面對基金單位持有人負有之任何責任，及並不會增加存置財產應付之成本及費用；

(ii) 對於遵守適用財政、法定或官方規定(不論是否具有法律效力)而言屬必需；或

(iii) 乃修正明顯錯誤之必要修訂，

否則不得在未經特別決議案通過之情況下作出有關修訂、修改、更改、改動或增補；而

(b) 該等修訂、修改、更改、改動或增補不得強制規定任何基金單位持有人須就其基金單位支付任何額外款項或就此承擔任何責任。

基金單位持有人會議

根據信託契約之條文，管理人將須每曆年最少一次召開基金單位持有人大會，作為陽光房地產基金之基金單位持有人週年大會。

此外，根據信託契約之條文，受託人或管理人分別可按其認為合適之時間及地點在香港隨時召開基金單位持有人會議(惟管理人須於持有不少於10%當時已發行基金單位之兩名或以上基金單位持有人之書面要求下行事)。

基金單位持有人會議如召開，可以特別決議案及根據信託契約：

(a) 通過按信託契約所規定不須獲受託人與管理人同意方可對信託契作出約之任何更改、修改、改動或新增；

(b) 撤換受託人；

(c) 撤換管理人；

(d) 批准出售由收購日期起計不足兩年之投資；

(e) 批准終止陽光房地產基金；

(f) 批准陽光房地產基金合併；

(g) 更改陽光房地產基金之投資政策及目標；及

(h) 批准對根據信託契約應付受託人或管理人最高酬金(下文所述之受託人額外費用除外)之任何更改或對受託人或管理人酬金架構之任何更改。

除非根據《房地產投資信託基金守則》之規定或信託契約之條文須以特別決議案形式進行，基金單位持有人就上述者以外之事宜以決議案作出之任何決定，須以普通決議案形式進行。

會議須至少提前14日按信託契約所述方式向基金單位持有人發出通知(不包括通知送達或被視為送達之日及通知發出當日)，惟就提呈特別決議案以供在該會議上考慮之基金單位持有人會議則須於至少21日前發出通知(不包括通知送達或被視為送達之日及發出通知之日)。每項通知須列明會議之地點、日期及時間及將提呈之任何決議案之條款。通知須以郵遞方式寄予受託人，惟倘會議是由受託人召開，則須以郵遞方式向管理人寄發該通知。概不得以意外遺漏向任何基金單位持有人發出通知或任何基金單位持有人未能收到通知為由使已通過之決議案或任何會議之程序失效。

會議採用投票方式表決。於投票表決時，親身、由公司代表或委任代表出席之各基金單位持有人應就基金單位持有人所持之每一已繳足之基金單位享有一票。然而，如基金單位持有人於將審議之事項中擁有重大利益，而管理人(如該基金單位持有人根據《房地產投資信託基金守則》並非管理人之關連人士)或受託人(如該基金單位持有人根據《房地產投資信託基金守則》屬於管理人之關連人士)根據信託契約之條款認為該利益有利於其他基金單位持有人之權益，則該基金單位持有人不得就其本身之基金單位投票或計入會議之法定人數內。信託契約並無載有對非香港居民或海外基金單位持有人持有基金單位或行使有關其所持的基金單位之投票權之任何限制。

代表委任文據連同經簽署之授權書(如管理人要求)或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明之該等文件副本須於大會或其任何續會(該表格所列名之人士擬於會上投票)之指定舉行時間48小時前送交管理人或受託人於召開大會通告，或召開任何續會通告(或在各情況下，隨附有關通告一併寄發之任何文件)指定之地點，或如無指定地點則為基金單位過戶處之註冊辦事處，或在大會或其續會舉行日期後進行不記名投票之情況下，則最遲於不記名投票之指定進行時間48小時前送交，在不符合上述規定情況下，代表委任文據將不會被視為有效。代表委任文據在其簽署日期起12個月屆滿後將告無效。交回代表委任文據後，

基金單位持有人仍可親身出席大會並於會上投票或就有關不記名投票表決，及在該情況下，代表委任文據須被視為已被撤銷。獲委任為代表之人士毋須為基金單位持有人。

受託人之權力、職責及責任

根據信託契約，受託人之權力、職責及責任包括(但不限於)：

(a) 按管理人之指示(該指示不得與信託契約、《房地產投資信託基金守則》或任何適用法例或規例有所衝突)，根據信託契約所載之投資權力代陽光房地產基金收購物業或為認可投資；

(b) 以信託形式為基金單位持有人之利益持有存置財產；

(c) 監督管理人之活動是否符合(其中包括)信託契約；及

(d) 確保管理人進行之所有投資活動與陽光房地產基金之投資政策及目標以及陽光房地產基金之組成文件(定義見《房地產投資信託基金守則》)相符，且符合基金單位持有人之利益。

受託人於履行其職能及職責，以及於保障基金單位持有人之權利及權益時須盡責及謹慎地作出最大努力。

受託人可按管理人之指示，代陽光房地產基金安排及承擔負債(包括但不限於借款)及責任(及使存置財產受約束)，並設立及授出任何形式或性質或涉及有關負債及責任之抵押，以及代陽光房地產基金履行及解除存置財產之該等負債及責任，而在各情況下均須受適用法例、《房地產投資信託基金守則》及信託契約所限制。

受託人亦可委任代理人，以行使獲信託契約歸屬之全部或任何信託、權力及酌情權，惟該代理人之委派或委任須獲管理人事先批准，並須遵守受託人認為合適之委派或委任條款及條件。

儘管受託人可應管理人之書面要求，以有抵押及無抵押方式為陽光房地產基金借貸或集資款項，然而倘進行借貸會導致陽光房地產基金之總借貸，超過緊接進行該等借貸前刊發之最近期陽光房地產基金經審核賬目所列存置財產之合計資產總值之45%(或《房地產投資信託基金守則》批准或有關當局特別批准之該等其他較高或較低百分比)(或會根據信託契約予以調整)，管理人不得指示受託人進行任何借貸。

受託人之償付權利

根據《房地產投資信託基金守則》及一切適用法例、規則及規例，受託人有權就其根據信託契約履行職責或行使權力時可能妥為承擔或產生之一切負債、費用、成本、支出及開支，或在其他情況下因信託契約或陽光房地產基金之其他組成文件(定義見《房地產投資信託基金守則》)有關發售或發行基金單位而產生或出現與之有關之所有負債、費用、成本、支出及開支(包括但不限於有關房地產基金集團公司董事及高級職員之負債及所有成本、費用及開支(包括但不限於所有路演、廣告、推銷及市場推廣相關開支))，於受託人及管理人就任何個別情況可能釐定之時間及期間內，動用存置財產或自存置資產中獲償付款項。

受託人之法律責任限制

在受託人(包括其董事、僱員、代理人及代表)並無欺騙、疏忽、蓄意失責、違反信託或違反信託契約、受託人為其中一方之組成文件(定義見《房地產投資信託基金守則》)、有關法例及規例之情況下，受託人毋須就因行使或不行使其權力而可能產生之任何損失、費用、損害或造成之不便，以任何方式向陽光房地產基金、基金單位持有人、管理人或任何人士承擔責任。此外，除因受託人(包括其董事、僱員、代理及代表)欺詐、疏忽、故意失責、違反信託契約，或違反受託人為其中一方之組成文件(定義見《房地產投資信託基金守則》)、《房地產投資信託基金守則》所產生或引致之虧損或損失外，受託人毋須就管理人、基金單位過戶處、任何認可估值師或任何房地產基金集團公司或前述各方任何董事之任何行為或遺漏承擔任何責任。然而，受託人之該等責任不得使管理人、基金單位過戶處、任何認可估值師或任何房地產基金集團公司或前述各方之任何董事可免除彼等本身就本文所述任何行為或遺漏而須承擔之責任。此外，在受託人(包括其董事、僱員、代理人及代表)並無欺騙、疏忽、蓄意失責、違反信託契約或違反信託、受託人為其中一方之組成文件(定義見《房地產投資信託基金守則》)、有關法例及規例之情況下，受託人招致之負債及提供之任何彌償保證僅限於受託人享有追索權之存置財產金額。

受託人於存置財產中之彌償保證權利

根據信託契約之條文，且在不影響受託人在法律上獲授予之任何彌償保證權利下，受託人及受託人之任何董事、僱員、下屬及代理人可就彼等作為受託人及作為受託人之董事、僱員、下屬及代理人而可能面對之任何訴訟、成本、索償、損失、開支或要求自存置財產或其任何部份中獲得彌償，及就彌償之目的而言有權對存置財產或其任何部份行使追索權，惟倘該訟訴、成本、索償、損失、開支或要求乃因受託人及受託人之任何董事、僱員、下屬、代理人或代表存在欺詐、疏忽、蓄意失責行為或違反信託或違反信託契約或受託人為其中一方之組成文件(定義見《房地產投資信託基金守則》)或有關法例及規例而產生則另作別論。

受託人之退任或撤換

在下列情況下，受託人可退任或被撤換：

(a) 除非已委任新任受託人(於陽光房地產基金獲證監會認可期間，須經證監會事先書面同意)，否則受託人不可退任。受託人之退任應與委任新受託人同時生效。

(b) 在下列情況下，管理人可以事先向受託人發出書面通知，撤換受託人：

(i) 倘受託人清盤(為按管理人事先書面批准之條件進行重組或合併而自動清盤者則除外)或倘其任何資產獲指派接管人或就受託人指派司法管理人(或任何相類程序出現或就受託人指派任何相類人員)；

(ii) 倘受託人停止經營業務；或

(iii) 倘基金單位持有人於根據信託契約之條文正式召開之基金單位持有人會議上以特別決議案正式通過，並且已向受託人及管理人發出最少21日之通知述明有關之決定。

受託人費用

陽光房地產基金將向受託人支付一筆過成立費用，金額不高於港幣200,000元，以及於每個財政年度向其支付管理人與受託人不時協定但不超過於有關財政年度結束時存置財產價值之0.03%(可增至最高達存置財產價值之0.06%)之年費，惟該金額最低須為每月港幣50,000元(「受託人年費」)。受託人之酬金須於每季度最後一日起計30日內自存置財產撥支，酬金金額乃經參考陽光房地產基金之未經審核季度管理賬目釐定，可根據信託契約之條文作出調整。

受託人於中斷期間應付之年費以時間長短按比例支付。受託人由陽光房地產基金開始日期至緊接上市日期前一日(包括首尾兩日)止期間應付之年費，須為最低費用每月港幣50,000元，以時間長短按比例支付。

倘受託人認為適宜或有需要或應管理人要求履行特殊性質責任或非受託人於陽光房地產基金日常及一般業務過程中之正常責任範圍內之責任，包括但不限於有關陽光房地產基金於發售建議後收購或沽售或出售之任何房地產，則受託人有權按時間成本基準於存置財產中撥付有關費用(由受託人與管理人協定)(「受託人之額外費用」)，除非獲基金單位持有人以普通決議案批准，否則：

(i) 受託人就與陽光房地產基金訂立之各項交易收取受託人之額外費用總額不得超逾(a)收購價(如收購房地產，不論由陽光房地產基金直接或間接收購)；或(b)售價(如出售或沽售房地產不論由陽光房地產基金直接或間接持有)之0.05%；及

(ii) 受託人於各財政年度收取與上述(i)所述與收購或出售或沽售房地產無關之受託人之額外費用總額不得超逾於該財政年度之受託人年費之20%。

有關發售建議及收購物業相關之費用為上述成立費用之一部份，受託人不得就上述所提供之服務收取任何額外費用。

受託人及管理人可向基金單位持有人給予不少於一個月事先書面通知，將受託人年費調高至最高達存置財產價值每年0.06%，而毋須取得基金單位持有人之批准。受託人年費上限任何上調或受託人酬金結構之任何變動，僅可由基金單位持有人於根據信託契約之條款召開之基金單位持有人會議上以特別決議案批准。

陽光房地產基金之終止

倘基金單位於二零零七年一月三十一日或由管理人及受託人書面協定之較後日期未能在香港聯交所上市，則陽光房地產基金將會終止，而毋須基金單位持有人批准。否則，除非其按法院命令清盤或根據營運法律被終止，陽光房地產基金將一直營運，直至按信託契約所訂明於陽光房地產基金開始日期起計滿80年之該日期減一日為止(即二零八六年五月二十五日)屆滿，或直至其根據下文所述或下文「陽光房地產基金之合併」分節所載之方式被終止為止。

根據信託契約之條文，陽光房地產基金可根據信託契約之條文以特別決議案予以終止。

倘管理人提出終止陽光房地產基金之建議，而管理人及其關連人士於基金單位持有權益且彼等從在陽光房地產基金之終止中獲得之利益有別於所有其他基金單位持有人(由受託人釐定)，則彼等須放棄投票，惟管理人及其關連人士為唯一基金單位持有人則另作別論。倘不存在欺詐、疏忽、蓄意失責或違反信託、信託契約或有關法例，受託人毋須就任何由管理人提議及經特別決議案批准之終止所引起之任何後果負責。管理人須在合理可行情況下，盡快向基金單位持有人刊發終止陽光房地產基金之公告。

管理人須於公佈終止陽光房地產基金後21日內，向基金單位持有人送呈一份召開基金單位持有人特別大會之通函，當中須載有以下資料：

(a) 終止陽光房地產基金之理據；

(b) 終止之生效日期；

(c) 處理存置財產之方式；

(d) 分派終止之所得款項之程序及時間安排；

(e) 認可估值師編製之陽光房地產基金估值報告，有關報告之日期不得早於刊發通函日期前三個月；

(f) 基金單位持有人之其他選擇；

(g) 終止之估計成本及須承擔該等成本之人士；及

(h) 管理人決定應知會基金單位持有人之其他重要資料。

於批准終止陽光房地產基金之建議後，受託人須監督管理人變現陽光房地產基金之資產(管理人須盡快進行)。出售及分派當中所得款項(如有)後，陽光房地產基金將告終止。

倘管理人被撤職，且於管理人被撤職起計60日內(或受託人認為適當之較長期間)並無妥為符合《房地產投資信託基金守則》資格及獲證監會認可之新管理人願意接管現任管理人之職務，則受託人可終止陽光房地產基金。

陽光房地產基金之合併

陽光房地產基金如進行合併，須經基金單位持有人於管理人根據信託契約之條文召開之基金單位持有人會議上以特別決議案授出特別事先批准。

倘合併陽光房地產基金之建議由管理人提出，而管理人及其於基金單位中擁有權益之關連人士於合併陽光房地產基金中獲得之利益(由受託人全權釐定)乃有別於所有其他基金單位持有人，則彼等須放棄投票。倘合併後受託人將予退任，則藉以進行該項合併之契約(據此陽光房地產基金之存置財產及負債進行合併)必須載有令受託人滿意之彌償保證條款。如合併之建議由管理人提出並經特別決議案批准，受託人毋須再對陽光房地產基金於合併時仍有效之責任及負債負責，惟以隨後自合併實體解除及不在合併實體下之責任及負

債為限，而受託人亦毋須就陽光房地產基金之任何合併產生之後果承擔任何其他責任(因受託人之欺詐、疏忽、蓄意失責或違反信託、信託契約或有關法例而引致之責任除外)。

管理人須在合理可行情況下盡快以公告之方式，知會基金單位持有人有關合併陽光房地產基金之意向。管理人須於上述公告刊發後21日內，向基金單位持有人送呈一份召開基金單位持有人特別大會之通函，當中須載有以下資料：

(1) 合併陽光房地產基金之理據；

(2) 合併之生效日期；

(3) 處理存置財產之方式；

(4) 因合併而發行或交換新基金單位之程序及時間安排；

(5) 認可估值師編製之陽光房地產基金估值報告，有關報告之日期不得早於刊發通函日期前三個月；

(6) 基金單位持有人之其他選擇；

(7) 合併之估計成本及須承擔該等成本之人士；及

(8) 管理人決定應知會基金單位持有人之其他重要資料。

根據信託契約條款進行之任何合併，僅可於經繼任實體承擔履行清償陽光房地產基金於合併時留存之所有債務及負債之責任後方可生效。

《證券及期貨條例》第XV部視作適用

除受若干例外情況及修訂所限，信託契約將《證券及期貨條例》第XV部之規定視作具有效力(可作必要之變通)，並對管理人及管理人之董事及最高行政人員及每名基金單位持有人及透過或以其名義取得權益之所有人士(包括但不限於當時其任何基金單位獲香港結算納入之每名中央結算系統參與者)均具約束力，猶如：

(a) 就《證券及期貨條例》第XV部而言，陽光房地產基金為一間「上市法團」；

(b) 凡《證券及期貨條例》第XV部所指該上市法團之「相關股本」，均指：

(i) 不時已發行在外之基金單位；及

(ii) 管理人不時同意(不論有條件或無條件)發行之基金單位;

(c) 一個基金單位為該上市法團相關股本所包含之一股股份;

(d) 一個基金單位之持有人為該上市法團相關股本內一股股份之持有人;

(e) 管理人本身為該上市法團之董事;

(f) 管理人之董事及最高行政人員分別為該上市法團之董事及最高行政人員;

(g) 就須具報權益而言,「**百分率水平**」指以下述方式表達之百分率數字:有關人士在緊接有關時間之前或之後(視乎情況而定)擁有權益之基金單位總數,在有關時間經管理人公佈之全部已發行基金單位中所佔之百分率;如該數字並非整數,則調低至最接近之整數;

(h) 就淡倉而言,「**百分率水平**」指以下述方式表達之百分率數字:在緊接有關時間之前或之後(視乎情況而定)由有關人士持有淡倉之基金單位總數,在有關時間經管理人公佈之全部已發行基金單位中所佔之百分率;如該數字並非整數,則調低至最接近之整數。

凡提述:

(a) 一名人士之基金單位權益,須按《證券及期貨條例》第322條下對股份權益之相同方式解釋;

(b) 一名人士之基金單位淡倉,須按《證券及期貨條例》第308及第322條下對股份之淡倉之相同方式解釋;

(c) 管理人或管理人之董事或最高行政人員(視乎情況而定)之基金單位權益,須按《證券及期貨條例》第346條下對股份權益之相同方式解釋;

(d) 管理人或管理人之董事或最高行政人員(視乎情況而定)之基金單位淡倉,須按《證券及期貨條例》第308及第346條下對股份之淡倉之相同方式解釋。

倘因視作採用《證券及期貨條例》第XV部而產生披露責任,則有關人士須就此向管理人及香港聯交所發出通知。

倘根據管理人採納之基金單位權益披露守則及信託契約之有關條文須承擔披露責任之

人士未有根據管理人採納之基金單位權益披露守則及信託契約之有關條文作出通知(不論該名人士是否基金單位持有人),該人士擁有(或被視作擁有)權益之基金單位(「受影響基金單位」)須受權益披露守則及信託契約之有關條文所規限。當擁有受影響基金單位權益之人士是管理人以外之人士,管理人可全權酌情決定就任何或全部受影響基金單位採取下列任何或所有行動:

(a) 宣佈暫時中止任何或全部受影響基金單位附帶之投票權(而在宣佈後,就陽光房地產基金而言,該等投票權須就各方面而言暫時中止);

(b) 暫時中止支付任何或全部受影響基金單位之任何分派(而在暫時中止後,任何該等分派須保留於陽光房地產基金名下之信託賬戶以待動用);

(c) 由該人士須作出披露之期限當日起計,就每違規日實施收取每個受影響基金單位最多港幣0.10元之行政費;及

(d) 暫時中止及/或拒絕登記部份或全部受影響基金單位之任何轉讓,直至管理人信納信託契約之條文已獲全面遵守為止。

上文所指之行政費須由管理人保留作其認為合適之用途。倘有關基金單位持有人或任何其他人士並無支付該費用,管理人可(全權酌情決定)從有關之受影響基金單位之任何分派中預扣及扣除該費用(而在收回該費用前,管理人可(全權酌情決定)行使上文所載之任何權利)。倘有任何款項存於上文所指之信託賬戶,管理人可動用該等款項抵銷對有關之受影響基金單位實施收取之任何該等費用。

不論任何基金單位持有人有否違反信託契約之有關條文,每名基金單位持有人須受管理人之決定約束,而倘管理人(全權酌情決定)宣佈任何或全部該等基金單位是(或被視作為)受影響基金單位,每名持有人之基金單位須受該決定規限。

倘該名擁有受影響基金單位權益之人士是管理人:

(a) 受託人可就任何或全部受影響基金單位,行使管理人在上文第(a)至(d)分段下之權力;

(b) 受託人可行使管理人之權力,為陽光房地產基金之利益保留行政費,並於費用沒有支付之情況下採取行動;及

(c) 不論管理人有否違反信託契約之有關條文,管理人須受受託人之決定所約束,而倘受託人(全權酌情決定)宣佈任何或全部該等基金單位是(或被視作為)受影響基金單位,管理人之基金單位須受該決定約束。

根據信託契約，每位基金單位持有人及所有透過或藉着基金單位持有人提出索償之人士明確承認及同意授予管理人及受託人上述權利及權力，並同意受管理人或受託人(視情況而定)根據信託契約真誠採取之任何行動所約束。

投資者務請細閱信託契約有關彼等之披露責任及《證券及期貨條例》第XV部視為申請之有關條文。通知表格須與《證券及期貨條例》第XV部之「權益」及「淡倉」所需者相同(或須按受託人及管理人不時頒佈之任何修改，而該修改亦須待證監會事先批准)。

本節所討論之協議屬複雜文件，以下所載僅為該等協議之概要。投資者應自行參閱有關協議正文，以確認具體資料或詳細了解陽光房地產基金。該等協議於直至上市日期(包括該日)直至正午十二時正之正常辦公時間內，在管理人之註冊辦事處可供查閱，地址為香港灣仔皇后大道東248號30樓。

收購目標公司股份、目標物業、融資公司股份及域名公司股份之協議之描述

於二零零六年十一月十日及二零零六年十二月二日，買方公司與有關之賣方訂立買賣協議，據此，買方公司有條件地同意向有關之賣方收購目標公司股份、目標物業、融資公司股份及域名公司股份。

目標公司股份之買賣協議及稅務契約

購買每一目標公司之代價(就新都城一期物業及上水中心購物商場之代價除外)是按該目標公司直接或間接擁有之物業之收購價值(按最低收購價計算)釐定，並經就目標公司(及其一間或以上之附屬公司，視情況而定)於完成時之資產與負債及調整額之特定百分比作出調整(根據有關買方公司與賣方協定之基準)。在計算購買代價時不會將目標公司(及其附屬公司，視情況而定)之任何遞延稅項負債計算在內，但將會就任何因有關物業於完成後由買賣存貨轉為投資資產之重新分類所產生之遞延稅項負債由有關房地產基金集團公司承擔作稅務契約。目標公司(及其附屬公司，如適用)之任何遞延稅項資產將不會計入於完成時之應付購買代價，但若陽光房地產基金或房地產基金集團公司以稅務虧損利益抵銷原應出現之未來稅務負債，該遞延稅項資產將由房地產基金集團公司於完成後之未來日期支付。

皇后大道東248號之收購價值將為港幣18.172億元，另加相當於調整額25.75%之款項。於完成前，SKFE於該物業擁有約82.9%權益，而囪基地產則於該物業擁有約17.1%權益。

寶恆商業中心之收購價值將為港幣3.276億元，另加相當於調整額4.64%之款項。於完成前，該物業由SKFE間接全資擁有。

富時中心之收購價值將為港幣2.554億元，另加相當於調整額3.62%之款項。於完成前，該物業由囪基地產間接全資擁有。

文咸東街135商業中心物業之收購價值將為港幣1.785億元，另加相當於調整額2.53%之款項。於完成前，該物業由SKFE間接全資擁有。

雲山大廈物業之收購價值將為港幣1.972億元，另加相當於調整額2.79%之款項。於完成前，該物業由SKFE間接全資擁有。

渣華道108號商業中心之收購價值將為港幣1.141億元，另加相當於調整額1.62%之款項。於完成前，Perfect Bright及Furnline於該物業間接合計擁有約66.7%權益，而囪基發展則於該物業間接擁有約33.3%權益。

新輝商業中心物業之收購價值將為港幣7,760萬元，另加相當於調整額1.10%之款項。於完成前，該物業由SKFE間接全資擁有。

偉程商業大廈物業之收購價值將為港幣2,020萬元，另加相當於調整額0.29%之款項。於完成前，Perfect Bright及Furnline各自於該物業間接擁有50%權益。

永樂街235商業中心之收購價值將為港幣1.304億元，另加相當於調整額1.85%之款項。於完成前，該物業由囪基地產間接全資擁有。

裕輝商業中心物業之收購價值將為港幣9,630萬元，另加相當於調整額1.36%之款項。於完成前，該物業由囪基地產間接全資擁有。

囪港中心之收購價值將為港幣9,550萬元，另加相當於調整額1.35%之款項。於完成前，該物業由囪基地產間接全資擁有。

安隆商業大廈物業之收購價值將為港幣8,310萬元，另加相當於調整額1.18%之款項。於完成前，該物業由囪基地產間接全資擁有。

光華廣場物業之收購價值將為港幣3.555億元，另加相當於調整額5.04%之款項。於完成前，該物業由囪基兆業間接全資擁有。

百利商業中心物業之收購價值將為港幣4,350萬元，另加相當於調整額0.62%之款項。於完成前，Perfect Bright及Furnline各自於該物業間接擁有50%權益。

港逸軒物業之收購價值將為港幣5,050萬元，另加相當於調整額0.72%之款項。於完成前，Perfect Bright及Furnline各自於該物業間接擁有50%權益。

耀星華庭物業之收購價值將為港幣3,570萬元，另加相當於調整額0.51%之款項。於完成前，Perfect Bright及Furnline於該物業間接合計擁有約63.6%權益，而囪基地產則於該物業間接擁有約36.4%權益。

俊暉華庭物業之收購價值將為港幣1,550萬元，另加相當於調整額0.22%之款項。於完成前，Perfect Bright及Furnline各自於該物業間接擁有50%權益。

御皇臺物業之收購價值將為港幣5,670萬元，另加相當於調整額0.80%之款項。於完成前，該物業由囪基地產間接全資擁有。

就上述各項收購價值調整而言，增添某百分比之調整額可能會導致增加或減少，視調整額屬正數或負數而定。

收購目標公司(Crownwill Limited及Bayman Limited除外)之有關買賣協議亦訂明，倘若陽光房地產基金或管理人(不論是代表陽光房地產基金或同意由陽光房地產基金償付)就發售建議而支付之所有費用、佣金及其他開支(「**發售開支**」)之總額，少於或超出管理人為支付發售開支而代表陽光房地產基金保留之發售建議所得款項金額(「**保留金額**」)，則將會就任何多出或不足金額之百分比對根據該等買賣協議支付之收購代價作出調整，該百分比與適用於上述調整所載之調整額者相同。

新都城一期物業買賣協議訂明，倘若發售開支之總金額少於或超出保留金額，則會對根據買賣協議支付之收購代價作出調整，調整金額以任何多出或不足金額之19.92%為限。

上水中心購物商場買賣協議訂明，倘若發售開支之總金額少於或超出保留金額，則會對根據買賣協議支付之收購代價作出調整，調整金額以任何多出或不足金額之24.09%為限。

根據有關收購該等目標公司之買賣協議，將就每一目標公司(及其附屬公司(按合併基準)，如適用)編製備考資產負債表(「備考完成賬目」)，並按買方公司與賣方協議的基準釐

定對物業之收購價值所作之調整。購買有關目標公司之代價之款項，將參考該目標公司(及其附屬公司，如適用)之備考完成賬目釐定。

目標公司之現有借貸包括來自SKFE、Perfect Bright、Furnline、囪基兆業、囪基地產及囪基發展的聯繫公司之貸款。

於完成時，現有借貸將轉讓予融資公司，屆時融資公司將(根據備考完成賬目)主要按實際金額之基準就該轉讓向有關貸款方付款。

完成就收購目標公司之各項買賣協議將於上市日期發生。於完成後60日內，賣方將交出有關目標公司及其附屬公司(按合併基準，如適用)於完成日期之未經審核資產負債表(「完成賬目」)。於完成後90日內，各目標公司之完成賬目將予審核。調整額將就備考完成賬目所示對目標公司(及其附屬公司，如適用)於完成時之資產及負債及現有借貸之任何多計或少計(視情況而定)，由或向有關賣方及／或貸款人支付或收取，惟少計須受若干上限所限。該等調整額須於收到核數結果後14日內支付。

收購目標公司之每項買賣協議均訂明(其中包括)，有關賣方須促使於完成前，目標公司必須(i)沽售目標公司(及其附屬公司，如適用)之所有資產，不包括其物業、附屬廠房、設備及實產，及不包括將反映於經審核完成賬目之流動資產；及(ii)為目標公司(及其附屬公司，如適用)解除一切負債，不包括現有借貸，亦不包括將分別反映於經審核完成賬目之流動負債及將由有關稅務契約承保之遞延稅項負債撥備。

收購每項目標公司股份及轉讓現有借貸之完成須待達成多項條件後，包括但不限於以下所述者，方可作實：

(i) 香港聯交所批准根據本發售通函所載之條款及條件發行之所有基金單位上市及買賣；

(ii) 證監會根據《證券及期貨條例》認可陽光房地產基金、本發售通函及有關申請表格；

(iii) 根據其各自條款及任何適用規則及法例，包銷協議成為無條件且無予以終止；

(iv) 有關物業並無重大損毀，且並無重大違反保證；及

(v) 根據有關買賣協議之條款取得就轉讓任何目標公司股份及／或現有借貸而言所需之一切有關第三方同意或批准。

倘上述任何一項條件於上市日期或二零零七年一月三十一日(以較早者為準)或之前未能達成(或獲有關各方豁免)，則各買賣協議將予終止並告失效。

收購目標公司之每項買賣協議載有有關賣方就有關目標公司股份、目標公司(及其附屬公司，如適用)及物業作出之若干聲明、保證及彌償保證。

SKFE、囪基地產及囪基兆業(在各情況下均有關其或其附屬公司所出售或轉讓之權益或貸款，就囪基地產之情況而言，不包括囪基發展在內)與囪基兆業(由Perfect Bright及Furnline就彼等所出售之權益及彼等各自之聯營公司所轉讓之貸款所促使)已各自就買賣協議下有關賣方及借貸轉讓人於收購目標公司股份及轉讓現有借貸之責任作出個別擔保。每項買賣協議亦載列有關之賣方、貸款轉讓人及擔保人就任何違反而須承擔責任之若干限制，包括索償責任上限及期限之規定。

有關之賣方及有關之擔保人將於完成時分別就各目標公司訂立以有關買方公司、控股公司及受託人為受益人之個別稅務契約，據此承諾就下文所述，向買方公司、控股公司及受託人(按指示及作為陽光房地產基金之受託人)就目標公司(及其附屬公司，如適用)將面對之若干稅務負債支付(其中包括)：

(i) 因或基於完成時或之前所賺取、應計、生效或發生之任何收入、溢利、交易及事件而產生之任何稅務責任(下文(ii)及(iii)項所述者外)；

(ii) 與因物業公司出售有關物業或當中之任何部份而引致截至完成時已授出之商業建築物減免及資本性減免獲撥回有關之任何稅務責任；及

(iii) 因或基於完成時在有關物業公司賬目內，有關物業由買賣存貨重新分類為投資資產而產生之任何稅務責任，上限為有關物業於重新分類時之市值。

就此而言，有關之賣方可指示任何稅務程序之進行，惟須受限於(其中包括)有關賣方之成本彌償保證及其他規定。

根據上文第(i)段提出索償之限期為由完成起計七年。根據上文第(ii)段及第(iii)段索償之限期為有關物業公司出售有關物業起計七年內。就索償所涉及之有關稅務責任提出任何稅務行動或程序，而於適用之限期屆滿前未得到完滿解決，不損害買方公司之索償權利。

多間目標公司之買賣協議亦訂明買方公司須就購買有關目標公司之股份向有關賣方支付額外代價，該額外代價相當於完成時陽光房地產基金或房地產基金集團公司用來抵銷原應出現稅務負債之目標公司(及其附屬公司，如適用)之稅務虧損利益之金額。該額外代價將於日後支付，惟以用於上述用途之有關稅務虧損利益為限。

根據收購目標公司之各項買賣協議及稅務契約：

(i) SKFE將為持有皇后大道東248號(以該物業約82.9%之權益為限)、寶恆商業中心、文咸東街135商業中心物業、雲山大廈物業及新輝商業中心物業之物業公司(及有關目標公司)以及新都城一期物業及上水中心購物商場之有關擔保人；

(ii) 囪基地產將為持有皇后大道東248號(以該物業約17.1%之權益為限)、富時中心、永樂街235商業中心、裕輝商業中心物業、囪港中心、安隆商業大廈物業、及御皇臺物業之物業公司(及有關目標公司)之有關擔保人；

(iii) 囪基兆業將為光華廣場物業買賣協議之貸款轉讓人之有關擔保人；及

(iv) 囪基兆業(由Perfect Bright及Furnline所促使)將為持有渣華道108商業中心(以Perfect Bright及Furnline於該物業約66.7%之權益為限)、偉程商業大廈物業、百利商業中心物業、港逸軒物業、耀星華庭物業(以Perfect Bright及Furnline於該物業約63.6%之權益為限)及俊暉華庭物業之物業公司(及有關目標公司)之有關擔保人。

無投票權遞延股份之資料

如屬收購身為中間控股公司之目標公司之多項買賣協議，該等中間控股公司屬下之物業公司之已發行股本除包括該等中間控股公司持有之普通股外，亦包括若干無投票權遞延

股份。有關之目標公司為間接持有(i)寶恆商業中心及俊暉華庭物業；及(ii)皇后大道東248號(持有約82.9%權益)、文咸東街135商業中心物業、雲山大廈物業及新輝商業中心物業之該等公司。

(i) 寶恆商業中心及俊暉華庭物業

沛達發展有限公司為寶恆商業中心之唯一擁有人，而倍徽置業有限公司於完成時直接擁有俊暉華庭物業之80%。沛達發展有限公司及倍徽置業有限公司各自之已發行股本包括普通股及無投票權遞延股份。於完成時，沛達發展有限公司及倍徽置業有限公司各自之全部普通股及無投票權遞延股份將透過控股公司及有關之中間控股公司為陽光房地產基金持有。

沛達發展有限公司及倍徽置業有限公司之該等無投票權遞延股份之權利及限制概述如下：

(a) *就收入而言*。沛達發展有限公司或倍徽置業有限公司(視情況而定)於任何財政年度可釐定分派之溢利須按彼等各自所持普通股之繳足股款比例向普通股持有人分派，而無投票權遞延股份之持有人不會獲派任何溢利。

(b) *就資本而言*。就清盤或以其他方式結束營業而退回資產時，沛達發展有限公司或倍徽置業有限公司(視情況而定)須將其資產之首港幣100,000,000,000元按普通股持有人各自所持普通股面值之比例向彼等作資產分派；有關資產結餘之一半屬於及應分派予無投票權遞延股持有人，另一半則分派予普通股持有人，而在上述兩種情況下，均按彼等各自所持股份面值之比例分派。

(c) *就投票而言*。在舉手投票時，各親身出席(為個人)或(如為公司)委派授權代表出席之普通股持有人均可投一票；而在表決時，各親身出席或以委任代表或(如為公司)委派授權代表出席之普通股持有人就每股所持之普通股應可投一票，惟無投票權遞延股份之持有人則無權獲發沛達發展有限公司或倍徽置業有限公司(視情況而定)之任何股東大會通告或出席任何股東大會或於會上投票。

(ii) 皇后大道東248號、文咸東街135商業中心物業、雲山大廈物業及新輝商業中心物業

積威置業有限公司及興彰有限公司直接擁有皇后大道東248號合共約82.9%之權益。Tinselle Investment Limited、旺信發展有限公司及裕來地產發展有限公司分別為文咸東街135商業中心物業、雲山大廈物業及新輝商業中心物業之唯一擁有人。

積威置業有限公司、興彰有限公司、Tinselle Investment Limited、旺信發展有限公司及裕來地產發展有限公司各自之已發行股本包括普通股及無投票權遞延股份。於完成時，該等物業公司各自之無投票權遞延股份將不會由陽光房地產基金持有(不論是透過控股公司及該等中間控股公司或以其他方式持有)。

積威置業有限公司、興彰有限公司、Tinselle Investment Limited、旺信發展有限公司及裕來地產發展有限公司各自之該等無投票權遞延股份之權利及限制概述如下：

(a) *就收入而言*。積威置業有限公司、興彰有限公司、Tinselle Investment Limited、旺信發展有限公司或裕來地產發展有限公司(視情況而定)於任何財政年度或其他財政期間可釐定分派之溢利須按彼等各自所持普通股之繳足股款比例向普通股持有人分派，而無投票權遞延股份之持有人不會獲派任何溢利。

(b) *就資本而言*。就清盤或以其他方式結束營業而退回資產時，積威置業有限公司、興彰有限公司、Tinselle Investment Limited、旺信發展有限公司或裕來地產發展有限公司(視情況而定)須將其資產之首港幣100,000,000,000,000元按普通股持有人各自所持普通股面值之比例向彼等作資產分派；有關資產結餘之一半(如有)屬於及應分派予無投票權遞延股持有人，另一半則分派予普通股持有人，而在上述兩種情況下，均按彼等各自所持股份面值之比例分派。

(c) *就投票而言*。在舉手投票時，各親身出席(為個人)或(如為公司)委派授權代表出席之普通股持有人均可投一票；而在表決時，各親身出席或委派委任代表或(如為公司)委派授權代表或委任代表出席之普通股持有人就每股所持之普通股應各可投一票，惟無投票權遞延股份之持有人則無權獲發積威置業有限公司、興彰有限公司、Tinselle Investment Limited、旺信發展有限公司或裕來地產發展有限公司(視情況而定)之任何股東大會通告或出席任何股東大會或於會上投票。

目標物業之買賣協議

新都城一期物業

就新都城一期物業而言，根據二零零六年十一月十日訂立之新都城一期物業買賣協議(以日期為二零零六年十二月二日之補充協議補充)，SKFE於英屬處女群島註冊成立之間接全資附屬公司Crownwill Limited(作為買方，其主要目的為收購及擁有新都城一期物業)將

向崇景建業有限公司、Camleigh Investment Limited及康翠發展有限公司(作為賣方)購買新都城一期物業。新都城一期物業之收購價值將為港幣14.058億元，另加相當於調整額19.92%之款項(可能會導致增加或減少，視調整額屬正數或負數而定)。此外，房地產基金集團公司建邦有限公司(作為買方)訂立新都城一期物業股份買賣協議，向Crown Faith Enterprises Ltd.(SKFE之全資附屬公司)購買Crownwill Limited全部已發行股本，而該收購將於緊接新都城一期物業買賣協議完成前完成，使建邦有限公司將於完成時透過Crownwill Limited間接擁有新都城一期物業。於完成前，新都城一期物業由SKFE間接全資擁有。

上水中心購物商場

就上水中心購物商場而言，根據二零零六年十一月十日訂立之上水中心購物商場買賣協議(以日期為二零零六年十二月二日之補充協議補充)，SKFE於英屬處女群島註冊成立之間接全資附屬公司Bayman Limited(作為買方，其主要目的為收購及擁有上水中心購物商場)將向凱烽企業有限公司及崇景建業有限公司(作為賣方)購買上水中心購物商場。上水中心購物商場之收購價值將為港幣17.00億元，另加相當於調整額24.09%之款項(可能會導致增加或減少，視調整額屬正數或負數而定)。此外，房地產基金集團公司Kochi Enterprises Limited(作為買方)訂立上水中心購物商場股份買賣協議，向Crown Faith Enterprises Ltd.(SKFE之全資附屬公司)購買Bayman Limited全部已發行股本，而該收購將於緊接上水中心購物商場買賣協議完成前完成，使Kochi Enterprises Limited將透過Bayman Limited間接擁有上水中心購物商場。於完成前，SKFE透過Bayman Limited間接全資擁有上水中心購物商場。

融資公司買賣協議及融資公司股份之稅務契約

根據融資公司買賣協議，陽光房地產基金將向SKFE之全資附屬公司Corpson購買融資公司股份。融資公司將作為陽光房地產基金之融資工具。預計融資公司之主要職能將包括(i)與第三方財務機構訂立對外借貸安排，然後以關連人士貸款之方式將資金轉借予個別物業公司；及(ii)就對外借貸安排與第三方交易對手訂立利率對沖安排。融資公司已訂立定期貸款協議及循環信貸融資協議(詳情見下文「貸款融資」一節)。此外，融資公司亦已訂立利率掉期協議及就約務更替訂立協議(詳情見下文「利率掉期」一節)。融資公司根據該等協議應付之款項均毋須於完成前支付。

出售融資公司股份之代價金額應相等於融資公司於完成日期之資產淨值，並不會對融資公司根據有關利率掉期之協議之利益或負債價值作出任何調整。融資公司就欠負融資公司股份賣方之貸款，亦將於完成時按實際金額轉讓予控股公司。

融資公司股份之收購須待達成多項條件(與上述完成收購目標公司股份須待達成之條件類似)後方告完成。

倘上述各項條件於上市日期或二零零七年一月三十一日(以較早者為準)或之前未能達成(或獲有關各方豁免)，則融資公司買賣協議將予終止並告失效。

融資公司買賣協議載有賣方就融資公司股份及融資公司作出之若干聲明及保證。SKFE已就賣方於融資公司買賣協議下之責任作出擔保。融資公司買賣協議亦載列有關之賣方就任何違反而須承擔之責任之若干限制，包括索償期限。

賣方及SKFE(作為擔保人)將於完成時訂立以控股公司及受託人(作為陽光房地產基金之受託人)為受益人之稅務契約，據此承諾就融資公司因或基於完成時或之前所賺取、應計、收取、生效或發生之任何收入、溢利、收益、交易或事件而產生之任何稅務責任，向控股公司及受託人(按指示)支付有關款項。

貸款融資之其他安排

完成前，有關賣方將就以下各項作出一切必要安排：

(i) 目標公司(及其附屬公司，如適用)就有關目標公司之資產提供抵押，作為貸款融資之抵押品(包括但不限於有關物業之第一法定押記)；及

(ii) 融資公司於完成時提取合共港幣39.50億元之定期貸款融資，而所得款項將提供資金予融資公司購買現有借貸，以供轉借予買方公司以支付收購目標物業之代價。

域名公司買賣協議及域名公司股份之稅務契約

根據域名公司買賣協議，陽光房地產基金將會向Corpson(SKFE之全資附屬公司)購買域名公司股份。域名公司持有房地產基金集團公司所採用之多個域名，並可不時註冊其他

域名，而域名公司亦就房地產基金集團公司在香港使用或將會使用之商標提出多項註冊申請（部份已獲准註冊），並可不時申請註冊其他字眼或標誌作為商標。出售域名公司股份之代價金額應相等於域名公司於完成日期就其域名及商標而言之資產淨值（而不作任何調整）。域名公司欠域名公司股份賣方之任何款項亦將會於完成時按實際金額轉讓予融資公司。

域名公司股份之收購須待達成多項條件（與上述完成收購目標公司股份須待達成之條件類似）後方告完成。

倘上述各項條件於上市日期或二零零七年一月三十一日（以較早者為準）或之前未能達成（或獲有關各方豁免），則域名公司買賣協議將予終止並告失效。

域名公司買賣協議載有賣方就域名公司股份及域名公司作出之若干聲明及保證。SKFE已就賣方於域名公司買賣協議下之責任作出擔保。域名公司買賣協議亦載列有關之賣方就任何違反而須承擔責任之若干限制，包括索償期限。

賣方及SKFE（作為保證人）將於完成時，為訂立以控股公司及受託人（作為陽光房地產基金之受託人）為受益人之稅務契約，據此承諾就域名公司因或基於完成時或之前所發生之任何事件而產生任何稅務責任，或於完成時或之前所賺取、應計、收取、生效或發生之任何收入、溢利、收益、交易或事件，向控股公司及受託人（按指示）支付有關款項。

與百利商業中心物業有關之承諾及彌償保證契約

以受託人及新萬發展有限公司為受益人而訂立之承諾及彌償保證契約

SKFE於完成時將訂立以受託人（作為陽光房地產基金之受託人）及新萬發展有限公司為受益人之承諾及彌償保證契約，據此SKFE將(I)就百利彌償期間（定義見下文），就遵守指示（定義見下文）及有關政府機構根據香港法例第502章消防安全（商業處所）條例（就百利商業中心物業之任何部份或百利商業中心之公共地方）所發出，並於完成日期或之前已存在及仍然生效之任何其他指示，導致新萬發展有限公司須承擔之一切相關成本及開支及百利商業中心物業須分擔之額外費用，向新萬發展有限公司作出彌償保證；(II)並就百利彌償期間（定義見下文）內因或涉及違反指示及上述其他指示而導致，或新萬發展有限公司可能因而直接或間接蒙受、產生或承受之一切任何性質之法律行動、法律程序、索償、要求、損失、負

債、賠償、成本、費用及開支(包括按全數彌償基準之法律及其他費用),包括但不限於百利商業中心物業或其任何部份之利潤或租金損失,向新萬發展有限公司作出彌償保證;及就(III)百利彌償期間內因或涉及違反指示及上述其他指示而導致,或受託人(作為陽光房地產基金之受託人)可能因而直接或間接蒙受、產生或承受之一切任何性質之法律行動、法律程序、索償、要求、損失、負債、賠償、成本、費用及開支(包括按全數彌償基準之法律及其他費用),向受託人(作為陽光房地產基金之受託人)作出彌償保證。百利彌償期間指就於完成時至(i)消防處及屋宇署分別發出已遵守指示及下述其他指示之書面核證當日及(ii)百利商業中心管理人書面確認新萬發展有限公司須承擔之一切成本及開支及百利商業中心物業須分擔之任何額外費用已全數支付及結清之日期(以較後者為準)止期間。

鑑於SKFE於承諾及彌償保證契據內作出有關支付遵守指示所涉所有相關費用及開支以及攤分百利商業中心物業須承擔之任何額外費用之承諾及彌償保證,管理人已獲取法律意見,指出百利商業中心物業,並沒有引起任何申索或控訴之實在風險,且指示並不會構成或令致百利商業中心物業之業權不妥善。

有關保險公司亦已確認有關保單受保範圍之有效性不會因指示之存在而受到不良之影響。

「**指示**」指分別由消防處處長及屋宇署署長於二零零五年三月三十一日就百利商業中心物業地庫至二樓之公用地方、所有冷氣機房(包括不屬於公用地方之冷氣機房)及其他公用地方向百利商業中心物業共同擁有人發出之兩項消防安全指示(指示編號:BD FS/2/00041/05及FSD 166/2005)及兩項改善消防安全指示(指示編號:FSD/FSI/1331/2005及BD FSI/01377/05)。

有關指示之詳情,請參閱本發售通函「該等物業及業務－遵守法律及監管法規」一節。

與安隆商業大廈物業有關之承諾及彌償保證契約

以受託人及旺冠發展有限公司為受益人而訂立之承諾及彌償保證契據

囪基地產於完成時將訂立以受託人(作為陽光房地產基金之受託人)及旺冠發展有限公司為受益人之承諾及彌償保證契據,據此囪基地產將承諾(I)向旺冠發展有限公司承諾作出以下彌償保證(i)就遵守指示(定義見下文)及有關政府機構根據香港法例第502章消防安全(商業處所)條例(就安隆商業大廈物業或其任何部份或安隆商業大廈之公共地方)所發出,並於有關買賣協議完成或之前已存在及仍然生效之任何其他指示,導致旺冠發展有限公司

須承擔之一切相關成本及開支及安隆商業大廈物業須分擔之任何費用；(ii)就根據屋宇署署長於二零零五年十一月十七日發出之通知(「閣樓通知」)清拆當時建於安隆商業大廈物業地下之僭建閣樓，旺冠發展有限公司所承擔的一切相關成本及開支；及 (iii)就安隆彌償保證期間(定義見下文)內因或涉及不遵守指示或上述其他指示或閣樓通知而導致，或旺冠可能因而直接或間接蒙受、產生或承受之一切任何質性之法律行動、訴訟、索償、要求、損失、負債、賠償、成本、費用及開支(包括按全數彌償基準之法律及其他費用)，包括但不限於安隆商業大廈物業或其任何部份之任何利潤或租金損失，向旺冠發展有限公司作出彌償保證；及(II)就安隆彌償保證期間內因或涉及不遵守指示或上述其他指示或閣樓通知而導致受託人(作為陽光房地產基金之受託人)可能因而直接或間接蒙受、產生或承受之一切任何質性之法律行動、訴訟、索償、要求、損失、負債、賠償、成本、費用及開支(包括按全數彌償基準之法律及其他費用)，包括但不限於安隆商業大廈物業或其任何部份之任何利潤或租金損失，向受託人(作為陽光房地產基金之受託人)作出彌償保證。

鑑於由囪基地產於承諾及彌償保證契據內有關支付遵守指引所涉所有相關費用及開支及安隆商業大廈物業須分擔之任何費用作出之承諾及彌償保證，管理人已獲取法律意見，指出安隆商業大廈物業並沒有引起任何申索或控訴之實在風險，且指示並不會構成或令致安隆商業大廈物業之業權不妥善。

有關之保險公司亦已確認，有關保單受保範圍之有效性將不會因指引及與防火安全有關之其他類似之指引以及閣樓通知的存在而受到不良之影響。

「**指示**」指：

(a) 屋宇署署長於二零零五年十一月十七日就安隆商業大廈物業41個相關個別單位向旺冠發展有限公司(作為安隆商業大廈物業之註冊擁有人)發出之21項改善消防安全指示(編號第BD FSI/03077/05號至第BD FSI/03081/05號及第BD FSI/03083/05號至第BD FSI/03097/05號以及第BD FSI/03099/05號)；

(b) 消防處處長分別於二零零五年十一月十七日及二零零六年四月二十日就安隆商業大廈物業22個相關個別單位向上述單位佔用人發出之18項改善消防安全指示(編號第FSD/FSI/5826/2005號至第FSD/FSI/5828/2005號，第FSD/FSI/5831/2005號，第FSD/FSI/5833/2005號，第FSD/FSI/5837/2005號，第FSD/FSI/5838/2005號，第

FSD/FSI/5841/2005號至第FSD/FSI/5843/2005號，第FSD/FSI/5845/2005號，第FSD/FSI/5848/2005號，第FSD/FSI/5849/2005號，第FSD/FSI/1144/2006號，第FSD/FSI/1148/2006號，第FSD/FSI/1149/2006號，第FSD/FSI/1151/2006號及第FSD/FSI/1158/2006號）；

(c) 屋宇署署長及消防處處長各分別於二零零五年十一月十七日就安隆商業大廈之公用地方向安隆商業大廈之共同擁有人及旺冠發展有限公司發出之其他兩項改善消防安全指示（編號第BD FSI/03076/05號及第FSD/FSI/5819/2005號）。

於最後實際可行日期，下列符合規定通知書／函件經已發出：

(i) 消防署已發出18份日期分別為二零零六年五月二十六日、二零零六年六月二十六日及二零零六年八月七日之符合規定通知書，確認上文(b)項所載述之18項改善消防安全指示之規定已遵守；

(ii) 屋宇署已於二零零六年六月十二日及二零零六年八月一日發出函件，確認上文(a)項所載述根據屋宇署署長發出之21項改善消防安全指示所規定之消防安全改善工程已完成，而閣樓通知所述之僭建閣樓經已拆卸；及

(iii) 屋宇署及消防署已於二零零六年十月十一日及二零零六年十一月七日分別發出兩份符合規定通知書，確認已遵守上文(c)項所載改善消防安全指示之規定。

「**安隆彌償保證期間**」指：

(I) 就有關安隆商業大廈物業或其任何部份所發出的指示及上述之其他指示（包括但不限於上文(a)及(b)所載之改善消防安全指示）及閣樓通知而言，指由完成日期至有關政府機構書面核證有關指示及上述其他指示（包括但不限於上文(a)及(b)所載之改善消防安全指示）及閣樓通知已妥為遵守之日止期間；及

(II) 就有關安隆商業大廈之公用地方所發出的指示及上述之其他指示（包括但不限於上文(c)所載之改善消防安全指示）而言，指由完成日期至(i)有關政府機構書面核證有關指引及上述其他指示（包括但不限於上文(c)所載之改善消防安全指示）之規定已妥為遵守之日；及(ii) 安隆商業大廈之管理人以書面確認，就遵從有關指示及上述

之其他指示(包括但不限於上文(c)所載之改善消防安全指示),已全數支付及結清旺冠發展有限公司須承擔之一切成本及開支及安隆商業大廈物業應分擔之費用之日(以較後者為準)止期間。

有關指示之詳情,請參閱本發售通函「該等物業及業務」一節。

與光華廣場物業有關之承諾及彌償保證契約

以受託人及實盈置業有限公司為受益人而訂立之承諾及彌償保證契據

囪基兆業於完成時將訂立以受託人(作為陽光房地產基金之受託人)及實盈置業有限公司(「實盈置業」)為受益人之承諾及彌償保證契據,據此囪基兆業承諾向(I)實盈置業作出以下彌償保證:(i)就土地審裁處或較高級法院所於政府地租訴訟(載述於本發售通函「該等物業及業務 – 一般事項 – 訴訟」一節)(「政府地租訴訟」)以及其後任何上訴中最終裁定應由實盈置業支付予政府之任何金額(「政府地租」);(ii)實盈置業與政府就政府地租完滿最終和解協定應由實盈置業悉數支付之金額,惟該金額必須獲囪基兆業批准(而該批准並無獲不合理拒絕或延誤);(iii)可能不時因或有關政府地稅訴訟有關,而向實盈置業索償或追討之一切款項及負債,或實盈置業支付或須支付或可能蒙受或產生之一切款項及負債;及(iv)由實盈置業因或與政府地租訴訟而或由此合理產生或蒙受之一切成本、費用及開支(包括但不限於法律費用及開支)、賠償、負債或損失;及(II)就受託人(作為陽光房地產基金之受託人)因或與政府地租訴訟有關而產生之一切合理費用及開支,向受託人作出彌償保證。

有關該等物業之租賃土地所有權之資料

政府批地契約

香港之土地佔有權基本上是以租賃方式持有。物業之所有權由政府批出以長期政府租約或批地規約(視情況而定)之方式持有。香港之物業業主在實際上均為長期租賃持有人。該等物業均根據若干政府批地契約而持有,該等政府批地契約載有政府批出之租約或協議及批地規約(視乎情況而定)一般載有之條款及條件。

一般而言,政府租約包括以下條文:

- 政府租約批出之年期;
- 支付政府地租、稅項、差餉、費用及評值之契諾;

- 有關礦場、礦物、石油及石礦場之原權益及新權益之保留條款；
- 有關就因公眾目的而給予完全進出自由之地役權或通行權之原權益及新權益之保留條款；
- 有關政府或公用污水管、出水管或水道之原權益之條款；
- 維修、維持、保養土地及將建設之樓宇之契諾；
- 於租期屆滿時交出土地及樓宇之契諾；
- 分擔若干設施之成本之契諾；
- 禁止進行若干「厭惡性行業」及無牌經營業務之規限契諾，或界定土地許可使用人士之「使用者條款」；
- 登記任何轉讓之契諾；
- 沒收土地佔有權條款；及
- 將土地收回作公眾用途之條文。

一般而言，協議及批地規約包括以下條文：

- 批出之年期；
- 支付年度政府地租及支付就土地徵收之所有稅項、差餉、費用及評值；
- 在遵守樓宇及城市規劃法例及規例下發展或重新發展土地；
- 不得超出准許之建築樓面總面積或准許之地積比率及上蓋面積率；
- 在許可之用途範圍內使用土地及建於土地上之樓宇；
- 對建於土地上之所有樓宇進行保養，使之處於良好及大致維修妥善之狀況；
- 保養及維修任何斜坡、護土牆、支架、地基或其他結構，不論是在土地上或在毗連之土地上及按有關政府部門不時發出之有關指引進行維修保養；及
- 不侵佔或佔用任何毗連之政府土地。

如土地承租人或其繼任人及承讓人未能遵守或履行政府批地契約之條款及條件，政府作為土地授予人有權終止批地及收回土地。

部份政府批地契約亦載有特別條件，對土地承租人施加若干特定責任或限制。有關每項該等物業之政府批地契約之描述，以及此等特定條件之詳情如下：

皇后大道東248號

該物業之政府租契由政府批出，年期分別為由一八五五年十一月十六日及一八五五年三月十六日起計999年及999年之所餘年期，乃：

(1) 根據一八五七年九月二十四日有關內地段第506號之政府租契持有，由維多利亞女皇作為一方，與Tung A Lok作為另一方訂立，並經根據契約備忘錄第UB7657292號向土地註冊處註冊之不反對通知書予以修訂或修改；及

(2) 根據一八五五年四月二十六日有關內地段第387號之政府租契持有，由維多利亞女皇作為一方，與Tung A Lok作為另一方訂立，並經兩項分別根據契約備忘錄第UB2190879號及UB7657280號向土地註冊處註冊之官契修訂契約及不反對通知書予以修訂或修改。

並經日期為二零零六年六月二十九日根據契約備忘錄第06070402100231號向土地註冊處註冊之修訂公函予以修訂或修改。

寶恆商業中心

該物業之政府租契由政府批出，年期分別為由一八六零年十二月二十六日起計999年、981年及981年之所餘年期，乃：

(1) 根據一八七五年一月七日有關內地段第15號之政府租契持有，由維多利亞女皇作為一方，與Chun A Shing作為另一方訂立；

(2) 根據一八六一年十一月二十六日有關海旁地段第142號之政府租契持有，由維多利亞女皇作為一方，與Joao Joaquim dos Remedios作為另一方訂立，並受限於一九八九年六月二十七日由助理註冊官代表港督授予卓勁置業有限公司及其繼任人或承讓人就海旁地段第142號A段及餘下部份之特許權；及

(3) 根據一八六一年十一月二十六日有關海旁地段第144號之政府租契持有，由維多利亞女皇作為一方，與Joao Joaquim dos Remedios作為另一方訂立，並受限於一九八九年六月二十七日由助理註冊官代表港督授予卓勁置業有限公司及其繼任人或承讓人就海旁地段第144號A段及餘下部份之特許權；

經由二零零六年四月二十七日訂立及於土地註冊處註冊之契約備忘錄第06051703040083號之修訂公函予以修訂或修改。

富時中心

該物業之政府租契由政府批出，年期分別為由一八八七年十二月二十五日起計150年及150年之所餘年期，乃：

(1) 根據及憑藉《物業轉易及財產條例》第14(2)條被視為已發出之九龍內地段第6827號之政府租契持有，惟須符合由Chan Chak Yan作為一方，及工務司代表港督作為另一方，於一九五七年三月十二日就該地段訂立之若干協議及重批規約(已向土地註冊處註冊為重批規約第5654號)所載之先決條件；及

(2) 根據及憑藉《物業轉易及財產條例》第14(2)條被視為已發出之九龍內地段第7097號之政府租契持有，惟須符合由Kwan Siu Man作為一方，及工務司代表港督作為另一方，於一九五七年六月二十九日就該地段訂立之若干協議及重批規約(已向土地註冊處註冊為重批規約第5759號)所載之先決條件。

文咸東街135商業中心物業

該物業之政府租契由政府批出，乃：

(1) 根據一八七六年三月三十一日之海旁地段第173號之政府租契持有，由維多利亞女皇作為一方，與Lee Choy作為另一方訂立，年期為由一八六零年十二月二十六日起計之999年之所餘年期；及

(2) 根據一九五八年七月二十四日之內地段第6896號之政府租契持有，由伊利莎伯女皇二世作為一方，與Nam Pak Hong Association作為另一方訂立，年期為由一九五二年十一月十四日起計之75年之所餘年期，可再續期多75年。

並經日期為二零零六年六月二十六日根據契約備忘錄第06070301330122號向土地註冊處註冊之不反對通知書予以修改。

雲山大廈物業

該物業之政府租契由政府批出，年期為由一八四三年六月二十六日、一八四四年一月二十二日及一八四三年六月二十六日起計之999年、999年及999年之所餘年期，乃：

(1) 根據一九三八年二月二十八日之內地段第5025號之政府租契持有，由英皇喬治六世作為一方，與Siu Ki Pak作為另一方訂立；

(2) 根據及憑藉《物業轉易及財產條例》第14條被視為已發出之內地段第7968號之政府地契持有，惟須符合由港督作為一方，及Jhamatmal Boolchand作為另一方訂立，於一九六三年九月二十六日就該地段訂立之若干協議及換地規約(已向土地註冊處存檔及註冊為換地規約第8224號)所載之先決條件；及

(3) 根據一八八八年五月四日之內地段第994號之政府租契持有，由維多利世女皇作為一方，與William Hallis Luce作為另一方訂立。

並經日期為二零零六年六月二十一日根據契約備忘錄第06063002170029號向土地註冊處註冊之不反對通知書予以修改。

渣華道108號商業中心

該物業之政府租契由政府批出，年期為由一九三三年六月十二日起計之75年之所餘年期，可再續期多75年，乃根據一九三九年六月二十七日之內地段第3539號之政府租契持有，由英皇喬治六世作為一方，與Lee Hysan Estate Company Limited作為另一方訂立。並經日期為二零零六年六月十五日根據契約備忘錄第06061900020013號向土地註冊處註冊之修訂公函予以修訂或修改。

新輝商業中心物業

該物業之政府租契由政府批出，根據三項由一九八五年六月二十八日至二零四七年六月三十日之續租規約持有，乃：

(1) 根據若干日期為一九八九年九月五日有關九龍內地段第10813號之土地並於土地註冊處登記為增批租約規約第12068號之協議及增批租約規約，由Lai Nai Hunk(亦稱為Lai Nai Hang)及Lai Nai Yim(亦稱為Lai Nai Im)(作為以分權方式擁有均等權益之租戶)作為一方，與港督作為另一方訂立，並經根據兩項契約備忘錄第UB7109281號及UB7542467號向土地註冊處註冊之修訂公函予以修訂或修改，據此現時九龍內地段第10813號之業主有權享有有關租約業權；

(2) 根據若干日期為一九九三年九月三日有關九龍內地段第10814號之土地並於土地註冊處證記為增批租約規約第12269號之協議及增批租約規約，由裕來地產發展有限

公司作為一方，與港督作為另一方訂立，並經根據契約備忘錄第UB7109279號向土地註冊處註冊之修訂公函予以修訂及修改，據此現時九龍內地段第10814號之業主有權享有有關租約業權；及

(3) 根據若干日期為一九九三年九月三日有關九龍內地段第10815號之土地並於土地註冊處證記為增批租約規約第12259號之協議及增批租約規約，由裕來地產發展有限公司作為一方，與港督作為另一方訂立，並經根據契約備忘錄第UB7109280號向土地註冊處註冊之修訂公函予以修訂及修改，據此現時九龍內地段第10815號之業主有權享有有關租約業權。

並經日期分別為二零零六年六月二十一日及二零零六年十月二十四日根據契約備忘錄第06062801930027號及第06102702010040號向土地註冊處註冊之兩份不反對通知書予以修改。

偉程商業大廈物業

該物業之政府租契由政府批出，年期為由一九七四年九月十八日起計75年之所餘年期，乃：

(1) 根據一九七七年十二月十九日有關九龍內地段第6167號之政府租契持有，由伊利莎伯女皇二世作為一方，與Tse Leung Shu及Kwan Ming Chi作為另一方訂立；及

(2) 根據一九七八年一月二十一日有關九龍內地段第6168號之政府租契持有，由伊利莎伯女皇二世作為一方，與Cheung Wah Biu及Mui Kam Fung作為另一方訂立。

並經日期為二零零六年六月二十一日根據契約備忘錄第06062900860078號向土地註冊處註冊之不反對通知書予以修改。

永樂街235商業中心

該物業之政府租契由政府批出，年期為由一八六三年十二月二十六日起計之979年之所餘年期，乃根據一八六五年七月十七日之海旁地段第37A號之政府地契持有，由維多利亞女皇作為一方，與Cheang Sing Yeong及Tsoo Wing Yeong作為另一方訂立。並經日期為二零零六年六月二十九日根據契約備忘錄第06070502310029號向土地註冊處註冊之修訂公函予以修訂或修改。

裕輝商業中心物業

該物業之政府租契由政府批出，年期為由一八六零年十二月二十六日起計之999年之所餘年期，乃根據一九一七年九月二十四日之香港仔內地段第62號之政府租契持有，由英皇喬治五世作為一方，與Chung Muk Sin作為另一方訂立。並經日期為二零零六年六月二十一日根據契約備忘錄第06063002170018號向土地註冊處註冊之不反對通知書予以修改。

囪港中心

該物業之政府租契由政府批出，年期分別為由一八九二年十二月二十五日起計之150年及150年之所餘年期，乃：

(1) 根據及憑藉《物業轉易及財產條例》第14條被視為已發出之九龍內地段第9455號政府租契持有，惟須符合由港督作為一方，及Mok Wai Fong、Yip Sau Ching、Nancy Cheng、Hung Chau Hong（別名為Peter Hung）、Fung Chong Kit及Leung Wai Tsang作為另一方，於一九六八年四月六日就該地段訂立之若干協議及重批規約（已向土地註冊處存檔及註冊為重批規約第9401號）所載之先決條件；及

(2) 根據及憑藉《物業轉易及財產條例》第14條，被視為已發出之九龍內地段第9639號政府租契持有，由港督作為一方，及Wu Wai Ching、Chan Siu Jam、Quon Fung Yew、Li Pui Chun及Lam Yuen Cheung作為另一方訂立，於一九六九年二月十四日就該地段訂立之若干協議及重批規約（已向土地註冊處存檔及註冊為重批規約第9502號）所載之先決條件。

安隆商業大廈物業

該物業之政府租契由政府批出，年期分別由一九二八年五月十一日起計99年及99年（均可再續期多99年）之所餘年期，乃：

(1) 根據一九五三年九月九日有關內地段第7061號之政府租契持有，由伊利莎伯女皇二世作為一方，與Fung Ping Fan作為另一方訂立；及

(2) 根據一九五三年九月九日有關內地段第7062號之政府租契持有，由伊利莎伯女皇二世作為一方，與Fung Ping Fan作為另一方訂立。

並經日期為二零零六年六月二十一日根據契約備忘錄第06062900860062號向土地註冊處註冊之不反對通知書予以修改。

新都城一期物業

該物業之政府租契由政府批出，年期為由一九九三年十一月二十九日至二零四七年六月三十日止之所餘年期，乃根據及憑藉《物業轉易及財產條例》第14(3)條被視為已發出之將軍澳市地段第36號政府租契持有，惟須符合由Camleigh Investment Limited、康翠發展有限公司及崇景建業有限公司（作為以分權分式擁有Camleigh Investment Limited約34.7%權益、康翠發展有限公司約26.6%權益及崇景建業有限公司約38.7%權益之租戶）作為一方，及西貢地政專員代表港督作為另一方，於一九九三年十一月二十九日就該地段訂立之若干協議及批地規約（已向土地註冊處存檔及註冊為新批租約第8275號）所載之先決條件，並經根據兩

項契約備忘錄第SK220858號及SK250379號以及一份不反對通知書第06102702010034號向土地註冊處註冊之修訂公函予以修訂或修改(透過契約備忘錄第SK274824號向土地註冊處註冊之一九九七年四月二十一日合格證明書證明已符合上述先決條件)。

根據特別條款第(17)(c)條，除根據道路交通條例獲發牌之車輛及屬於新都城一期住客或業主以及彼等之真誠賓客及訪客之單車外，特別條款第(17)(a)及(b)條規所指之停車位、單車位及電單車位不得作任何其他用途。

上水中心購物商場

該物業之政府租契由政府批出，年期為由一九八九年十月十六日至二零四七年六月三十日止之所餘年期，乃根據及憑藉《物業轉易及財產條例》第14(3)條被視為已發出之粉嶺上水市地段第55號政府地契持有，惟須符合由凱炀企業有限公司及崇景建業有限公司(作為以分權分式擁有凱炀企業有限公司約50.6%權益及崇景建業有限公司約49.4%權益之租戶)作為一方，及新界北地政專員代表港督作為另一方，於一九八九年十月十六日訂立之若干協議及批地規約(已向土地註冊處存檔及註冊為新批租約第12406號)所載之先決條件，並經根據兩項契約備忘錄第N246642號及N277363號以及一份不反對通知書第06102702010051號向土地註冊處註冊之修訂公函予以修訂或修改(透過契約備忘錄第N303791號向土地註冊處註冊之一九九四年二月二十五日合格證明書證明已符合上述先決條件)。

新批地規約第12406號(經兩項分別根據契約備忘錄第N246642號及N277363號(合稱「上水中心批地規約」)向土地註冊處註冊之修訂公函予以修訂或修改)之特別條款第(16)(d)條訂有禁止廣告之規定，據此凱炀企業有限公司及崇景建業有限公司(「上水中心購物商場業主」)(作為承租人)不得於上述地段或其任何部份或建於或將建於上述地段之任何樓宇或其他建築物之內外展示或允許或容許日後展示廣告，使任何招貼、海報、標誌或廣告於上述樓宇或其他建築物之外部或任何部份顯而易見，除非根據獲地政總署署長批准之廣告圖則(惟不包括上水中心批地規約之特別條款第(17)條獲准刊登禁止小販之張貼)。於批准時，上水中心購物商場業主必須遵守有關規定，未經地政總署署長批准前不得作出任何更改。

根據上水中心批地規約之特別條款第(30)(a)(i)及(ii)條，屬於上水中心住客之私家車停車位不得少於160個及不得超過230個，而屬於公眾人士之私家車停車位亦不得超過130個。

根據上水中心批地規約之特別條款第(30)(b)條，上述地段必須按已訂比率設有為零售店舖服務車輛汽車之停車位、起卸及運轉區。

根據上水中心批地規約之特別條款第(30)(d)條，上述地段必須按已訂比率設有為貨車提供停車位及起卸區。每幢住宅大廈最少須有一個起卸區，而有關起卸區將位於每幢住宅大廈附近或之內。

光華廣場物業

該物業之政府租契由政府批出，所餘年期由一九九三年五月二十五日至二零四七年六月三十日止，乃根據及憑藉《物業轉易及財產條例》第14(3)條被視為已發出之丈量約份第120約地段第4015號之政府租契持有，惟須符合由實盈置業有限公司作為一方，與元朗地政專員代表港督作為另一方，於一九九三年五月二十五日訂立之若干協議及換地規約(租契已向土地註冊處存檔及註冊為新批租約第4135號)所載之先決條件，並經根據兩項契約備忘錄第YL650683號及YL811797號向土地註冊處註冊之修訂公函及日期同樣為二零零六年七月七日分別根據契約備忘錄第06071102360057號及第06081401010185號向土地註冊處註冊之兩份不反對通知書予以修訂或修改(透過契約備忘錄第YL 819829號向土地註冊處註冊之一九九八年六月十二日合格證明書證明已符合上述先決條件)。

百利商業中心物業

該物業之政府租契由政府批出，年期為由一九零二年十二月二十五日起計150年之所餘年期，乃：

(1) 根據及憑藉《物業轉易及財產條例》第14(3)條被視為已發出之九龍內地段第10574號之政府租契持有，惟須符合由港督作為一方，與Tam Shui Hee作為另一方，於一九七七年六月十三日訂立之若干協議及重批規約(已向土地註冊處註冊為重批規約第11117號)所載之先決條件，並經根據契約備忘錄第UB1765380號向土地註冊處註冊之修訂公函予以修訂或修改(透過契約備忘錄第UB2869152號向土地註冊處註冊之一九八五年四月十九日合格證明書證明已符合上述先決條件)；

(2) 根據及憑藉《物業轉易及財產條例》第14(3)條被視為已發出之九龍內地段第10211號之政府租契持有，惟須符合由港督作為一方，與Tam Shui Hee作為另一方，於一九七二年十月十三日訂立之若干協議及重批規約(已向土地註冊處註冊為重批規約第10318號)所載之先決條件(透過契約備忘錄第UB2869152號向土地註冊處註冊之一九八五年四月十九日合格證明書證明已符合上述先決條件)；

(3) 根據及憑藉《物業轉易及財產條例》第14(3)條被視為已發出之九龍內地段第10575號之政府租契持有，惟須符合由港督作為一方，與Tam Shui Hee作為另一方，於一九七七年六月十三日訂立之若干協議及重批規約(已向土地註冊處註冊為重批規約第11118號)所載之先決條件，並經根據契約備忘錄第UB1765381號向土地註冊處註冊之修訂公函予以修訂或修改(透過契約備忘錄第UB2869152號向土地註冊處註冊之一九八五年四月十九日合格證明書證明已符合上述先決條件)；

(4) 根據及憑藉《物業轉易及財產條例》第14(3)條被視為已發出之九龍內地段第10518號之政府租契持有，惟須符合由港督作為一方，與Tso Yee Sun作為另一方，於一九七七年九月二十七日訂立之若干協議及重批規約(已向土地註冊處註冊為重批規約第11125號)所載之先決條件，並經根據契約備忘錄第UB1782036號向土地註冊處註冊之修訂公函予以修訂或修改(透過契約備忘錄第UB2869152號向土地註冊處註冊之一九八五年四月十九日合格證明書證明已符合上述先決條件)；

(5) 根據及憑藉《物業轉易及財產條例》第14(3)條被視為已發出之九龍內地段第10580號之政府租契持有，惟須符合由港督作為一方，與Kam Kwong Ki作為另一方，於一九七七年七月二十日訂立之若干協議及重批規約(已向土地註冊處註冊為重批規約第11098號)所載之先決條件(透過契約備忘錄第UB2869152號向土地註冊處註冊之一九八五年四月十九日合格證明書證明已符合上述先決條件)；

(6) 根據及憑藉《物業轉易及財產條例》第14(3)條被視為已發出之九龍內地段第10160號之政府租契持有，惟須符合由港督作為一方，與Tam Shui Hee作為另一方，於一九七二年十月六日訂立之若干協議及重批規約(已向土地註冊處註冊為重批規約第10312號)所載之先決條件(透過契約備忘錄第UB2869152號向土地註冊處註冊之一九八五年四月十九日合格證明書證明已符合上述先決條件)；

(7) 根據及憑藉《物業轉易及財產條例》第14(3)條被視為已發出之九龍內地段第10503號之政府租契持有，惟須符合由港督作為一方，與Chiang Chi Hui作為另一方，於一九七七年十月十二日訂立之若干協議及重批規約(已向土地註冊處註冊為重批規約第11134號)所載之先決條件，並經根據契約備忘錄第UB1782035號向土地註冊處註冊之修訂公函予以修訂或修改(透過契約備忘錄第UB2869152號向土地註冊處註冊之一九八五年四月十九日合格證明書證明已符合上述先決條件)；

(8) 根據及憑藉《物業轉易及財產條例》第14(3)條被視為已發出之九龍內地段第10526號之政府租契持有，惟須符合由港督作為一方，與Sun Tak Development Company Limited作為另一方，於一九七七年三月二十一日訂立之若干協議及重批規約(已向土地註冊處註冊為重批規約第11053號)所載之先決條件(透過契約備忘錄第UB2869152號向土地註冊處註冊之一九八五年四月十九日合格證明書證明已符合上述先決條件)；

(9) 根據及憑藉《物業轉易及財產條例》第14(3)條被視為已發出之九龍內地段第10247號之政府租契持有，惟須符合由港督作為一方，與Pihan Chang作為另一方，於一九七二年十二月二十三日訂立之若干協議及重批規約(已向土地註冊處註冊為重批規約第10404號)所載之先決條件(透過契約備忘錄第UB2869152號向土地註冊處註冊之一九八五年四月十九日合格證明書證明已符合上述先決條件)；及

(10) 根據及憑藉《物業轉易及財產條例》第14(3)條被視為已發出之九龍內地段第10616號之政府租契持有，惟須符合由港督作為一方，與Sze Teh Ling作為另一方，於一九七八年八月十七日之若干協議及重批規約(已向土地註冊處註冊為重批規約第11243號)所載之先決條件，並經根據契約備忘錄第UB1776569號向土地註冊處註冊之修訂公函予以修訂或修改(透過契約備忘錄第UB2869152號向土地註冊處註冊之一九八五年四月十九日合格證明書證明已符合上述先決條件)。

並經日期為二零零六年六月二十九日根據契約備忘錄第06070502310010號向土地註冊處註冊之不反對通知書予以修改。

港逸軒物業

該物業乃根據內地段第6715號、內地段第6716號、內地段第6717號及內地段第6718號之新政府租契，於一九九六年九月五日起計75年之所餘重續年期。該等新政府租契乃根據及憑藉香港法例第40章《政府租賃條例》就原有由一九二一年九月五日起計算75年之租賃年期屆滿時，根據下列之可重續政府租契所授予之續租權延長年期，續租年期由該日起計75年：

(1) 根據一九五九年一月二十八日有關內地段第6715號之可重續政府租契持有，由伊利莎伯女皇二世作為一方，與Chan Gee作為另一方訂立；

(2) 根據一九五八年十二月十日有關內地段第6716號之可重續政府租契持有，由伊利莎伯女皇二世作為一方，與Loo Fook作為另一方訂立；

(3) 根據一九五八年十二月四日有關內地段第6717號之可重續政府租契持有，由伊利莎伯女皇二世作為一方，與Ng Kit Yuk作為另一方訂立；及

(4) 根據一九五九年三月二十四日有關內地段第6718號之可重續政府租契持有，由伊利莎伯女皇二世作為一方，與Lee Tsang及Lai Ki Lan作為另一方訂立，

並經日期分別為二零零三年四月一日及二零零六年六月二十一日根據契約備忘錄第UB8914721號及第06062900860089號向土地註冊處註冊之兩份不反對通知書予以修訂或修改。

耀星華庭物業

該物業之政府租契由政府批出，年期為由一八九六年二月二十四日起計之999年之所餘年期，乃根據一八九七年五月二十日之內地段第1366號之政府租契持有，由維多利亞女皇作為一方，與Dirk Cordes、Geldolph Adriaan de Lange及Abraham Capadose作為另一方訂立，並經日期分別為二零零二年五月八日及二零零六年六月二十九日根據契約備忘錄第UB8684383號及06070501730069號向土地註冊處註冊之兩份不反對通知書予以修改。

俊暉華庭物業

該物業之政府租契由政府批出，年期為由一八九七年九月十四日起計150年之所餘年期，乃：

(1) 根據一九七六年十二月六日有關紅磡內地段第522號之政府租契持有，由伊利莎伯女皇二世作為一方，與Colonial Treasurer Incorporated作為另一方訂立，並經根據契約備忘錄第UB7616977號向土地註冊處註冊之修訂公函予以修訂或修改；

(2) 根據就一九七二年八月十一日之紅磡內地段第509號向土地註冊處註冊為重批規約第10274號之若干協議及重批規約，由Yee Kon Pine作為一方，及港督作為另一方訂立，並經根據契約備忘錄第UB7616972號向土地註冊處註冊之修訂公函予以修訂或修改，據此當時紅磡內地段第509號之所有業主擁有有關租約；

(3) 根據就一九七二年十一月一日之紅磡內地段第517號向土地註冊處註冊為重批規約第10340號之若干協議及重批規約，由Yee Seng Chee作為一方，及港督作為另一方訂立，並經根據契約備忘錄第UB7616976號向土地註冊處註冊之修訂公函予以修訂或修改，據此當時紅磡內地段第517號之所有業主擁有有關租約；

(4) 根據及憑藉《物業轉易及財產條例》第14(3)條被視為已發出之紅磡內地段第510號之政府租契持有，惟須符合由Lau Chun作為一方，及港督作為另一方，於一九七二

年八月十八日就該地段訂立之若干協議及重批規約(已向土地註冊處註冊為重批規約第10273號)所載之先決條件，並經根據契約備忘錄第UB7616973號向土地註冊處註冊之修訂公函予以修訂或修改；

(5) 根據就一九七四年一月二十八日之紅磡內地段第514號向土地註冊處註冊為重批規約第10579號之若干協議及重批規約，由Au Ching Keung、Chan Kwai Fong、Wong Choi Tong及Wong Choi作為一方，及港督作為另一方訂立，並經根據契約備忘錄第UB7616974號向土地註冊處註冊之修訂公函予以修訂或修改，據此當時紅磡內地段第514號之所有業主擁有有關租約；

(6) 根據就一九七二年十一月一日之紅磡內地段第515號向土地註冊處註冊為重批規約第10356號之若干協議及重批規約，由Tjon Joe Ken作為一方，及港督作為另一方訂立，並經根據契約備忘錄第UB7616975號向土地註冊處註冊之修訂公函予以修訂或修改，據此當時紅磡內地段第515號之所有業主擁有有關租約；及

(7) 根據及憑藉《物業轉易及財產條例》第14(3)條被視為已發出之紅磡內地段第504號之政府租契持有，惟須符合由Wong Tze、Chong Lin、Ng Kam Hung及Ma Shu Kai作為一方，及港督作為另一方，於一九七二年五月八日之若干協議及重批規約(已向土地註冊處註冊為重批規約第10224號)所載之先決條件，並經根據契約備忘錄第UB7616978號向土地註冊處註冊之修訂公函予以修訂或修改。

並經日期為二零零六年七月七日根據契約備忘錄第06071201800015號向土地註冊處註冊之不反對通知書予以修改。

御皇臺物業

該物業政府租契由政府批出，年期為由一九三一年四月二十七日起計75年之所餘年期(該年期視為於二零零六年續期多75年)，乃根據一九三二年十二月三十一日之鰂魚涌海旁地段第4號之政府租契持有，由英皇喬治五世作為一方，與The Taikoo Sugar Refining Company Limited作為另一方訂立，並經日期分別為二零零二年五月九日及二零零六年六月二十九日根據契約備忘錄第UB8684382號及第06071801450029號向土地註冊處註冊之兩份不反對通知書予以修訂或修改。

有關該等物業之批租土地所有權之若干事宜

就上水中心購物商場而言，以下為與政府批地契約有關事宜：

根據新批地規約第12406號之特別條款第(16)(d)條（經兩項分別根據契約備忘錄第N246642號及N277363號向土地註冊處註冊之修訂公函予以修訂或修改），惟倘於（其中包括）建於或將建於粉嶺上水市地段第55號（即上水中心購物商場之所在地）之任何樓宇內部展示任何招貼、海報、標誌或廣告，使其能於上述樓宇之外部或任何部份被看見，則該等展示須遵守地政總署署長批准之廣告圖則。

沿著並面向兩層開放式行人購物商場（平台1層及2層）之零售店舖（位於上水中心購物商場之內）之若干租戶或許可證持有人於彼等之舖面展示彼等之招牌或廣告招貼或其他物料，可以或有機會從外部或其任何部份透過透明之舖面透視。上水中心購物商場之「廣告圖則」已根據新批地規約第12406號之特別條款第(16)(d)條獲地政總署署長之批准，且附有展示沿著並面向兩層開放式行人購物商場（平台1層及2層）之店舖概約位置之圖示，但並無明顯之書面條文說明該等店舖招牌之應放位置或廣告招貼或其他廣告慣常在零售店舖展示之位置（以便透過透明玻璃櫥窗或舖面從外可見）。管理人已獲取法律意見，雖然上述廣告圖則並無明顯之技術性書面條文，展示上述零售店舖之招牌或在上述零售店舖或其內擺放廣告招貼或其他物料，以便其（經透明舖面）可以從外可見或有機會從外可見，並未有導致違反新批地規約第12406號之特別條款第(16)(d)條而令良好兼有價之批租土地所有權失效或作廢。

公契

在香港，業主一般只擁有一幢多層大廈內其中一個單位，而非擁有整塊土地。當該幢多層大廈之單位由不同人士或實體所擁有時，彼等基本上為共同擁有人，即以分權方式擁有整塊土地及建於該土地上之樓宇之租戶。公契、次公契或類似性質之文據為香港用以界定及監管有關聯名置業之文件。

公契將土地及樓宇名義上分為若干不可分割份數。多層大廈內之各獨立單位獲分配若干不可分割份數，使該等份數附有可持有、使用、佔用及享有單位之獨有特權。不可分割份數之分配一般由大廈發展商進行。多層大廈內之單位獲分配於土地及樓宇中之不可分割份數數量指該單位之業主所佔土地及樓宇之權益比例，繼而所承擔之責任。此外，公契旨在規管共同擁有人之其他相互權利及義務，例如，公用服務設施之基礎及橫向支撐與暢通

及順利運行之相互權利；及提供樓宇公共地方及設施之管理、保養、維修及一般使用及地役權之相互權利。各共同擁有人須根據公契按比例承擔應佔之管理費。有關比例按不可分割份數釐定，或者公契可訂明每個單位可獲分配之管理份數，以計算共同擁有人須承擔之管理費。公契亦可要求共同擁有人向累積基金支付管理按金及供款。

現時之公契一般載有關於委任大廈管理人之條文，並載列大廈管理人之有關權利及義務，亦訂明須成立業主立案法團代表個人業主就共同擁有人與管理人之間之各項事宜(包括重新委任大廈管理人、批准年度預算案及批准大廈守則)作出決定。為對以往公契之若干不足之處作出補救，香港法例第344章建築物管理條例現已將若干強制性條文載入所有公契內，例如釐定管理費總額、記賬、大廈管理人開立銀行賬戶、設立特別基金(就非經常開支設立)、大廈管理人所訂立合約之限制及指引、大廈管理人之呈辭、業主立案法團終止大廈管理人之委任及於其任期結束後終止大廈管理人之責任。公契除對公契原有之訂約方具約束力外，亦對土地及樓宇所有之共同擁有人及彼等之所有權繼任人及承讓人具約束力。

該等物業其中六項，即皇后大道東248號、寶恆商業中心、富時中心、渣華道108號商業中心、永樂街235商業中心及卤港中心，由全幢大廈或整項發展項目組成。

就其他十四項物業而言，有關物業公司擁有之不可分割權益佔整幢大廈或整項發展項目之一部份連同餘下權益。就該等物業而言，各物業公司均為大廈或發展項目之共同擁有人，並受適用於其擁有之物業之有關公契條款所約束。就該十四項物業其中六項物業而言，即新都城一期物業、上水中心購物商場、港逸軒物業、耀星華庭物業、俊暉華庭物業及御皇臺物業，有關物業公司擁有商業及零售部份，而非包括住宅發展項目之整項發展項目。該十四項物業中另外七項物業均為寫字樓大廈，低層作零售用途，而高層則作寫字樓用途。該七項物業包括文咸東街135商業中心物業、雲山大廈物業、新輝商業中心物業、偉程商業大廈物業、裕輝商業中心物業、安隆商業大廈物業及光華廣場物業。有關物業公司於該等物業之寫字樓部份及零售部份均擁有若干百分比之不可分割份數所有權權益。至於餘下之物業，即百利商業中心物業，有關物業公司擁有若干店鋪單位之權益。

有關該等物業之擁有權架構一般描述，請參閱本發售通函「陽光房地產基金之架構及組織」一節。

物業公司作為其根據有關公契而擁有該等物業之權益之共同擁有人，將有權使用及享用指定為公共地方及設施之該等地方及設施。如公契有所規定，彼等亦有義務繳付管理費，並參照有關物業獲分配之不分割份數或管理份數，按比例承擔公共地方及設施之保養、管理及維修之費用及支出。

以下為有關該等物業所在各大廈及發展項目之公契描述。

皇后大道東248號

擁有人並無就建於內地段第506號A段餘下部份、內地段第506號B段第1分段餘下部份、內地段第506號B段餘下部份、內地段第506號E段餘下部份、內地段第506號F段餘下部份、內地段第387號F段餘下部份、內地段第387號E段餘下部份、內地段第387號D段餘下部份、內地段第387號C段餘下部份、內地段第387號G段、內地段第387號B段餘下部份、內地段第387號H段、內地段第387號A段餘下部份、內地段第387號餘下部份、內地段第506號C段第3分段、內地段第506號C段餘下部份、內地段第506號餘下部份、內地段第506號C段第1分段、內地段第506號C段第2分段、內地段第506號C段第5分段、內地段第506號C段第4分段及內地段第506號B段第2分段餘下部份(「皇后大道東248號土地」)，現時名為皇后大道東248號之發展項目(「皇后大道東248號發展項目」)有關保養及管理訂立公契。積威置業有限公司、興彰有限公司及夏爽有限公司(即皇后大道東248號發展項目及皇后大道東248號土地之擁有人)，可就有關皇后大道東248號發展項目及皇后大道東248號土地有關管理及保養之一切事宜作出決定。積威置業有限公司及興彰有限公司之直接控股公司Meca Enterprises Limited之全部已發行股本，將於完成時由控股公司收購，而夏爽有限公司之全部已發行股本將於完成時由陽光房地產基金屬下之中間控股公司收購。

寶恆商業中心

擁有人並無就建於內地段第15號餘下部份、海旁地段第142號A段餘下部份、海旁地段第142號A段第2分段、海旁地段第142號餘下部份、海旁地段第144號A段餘下部份、海旁地段第144號A段第2分段餘下部份、海旁地段第144號C段餘下部份及海旁地段第144號餘下部份(「寶恆商業中心土地」)，現時名為寶恆商業中心之發展項目(「寶恆商業中心發展項目」)有關保養及管理訂立公契。沛達發展有限公司(即寶恆商業中心發展項目及寶恆商業中心土

地之唯一擁有人），可就有關寶恆商業中心土地及寶恆商業中心發展項目有關管理及保養之一切事宜作出決定。Balwyn Assets Limited及Caufield Assets Limited（即共同持有沛達發展有限公司全部已發行股本之公司）之全部已發行股本，將於完成時由控股公司收購。

富時中心

擁有人並無就建於九龍內地段第6827號A段餘下部份及九龍內地段第7097號餘下部份（「富時中心土地」），現時名為富時中心之發展項目（「富時中心發展項目」）有關保養及管理訂立公契。威發隆發展有限公司（即富時中心發展項目及富時中心土地之唯一擁有人，於完成時將由陽光房地產基金收購），可就有關富時中心土地及富時中心發展項目有關管理及保養之一切事宜作出決定。

文咸東街135商業中心物業

Tinselle Investment Limited（作為第一擁有人）、Nam Pak Hong Association（作為第二擁有人）及囪益物業管理有限公司（作為管理人）於二零零零年六月二十三日訂立公契，並根據契約備忘錄第UB8137180號向土地註冊處註冊（「文咸東街135商業中心公契」）。

文咸東街135商業中心公契之作用為就建於海旁地段第173號A段餘下部份、海旁地段第173號B段餘下部份、海旁地段第173號餘下部份及內地段第6896號（「文咸東街135商業中心土地」），現時名為文咸東街135商業中心之發展項目（「文咸東街135商業中心發展項目」）及文咸東街135商業中心發展項目之公共地方及設施之適當管理、營運、保養、維修、保險及發展服務訂定條文；並界定及規管所有擁有人於文咸東街135商業中心土地及文咸東街135商業中心發展項目之權利、利益及義務；以及訂明所有擁有人應攤佔有關開支之適當部份。

Tinselle Investment Limited持有文咸東街135商業中心土地及文咸東街135商業中心發展項目約79%之不可分割份數。由於Tinselle Investment Limited持有文咸東街135商業中心發展項目過半數權益，故可就有關文咸東街135商業中心發展項目有關管理及保養之一切事宜作出決定。Tinselle Investment Limited 之直接控股公司Onecote Assets Limited之全部已發行股本，將於完成時由控股公司收購。

根據文咸東街135商業中心公契，Tinselle Investment Limited就組成文咸東街135商業中心發展項目一部份之文咸東街135商業中心物業，截至二零零六年六月三十日止年度應付管理開支總額約港幣1,345,944元。

文咸東街135商業中心公契訂明，該物業附錄中各層及1樓及2樓之平面圖及4樓至24樓之平面圖以黃色顯示之該等部份(「有關部份」)之獨家使用權及擁有權，須於業主仍為該層所有單位之業主期間，一直保留予業主及其僱員、代理人、租戶及許可證持有人。期間，其他業主概不得使用或進出當時不再為文咸東街135商業中心發展項目之大廈公共地方之有關部份，惟該業主須負責有關部份之清潔及保養，猶如為該層之部份單位，而倘其後該業主不再為該層所有單位之唯一擁有人，則該業主須於管理人施加之合理時限內將有關部份復原至能合理信納文咸東街135商業中心物業管理人之原本狀況，所有費用及開支概由該業主支付，且於完成復原工程時，有關部份須回復為組成文咸東街135商業中心公契之大廈公共地方之部份。倘該業主未能於時限內進行復原工程，則管理人可進行該工程及向該業主收回有關費用，猶如該業主已根據文咸東街135商業中心公契支付有關管理費。

雲山大廈物業

Goodstech Development Limited(作為第一擁有人)、旺信發展有限公司(作為第二擁有人)及囪益物業管理有限公司(作為管理人)於一九九九年七月三日訂立公契，並根據契約備忘錄第UB7828660號向土地註冊處註冊(「雲山大廈公契」)。

雲山大廈公契之作用為就建於內地段第5025號、內地段第7968號及內地段第994號A段第B分段餘下部份(「雲山大廈土地」)，現時名為雲山大廈之發展項目(「雲山大廈發展項目」)及雲山大廈發展項目之公共地方及設施之適當管理、營運、保養、維修、保險及發展服務訂定條文；並界定及規管所有擁有人於雲山大廈土地及雲山大廈發展項目之權利、利益及義務；以及訂明所有擁有人應攤佔有關開支之適當部份。

旺信發展有限公司持有雲山大廈土地及雲山大廈發展項目約65%之不可分割份數。由於旺信發展有限公司持有雲山大廈發展項目過半數權益，故可就有關雲山大廈發展項目有關管理及保養之一切事宜作出決定。旺信發展有限公司之中間控股公司Alpha Skill Properties Limited之全部已發行股本，將於完成時由控股公司收購。

根據雲山大廈公契，旺信發展有限公司就組成雲山大廈發展項目一部份之雲山大廈物業，截至二零零六年六月三十日止年度應付管理開支總額約港幣852,384元。

渣華道108號商業中心

擁有人並無就建於內地段第3539號C段及內地段第3539號D段(「渣華道108號商業中心土地」),現時名為渣華道108號商業中心之發展項目(「渣華道108號商業中心發展項目」)有關保養及管理訂立公契。寶添發展有限公司及加隆置業有限公司(即渣華道108號商業中心發展項目及渣華道108號商業中心土地之聯名擁有人,於完成時將由陽光房地產基金收購),可就有關渣華道108號商業中心土地及渣華道108號商業中心發展項目有關管理及保養之一切事宜作出決定。

新輝商業中心物業

裕來地產發展有限公司(作為發展商)、Tung Pak Ming及Wong Lai Fun Shirley(作為第一買方)及囪益物業管理有限公司(作為管理人)於一九九八年六月二十二日訂立公契,並根據契約備忘錄第UB7529196號向土地註冊處註冊(「新輝商業中心公契」)。

新輝商業中心公契之作用為就建於九龍內地段第10813號餘下部份、九龍內地段第10814號餘下部份及九龍內地段第10815號餘下部份(「新輝商業中心土地」),現時名為新輝商業中心之發展項目(「新輝商業中心發展項目」)及其公共地方及設施之適當管理、營運、保養、維修、保險及發展服務訂定條文;並界定與規管所有擁有人就新輝商業中心土地及新輝商業中心發展項目而言之權利、利益及義務;以及訂明所有擁有人應攤佔有關開支之適當部份。

裕來地產發展有限公司持有新輝商業中心地下所有店舖、高層若干寫字樓單位、保留部份A及保留部份B,即新輝商業中心土地及新輝商業中心發展項目約80%之不可分割份數。由於裕來地產發展有限公司持有新輝商業中心發展項目過半數權益,故可就有關新輝商業中心發展項目有關管理及保養之一切事宜作出決定。裕來地產發展有限公司之直接控股公司Prosper City Enterprises Limited之全部已發行股本,將於完成時由控股公司收購。

根據新輝商業中心公契,裕來地產發展有限公司就組成新輝商業中心發展項目一部份之新輝商業中心物業,截至二零零六年六月三十日止年度應付管理支出總額約港幣641,688元。

新輝商業中心公契第I節第12款訂明,倘業主擁有一樓至十四樓任何一層全層之所有單位,則該業主須負責新輝商業中心於該層公契附錄中1樓平面圖、2樓平面圖、3樓平面圖及4樓至14樓之平面圖以黃色顯示該層之大廈公共地方(定義見新輝商業中心公契)之該等部份

(「有關部份」)之清潔及保養，惟獨家使用有關部份之權利，須於該業主仍為有關樓層所有單位之業主期間，一直保留予該業主、其僱員、代理人、租戶及許可證持有人。此外，亦訂明於該業主仍為某一層所有單位之業主期間，其他業主概不得使用或進出不再為大廈公共地方之有關部份。

此外，該條款亦進一步訂明，倘其後該業主不再為一樓至十四樓任何一層所有單位之唯一擁有人，則該業主須於管理人施加之合理時限內將有關部份復原至能合理信納管理人之原本狀況，所有費用概由該業主支付。

新輝商業中心公契第III條第2款訂明，當時屬於任何單位或其任何部份之任何平台業主須確保該平台隨時可供出入及暢通無阻，如發生火警或緊急情況時，亦須允許新輝商業中心之業主進出。該條款亦進一步訂明，在不影響新輝商業中心公契第I節第8款保留予發展商之權利下，當時屬於任何單位或其任何部份之任何平台業主不得於該平台或對該平台建設、興建、安裝或附設或允許任何人士建設、興建、安裝或附設任何電訊系統、標誌或招牌或其他建築物或裝置。

新輝商業中心公契第III條第3款訂明，地下B舖或C舖之業主不得改變外部之正面，使B舖、新輝商業中心正門及C舖外部正面應如原本建成般模樣維持不變。

偉程商業大廈物業

盈福發展有限公司(作為發展商)、Lai Yun Wing及Wong Mei Ling(作為第一買方)及囪益物業管理有限公司(作為管理人)於一九九八年六月二十二日訂立公契，並根據契約備忘錄第UB7527284號向土地註冊處註冊(「偉程商業大廈公契」)。

偉程商業大廈公契之作用為就建於九龍內地段第6167號餘下部份及九龍內地段第6168號餘下部份(「偉程商業大廈土地」)，現時名為偉程商業大廈之發展項目(「偉程商業大廈發展項目」)及其公共地方及設施之適當管理、營運、保養、維修、保險及發展服務訂定條文，並界定與規管所有擁有人就偉程商業大廈土地及偉程商業大廈發展項目而言之權利、利益及義務；以及訂明所有擁有人應攤佔有關開支之適當部份。

盈福發展有限公司(於完成時將由陽光房地產基金收購)持有偉程商業大廈地下及1樓若干店舖、高層若干寫字樓單位。偉程商業大廈物業持有偉程商業大廈土地及偉程商業大廈發展項目約83%之不可分割份數。由於盈福發展有限公司持有偉程商業大廈發展項目過半數權益,故可就有關偉程商業大廈發展項目有關管理及保養之一切事宜作出決定。

根據偉程商業大廈公契,盈福發展有限公司就組成偉程商業大廈發展項目一部份之偉程商業大廈物業,截至二零零六年六月三十日止年度應付管理支出總額約港幣634,452元。

永樂街235商業中心

擁有人並無就建於海旁地段第37A號A段餘下部份及海旁地段第37A號B段餘下部份(「永樂街235商業中心土地」),現時名為永樂街235商業中心之發展項目(「永樂街235商業中心發展項目」)有關保養及管理訂立公契。建巧投資有限公司(即永樂街235商業中心發展項目及永樂街235商業中心土地之唯一擁有人,於完成時將由陽光房地產基金收購),可就有關永樂街235商業中心土地及永樂街235商業中心發展項目有關管理及保養之一切事宜作出決定。

裕輝商業中心物業

利萬發展有限公司(作為第一擁有人)、Bonsan Development Limited(作為第一承讓人)及囪益物業管理有限公司(作為管理人)於一九九八年八月二十五日訂立公契,並根據契約備忘錄第UB7564143號向土地註冊處註冊(「裕輝商業中心公契」)。

裕輝商業中心公契之作用為就建於香港仔內地段第62號A段、香港仔內地段第62號B段、香港仔內地段第62號C段及香港仔內地段第62號餘下部份(「裕輝商業中心土地」),現時名為裕輝商業中心之發展項目(「裕輝商業中心發展項目」)及裕輝商業中心發展項目之公共地方及設施之適當管理、營運、保養、維修、保險及發展服務訂定條文;並界定及規管所有擁有人於裕輝商業中心土地及裕輝商業中心發展項目之權利、利益及義務;以及訂明所有擁有人應攤佔有關開支之適當部份。

利萬發展有限公司(於完成時將由陽光房地產基金收購)持有裕輝商業中心土地及裕輝

商業中心發展項目約72%之不可分割份數。由於利萬發展有限公司持有裕輝商業中心發展項目過半數權益，故可就有關裕輝商業中心發展項目有關管理及保養之一切事宜作出決定。

根據裕輝商業中心公契，利萬發展有限公司就組成裕輝商業中心發展項目一部份之裕輝商業中心物業，截至二零零六年六月三十日止年度應付管理開支總額約港幣1,039,428元。

裕輝商業中心公契訂明，倘裕輝商業中心業主擁有第1至3樓及5至25樓任何一層之所有單位，則裕輝商業中心公契附錄中1至3樓及5至25樓之平面圖以黃色顯示裕輝商業中心發展項目1樓至3樓及5樓至25樓有關地方及殘障人士洗手間(「附帶部份」)之獨家使用權及擁有權，須於該業主仍為該層所有單位之業主期間，一直保留予該業主及其僱員、代理人、租戶及許可證持有人。期間，其他業主概不得使用或進出該附帶部份(當時不再為裕輝商業中心發展項目內的公共地方)，惟該業主須單獨負責該樓層內之附帶部份之清潔及保養，而倘其後該業主不再為該樓層所有單位之唯一擁有人，則該業主須於管理人施加之合理時限內將該樓層之附帶部份復原至能被裕輝商業中心物業管理人合理地接納之原本狀況，所有費用及開支概由該業主支付，且該樓層之附帶部份將回復為組成裕輝商業中心發展項目之公共地方之部份，並根據裕輝商業中心公契之條文由上述管理人控制及管理。

囪港中心

擁有人並無就建於九龍內地段第9455號餘下部份及九龍內地段第9639號餘下部份(「囪港中心土地」)，現時名為囪港中心之發展項目(「囪港中心發展項目」)有關保養及管理訂立公契。昌明科技有限公司(即囪港中心發展項目及囪港中心土地之唯一擁有人，於完成時將由陽光房地產基金收購)，可就有關囪港中心土地及囪港中心發展項目有關管理及保養之一切事宜作出決定。

安隆商業大廈物業

On Loong Investment Company Limited(作為第一擁有人)及Ken-Wealth Limited(作為第二擁有人)於一九八四年九月二十二日訂立公契，並根據契約備忘錄第UB2662695號向土地註冊處註冊，而旺冠發展有限公司(作為第一擁有人)、Hongkong & Kowloon Brick-

Laying & Construction Trade Workers Union(作為第二擁有人)、Ken-Wealth Limited(作為第三擁有人)及冠威管理有限公司(作為管理人)於一九九四年九月一日訂立管理協議，並根據契約備忘錄第UB6130985號向土地註冊處註冊(「安隆商業大廈公契」)。

安隆商業大廈公契之作用為就建於內地段第7061號餘下部份及內地段第7062號餘下部份(「安隆商業大廈土地」)，現時名為安隆商業大廈之發展項目(「安隆商業大廈發展項目」)及其公共地方及設施之適當管理、營運、保養、維修、保險及發展服務訂定條文；並界定及規管所有擁有人於安隆商業大廈土地及安隆商業大廈發展項目之權利、利益及義務；以及訂明所有擁有人應攤佔有關開支之適當部份。

旺冠發展有限公司(於完成時將由陽光房地產基金收購)持有安隆商業大廈土地及安隆商業大廈發展項目約94%之不可分割份數。由於旺冠發展有限公司持有安隆商業大廈發展項目過半數權益，故可就有關安隆商業大廈發展項目有關管理及保養之一切事宜作出決定。

根據安隆商業大廈公契，旺冠發展有限公司就組成安隆商業大廈發展項目一部份之安隆商業大廈物業，截至二零零六年六月三十日止年度應付管理開支總額約港幣911,442元。

新都城一期物業

Camleigh Investment Limited、康翠發展有限公司及崇景建業有限公司(「新都城一期物業擁有人」)(作為註冊擁有人)、Chiu Ching Sum Annie(作為第一買方)及新都城管理有限公司(作為管理人)於一九九七年四月二十六日訂立公契，並根據契約備忘錄第SK275563號向土地註冊處註冊(「新都城一期公契」)。

新都城一期公契之作用為就建於將軍澳市地段第36號(「新都城一期土地」)，現時名為新都城一期之發展項目(「新都城一期發展項目」)及其公共地方及設施之適當管理、營運、保養、維修、保險及發展服務訂定條文，並界定與規管所有擁有人就新都城一期土地及新都城一期發展項目而言之權利、利益及義務；以及訂明所有擁有人應攤佔有關開支之適當部份。

新都城一期物業擁有人(於完成前將向Crownwill Limited轉讓其於新都城一期物業之全部所有權、權益及權利)持有新都城一期發展項目之整個商業發展項目及整個停車場，而陽光房地產基金(於完成時將收購Crownwill Limited全部已發行股本)則可就有關純屬商業發

展項目及全部停車位之管理及保養之一切事宜作出決定，而不受新都城一期發展項目其他部份之業主所干預。然而，由於新都城一期物業擁有人並非持有新都城一期發展項目（包括六幢住宅發展項目）過半數權益，故於完成後，陽光房地產基金不能就有關新都城一期發展項目有關管理及保養之一切事宜作出決定。

根據新都城一期公契，新都城一期物業擁有人就組成新都城一期發展項目一部份之新都城一期物業，截至二零零六年六月三十日止年度應付管理支出總額約港幣1,165,744元。

新都城一期公契第IV條D部份第1款訂明，除根據大廈守則及停泊屬於新都城一期住客、其租戶、許可證持有人或彼等之真誠訪客之汽車、電單車及單車外，停車位不得作任何其他用途。新都城一期公契第IV條D部份第2款亦訂明，於任何同一時候，停車位擁有人及停車場其他擁有人及佔有人不得將任何停車位用作或允許或容許用作停泊汽車、電單車或單車以外之用途。

上水中心購物商場

凱烽企業有限公司及崇景建業有限公司（作為註冊擁有人）、Tse Sik Kwan Rosanna及Yeung Sze Kuen Arnold（作為第一買方）及上水中心管理有限公司（作為管理人）於一九九四年三月三日訂立公契，並根據契約備忘錄第N304584號向土地註冊處註冊及根據契約備忘錄第N312301號向土地註冊處再註冊（「上水中心公契」）。

上水中心購物商場公契之作用為就建於粉嶺上水市地段第55號（「上水中心土地」），現時名為上水中心之發展項目（「上水中心發展項目」）及其公共地方及設施之適當管理、營運、保養、維修、保險及發展服務訂定條文，並界定與規管所有擁有人就上水中心土地及上水中心發展項目而言之權利、利益及義務；以及訂明所有擁有人應攤佔有關開支之適當部份。

凱烽企業有限公司及崇景建業有限公司（於完成前將向Bayman Limited轉讓其於上水中心購物商場之全部所有權、權益及權利）持有位於平台及地庫之整個商業發展項目（所有店舖、食肆及幼稚園）及整個停車場，即上水中心土地及上水中心發展項目約26%之不可分割份數。由於完成後陽光房地產基金（將收購Bayman Limited全部已發行股本）並非持有整個上水中心發展項目過半數權益，故不能就有關上水中心發展項目有關管理及保養之一切事宜作出決定。考慮到上水中心購物商場物業持有上水中心發展項目之整個商業發展項目，連同於平台及地庫之全部停車場，並計及有關房地產基金集團公司就上水中心購物商場物

業將擁有之各項權利及權益，包括根據上水中心公契之權利及權益，管理人信納陽光房地產基金於完成時將擁有上水中心購物商場物業之管理及策略發展及其房地產管理事宜之控制權程度。此外，由於上水中心購物商場物業僅由單一擁有人所擁有，故目前毋須就此訂立次公契。

由於上水中心公契對上水中心土地及上水中心發展項目之不可分割份數之所有業主均具約束力，故於完成後，陽光房地產基金將受上水中心公契所約束。

位於平台及地庫之停車場包括269個停車位(當中160個停車位供屬於上水中心發展項目之住客之私家車之用，另外109個停車位則供屬於公眾人士之私家車之用)、226個單車位(供存放單車)、28個貨車位(供上水中心發展項目之零售店舖停泊、起卸及運轉服務車輛之用)及六個起卸區(每幢住宅大廈均有一個起卸區，以供停泊、起卸載貨汽車之用)。

根據上水中心公契，凱炀企業有限公司及崇景建業有限公司就組成上水中心發展項目一部份之上水中心購物商場物業，截至二零零六年六月三十日止年度應付管理支出總額約港幣897,732元。

光華廣場物業

實盈置業有限公司(作為註冊擁有人)、Joy Advance Limited(作為第一買方)及囪益物業管理有限公司(作為管理公司)於一九九八年七月三日訂立公契，並根據契約備忘錄第YL824169號向土地註冊處註冊(「光華廣場公契」)，而實盈置業有限公司(作為註冊擁有人)、Man Fu Wan(作為第一買方)及囪益物業管理有限公司(作為管理公司)於一九九九年九月三十日訂立分契，並根據契約備忘錄第YL881603號向土地註冊處註冊(「光華廣場分契」)。

光華廣場公契之作用為就建於丈量約份第120約地段第4015號(「光華廣場土地」)，現時名為光華廣場之發展項目(「光華廣場發展項目」)及其公共地方及設施之適當管理、營運、保養、維修、保險及發展服務訂定條文；並界定及規管所有擁有人於光華廣場土地及光華廣場發展項目之權利、利益及義務；以及訂明所有擁有人應攤佔有關開支之適當部份。

光華廣場分契之作用為訂明就光華廣場發展項目10樓、11樓及12樓之不可分割份數及管理單位之分配；並界定及規管有關之擁有人於光華廣場發展項目內上述樓層之權利、利益及義務。

實盈置業有限公司(於完成時將由陽光房地產基金收購)持有光華廣場土地及光華廣場發展項目約80%之不可分割份數。由於實盈置業有限公司持有光華廣場發展項目過半數權益，故可就有關光華廣場發展項目有關管理及保養之一切事宜作出決定。

根據光華廣場公契及光華廣場分契，實盈置業有限公司就組成光華廣場發展項目一部份之光華廣場物業，截至二零零六年六月三十日止年度應付管理開支總額約港幣2,088,504元。

根據光華廣場公契第I條第9款，倘下表第一欄所載任何一項位於光華廣場發展項目三樓至七樓(包括首尾兩層)內之任何樓層之全部寫字樓單位由同一名或同一群業主擁有，則該名或該群業主有權獨家使用、佔用及享用下表第二欄所載該層相對該項所述寫字樓單位之該等部份之全部(「附帶部份」)(不論附帶部份是否已特別轉讓)，而附帶部份不再為組成寫字樓公共地方(定義見光華廣場公契)之部份，惟該名或該群業主須於享有有關獨家使用權期間支付及清償有關附帶部份之一切費用及其他支銷。然而，倘其後該名或該群業主不再為下表第一欄所載項目於某一樓層之全部寫字樓單位之唯一擁有人，則該名或該群業主須將附帶部份復原至管理人滿意之原本狀況，所有費用由該名或該群業主支付，而已回復之附帶部份須視為組成寫字樓公共地方之部份，並根據光華廣場公契之條文由管理人控制及管理。

光華廣場公契亦訂明，倘於任何時候下表第一欄所載任何一項於三樓至七樓(包括首尾兩層)任何一層之寫字樓單位均由不同擁有人獨立擁有，則該等業主有權互相使用同一項於該層之附帶部份，而該附帶部份須視為組成寫字樓公共地方之部份，並根據光華廣場公契之條文由管理人控制及管理。

寫字樓單位編號	附帶部份
1、2及3	光華廣場公契附錄中該層之平面圖以粉紅色顯示之走廊部份。
1、2、3及4	光華廣場公契附錄中該層之平面圖以粉紅色及橙色顯示之走廊部份。
1至9(包括首尾兩項)	光華廣場公契附錄中該層之平面圖分別以粉紅色、橙色及黃色顯示之走廊部份以及平面圖以黃色顯示之洗手間部份。

百利商業中心物業

金龍建業有限公司(作為第一擁有人)、Kiu Kwong Investment Corporation Limited(作為第二擁有人)及Chick Mo Wan Lundberg(作為第三擁有人)於一九八二年十一月八日訂立公契，並根據契約備忘錄第UB2350768號向土地註冊處註冊(「百利商業中心公契」)。

百利商業中心公契之作用為就建於九龍內地段第10574號、九龍內地段第10211號、九龍內地段第10575號、九龍內地段第10518號、九龍內地段第10580號、九龍內地段第10160號、九龍內地段第10503號、九龍內地段第10526號、九龍內地段第10247號及九龍內地段第10616號(「百利商業中心土地」)，現時名為百利商業中心之發展項目(「百利商業中心發展項目」)及其公共地方及設施之適當管理、營運、保養、維修、保險及發展服務訂定條文，並界定與規管所有擁有人就百利商業中心土地及百利商業中心發展項目而言之權利、利益及義務；以及訂明所有擁有人應攤佔有關開支之適當部份。

新萬發展有限公司(於完成時將由陽光房地產基金收購)持有百利商業中心發展項目地下之若干店舖。百利商業中心物業持有百利商業中心土地及百利商業中心發展項目約9%之不可分割份數。由於新萬發展有限公司並非持有百利商業中心發展項目過半數權益，故不可就有關百利商業中心發展項目有關管理及保養之一切事宜作出決定。

由於百利商業中心公契對百利商業中心土地及百利商業中心發展項目之不可分割份數之所有業主均具約束力，故新萬發展有限公司受百利商業中心公契所約束。

根據百利商業中心公契，新萬發展有限公司就組成百利商業中心發展項目一部份之百利商業中心物業，截至二零零六年六月三十日止年度應付管理支出總額約港幣504,856元。

港逸軒物業

展悅投資有限公司(作為註冊擁有人)、Chan Pui Ha(作為第一買方)及囪益物業管理有限公司(作為管理人)於二零零三年四月十五日訂立併入管理協議之公契，並根據契約備忘錄第UB8922210號向土地註冊處註冊(「港逸軒公契」)。

港逸軒公契之作用為就建於內地段第6715號、內地段第6716號、內地段第6717號及內地段第6718號(「港逸軒土地」)，現時名為港逸軒之發展項目(「港逸軒發展項目」)及其公共地方及設施之適當管理、營運、保養、維修、保險及發展服務訂定條文；並界定及規管所有擁有人於港逸軒土地及港逸軒發展項目之權利、利益及義務；以及訂明所有擁有人應攤佔有關所有開支之適當部份。

由於展悅投資有限公司(於完成時將由陽光房地產基金收購)持有商業部份(包括廣告位及供商業用途之地下及一樓部份)之全部不可分割份數，故展悅投資有限公司可自行就有關商業部份的一切管理及保養事宜作出決定。然而，由於展悅投資有限公司並非持有港逸軒發展項目(包括住宅發展項目)過半數權益，故不能就有關港逸軒發展項目有關管理及保養之一切事宜作出決定。

根據港逸軒公契，展悅投資有限公司就組成港逸軒發展項目一部份之港逸軒物業，截至二零零六年六月三十日止年度應付管理開支額約港幣96,041元。

耀星華庭物業

彩和發展有限公司及安協發展有限公司(「耀星華庭物業擁有人」)(作為註冊擁有人)、Kwok Yiu Kwan(作為第一買方)及囪益物業管理有限公司(作為管理人)於二零零一年十二月十五日訂立併入管理協議之公契，並根據契約備忘錄第UB8572726號向土地註冊處註冊(「耀星華庭公契」)。

耀星華庭公契之作用為就建於內地段第1366號F段第2分段E段餘下部份、內地段第1366號F段第2分段A段餘下部份、內地段第1366號F段第2分段餘下部份及內地段第1366號F段第2分段C段餘下部份(「耀星華庭土地」)，現時名為耀星華庭之發展項目(「耀星華庭發展項目」)及耀星華庭發展項目之公共地方及設施之適當管理、營運、保養、維修、保險及發展服務訂定條文；並界定及規管所有擁有人於耀星華庭土地及耀星華庭發展項目之權利、利益及義務；以及訂明所有擁有人應攤佔有關開支之適當部份。

由於耀星華庭物業擁有人(於完成時將由陽光房地產基金收購)持有商業部份及商業公共地方及設施之全部不可分割份數，故耀星華庭物業擁有人可自行就有關商業部份及商業公共地方及設施有關管理及保養之一切事宜作出決定。然而，由於耀星華庭物業擁有人並非持有耀星華庭發展項目(包括住宅部份)過半數權益，故不能就有關耀星華庭發展項目有關管理及保養之一切事宜作出決定。

根據耀星華庭公契，耀星華庭物業擁有人就組成耀星華庭發展項目一部份之耀星華庭物業，截至二零零六年六月三十日止年度應付管理開支總額約港幣23,844元。

根據耀星華庭公契，只要名列公契之註冊擁有人仍為耀星華庭之全部商業單位之唯一擁有人，該註冊擁有人可有權於摒除耀星華庭發展項目管理人之情況下管理、保養及控制整個商業發展項目(定義見耀星華庭公契)，而所有商業公共地方及設施將不再為組成耀星華庭發展項目之公共地方之部份，惟倘該註冊擁有人於任何時候出售或轉讓一個或以上商業單位，於訂立第一份商業單位轉讓契時，該商業公共地方及設施須回復並成為組成公共地方之部份，而該註冊擁有人須在實際可行範圍內盡快免費或無償轉讓予耀星華庭發展項目管理人所有商業公共地方及設施，連同根據耀星華庭公契獲分配之不可分割份數，以信託方式代耀星華庭發展項目全部擁有人持有。

俊暉華庭物業

倍徽置業有限公司及港文發展有限公司(「俊暉華庭物業擁有人」)及勁生投資有限公司(全部作為註冊擁有人)、Sin Ka Lun及Lam So Ngor(作為第一買方)及囪益物業管理有限公司(作為管理人)於二零零一年三月十六日訂立公契及管理協議，並根據契約備忘錄第UB8348438號向土地註冊處註冊(「俊暉華庭公契」)。

俊暉華庭公契之作用為就建於紅磡內地段第522號、紅磡內地段第509號、紅磡內地段第517號、紅磡內地段第510號、紅磡內地段第514號、紅磡內地段第515號及紅磡內地段第504號(「俊暉華庭土地」)，現時名為俊暉華庭之發展項目(「俊暉華庭發展項目」)及其公共地方及設施之適當管理、營運、保養、維修、保險及發展服務訂定條文；並界定及規管所有擁有人於俊暉華庭土地及俊暉華庭發展項目之權利、利益及義務；以及訂明所有擁有人應攤佔有關開支之適當部份。

由於倍徽置業供商業用途之有限公司及港文發展有限公司(均於完成時將由陽光房地產基金收購)持有商業單位(包括供商業用途之地下、1樓及2樓單位、廣告位、私人樓梯及樓梯平台及保留部份)之全部不可分割份數，故俊暉華庭物業擁有人可自行就有關商業單位有關管理及保養之一切事宜作出決定。然而，由於俊暉華庭物業擁有人並非持有俊暉華庭發展項目(包括住宅發展項目)過半數權益，故不能就有關俊暉華庭發展項目有關管理及保養之一切事宜作出決定。

就俊暉華庭物業之商業公共地方及設施而言，俊暉華庭公契第I條第7款訂明，只要倍徽置業有限公司、港文發展有限公司及勁生投資有限公司(合稱「註冊擁有人」)仍為俊暉華庭之全部商業單位之唯一擁有人，註冊擁有人可並有權於摒除管理人之情況下管理、保養及控制俊暉華庭發展項目之商業部份(包括供商業用途之地下、1樓及2樓部份、保留部份、廣告位、私人樓梯及樓梯平台)，惟仍須受整個俊暉華庭發展項目管理人所管理及控制(但以俊暉華庭公契允許者為限)，而商業公共地方及設施亦不再為組成俊暉華庭發展項目之共有地方之部份。

然而，倘註冊擁有人於任何時候出售一個或以上商業單位，於訂立第一份商業單位轉讓協議時，該商業公共地方及設施須回復並成為組成俊暉華庭發展項目之共有地方之部份，而註冊擁有人須立即免費或無償轉讓商業公共地方及設施予管理人以信託方式代全部擁有人持有上述商業公共地方及設施)，以及根據俊暉華庭公契之條文將商業公共地方及設施之管理責任轉讓給負責管理、保養及控制該商業公共地方及設施之管理人。

根據俊暉華庭公契，俊暉華庭物業擁有人及勁生投資有限公司就組成俊暉華庭發展項目一部份之俊暉華庭物業，截至二零零六年六月三十日止年度應付管理開支總額約港幣137,736元。

御皇臺物業

傑運發展有限公司(作為註冊擁有人)、Shuttleworth David Ian及Hung Yuk Fong(作為第一買方)及囪益物業管理有限公司(作為管理人)於二零零二年九月三十日訂立載有管理協議之公契，並根據契約備忘錄第UB8791686號向土地註冊處註冊(「御皇臺公契」)。

御皇臺公契之作用為就建於鼾魚涌海旁地段第4號C段第1分段餘下部份、鼾魚涌海旁地段第4號C段第1分段B段、鼾魚涌海旁地段第4號C段第1分段A段餘下部份、鼾魚涌海旁地段第4號C段第1分段A段第1分段及鼾魚涌海旁地段第4號E段(「御皇臺土地」)，現時名為御皇

臺之發展項目(「御皇臺發展項目」)及其公共地方及設施之適當管理、營運、保養、維修、保險及發展服務訂定條文，並界定與規管所有擁有人就御皇臺土地及御皇台發展項目而言之權利、利益及義務；以及訂明所有擁有人應攤佔有關開支之適當部份。

傑運發展有限公司(於完成時將由陽光房地產基金收購)持有御皇臺發展項目地下之所有店舖(部份店舖連同地下及1樓若干冷氣機位置)、1樓全部24個停車位、2樓全部25個停車位及3樓全部10個電單車車位以及招牌空間及安全島。御皇臺物業持有御皇臺土地及御皇臺發展項目約9.65%之不可分割份數。由於傑運發展有限公司並非持有御皇臺發展項目過半數權益，故不能就有關御皇臺發展項目有關管理及保養之一切事宜作出決定。

根據御皇臺公契，傑運發展有限公司就組成御皇臺發展項目一部份之御皇臺物業，截至二零零六年六月三十日止年度應付管理支出總額約港幣233,631元。

根據御皇臺公契第IV條C部第8款，就御皇臺物業地下4號、5號、9號及10號舖提供之防火玻璃幕旨在遵照有關條例及規例，作安全及防火用途。於御皇臺之使用期內概不得移除該等玻璃幕。有關店舖之業主須保養及維修該等玻璃幕，如有損毀，須更換有關政府機構所信納相同或質量等同之玻璃幕，費用概由該業主支付。

根據御皇臺公契第IV條D部第1款，停車位及／或電單車位之擁有人不得使用或允許或容許將任何停車位及／或電單車位作汽車貨倉、展示或展覽用途。

物業管理協議

該等物業由陽光房地產基金初步之物業組合及陽光房地產基金其後直接或間接收購或由陽光房地產基金全部或部份擁有之任何位於香港的物業組成，並將由物業管理人根據物業管理協議全權獨家管理。

管理人及物業管理人於二零零六年十一月二十九日訂立物業管理協議，據此，物業管理人獲委任全權獨家營運、保養、管理及推廣陽光房地產基金位於香港之所有物業，並由管理人負責整體管理及監督。

管理人將會盡其全力確保，每一物業控股公司將為管理人及物業管理人之利益訂立一份追認及加入契約，確認其將會於簽署物業管理協議後盡快受物業管理協議之條文約束。

根據物業管理協議，物業管理人之首個委任期將會由完成日期開始，並於二零零九年六月三十日屆滿。於首個委任期屆滿前九個月內(但至少六個月前)，如物業管理人並無違反物業管理協議之義務及責任而有待解決或補救，物業管理人可要求按相同之條款及條件獲得續任，重續之年期將會由管理人及物業管理人協定，惟有關續任選擇權之條文，以及關於根據當時市場水平調整應付予物業管理人之所有費用，並可因應市況上調或下調之相關條款則不須按相同之條款及條件。

管理人將於首個委任期屆滿兩個月前決定重續年期之適用市場水平，如物業管理人不同意管理人就重續年期之適用市場水平作出之決定，將交由獨立專家釐定，其決定將為定論及對各訂約方具約束力。

管理人將同意按上文所述釐定之適用市場水平修訂重續年期之費用，重續物業管理人之委任，惟倘根據任何適用於與房地產投資信託基金之有關關連人士交易之監管規定有所規定(包括但不限於《房地產投資信託基金守則》之任何規定)，則該等重續須獲基金單位持有人批准。

如上述條件未能達成，管理人無責任重續物業管理人之委任，而物業管理人之委任須於首個委任期屆滿時終止，惟管理人可於屆滿前30日內發出書面通知，要求按相同條款及條件(惟可加入有關續任選擇權之條文)重續物業管理人之委任不超過由首個委任期屆滿起計六(6)個月，以便委任替任物業管理人。

物業管理人之服務

物業管理人就其所管理之每一物業提供之服務包括但不限於以下各項：

- 物業管理服務，包括統籌租戶之裝修規格、就提供物業管理服務(包括停車場設施管理、保養服務)之第三方合約提供建議、監督服務供應商及承包商之表現、安排足夠之保險及確保符合樓宇及安全規例；

- 租務管理服務，包括收租之行政管理、管理逾期租金、招攬續租及磋商條款；及

- 市場推廣及市場推廣之統籌工作。

此外，物業管理人將與截至完成時為止已由有關物業公司訂立或經由代表訂立之所有現有合約下之有關服務供應商聯繫，為有關物業提供服務，並盡合理所能安排(i)終止；(ii)按於完成時現有條款相同之條款續聘；或(iii)按管理人可能與該等服務供應商協定之條款更替有關服務供應商，以確保於完成後持續為有關之物業公司提供該等服務。

物業管理人費用

根據物業管理協議，物業管理人將有權向每一物業公司收取以下費用，作為管理該物業公司擁有之物業之費用：

(i) 物業管理服務及租賃管理服務

就物業管理人將提供之物業管理服務及租賃管理服務，物業管理人每年按各物業控股公司所擁有之有關物業之物業收益總額收取3.0%之費用。

(ii) *市場推廣服務*

各物業控股公司將就物業管理人非獨家提供之市場推廣服務，向物業管理人支付以下佣金：

- 就促成三年或以上之租約支付相當於一個月基本租金之佣金；

- 就促成短於三年之租約支付相當於半個月基本租金之佣金；

- 就促成一項續租，不論續租之年期長短，支付相當於半個月基本租金之佣金；及

- 就促成一項年期短於十二個月之許可證支付相當於准用費總額10%之佣金。

如該等租約、續租或許可證是由有關物業控股公司按管理人的推薦委任由管理人推薦之第三方代理促成，物業管理人將無權獲得任何上述租約、續租或許可證之佣金。

物業管理人之營運開支

物業管理人將獲有關物業控股公司全數償還已於物業之每年之預算案內獲管理人批准或(如經批准之年度預算案並無涵蓋)在管理人不時批准的預先批准之開支限額規限下，與(i)物業管理人之僱員；及(ii)物業管理人就純粹獨家從事任何單一物業管理(包括物業管理及租賃管理服務)所委任或(如有)調任之人士有關之僱員成本、調任成本(如有)及酬金。

物業管理人作為有關物業控股公司之代理，將就提供有關物業之清潔、保養、保安、公用設施、停車場管理、設計服務、行政及技術服務、法律服務、公車及其他車輛租賃及其他輔助服務，按公平公正之正常商業條款與第三方服務供應商訂立合約，該等合約之成本及開支將構成物業控股公司支付之部份營運開支，惟此等費用須已獲得管理人在每年之預算案中批准，或(如經批准之年度預算案並無涵蓋)在管理人不時批准的預先批准之開支限額規限下，方可作實。

因物業之營運、保養、管理及市場推廣而產生之其他營運開支包括但不限於就租賃或准用該等物業內之物業有關之政府地租及差餉、裁定費及／或印花稅、政府登記費、公用設施收費、宣傳及公共關係開支、佣金及開支、公契規定之保養及其他供款、物業保險開支、核數及估值費用、專業費用、購買及更換經營設備之費用及有關該等物業之呆壞賬開支。

費用及開支之付款制度

管理人將安排以財資公司名義為該等物業開立及維持一個營運賬戶。物業管理人將獲給予若干授權運用存入該營運賬戶之款項，在管理人及有關物業控股公司之董事局所批准之每年度預算案規限下，(a)支付因物業之營運、保養、管理及市場推廣而產生之一切成本和開支，包括但不限於就租賃或准用該等物業內之物業有關之政府地租及差餉、裁定費及／或印花稅、政府登記費、公用設施收費、廣告、推廣及公共關係開支、佣金及開支、公契規定之保養及其他供款、物業保險開支、核數及估值費用、專業費用、購買及更換經營設備之費用及有關該等物業之呆壞賬開支；或(b)將按金退還予物業之佔用人。

物業管理人使用之空間

物業管理人可免費使用管理人不時同意讓其使用之該等物業內之空間用作租賃寫字樓，以為有關租賃寫字樓所位於之該等物業提供租賃管理服務及相關服務。

由管理人／物業控股公司終止

在發生若干特定事件下，包括物業管理人清盤或停止業務運作之情況下，管理人可終止委任其所管理之所有物業之物業管理人，或有關物業控股公司可終止委任其所管理之物業之物業管理人。如出售某一項物業，或出售擁有該物業之有關物業控股公司，則管理人或有關物業控股公司亦可向物業管理人發出不少於30日之事先書面通知，指明就其所管理之某一項物業終止委任物業管理人。如物業管理人於接獲有關書面通知後未能於90日內(或管理人與物業管理人協定之其他期間內)就其違反對有關物業之責任作出補救，則管理人或有關物業控股公司亦可發出10日書面通知終止委任該項物業之物業管理人。如物業管理人之已發行股本所附投票權利50%或以上股份之直接或間接股份擁有權或控制權有變(惟物業管理人為成員公司之集團公司內之擁有權或控制權有變除外)，管理人亦可終止委任其物業管理人。當(i)管理人不再為陽光房地產基金之管理人；或(ii) 陽光房地產基金進行合併、清盤或被終止，則須即時終止物業管理人之委任。如持續履行物業管理協議屬違反或將會違反《房地產投資信託基金守則》及／或管理人或陽光房地產基金受其所限之適用法例或規則，管理人可於向物業管理人發出書面通知後隨即終止委任物業管理人。

由物業管理人終止

物業管理人僅可於管理人或有關物業控股公司違反其根據有關該物業之物業管理協議之責任下，方能夠終止其有關該物業之委任。在該情況下，如管理人或有關物業控股公司於接獲該書面通知後未能於接獲有關通知後90日內(或管理人與物業管理人協定之其他期間內)就違反有關物業之物業管理協議之相關責任作出補救，則物業管理人可向管理人及／或有關物業控股公司發出10日書面通知，終止其有關該物業之委任。

終止之結果

當終止物業管理人之委任時，物業管理人須(按管理人指明之方式)即時並按無條件基準：

(i) 將物業管理人代表物業控股公司訂立之所有有關現有租賃協議、租約及其他合約之契約更替或轉讓；

(ii) (如管理人要求)將物業管理人與第三方服務供應商就提供(其中包括)物業管理協議所訂明之管理及其他服務而訂立之合約之契約更替或轉讓；及

(iii) 按管理人之指示，採取有關其他事宜及管理人合理地認為乃屬必要、權宜或適合之事宜，使該等物業可順利持續適當管理，直至替任物業管理人獲委任為止。

契約更替／轉讓

管理人有權將其根據物業管理協議之權利、利益及責任，更替予根據信託契約之條款所委任之陽光房地產基金新管理人。在獲得管理人之事先書面同意情況下，物業管理人亦有權將其在物業管理協議下之權利、利益及責任更替予囪基地產之任何全資、直接或間接附屬公司，而該公司能夠提供根據物業管理協議須由其獨家提供之服務，並能夠符合物業管理協議之一切要求，特別是有關專長、資源及物業管理人僱員之經驗等方面。

就有關物業控股公司或融資公司或陽光房地產基金任何全資、直接或間接附屬公司所訂立或將予訂立之任何債務融資交易，各物業控股公司可轉讓其根據物業管理協議之一切權利、利益及責任向任何銀行或金融機構作出擔保。

彌償保證

物業管理協議之每名訂約方，包括已簽署追認及加入契約之每一物業控股公司(「彌償保證人」)，須向每名其他訂約方(「受彌償保證人」)就因彌償保證人、其僱員或代理在履行彌償保證人在物業管理協議下之義務及責任上之任何違反、疏忽、欺詐、故意失責或不當行為，致使受彌償保證人招致或產生之任何及所有行動、程序、責任、索償、要求、損失、損害、費用、成本及開支作出彌償保證。

豁免責任

在物業管理人並無欺詐、疏忽、故意失責或違反物業管理協議、《房地產投資信託基金守則》、適用法例或規例之情況下，物業管理人不會因任何判斷或法律錯誤或其在物業管理協議下真誠行事所作出或招致或遺漏作出之任何事宜或事情而須負上任何責任。

此外，物業控股公司須就物業管理人作為物業管理人而被施加之任何行動、成本、索償、損害、開支或要求，向物業管理人提供彌償保證，惟倘該等行動、成本、索償、損害、開支或要求是由物業管理人欺詐、疏忽、故意失責或違反物業管理協議、《房地產投資信託基金守則》、適用法例或規例而起則除外。

包銷協議

香港包銷協議已於二零零六年十二月七日訂立。預期國際包銷協議將於二零零六年十二月十三日訂立。有關香港包銷協議之主要條款及條文概要，請參閱本發售通函「包銷」一節。

該等調整付款契約

於二零零六年十二月二日，目標公司股份之賣方(囱基發展除外)與管理人、受託人及囱基地產或囱基兆業或SKFE(作為擔保人(視情況而定))訂立調整付款契約。於二零零六年十二月二日，囱基發展(作為目標公司股份之其中一名賣方)亦與管理人及受託人訂立囱基發展調整付款契約。

根據該等調整付款契約，目標公司股份之賣方已同意，各自按該等賣方出售予房地產基金集團公司之該等物業(或其部份或其權益)之評估值之比例，向陽光房地產基金支付調整付款，金額相等於綜合租金收入低於同期保證最低租金全年計港幣4.054億元(就由上市日期至二零零七年六月三十日止期間而言，按比例計算)、港幣4.294億元(就截至二零零八年六月三十日止年度而言)及港幣4.549億元(就截至二零零九年六月三十日止年度而言)之差額。為SKFE直接或間接附屬公司之該等賣方所負之責任(佔調整付款76.41%)由SKFE擔保。為囱基地產直接或間接附屬公司(囱基發展除外)之該等賣方所負之責任(佔調整付款14.76%)由囱基地產擔保。囱基發展(為其中一名該等賣方)所負之責任佔調整付款0.54%。其他賣方所負之責任(佔調整付款8.29%)由囱基兆業擔保。

調整付款實際上乃作為對陽光房地產基金及房地產基金集團公司應付目標公司股份之賣方之代價所進行之調整。

管理人將會不時安排陽光房地產基金之核數師於有關期間結束後核證有關期間之綜合租金收入及調整付款(如有)。管理人已作出承諾，由上市日期至二零零九年六月三十日止期間內，除非經有關擔保人事先書面同意及獲基金單位持有人以普通決議案方式批准，否則其將不會出售或沽售任何該等物業。

倘若於上市日期至二零零九年六月三十日止期間之任何時間發生任何不可抗力事件，所有目標公司股份之賣方根據所有該等調整付款契約及每基金單位分派擔保之負債總額將會由上限所限，詳情請參閱本發售通函「與陽光房地產基金有關之重大協議及其他文件－每基金單位分派擔保」一節。就此而言，「不可抗力事件」之涵義為本發售通函該章節所界定者。

SKFE、囱基地產、囱基發展及囱基兆業已作出承諾，會就受託人、陽光房地產基金或任何房地產基金集團公司因或基於根據有關該等調整付款契約而賺取、應計、收取、生效或發生之任何收入、溢利、收益、交易或事件、事宜或事情而須繳付之所有稅項(包括就該筆款項本身應計之任何稅項)，向管理人或受託人(按指示)作出彌償保證。

倘管理人被替代管理人取代出任陽光房地產基金之管理人，目標公司股份賣方及彼等之擔保人根據該等調整付款契約之責任之持續有效性，將視乎替代管理人會否訂立契約，以將該等責任視為管理人於委任替代管理人後之期間根據該等調整付款契約須承擔之責任而予以承擔。

每基金單位分派擔保

於二零零六年十二月二日，目標公司股份之賣方(囱基發展除外)已與管理人、受託人及擔保人囱基地產、囱基兆業或SKFE(視情況而定)訂立每基金單位分派擔保。囱基發展(即目標公司股份之一名賣方)亦已於二零零六年十二月二日與受託人及管理人訂立一份每基金單位分派擔保。根據每基金單位分派擔保，該等賣方已保證，根據下文所載之條款，陽光房地產基金由上市日期至二零零七年六月三十日止期間之每基金單位分派(已計及放棄分派)將不會少於有關保證每基金單位分派。彼等亦已擔保，按照相同基準(惟於發生不可抗力事件時須受下文詳述之上限金額所限)，於截至二零零八年六月三十日及截至二零零九年六月三十日止各個年度，陽光房地產基金之每基金單位分派(已計及放棄分派)分別將不會少於有關保證每基金單位分派。該等賣方將各自為陽光房地產基金之利益於有關期間向受託人支付現金付款，總金額相等於有關期間暫定每基金單位分派與保證每基金單位分派相比之任何差額，乘以有關期間於記錄日期已發行之基金單位數目減有關期間之基本放棄分派基金單位總數。賣方將各自就其出售予房地產基金集團公司之該等物業(或其部份或其權益)之評估值之比例計算負上作現金付款之責任。就上述目的而言：

「暫定每基金單位分派」指就任何有關期間而言，(i)可分派金額，除以(ii)有關期間於記錄日期之已發行基金單位總數減有關期間之基本放棄分派基金單位；及

「可分派金額」指有關期間之年度可分派收入加(i)倘若尚未計及，則有關期間之任何調整付款；(ii)相等於有關財政年度之任何物業重估虧損(包括任何物業重估收益減值)超過下文第(iii)項所述金額之金額(以年度可分派收入已計算之該等虧損為限)；及(iii)管理人於有關期間可能不時批准分派予基金單位持有人之任何額外金額。

為SKFE直接或間接附屬公司之該等賣方所負之責任(佔該付款76.41%)由SKFE擔保。為囪基地產直接或間接附屬公司(囪基發展除外)之該等賣方所負之責任(佔該付款14.76%)由囪基地產擔保。囪基發展(為其中一名賣方)所負之責任佔該付款0.54%。其他該等賣方所負之責任(佔該付款8.29%)由囪基兆業擔保。此項擔保受每基金單位分派擔保之條款所限，並假設管理人分派100%年度可分派收入及不會進一步發行基金單位(支付管理人之基本費用及浮動費用(但不包括其他費用)基金單位除外)。

管理人承諾，只要其仍然出任陽光房地產基金之管理人，如分派該等額外金額之其中一個目的實際上是為了避免、減少或限制擔保人根據每基金單位分派擔保之責任，其將不會批准向基金單位持有人分派年度可分派收入以外之任何金額(倘若年度可分派收入並未計及，則不包括有關期間之任何調整付款、根據每基金單位分派擔保支付之任何現金付款、任何相等於或少於任何物業重估虧損(包括任何物業重估收益減值)及放棄分派付款)。

於上市日期至二零零九年六月三十日止期間建議發行任何新基金單位(向管理人發行基金單位代替基本費用或浮動費用除外)，均須事先透過普通決議案(該等賣方、彼等之擔保人及彼等各自之附屬公司僅有權就此投反對票或放棄投票)方式獲基金單位持有人批准。倘若發行任何新基金單位，須於發行新基金單位當日對保證每基金單位分派作出修訂，從而使經修訂保證每基金單位分派相等於當時之現行保證每基金單位分派乘以(i)於發行該等新基金單位前之已發行基金單位(不包括基本放棄分派基金單位)總數，再除以(ii)緊隨發行該等新基金單位後之已發行基金單位(不包括基本放棄分派基金單位)總數。

倘若陽光房地產基金在管理人並無表示建議收購或沽售物業或物業權益(「有關交易」)乃於每基金單位分派有所增加(包括(如適用)，每基金單位分派於根據有關交易發行任何新基金單位後按全面攤薄基準下增加)之情況下進行，則除了(如適用)因建議發行新基金單位或其他事宜而取得基金單位持有人之事先批准外，該項有關交易亦須取得每基金單位分派擔保項下之擔保人(即SKFE、囪基地產及囪基兆業)及囪基發展之事先批准。倘若未經任何

該等擔保人批准，而管理人在取得透過普通決議案(該等賣方、彼等之擔保人及彼等各自之附屬公司僅有權就此投反對票或放棄投票)方式取得基金單位持有人之批准後決定進行有關交易，有關交易完成當日之後任何期間，該擔保人之責任及該等賣方獲該擔保人根據有關每基金單位分派擔保所擔保之責任將告失效。為表明有關交易會使到每基金單位分派增加，須於就有關交易寄發予基金單位持有人之通函內所載之盈利預測中清楚列明。

管理人(只要其仍然出任陽光房地產基金之管理人)將安排陽光房地產基金之外聘核數師審核有關期間之可分派金額及暫定每基金單位分派、於有關期間之記錄日期之已發行基金單位數目及賣方根據每基金單位分派擔保應付之金額(如有)之計算。

受該等放棄分派契約之條文所限下，管理人(只要其仍然出任陽光房地產基金之管理人)已承諾會指示受託人將根據各每基金單位分派擔保於有關期間收取之任何金額包括在於有關期間最終分派予基金單位持有人之金額內計入。此外，管理人已作出承諾，只要其仍然為陽光房地產基金之管理人，由上市日期至截至二零零九年六月三十日止年度最後分派記錄日期(首尾兩日包括在內)止期間，其將不會(i)變更陽光房地產基金之財政年度；(ii)更改信託契約內「年度可分派收入」、「基本費用」或「浮動費用」之任何定義(或倘更改將會影響該等金額之計算，則不會更改任何定義所述之任何其他定義)；或(iii)在未得每基金單位分派擔保之擔保人之事先書面同意前，折細或合併任何基金單位。

管理人已進一步承諾(只要其仍為陽光房地產基金之管理人)，於上市日期至二零零九年六月三十日(首尾兩日包括在內)止期間內，其將不會在未取得根據每基金單位分派擔保之擔保人事先批准下，出售於上市日期組成陽光房地產基金物業組合之任何房地產。

倘若於上市日期至二零零九年六月三十日止期間之任何時間內發生不可抗力事件(定義見下文)：

(a) 該等調整付款契約下所有目標公司股份賣方應付之總金額(及擔保該等賣方之債項之任何人士之相關負債)，及

(b) 每基金單位分派擔保下所有目標公司股份賣方應付之總金額(及擔保該等賣方之債項之任何人士之相關負債)

兩者之總和將不超過港幣3億元之上限，該上限金額適用於自上市日期起根據該等調整付款契約及每基金單位分派擔保已支付之所有付款總額。然而，即使發生不可抗力事件，該等賣方及擔保人於上市日期至二零零七年六月三十日止期間根據每基金單位分派擔保或該等調整付款契約應付之總金額不受任何限額所限(上文所述之保證每基金單位分派(已計及放棄分派)及保證最低租金水平除外)。倘若於任何有關期間宣佈最終分派後發生不可抗力事

件，而當時尚未支付任何有關該期間之調整付款或每基金單位分派擔保之款項，則上限金額將不適用於作出該等付款之責任(雖然該等金額於決定往後期間採用上限金額時須被視為自上市日期以來已支付之款項)。倘若於發生不可抗力事件日期前，目標公司股份之賣方根據所有該等調整付款契約及每基金單位分派擔保已付之付款總額超逾港幣3億元，陽光房地產基金將無責任退還任何多出金額。因此，除上述由上市日期至二零零七年六月三十日止期間之每基金單位分派擔保及該等調整付款契約之例外情況，當發生不可抗力事件時，於達到或超逾該上限金額港幣3億元後，實際上將不會支付其他調整付款或保證每基金單位。

倘若有關期間之所有調整付款及根據每基金單位分派擔保之負債須全數償付，將會超出上限金額港幣3億元，則須首先償付任何未償還之調整付款，然後償還根據每基金單位分派擔保之任何未償還負債，概以該總上限金額總額為限。

就有關假設性不可抗力事件可能對目標公司股份之賣方根據該等調整付款契約及每基金單位分派單位擔保應付金額造成之影響之說明，請參閱本發售通函第vi及第vii頁所載之示範例子。

就上文而言，「**不可抗力事件**」被界定為指下列任何事件：(i)世界衛生組織疫情警報系統正式宣佈香港之疫情屬「疫情」(第六階段)(或取代原有準則之任何不同方式所述之任何類似階段)；或(ii)政府應變措施將香港之流感疫情列為「緊急應付級別」(或取代原有準則之任何不同方式所述之任何類似級別)；或(iii)香港在最少兩個星期內持續或經常廣泛出現而引致社會治安動盪之騷亂；或(iv)香港出現敵對局面或爆發戰爭；或(v)目標公司股份之賣方控制範圍以外之一項或多項事件，引使一項或多項該等物業(或其任何部份)受到損毀、破壞或被迫關閉或導致一項或多項該等物業(或其任何部份)普遍未能供租戶使用，而直接導致該等物業當時之租金收入總額損失最少20%(將緊隨事件或首項事件(視情況而定)發生後三個月期間之每月平均總租金收入與緊接事件或首項事件(視情況而定)發生前十二個月期間之每月平均總租金收入互相比較)。於上文(iii)及(v)項之情況下，不可抗力事件應被視作於上文所述之兩個星期或三個月(視情況而定)期間之首日發生。

倘管理人被替代管理人取代代其出任陽光房地產基金之管理人，目標公司股份之賣方及彼等之擔保人根據每基金單位分派擔保之責任之持續有效性，將視乎替代管理人會否訂立契約，以將該等責任視為管理人於委任替代管理人後期間根據每基金單位分派擔保須承擔之責任而予以承擔。

該等放棄分派契約

於二零零六年十二月二日，SKFE認購人及囪基地產認購人及彼等各自之擔保人SKFE及囪基地產已分別與管理人及受託人(為陽光房地產基金之利益)訂立SKFE放棄分派契約及囪基地產放棄分派契約。根據該等放棄分派契約，SKFE認購人及囪基地產認購人已同意為管理人及受託人(為陽光房地產基金之利益)之利益，放棄彼等可於由上市日期至二零一一年六月三十日止期間之任何期間，就彼等於有關期間適用之基本放棄分派基金單位向陽光房地產基金收取任何已宣派、作出或支付之分派之權利。「基本放棄分派基金單位」指就陽光房地產基金(或其任何部份)及SKFE認購人或囪基地產認購人(視情況而定)於某一財政年度之分派所涉及之基金單位，於該財政年度內以該人士名義發行之基金單位數目載列如下：

	截至六月三十日止財政年度	基本放棄分派基金單位數目
Uplite Limited	二零零七	224,443,625
	二零零八	224,443,625
	二零零九	224,443,625
	二零一零	134,666,175
	二零一一	112,221,813
Wintrade Limited	二零零七	149,629,083
	二零零八	149,629,083
	二零零九	149,629,083
	二零一零	89,777,450
	二零一一	74,814,542
Cobase Limited	二零零七	40,541,958
	二零零八	40,541,958
	二零零九	40,541,958
	二零一零	24,325,175
	二零一一	20,270,979
Richful Resources Limited	二零零七	27,027,972
	二零零八	27,027,972
	二零零九	27,027,972
	二零一零	16,216,783
	二零一一	13,513,986

放棄分派配額並不適用於(a)陽光房地產基金清盤或解散後作出之任何分派；(b)來自任何出售物業或其他資產之直接或間接權益所得款項之任何分派；或(c)來自組成陽光房地產基金資產一部份之該等公司資本重組之任何分派。

倘若就陽光房地產基金(或其任何部份)於介乎上市日期至二零一一年六月三十日止期間任何財政年度之任何分派記錄日期，任何SKFE認購人及囪基地產認購人所持有之基金單位數目少於其所適用之基本放棄分派基金單位數目(包括行使超額配股權而發行之基金單位數目)，則有關人士將會就有關分派向陽光房地產基金作出放棄分派付款，數額為：

(a) 管理人決定向於該記錄日期已發行基金單位分派之分派總額(不包括任何放棄分派)，包括根據每基金單位分派擔保將予分派之任何金額，但不包括任何放棄分派付款；除以

(b) 於該記錄日期已發行基金單位總數減基本放棄分派基金單位總數；將商數乘以

(c) 就有關分派之適用基本放棄分派基金單位數目超過其於記錄日期所實際持有之基金單位數目之數目。

管理人將會不時安排陽光房地產基金之核數師核證放棄分派付款。

SKFE已就SKFE認購人依期妥為履行其根據SKFE放棄分派契約之一切責任作出擔保，而囪基地產亦已就囪基地產認購人依期妥為履行其根據囪基地產放棄分派契約之一切責任作出擔保。

管理人(代表陽光房地產基金)已承諾，任何被SKFE認購人及囪基地產認購人放棄之分派配額及放棄分派付款(如有)，將會於記錄日期就有關分派被分派予基金單位持有人(SKFE認購人及囪基地產認購人所持有之基本放棄分派基金單位除外)。管理人亦已進一步承諾，只要其仍然出任陽光房地產基金之管理人，在未經SKFE及囪基地產以書面方式批准前，管理人將不會於上市日期直至截至二零一一年六月三十日止年度期間之最後分派記錄日期進行任何基金單位分拆或合併。

倘管理人被替代管理人取代代其出任陽光房地產基金之管理人，SKFE認購人、恆基地產認購人及彼等之擔保人根據該等放棄分派契約之責任之持續有效性，將視乎替代管理人會否訂立契約，以將該等責任視為管理人於委任替代管理人後期間根據該等放棄分派契約須承擔之責任而予以承擔。

融資貸款

於上市日期，預期融資公司將獲授貸款融資本金總額港幣40.50億元，其中包括定期貸款融資港幣39.5億元及循環信貸融資港幣1億元，各自為期五年。融資貸款所得款項將會供

融資公司購買現有借貸，以轉借予買方公司以支付收購目標物業之代價及／或為有關該等物業之經營開支及資本開支提供資金。

貸款融資下每項貸款按香港銀行同業拆息加45個基點計息。貸款融資之合計成本均為香港銀行同業拆息加55個基點（包括根據貸款融資之五年期攤銷之50個基點首筆款項）。

貸款融資將以該等物業之按揭、轉讓保單、轉讓長短租約之所得款項、轉讓物業管理協議、融資公司及控股公司之股份押記、財資公司之個別銀行賬戶之押記以及受託人（以陽光房地產基金受託人之身份行事）及控股公司共同及個別為貸款人之利益作出之擔保抵押予貸款人。

定期貸款

於二零零六年五月三十日，融資公司與中國銀行（香港）有限公司、法國巴黎銀行香港分行、東方滙理銀行香港分行、星展銀行有限公司、囪生銀行有限公司、香港上海滙豐銀行有限公司、華僑銀行有限公司、渣打銀行（香港）有限公司及三井住友銀行有限公司（作為獲委託安排行）就金額為港幣39.5億元之定期貸款訂立定期貸款協議（由日期為二零零六年十一月二十八日之修訂協議作補充）。香港上海滙豐銀行有限公司將擔任該定期貸款之融資代理及抵押受託人。

該項定期貸款須待若干先決條件達成， 方會於上市日期授出。該等條件包括但不限於提供已簽署之信託契約、物業管理協議、買賣協議、有關該等物業之所有業權契據及由（其中包括）受託人（以陽光房地產基金之身份行事）、控股公司、管理人、物業公司、融資公司及財資公司（視乎情況而定）各自訂立之其他重大協議。

該項定期貸款須於(i)定期貸款協議第一次提取日期；或(ii)循環信貸融資第一次貸款日期（以較早者為準）起計60個月內償還。融資公司可向貸款人發出不少於14日（或大多數定期貸款之貸款人可能協定之其他較短期間）之書面通知（如彼等亦支付根據該項定期貸款到期及應付之所有應計利息及所有金額），於任何利息支付日期提早償還該項定期貸款之全部或部份。就部份償還而言，提早還款金額不得低於港幣5,000萬元及須為港幣500萬元之完整倍數。如於利息支付日期以外之日子提早償還款項，融資公司須向貸款人支付一項手續費。

倘定期貸款在任何適用司法權區成為不合法，或倘出現違約事件，則或須強制償還。

循環信貸融資

於二零零六年五月三十日，融資公司與中國銀行(香港)有限公司、法國巴黎銀行香港分行、東方滙理銀行香港分行、星展銀行有限公司、恒生銀行有限公司、香港上海滙豐銀行有限公司、華僑銀行、渣打銀行(香港)有限公司及三井住友銀行(作為獲委託安排行)就金額為港幣1億元之循環信貸融資訂立循環信貸融資協議(由日期為二零零六年十一月二十八日之修訂協議作補充)。香港上海滙豐銀行有限公司將擔任該循環信貸融資之融資代理及抵押受託人。

循環信貸融資須待達成若干先決條件，方會於上市日期授出。該等條件包括但不限於提供已簽署之信託契約、物業管理協議、買賣協議、有關該等物業之所有業權契據及由(其中包括)受託人(以陽光房地產基金之身份行事)、控股公司、管理人、物業公司、融資公司及財資公司(視乎情況而定)各自訂立之其他重大協議。

融資公司獲准於循環信貸融資之年期內償還後再借入可供動用之額度以內之款項。循環信貸融資之最後到期日為循環信貸融資協議提取日期，或定期貸款提取日期(以較早發生者為準)起計60個月。融資公司可以取消該項循環信貸融資下之未提取金額。該項循環信貸融資如在任何適用之司法權區成為不合法或發生違約事件，亦可能須予以提早償還。

違約事件

定期貸款及循環信貸融資載有一般違約事件，如發生違約事件，該等融資之融資代理於接獲大多數定期貸款貸款人之指示後，可要求即時償還定期貸款及循環信貸融資項下未償還金額連同應計利息、費用及其他金額，並終止貸款人根據循環信貸融資之承諾。該等事件包括：

(i) 未能於貸款融資到期日後三個營業日內償還任何應付金額；陽光房地產基金、融資公司、控股公司、財資公司或任何物業公司(惟不包括根據融資協議之條文不再為房地產基金集團公司之成員公司之任何物業公司)(統稱為「義務人」，及各自為「義務人」)違反其各自根據任何融資協議之相關責任或契約；任何融資協議之任何聲明、保證、承諾或陳述遭違反、任何其他債項出現拖欠；

(ii) 陽光房地產基金或任何義務人無力償債；陽光房地產基金或任何義務人之物業或資產之任何重要部份遭實施、執行或申索扣押令、扣押書、執行令或其他法律程序，且於發生後21日內未獲解除或擱置；

(iii) 受託人或管理人發出通知，表示將召開會議或或提呈訴狀將陽光房地產基金或任何義務人清盤或終止；

(iv) 陽光房地產基金或任何義務人停止或威脅停止或在證監會或任何適用司法權區之任何其他有關機構頒令或指令下停止於香港進行擁有、管理、租賃及出售該等物業或其他物業之主要業務，惟因任何義務人符合融資協議之條款而沽售其物業除外；

(v) 陽光房地產基金或任何義務人之全部或部份重要資產遭扣押、沒收、剝奪或充公；

(vi) 任何所需同意書不再具十足效力及效用或未有遵守有關任何該等同意書之任何條件；

(vii) 貸款融資或陽光房地產基金或任何義務人根據融資貸款之責任成為非法或未能執行；

(viii) 妨礙行使任何權利或履行或執行或遵守融資協議之任何重大責任或會對陽光房地產基金或義務人整體上有重大不利影響之任何訴訟、仲裁或行政法律程序(其性質為瑣屑無聊或無理取鬧者除外)；

(ix) 受託人辭任或被撤換或接獲清盤令或終止令，或出現全面禁制、任何形式之外滙管制或頒佈新法例或規例或出現妨礙或限制義務人履行根據其為其中一方之任何融資協議之責任之能力之合併及並無根據信託契約之條款委任陽光房地產基金之更換或更替受託人；

(x) 管理人被罷免及並無根據信託契約之條款委任更換或更替管理人；

(xi) 陽光房地產基金根據信託契約之條款被終止；

(xii) 基金單位在香港聯交所之上市或買賣連續暫停14個交易日或以上(或當貸款人認為並非違約事件之較長暫停買賣期限)或被終止或在其他情況下停牌，惟獲貸款融資代理事先批准者除外；

(xiii) 全部或部份該等物業被毀壞，使其不適宜被使用或佔用或被定為不安全或難以進出，以致於定價日未能就該等物業或當中有關部份之所有仍有效之租賃協議收取

或支付之總租金收入在物業總值方面之影響乃屬重大，而就該毀壞已收或將收取之保險賠償所得款項不足以將該等物業復原或彌補由該毀壞或損壞之日起計12個月內有關租約之租金收入損失；

(xiv) 發生任何會令貸款人合理認為陽光房地產基金或任何義務人或會未能履行或遵守其為其中一方之任何融資協議下之責任之情況；及

(xv) 貸款人認為任何義務人之財政狀況、營運、前景或業務或房地產基金集團或義務人整體上之綜合財政狀況、營運、前景或業務；任何義務人履行及遵守根據任何融資協議及／或據此制訂之抵押文件之責任之能力；或貸款人根據任何融資協議及／或據此制訂之抵押文件之有效性、法定性、可予執行性或權利或補救有重大不利影響或重大逆轉之情況。

契諾

定期貸款及循環信貸融資載有若干一般契諾，限制義務人(在若干協定之例外情況規限下)(其中包括)產生額外債項及就物業公司之物業、收益或其他資產增設抵押。積極契諾訂明融資公司將或將促使(其中包括)：

(i) 合理地(並確保陽光房地產基金及各義務人將合理地)盡其所能以適當及有效率之方式進行及從事其業務，並根據良好及健全之慣例及遵守所有適用法例及指引之重要條款、《證券及期貨條例》及據此頒佈之規例、守則及指引及《房地產投資信託基金守則》確保或促使他人確保其所有資產妥善保養及維持於良好狀況；

(ii) 在未經貸款人事先書面同意下，各物業公司不得從事擁有、管理、租賃及出售其物業以外之業務，而物業公司並無從事信託契約禁止之任何其他業務；

(iii) 各物業公司須遵守不時影響其物業之政府及其他法定機構之一切有關規劃、區域規劃或類似規例及限制；

(iv) 各物業公司須遵守所有業權文件所載之一切契諾、條款及條件及遵照及履行政府或其他有關或法定機構發出之所有條款及條件；

(v) 管理人及受託人須作出維持陽光房地產基金所需之一切有關事項，並確保陽光房地產基金可經營其業務，猶如其於香港及陽光房地產基金經營其業務或擁有資產所在之所有其他司法權區(如適用)經營業務；

(vi) 各物業公司將就該等物業向有信譽之保險公司購買涵蓋全險、租金損失及公眾責任之保險；

(vii) 於任何時候融資公司或任何物業公司之債項均從屬於融資協議；

(viii) 受託人及管理人將履行及遵守根據信託契約之責任、彌救或合理地盡其所能促使就違反根據信託契約之責任作出補救；

(ix) 並無受託人、管理人或物業管理人將被更換或更替(除非證監會規定作出之替代或代替)，除非如有可能，須向定期貸款融資代理人發出事先書面通知更換或更替該方之任何建議；

(x) 維持基金單位在香港聯交所之上市地位；

(xi) 融資公司、該等中間控股公司及物業公司均為陽光房地產基金之全資附屬公司；及

(xii) 名義總額相等於定期貸款融資金額之所有利率掉期交易將於上市日期生效。

融資公司須符合下列財務比率(有關比率將按各有關財務報表每年測試一次)，由定期貸款提取日期計起及在融資協議尚有任何可借出金額或任何應付餘款期間(受限於融資協議批准之修補行動及修補期間)：

(i) 借款總額不論何時不得超過物業總值之50%;

(ii) 有關財政年度結束前12個月期間內任何時間，(A)陽光房地產基金於有關期間之扣除利息、稅項、折舊及攤銷前之盈利加上所收取之調整付款(倘扣除利息、稅項、折舊及攤銷前之盈利並無包括調整付款在內，並以此為限)之總額與(B)綜合利息開支之比率，不得低於2：1；及

(iii) 陽光房地產基金之綜合借款總額不論何時不得超過其綜合資產總值之45%(或根據《房地產投資信託基金守則》不時批准及大多數定期貸款貸款人批准之較高水平)。

就該等財務契諾而言，

「**陽光房地產基金綜合資產總值**」指陽光房地產基金及其附屬公司於任何時間之所有資產值，包括根據《房地產投資信託基金守則》授權彼等持有之任何投資，與及彼等持有之任何金錢，與該等物業有關之部份資產，彼等價值乃按融資協議條款下最近期呈交估值報告釐定。

「**綜合利息開支**」指房地產基金集團於任何期間實行、使用或維持任何借款（不計集團內公司間涉及利率性質交易）而產生之所有利息、承兌、佣金及任何其他持續或定期利率性質成本及開支（不論已付、應付、產生或資本化）及債項建立費用之攤銷，包括根據利率掉期（但不包括該等利率掉期之已攤銷預付費用）之定期款項。為免生疑問，於計算綜合利息開支時應減免房地產基集團根據利率掉期所收取之任何款項。

「**扣除利息、稅項、折舊及攤銷前之盈利**」指房地產基金集團於該期間內任何期間之稅前綜合溢利（經加回綜合利息開支以及該期間所有之折舊及攤銷金額）；

「**借款總額**」指房地產基金集團於任何時間之任何借款之負債總額（包括但不限於或然負債及實際尚未償還金額及任何已承諾但未提取金額，惟不包括任何僅可用於一個月內現有借款再融資之已承諾但未提取金額，惟不包括陽光房地產基金及控股公司就任何利率掉期交易所涉之任何或然負債）。

「**陽光房地產基金綜合借款總額**」指陽光房地產基金及其附屬公司於任何時間按綜合基準釐定之任何借款之負債總額（包括但不限於陽光房地產基金及控股公司就任何利率掉期交易所涉之任何或然負債）。

「**物業總值**」指定期貸款代理根據（就該等物業而言）自最近呈交之估值報告及（就利率掉期交易而言）相關掉期對方編製之估值或（倘掉期對方未有編製）由受託人及／或管理人委任之合符資格獨立評估師編制之估值，而釐定於任何指定時間該等物業、房地產基金集團任何其他物業及有關房地產基金集團已收購或將予收購任何物業之融資及利息開支之利率掉期相加總值。

「**調整付款**」指物業公司之賣方或持有物業公司股份之該等公司根據於發售建議前訂立之該等契約各自同意支付予陽光房地產基金之款項，金額相等於所有該等物業之綜合租金

收入低於同期之保證最低租金全年計港幣4.054億元(就由上市日期至二零零七年六月三十日止期間而言，按比例計算)、港幣4.294億元(就截至二零零八年六月二十八日止年度而言)及港幣4.549億元(就截至二零零九年六月三十日止年度而言)之差額。

根據融資協議條款，如陽光房地產基金未能符合上述任何財務比率，不會自動構成違反融資協議或僅因此而構成此項下之違約事件。融資公司獲准根據融資協議於若干修補期間內採取修補行動，以令相關財務比率回復至未能符合水平之前。

限制契諾訂明陽光房地產基金、控股公司、融資公司、該等中間控股公司及物業公司(視乎情況而定)不得：

(i) 允許融資公司、陽光房地產基金、控股公司、該等中間控股公司及物業公司設立或同意設立或允許或同意產生及維持或對其任何資產或承諾擁有任何尚未履行之任何抵押品(包括但不限於任何該等中間控股公司或任何物業公司之任何股份)，惟不包括(a)根據融資協議以貸款人為受益人設立之抵押品；(b)在其日常業務過程中僅因法律的施行(或協定以產生該影響)而產生之留置權或產權負擔；及(c)獲貸款人批准產生之抵押品。而該等限制並不適用於對(i)可能由陽光房地產基金收購而並非陽光房地產基金之義務人或任何附屬公司(並非控股公司之附屬公司)之控股公司旗下附屬公司持有之新物業；(ii)任何該等附屬公司之股本或(iii)任何陽光房地產基金或控股公司向該等附屬公司就有關收購提供之貸款或融資而增設之抵押。

(ii) 在未經大多數貸款人事先書面同意下，允許融資公司、控股公司、該等中間控股公司或物業公司產生任何其他財務債項或發出任何其他擔保或作出彌償保證，惟融資公司向另一陽光房地產基金集團成員公司轉借融資之所得款項，以為收購(若干項股份收購除外)進行部份融資除外。融資公司不得從屬、押後、遞延、指轉或以其他方式處置另一陽光房地產基金集團成員公司結欠其之任何有關轉借債項；

(iii) 訂立任何重整、兼併、重組、合併或任何其他類似安排(根據收購者除外)，而對貸款融資下授予之抵押已產生或將產生重大不利影響或將導致重大損害；

(iv) 在未經大多數貸款人事先書面同意或在遵守融資協議之條款下，出售、租賃、轉讓或以其他方式處置全部或部份該等物業或直接或間接持有該等物業之公司之股份（不包括根據轉讓所得款項之條款獲准訂立之租約）；

(v) 允許陽光房地產基金集團任何成員公司在違約事件或潛在違約事件已發生或持續發生而不獲補救或豁免下，向其股東支付任何股息、償還另一陽光房地產基金集團成員公司向其提供之任何貸款，而如屬陽光房地產基金，則向基金單位持有人作出分派；

(vi) 作出或不作出或承擔或允許可能使信託契約在任何方面成為或變為無效、作廢或可予作廢之任何事項；

(vii) 在未向貸款融資代理人發出事先書面通知下，修訂信託契約或物業管理協議；

(viii) 在未向貸款融資抵押代理人發出事先書面通知下，重大改變陽光房地產基金之投資及分派政策或已付或應付受託人、管理人或物業管理人之酬金（包括當中之薪酬公式）費用；

(ix) 允許陽光房地產基金集團向任何人士作出任何貸款或任何墊款或授出任何信貸，惟不包括向另一陽光房地產基金集團成員公司作出，就利率掉期交易下尚欠之金額向利率掉期提供者作出擔保，以及在日常業務範圍內進行者；及

(x) 除額外投資於房地產或持有投資作短期財務管理（不包括訂立利率掉期或其他財務交易或工具，或成立將由彼等持有之任何公司以收購、直接或透過收購持有該等房地產之實體收購額外房地產）外，允許融資公司、控股公司、任何該等中間控股公司或物業公司設立或收購任何附屬公司或作出任何投資，惟須獲大多數貸款人事先書面同意除外。

提供資料

根據定期貸款協議及循環信貸融資協議，陽光房地產基金必須：

(i) 於每一財政年度結束起計180日內（惟首份經審核財務報表之期間為由上市日期至二零零七年六月三十日止期間）呈交融資公司、控股公司及各物業公司之全年經審核財務報表，以及於每一財政年度首六個月結束起計120日內（惟首份未經審核中期財務報表之期間為由上市日期至二零零六年十二月三十一日止期間）呈交融資公司、控股公司及各物業公司之未經審核中期財務報表；

(ii) 於陽光房地產基金於每一財政年度結束起計180日內(惟首份經審核財務報表之期間為由上市日期至二零零七年六月三十日止期間)呈交全年經審核財務報表，以及於每一財政年度首六個月結束起計120日內(惟首份未經審核中期財務報表之期間為由上市日期至二零零六年十二月三十一日止期間)呈交未經審核中期財務報表；

(iii) 由受託人及／或管理人根據《房地產投資信託基金守則》委任之獨立物業估值師於完成該估值後三十日內，編製該等物業之估值報告，惟該估值至少須每個陽光房地產基金之財政年度進行一次(或《房地產投資信託基金守則》可能規定之較頻密次數)；

(iv) 每半年於每六個月期間結束後60日內呈交租金結算表及租約變動報告；

(v) 提交就該等物業獲管理人事先批准之營運預算方案；及

(vi) 於發出通知10日內呈交向基金單位持有人發出重要通知及其他向基金單位持有人披露之重要資料。

抵押

該項定期貸款及循環信貸融資須以下列作為抵押：

(i) 該等物業之按揭；

(ii) 轉讓根據該等物業之租賃協議及租約之所得款項、轉讓該等物業之所有或任何部份之所有現有及未來租約及租約之一切權利及所有權及權益，包括租約之一切權利及來自租約之一切利益及所有租金；

(iii) 為存入該等物業之租金而開立及持有以財資公司之名義開立之若干銀行戶口所存放或記入之款項之所有權及權益之一切現有及未來權利及任何應計利息之押記；

(iv) 受託人(以陽光房地產基金受託人之身份行事)及控股公司以貸款人為受益人共同及個別地作出之擔保；

(v) 轉讓根據物業管理協議下之所有現有及日後之權利及權屬及權益及所有應計及將予應計之利益，以及物業管理人及／或按管理人指示之任何其他人士根據或就物業管理協議而於任何時候所收取或應付之任何付款之所得款項，惟僅以與該等物業有關之該等權利、權屬、權益及利益為限；

(vi) 轉讓與該等物業有關之保單、轉讓根據保單及就保單支付之任何款項應計及將予應計之任何現有及日後之權利及所有權、權益及所有利益；

(vii) 融資公司所有現有及未來股份及當中股息及分派之所有現有及未來權利、所有權及權益之第一固定押記；及

(viii) 控股公司所有現有及未來股份及當中股息及分派之所有現有及未來權利、所有權及權益之第一固定押記。

從屬契約

作為提取貸款融資之先決條件，受託人(以其作為陽光房地產基金受託人之身份)及財資公司作為從屬貸款人、香港上海滙豐銀行有限公司(作為抵押受託人)及融資公司及物業公司作為從屬借款人將須訂立一項從屬契約。根據從屬契約，融資公司及物業公司應付陽光房地產基金之債項將從屬於融資公司及物業公司應付貸款人之債項，惟從屬契約將准許融資公司及物業公司支付利息或償還尚欠陽光房地產基金或財資公司之本金或債務，並於融資公司及物業公司各自之一般營業過程中作出，以使陽光房地產基金或財資公司能夠按照信託契約所預計向基金單位持有人作出任何分派或支付款項或用於經營開支(包括資本開支)及貸款融資，惟貸款融資不得出現實際違約事件。

利率掉期

為對沖陽光房地產基金於融資協議之浮動利率風險，利率掉期協議經已訂立，利率掉期協議亦將會於有限期間內提高陽光房地產基金之收益率。融資公司已與掉期對方訂立利率掉期協議，金額相等於定期貸款名義總金額之84.7%，或港幣3,345,650,000元，由上市日期起生效。於二零零六年十一月二十八日，融資公司亦就與掉期對方及囪基地產之間接全資附屬公司Dorway Investment Limited進行約務更替訂立協議，據此Dorway Investment Limited將其另一項利率掉期協議之權利、利益、責任及負債更替予融資公司，該更替由上市日期起生效。該另一項利率掉期協議之名義總額相等於定期貸款之本金額結餘或港幣604,350,000元。合共港幣1.952億元之掉期預付費用將會以發售建議之所得款項撥付，款項將會於控股公司收購融資公司股份及約務更替後由融資公司支付。

下表概列利率掉期之條款(具相等條款)及於預計上市日期之公允價值。

對手方	名義金額	生效日期	到期日	公允價值
香港上海滙豐銀行有限公司	港幣3,950,000,000元	上市日期	二零一一年六月三十日	港幣195,200,000元

根據利率掉期，掉期對方將會每季向融資公司支付總金額相等於就根據融資協議之定期貸款應付之浮動利息，而融資公司將會動用該筆款項，支付由上市日期至二零一一年六月三十日止期間根據融資協議之定期貸款之應付利息。融資公司亦將會根據利率掉期協議，就名義款額向掉期對方支付定額利息。該等款項可各自對銷，而淨額將由有關各方於適當時支付。

SKFE認購協議

SKFE已與管理人訂立認購協議，據此，SKFE同意透過其間接全資附屬公司Uplite Limited及Wintrade Limited，認購224,443,625個基金單位及149,629,083個基金單位，合共相當於發售建議完成後基金單位之約15.1%及10.1%(或如超額配售權獲全數行使，則為9.1%及10.1%)，SKFE同意為期六個月之禁售期，亦已知會管理人目前計劃於禁售期後擔任陽光房地產基金之長期投資者。

根據SKFE認購協議，管理人及SKFE之權利及責任須待達成以下條件，方予履行：

(a) 香港聯交所批准根據本發售通函所載之條款及條件而發行之所有基金單位上市及買賣；

(b) 證監會已根據《證券及期貨條例》認可有關發售建議之陽光房地產基金、本發售通函及相關申請表格；及

(c) 包銷協議成為無條件(包括因豁免當中之任何條件，但不包括SKFE認購協議成為無條件之規定)且並無於發售建議發行基金單位交收之日上午八時正或之前根據其各自條款終止。

囱基地產認購協議

囱基地產已與管理人訂立認購協議，據此，囱基地產同意透過其間接全資附屬公司Cobase Limited及Richful Resources Limited，認購40,541,958個基金單位及27,027,972個基金單位，合共相當於發售建議完成後基金單位之約2.7%及1.8%(或如超額配售權獲全數行使，則為1.7%及1.8%)，囱基地產同意為期六個月之禁售期，亦已知會管理人目前計劃於禁售期後擔任陽光房地產基金之長期投資者。

根據囱基地產認購協議，管理人及囱基地產之權利及責任須待達成以下條件，方予履行：

(a) 香港聯交所批准根據本發售通函所載之條款及條件而發行之所有基金單位上市及買賣；

(b) 證監會已根據《證券及期貨條例》認可有關發售建議之陽光房地產基金、本發售通函及相關申請表格；及

(c) 包銷協議成為無條件(包括因豁免當中之任何條件，但不包括囱基地產認購協議成為無條件之規定)且並無於發售建議發行基金單位交收之日上午八時正或之前根據其各自條款終止。

囱基地產承諾函件

為協助管理人履行其作為陽光房地產基金管理人之職責，囱基地產已根據囱基地產承諾函件承諾，會於上市日期第一週年後盡快，但無論如何於上市日期後十八個月內，只要管理人當時仍然出任陽光房地產基金之管理人，囱基地產或其聯營公司將會真誠地及按公平原則與管理人進行討論(討論將會一直真誠地繼續進行，直至管理人決定陽光房地產基金是否應購入任何該等新增物業為止，即使該決定乃於十八個月期間後始作出亦然)，以使該等新增物業供出售予陽光房地產基金。該等新增物業(及如適用則該等公司)須符合《房地產投資信託基金守則》當時之適用規定。除非及直至就買賣簽訂一份具法律約束力之協議，否則囱基地產並無責任向陽光房地產基金出售任何該等新增物業，而管理人或陽光房地產基金亦無責任購買任何該等新增物業。任何買賣須受適用於陽光房地產基金(如有所規定須包括基金單位持有人之批准)、囱基地產及任何其他有關人士之監管規定所限。

陽光房地產基金之管理人為囱基地產之一家附屬公司，擬將陽光房地產基金發展成為囱基地產於香港寫字樓及零售物業方面之旗艦房地產投資信託基金。囱基地產亦已根據囱基地產承諾函件向管理人(只要管理人當時仍然出任陽光房地產基金之管理人及陽光房地產基金仍然於聯交所上市)承諾，於上市日期後起計最少五年之期間內，囱基地產承諾集團將不會：

1. 擁有或控制一項關連房地產基金5%以上之附投票權基金單位；及／或

2. 出任一項關連房地產基金之管理人。

然而，囱基地產承諾集團並無承諾不會出任並非關連房地產基金之任何房地產投資信託基金之管理人。囱基地產承諾函件乃為其本身利益發予管理人，而並非以代表陽光房地產基金之身份發出。

關連人士交易詳情

發售建議完成後，陽光房地產基金與下文所述人士之間將存在持續交易，該等交易將構成陽光房地產基金之關連人士交易（按《房地產投資信託基金守則》所界定之涵義）。該等交易及陽光房地產基金就《房地產投資信託基金守則》第8章關連人士交易之相關條文尋求修訂或豁免之詳情載於下文。

簡介

繼發售建議完成後，管理人、陽光房地產基金及由陽光房地產基金持有或控制之其他公司或實體（統稱「**陽光房地產基金集團**」）與陽光房地產基金有關連或聯繫之人士之間，將存在且可能不時持續發生多項交易。

《房地產投資信託基金守則》載列有關規則，規管陽光房地產基金集團與若干界定類別之「關連人士」（按《房地產投資信託基金守則》所界定之涵義）之間進行之交易。就《房地產投資信託基金守則》而言，該等交易將構成「關連人士交易」。

陽光房地產基金之「關連人士」將包括：

(i) 受託人及與受託人屬同一集團之各公司（「**受託人關連人士**」）。因此，由於受託人為滲豐控股有限公司（「**滲豐**」）之間接全資附屬公司，故陽光房地產基金之「關連人士」名單將包括滲豐及其集團屬下其他成員公司（包括香港上海滲豐銀行有限公司）；

(ii) 管理人及因與管理人之關係而不時成為陽光房地產基金之關連人士之實體或人士（「**管理人集團**」），包括物業管理人、囪基地產及屬同一集團之其他成員公司；

(iii) SKFE全資附屬公司（預期於發售建議完成後即時成為主要持有人，即持有（或被視為持有）尚未行使基金單位10%或以上之人士（「**SKFE持有人**」）以及SKFE持有人之「聯繫人」（定義見《房地產投資信託基金守則》及因與SKFE持有人之關係而不時成為陽光房地產基金之關連人士之實體或人士（「**SKFE關連人士集團**」）；

(iv) 受託人、管理人或SKFE持有人之董事、高級行政人員或行政人員及彼等各自之「聯繫人」（按《房地產投資信託基金守則》之定義）。就此而言，董事之「聯繫人」包括彼等出任董事之其他公司；及

(v) 管理人或SKFE持有人之控股實體、控股公司、附屬公司或聯營公司（按《房地產投資信託基金守則》之定義）。

就(a)陽光房地產基金集團、SKFE關連人士集團及／或管理人集團之間訂立之交易；及(b)受託人關連人士與陽光房地產基金集團之間訂立之若干交易，管理人已申請若干豁免嚴格遵守《房地產投資信託基金守則》之規定。該等豁免受下文「若干交易之豁免」分節所述條件規限。

內部監控

管理人已建立內部監控制度，旨在確保陽光房地產基金集團與其關連人士之間之關連人士交易受到監管，並按符合《房地產投資信託基金守則》之條款進行。根據《房地產投資信託基金守則》之規定，所有關連人士交易必須按公平原則及正常商業條款進行，並符合基金單位持有人之最佳利益。

作為一般規則，管理人必須向審核委員會展示陽光房地產基金所訂立之一切關連人士交易符合上述準則，當中可能涉及(如可實行)向管理人沒有關連之人士取得報價，或向獨立專業估值師取得一份或多份估值函件。

管理人須調查及監察陽光房地產基金之所有交易，以釐定該等交易是否關連人士交易。此外，管理人須保存由陽光房地產基金集團成員公司訂立之所有關連人士交易之記錄，以及訂立該等交易之基準，包括向非關連人士及／或獨立第三方取得之任何報價及就支持該等基準而取得之獨立估值。管理人亦須於其內部審核計劃內載入陽光房地產基金所訂立之所有關連人士交易之審閱。

若干交易之豁免

陽光房地產基金集團、SKFE關連人士集團及／或管理人集團之間訂立之若干關連人士交易之豁免

管理人已申請而證監會已批准就陽光房地產基金集團、SKFE關連人士集團及／或管理人集團之間所訂立以下類別之關連人士交易，豁免嚴格遵守《房地產投資信託基金守則》第8章有關披露及(如適用)基金單位持有人批准之規定：

(i) 租賃及許可使用交易

(a) *租賃及許可使用*：陽光房地產基金集團目前計劃與若干租戶及許可證持有人(或會包括SKFE關連人士集團及／或管理人集團之人士或法團)訂立租賃及許可使用交易(合稱「**關連租賃交易**」)。

(b) *設施使用*：預計陽光房地產基金將不時使用SKFE關連人士集團及／或管理人集團之設施，包括其酒店內之宴會廳及其他設施，供召開基金單位持有人大會或投資者或分析員講座等用途（「**關連設施交易**」，連同關連租賃交易，合稱「**關連租賃／設施交易**」）。

(ii) 物業管理及營運

物業管理交易包括將由陽光房地產基金集團或由他人代表陽光房地產基金集團（如物業管理人）（「作為一方」）與SKFE關連人士集團及／或管理人集團（作為另一方）就有關陽光房地產基金之物業（就本節而言，稱為「**該等陽光物業**」，而其中一項物業則稱為「**陽光物業**」）訂立之性質屬於物業管理及營運之安排。該等安排包括(a)陽光房地產基金資產之物業管理；(b)第三方服務；(c)根據有關公契所規定之交易；及(d)共同合作安排（合稱「**物業管理交易**」）。

(a) *與陽光房地產基金之資產有關之物業管理：*根據物業管理協議，管理人已委任物業管理人負責與陽光房地產基金物業組合有關之物業管理職責。物業管理人為囪基地產之間接全資附屬公司及管理人集團之成員公司，因此為陽光房地產基金之關連人士。根據物業管理協議之條款，擁有陽光物業之陽光房地產基金各成員公司（就本節而言，稱為「**該等陽光物業公司**」）將簽立追認及加入契約，使該等陽光物業公司受制於物業管理協議以及享有當中利益。

(b) *第三方服務：*該等陽光物業公司及／或物業管理人（根據物業管理協議之條款，作為有關該等陽光物業公司之代理人或費用由有關該等陽光物業公司承擔）將與第三方服務供應商訂立合約，於陽光物業之日常及一般管理及營運過程中為該等陽光物業提供服務，其中包括清潔、保養、裝修（包括實質修葺或維修及裝修或改良工程之項目管理）、保安、公用設施、停車場管理、於該等陽光物業之日常及一般管理及營運過程中之法律及其他專業及顧問服務、公車或其他汽車租賃及其他物業管理及配套服務。當物業管理人認為按正常商業條款及市價委任該等第三方服務供應商，乃符合該等陽光物業公司之利益，則部份此等第三方服務供應商可由管理人集團或SKFE關連人士集團之成員公司提供。

(c) *公契：*每一該等陽光物業公司將(如適用)受制於適用於所擁有之陽光物業之公契條款及享有當中利益。公契對公契下之管理人(「**公契管理人**」)及發展項目之所有擁有人及其業權繼承人具約束力，不論彼等是否公契之原有訂約方。現時預期陽光房地產基金集團將持有之該等陽光物業之全部公契管理人初步將為管理人集團之成員公司。此外亦可能出現SKFE關連人士集團及／或管理人集團一名或多名成員公司可能擁有陽光房地產基金集團所擁有陽光物業為其一部份之樓宇或發展項目之其他部份之情況，因此技術上而言公契構成彼等之間之一項合約。

(d) *共同合作安排：*預計展開工程或促使服務之安排(作為共同合作或為有關訂約方之共同利益)可由陽光房地產基金集團或代表陽光房地產基金集團之人士與SKFE關連人士集團及／或管理人集團(在若干情況下連同其他第三方)訂立，當中包括：

(i) 以該等陽光物業及SKFE關連人士集團及／或管理人集團所擁有鄰近該等陽光物業之物業為共同利益而不時展開之建築工程、裝修或其他工程及／或促使之服務。

(ii) 代陽光房地產基金承辦之市場推廣及發展項目活動均不時以一項或以上該等陽光物業及SKFE關連人士集團及／或管理人集團所擁有之物業為共同利益而進行。此外，預期陽光房地產基金集團與SKFE關連人士集團及／或管理人集團(及／或其他第三方)將共同合作展開宣傳安排，當中包括但不限於提供免費泊車及就穿梳巴士服務、為宣傳有關物業之廣告及為有關物業建立樓宇之整體形象與第三方訂立合約。

豁免之條件

根據豁免，屬於以上類別之任何關連人士交易毋須按關連人士交易之方式作出披露，並且不須獲得基金單位持有人之批准，惟須符合下文所載證監會施加之條件。

(i) 重續或修訂

上文所述證監會授出之豁免將會在二零零九年六月三十日屆滿。該等豁免可延長至二零零九年六月三十日後，及／或豁免之條件可不時予以修訂，惟須：

(a) 以在基金單位持有人大會上通過普通決議案之方式，獲得《房地產投資信託基金守則》第8.11段所指除於有關交易中有重大權益之基金單位持有人以外之基金單位持有人（「**獨立基金單位持有人**」）之批准；

(b) 管理人根據《房地產投資信託基金守則》第10章就建議重續及／或修訂（視情況而定）刊發公佈披露該建議之詳情，以及須向基金單位持有人刊發通函及通知；及

(c) 於每次作出任何重續豁免時，該重續豁免期間不得遲於獲得上文第(a)項所述之批准生效日期後陽光房地產基金之第三個整年財政年度結算日後屆滿。

(ii) 年度上限

下表所述之關連人士交易年度價值不得超過下表所載就有關期間釐定之各年度上限金額：

關連人士交易類別	上市日期至二零零七年六月三十日	二零零八財政年度	二零零九財政年度
關連租賃交易	港幣4,700,000元	港幣10,600,000元	港幣12,700,000元
關連設施交易	港幣300,000元	港幣660,000元	港幣730,000元
物業管理交易（見第(ii)(a)、(b)及(c)項）	港幣23,900,000元	港幣49,800,000元	港幣54,800,000元
物業管理交易（見第(ii)(d)項）	港幣2,100,000元	港幣4,100,000元	港幣4,500,000元

就上市日期或之後首次訂立之關連租賃交易而言，每一租賃及許可使用交易於首次訂立前將進行獨立評估，惟按標準或已公佈之價目進行者除外。

(iii) 於半年報告及年報內作出披露

有關關連人士交易之詳情須按《房地產投資信託基金守則》第8.14段之規定，於陽光房地產基金有關財政年度之半年報告及年報內披露。

(iv) 核數師之審閱程序

就每一有關之財政期間而言，管理人將委聘陽光房地產基金之核數師及與其協定就關連人士交易履行審閱程序。核數師將根據其所履行之工作向管理人提交報告滙報實際結果(該報告副本將呈交證監會)，並確認所有該等關連人士交易是否已：

(a) 獲得董事局(包括獨立非執行董事)批准；

(b) 按陽光房地產基金之定價政策訂立；

(c) 按監管該等交易之協議之條款(如有)訂立；及

(d) 上述第(ii)項所述之總價值並無超逾有關年度上限金額(如適用)。

(v) 獨立非執行董事之審閱

獨立非執行董事將每年審閱有關之關連人士交易，並在陽光房地產基金有關財政期間之年報內確認該等交易是：

(a) 在陽光房地產基金之一般及日常業務過程中訂立；

(b) 按正常商業條款(如有可比較之交易)或，如並無足夠之可比較交易判斷該等交易是否按正常商業條款訂立，則按不遜於陽光房地產基金一般給予或獲自(如適用)獨立第三方之條款訂立；及

(c) 根據有關協議及管理人監管本身之內部程序(如有)，按公平合理及符合基金單位持有人整體利益之條款訂立。

(vi) 核數師取閱賬目及記錄

管理人將容許及將促使有關關連人士交易之對方讓陽光房地產基金之核數師可充分取閱有關記錄，以就交易作出報告。

(vii) 向證監會發出通知

如管理人知悉或有理由相信核數師及／或獨立非執行董事將不能確認上文第(iv)及(v)項之事項，管理人將即時知會證監會及刊發公佈。

(viii) 其後獲得獨立基金單位持有人批准而提高年度上限

如陽光房地產基金進一步收購物業及擴充其業務規模，或如市場或經營狀況出現變動，則管理人可不時尋求將上文所列之一項或多項年度上限金額調高，惟須：

(a) 以在基金單位持有人大會上通過普通決議案之方式，獲得獨立基金單位持有人之批准；

(b) 管理人根據《房地產投資信託基金守則》第10章就建議提高上限金額刊發公佈披露該建議之詳情，以及須向基金單位持有人刊發通函及通知；及

(c) 本節第(ii)至(vii)段所述之規定須持續適用於有關交易，惟年度上限金額或上限金額將按已提高者為準。

(ix) 《房地產投資信託基金守則》第8.14段

如有關之關連人士交易之條款出現任何重大變動，或如《房地產投資信託基金守則》其後出現變動而施加較嚴格之披露及／或基金單位持有人批准之規定，管理人將須遵守《房地產投資信託基金守則》第8.14段之所有規定。

有關之關連人士交易之詳情將按《房地產投資信託基金守則》第8.14段之規定，於陽光房地產基金有關財政年度之半年報告及年報內披露。獨立非執行董事將每年審閱有關關連人士交易，並確認該等交易是否在陽光房地產基金之一般及日常業務過程中按正常商業條款及按監管該等交易之有關協議訂立，其條款是否公平合理及符合基金單位持有人之利益。

董事局之意見

董事局(包括所有獨立非執行董事)確認：

(i) 按其意見認為，上述年度上限及上限金額及該等年度上限及上限金額之基準在顧及了基金單位持有人之利益後乃屬公平合理；

(ii) 就尋求豁免該等於上市日期仍然生效之持續關連人士交易(「**持續關連人士交易**」)而言，董事局認為，各持續關連人士交易乃：(a)在陽光房地產基金(或其前身公司，視乎情況而定)之一般及日常業務過程中進行；及(b)按正常商業條款訂立，並且屬公平合理及符合基金單位持有人之整體利益；及

(iii) 就將會於上市日期後訂立之持續關連人士交易而言，各持續關連人士交易乃：(a)在陽光房地產基金之一般及日常業務過程中進行；及(b)按正常商業條款訂立，並且屬公平合理及符合基金單位持有人之整體利益。

聯席全球協調人之意見

香港上海滙豐銀行有限公司、德意志銀行香港分行及麥格理證券股份有限公司各自作為陽光房地產基金上市代理人已確認，按其意見認為，就根據《證券及期貨條例》第IV部認可陽光房地產基金及基金單位在香港聯交所上市而言，仍然生效之關連租賃／設施交易及物業管理交易，是在陽光房地產基金之一般及日常業務過程中按正常商業條款或按不遜於陽光房地產基金給予或獲自(如適用)獨立第三方之條款訂立，並且屬公平合理及符合基金單位持有人之整體利益。

獨立物業估值師之意見

獨立物業估值師確認，現有關連租賃交易之租金於其各自開始日期為市場水平，以及該等租約／租約要約函件所載之其他商業條款，例如年期、租金按金及類似之條款均為正常商業條款。

有關僱員之豁免

就上述不同類別之關連人士交易而言，管理人亦已申請而證監會已批准排除SKFE關連人士集團之僱員(管理人之僱員除外)單純因身為其僱員而被視為陽光房地產基金之關連人士，因此，有關僱員與陽光房地產基金集團之間之交易獲豁免根據《房地產投資信託基金守則》第8章有關關連人士交易之一切規定。然而，此排除並不豁免屬其他類別關連人士(定義見《房地產投資信託基金守則》)之人士。

除外交易

若干該等物業之現有租務代理目前佔用若干該等物業之若干面積作租務辦事處，以為租務代理以免繳租金佔用之該等租務辦事處所在之該等物業提供租賃相關服務(見本發售通函「該等物業及業務」一節)，而物業管理人將會於完成後繼續使用該等租務辦事處。管理人已申請而證監會已批准不會將該等安排視為陽光房地產基金之關連人士交易，因此，該等安排獲豁免毋須遵守根據《房地產投資信託基金守則》第8章所載有關關連人士交易之全部規定。此項排除受物業管理人就此目的而言以免繳租金方式佔用之該等物業總面積不得超過其於本發售通函刊發日期以該等物業之物業管理人身份佔用之面積之條件所限。

受託人關連人士與陽光房地產基金集團之間之若干關連人士交易之豁免

此外，管理人亦已就受託人關連人士與陽光房地產基金集團之間之若干交易，申請豁免嚴格遵守《房地產投資信託基金守則》第8章之規定，而證監會已批准。

就本節而言：

(i) 「**滙豐集團**」指香港上海滙豐銀行有限公司及其附屬公司，及除非本發售通函內另有指明外，不包括受託人及其專有附屬公司(即受託人之附屬公司，但不包括其作為陽光房地產基金受託人身份所成立之該等附屬公司)；

(ii) 「**受託人關連人士**」包括受託人、以及受託人之控制實體、控股公司、附屬公司或聯營公司任何一方之董事、高級行政人員或行政人員。

為支持要求豁免之申請，管理人已向證監會承諾符合若干條件，包括按持續基準符合以下一般條件(「**一般條件**」)：

(i) 關連人士交易將以公平之方式按正常商業條款及符合基金單位持有人整體利益之方式訂立；

(ii) 管理人必須執行內部監控及合規程序，以確保關連人士交易按符合《房地產投資信託基金守則》之條款受到監察及進行；

(iii) 管理人信納受託人之內部監控及合規程序，例如執行「長城」保密程序，以確保受託人之營運獨立於滙豐集團之其他銀行、金融服務及其他業務功能及營運；及

(iv) 管理人在信託契約內載入條文，規定受託人須在管理人書面要求時，代表陽光房地產基金採取所需行動或展開法律程序，包括就受託人為及代表陽光房地產基金與受託人關連人士訂立之任何交易或協議而對有關之受託人關連人士採取法律行動或展開法律程序。

另外，為本豁免而言，受託人及香港上海滙豐銀行有限公司(代其本身及其附屬公司)各自已向證監會作出承諾，於與陽光房地產基金進行交易時其將彼此獨立於對方行事。受託人向證監會承諾，其將不會參與代表陽光房地產基金就與受託人關連人士訂立任何交易之事宜作出任何決定，惟僅限於受託人根據《房地產投資信託基金守則》及信託契約履行監督職務之情況除外。

授出豁免之條件為，該等豁免只適用於僅因及只要受託人仍在任為陽光房地產基金之受託人而涉及受託人關連人士之關連人士交易。如因其他情況產生關連人士交易，將受《房地產投資信託基金守則》第8章監管。

縱有上文所述，如其後情況有任何變動影響任何豁免，證監會保留審閱或修訂任何豁免之條款及條件之權利。倘日後對《房地產投資信託基金守則》作出修訂，施加較證監會授出該等豁免之日適用於該等交易所屬類別之交易之規定更為嚴格之規定(包括但不限於該等交易須獲獨立基金單位持有人批准方可進行之規定)，管理人須即時採取步驟，確保在合理時間內符合該等規定。

與受託人關連人士進行之一般銀行及金融服務

作為一般規則，管理人必須向審核委員會展示該等交易符合上述一般條件，這樣可能牽涉(如可實行)向與受託人並無關連之人士取得報價。舉例說，就非日常「企業融資交易」而言，必須採取程序以確保(a)價格為具競爭力之「最佳價格」(經考慮所尋求服務之性質及市況而言)；及(b)受託人不得參與挑選交易之訂約方。所有關連人士交易將由獨立非執行董事進行審閱，以確保該等交易符合基金單位持有人之整體最佳利益進行。

根據上文所概述之監控措施，管理人擬就陽光房地產基金集團與滃豐集團之間進行之交易採取及遵守若干政策。此外，管理人可不時委託滃豐集團向陽光房地產基金集團提供「一般銀行及金融服務」，而毋須受《房地產投資信託基金守則》第8章之任何公佈或基金單位持有人批准之規定所規限。此外，《房地產投資信託基金守則》第8章就該等交易之披露及申報規定須按下文作出修訂。就此而言，「一般銀行及金融服務」指：

(i) 向滃豐集團內屬「持牌法團」或「註冊機構」(定義見《證券及期貨條例》)之成員公司或相等之海外機構(統稱「**滃豐集團中介公司**」)存款及進行其他「銀行業務」(定義見銀行業條例)，而該等服務乃按公平之商業條款進行；

(ii) 滃豐集團中介公司批出貸款，是在陽光房地產基金集團之一般業務過程中進行之交易，並且是按公平之商業條款向陽光房地產基金集團提供或為其安排；及

(iii) 構成受規管活動(定義見《證券及期貨條例》)之相關金融服務，以及陽光房地產基金集團之一般及日常業務過程中所需之其他銀行或金融服務(包括保險、職業退休計劃條例(「**職業退休計劃條例**」)之退休福利計劃、強制性公積金計劃、信用卡、資產管理及該等其他服務)。

為清楚起見，本文內所指之「一般銀行及金融服務」不包括「企業融資交易」，此詞之定義見下文「與滃豐集團之間之公司融資交易之豁免」分節所述之定義。

縱有上文所述，陽光房地產基金之年報內必須披露滃豐集團於每一財政年度向陽光房地產基金集團提供「一般銀行及金融服務」相關交易之概要。該等資料包括交易之性質、交易或服務之種類，以及該等交易之關連人士身份。獨立非執行董事須於年報內確認，彼等已審閱任何該等交易之條款，並信納該等交易已按下文所述訂立：

(a) 在陽光房地產基金之一般及日常業務過程中訂立；

(b) 按正常商業條款(如有可比較之交易)或，如並無足夠之可比較交易判斷該等交易是否按正常商業條款訂立，則按不遜於陽光房地產基金給予或獲自(如適用)獨立第三方之條款訂立；及

(c) 根據監管該等交易之有關協議，按公平合理及符合基金單位持有人整體利益之條款訂立。

此外，須委聘陽光房地產基金之核數師履行若干協定之審閱程序並向管理人報告(「**核數師報告**」)(並向證監會提交一份該報告之副本)，確認所有該等交易(a)已遵循管理人就該

等交易之內部程序並按照發售文件所披露之條款；(b)已接獲董事局(包括獨立非執行董事)批准；(c)乃按照陽光房地產基金之定價政策訂立；(d)乃按照規管該等交易之協議之條款進行；及(e)其總值並無超過有關上限金額(如適用)。

除外交易

就《房地產投資信託基金守則》第8章而言，以下交易將不被視為陽光房地產基金之關連人士交易：

(i) 滙豐集團作為第三方人士之代名人、託管人、代理人或受託人，與陽光房地產基金集團進行「代理人交易」；

(ii) 如為一項集體投資計劃(包括另一房地產投資信託基金)與陽光房地產基金集團進行交易，而滙豐集團屬下之公司是該集體投資計劃之管理人或受託人，但該交易並非滙豐集團之自營交易；及

(iii) 如滙豐集團之成員公司(不包括受託人，惟倘受託人為另一集體投資計劃之受託人並按該身份行事則除外)按給予公眾或其他基金單位持有人整體而言相同之條款，收購、購買、認購、出售或處置基金單位，及如適用，受上市規則載列之申請及分配規則所規限。為清楚起見，滙豐集團於香港聯交所買賣任何基金單位將不是一項關連人士交易。

與滙豐集團之間之租約或許可使用交易之豁免

證監會已就與陽光房地產基金集團訂立之任何租約或許可使用交易(當中承租人或許可證持有人為滙豐集團任何成員公司)，豁免嚴格遵守《房地產投資信託基金守則》第8.9條及8.11條有關須作出公佈及尋求基金單位持有人事先批准之規定，而《房地產投資信託基金守則》第8章之披露及申報規定須如下文第(iii)、(iv)及(v)段所述予以修訂。由於有此豁免，管理人毋須就陽光房地產基金集團與滙豐集團任何成員公司之間之租賃或許可使用交易作出公佈或尋求基金單位持有人批准，而《房地產投資信託基金守則》第8章之披露及申報規定中適用於陽光房地產基金集團所訂立而承租人或許可證持有人為滙豐集團任何成員公司之任何租約或許可使用交易須如下文第(iii)、(iv)及(v)段所述予以修訂。

授出上述豁免之條件為：

(i) 批出租約或許可使用權乃由管理人及／或管理人代陽光房地產基金集團委任之代表磋商及釐定；

(ii) 就每項租賃交易進行獨立估值，惟按標準或已公佈之價目進行者除外；

(iii) 灃豐集團於某一財政年度向陽光房地產基金集團支付之年租總額，連同與灃豐集團任何成員公司之間之任何租約或許可證之年租為超過港幣100萬元者（每項租約）之重要條款，根據《房地產投資信託基金守則》第8.15條於陽光房地產基金之年報內披露；

(iv) 獨立非執行董事在年報內披露彼等已審閱該等交易之條款及信納該等交易是按以下所述訂立之聲明：

(a) 在陽光房地產基金之一般及日常業務過程中訂立；

(b) 按正常商業條款（如有可比較之交易）或，如並無足夠之可比較交易判斷該等交易是否按正常商業條款訂立，則按不遜於陽光房地產基金給予或獲自（如適用）獨立第三方之條款訂立；及

(c) 根據監管該等交易之有關協議，按公平合理及符合基金單位持有人整體利益之條款訂立；及

(v) 核數師報告應涵蓋所有有關租約及許可使用交易。

與灃豐集團訂立企業融資交易之豁免

證監會已就陽光房地產基金集團與灃豐集團之間進行之若干「企業融資交易」授出豁免，毋須嚴格遵守《房地產投資信託基金守則》第8.9條及8.11條須尋求基金單位持有人事先批准及作出公佈和刊發通函（根據《房地產投資信託基金守則》第10章）之規定。此外，《房地產投資信託基金守則》第8章就該等交易之披露及申報規定須如下文第(A)至(F)項之條件所述予以修訂。就本豁免而言，「企業融資交易」指：

(i) 灃豐集團參與陽光房地產基金之包銷或安排身份或擔任其上市代理人及／或財務顧問及／或全球協議人之包銷、證券化、發行債務票據或其他證券或其他相關之安排，惟此等交易須以公平方式按正常商業條款進行，而其主要目的為向灃豐集團以外之人士發售或分銷證券；

(ii) 就陽光房地產基金集團將為收購房地產而融資之任何融資協議而進行之借貸及借款或其他相關安排；及

(iii)「企業顧問交易」，即向陽光房地產基金集團提供企業融資顧問意見，不包括上文第(i)及(ii)項所述之交易，惟灃豐集團於某一財政年度為陽光房地產基金集團進行所有「企業顧問交易」所得之總收費，須以陽光房地產基金最新公佈之資產淨值之1%為上限。

為清楚起見，「企業融資顧問意見」指有關以下所述之意見：

(1) 遵守或有關上市規則、香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則、香港股份購回守則或香港公司收購及合併守則之意見；

(2) (a)任何向公眾人士提呈出售證券之要約；(b)向公眾人士收購證券之要約；或(c)接納第(a)或(b)項所述之任何要約，但只就一般給予證券持有人或一類證券之持有人之意見而言；或

(3) 進行與證券有關之公司重組(包括發行、註銷或更改附於任何證券之任何權利)。

授出上述豁免之條件為：

(A) 陽光房地產基金就有關交易刊發之發售文件及任何通函載有此一豁免之最新資料披露，及就此一豁免第(i)及(ii)項所述之企業融資交易而言，須全面披露有關協議之重要條款；

(B) 年報載有就某一財政年度為陽光房地產基金集團進行企業融資交易而向灃豐集團支付之費用總額之披露；

(C) 年報載有關於費用超過港幣100萬元之任何企業融資交易之披露：(a)該交易之發生及性質；(b)訂立交易之訂約方；及(c)訂立交易之日期；

(D) 年報披露管理人及受託人各自作出之聲明，確認上文第(i)、(ii)及(iii)項所述之企業融資交易已遵守豁免之一般條件，而受託人並無參與就代表陽光房地產基金訂立任何企業融資交易作出任何決定(惟受託人根據《房地產投資信託基金守則》及信託契約履行監督職務除外)，包括挑選交易之財務顧問；

(E) 獨立非執行董事在年報內作出彼等已審閱該等交易之條款之聲明及信納該等交易是按以下所述訂立：

(a) 在陽光房地產基金之一般及日常業務過程中訂立；

(b) 按正常商業條款(如有可比較之交易)或，如並無足夠之可比較交易判斷該等交易是否按正常商業條款訂立，則按不遜於陽光房地產基金給予或獲自(如適用)獨立第三方之條款訂立；及

(c) 根據監管該等交易之有關協議，按公平合理及符合基金單位持有人整體利益之條款訂立；及

(F) 核數師報告應涵蓋所有有關企業融資交易。

縱有上述豁免，如滃豐集團於某一財政年度為陽光房地產基金集團進行之所有「企業顧問交易」產生之總收費，超出陽光房地產基金最新刊發之經審核賬目所示陽光房地產基金最近期資產淨值之1%，則《房地產投資信託基金守則》第8章所載有關關連人士交易之規定將會適用。此外，為免生疑，如根據交易之性質(滃豐集團按上文「企業融資交易」所述之身份參與者除外)，須根據《房地產投資信託基金守則》作出公佈(及並無根據證監會授出豁免根據《房地產投資信託基金守則》作出公佈之任何豁免)，該公佈須根據《房地產投資信託基金守則》之有關條文披露滃豐集團之角色及委聘之有關條款。

董事局之意見

根據上文所述，董事局(包括獨立非執行董事)認為：

(1) 豁免符合基金單位持有人之整體利益；

(2) 管理人已信納受託人有關受託人之營運乃獨立於滃豐集團之其他銀行功能／營運之內部監控程序；

(3) 經考慮基金單位持有人之整體利益，滃豐集團於有關財政年度從滃豐集團與陽光房地產基金之間進行之所有「企業顧問交易」產生之總收費上限金額及釐定上限金額之基準為公平合理；及

(4) 每一關連人士交易須於陽光房地產基金之一般業務過程中按正常商業條款及符合基金單位持有人之整體利益訂立。

基金單位持有人之授權

管理人將來可隨時就管理人可能向證監會申請豁免遵守或確認關連人士規則，向基金單位持有人尋求一般年度授權。為就此向證監會提出申請，必須在任何適用之證監會規定或適用之《房地產投資信託基金守則》條文規限下尋求一般授權。該等授權可包括持續或擴

大現有豁免之適用範圍(包括上文「受託人關連人士與陽光房地產基金集團之間之若干關連人士交易之豁免」分節所列者)。

在尋求任何該等一般授權時，獨立非執行董事將就釐定根據一般授權預計進行之交易之交易價格或其他有關條款之方法或程序，是否足以確保該等交易將按公平原則及正常商業條款訂立、不會損害陽光房地產基金及基金單位持有人之利益，以及該等交易之條款及條件為公平合理提供意見。

審核委員會就關連人士交易之職責

審核委員會將定期審閱所有關連人士交易(而管理人之執行董事或管理團隊將定期向審核委員會遞交報告)，以供審閱所有關連人士交易，藉以確保其符合管理人之內部監控制度及《房地產投資信託基金守則》有關條文。審閱程序包括查核有關交易之性質及其憑證文件，或審核委員會認為必要之其他資料。

倘審核委員會某位成員於某項交易中擁有利益，彼須放棄參與有關該項交易之審閱及批准程序。

公佈及申報

上述任何類別之關連人士交易將由陽光房地產基金之核數師及審核委員會審閱，並於陽光房地產基金下一份年報及賬目中予以披露。

有關成立陽光房地產基金及發售建議之關連人士交易

陽光房地產基金亦就成立陽光房地產基金及發售建議與若干關連人士訂立多項其他交易。該等交易之詳情載於本發售通函「與陽光房地產基金有關之重大協議及其他文件」一節。由於該等關連人士交易之合約基礎已於上市日期或前後釐定，故於陽光房地產基金上市後之未來數年，毋須就該等交易遵守公佈、通知、通函或基金單位持有人之批准規定(受須遵守《房地產投資信託基金守則》第10章所載之任何適用披露規定所限)，惟物業管理協議受制於上述豁免之有關條件則除外。

其他關連交易

除上文所披露者外，據董事所知，並無於發售建議完成後可能繼續進行之關連交易。

就證監會認可陽光房地產基金而言，管理人已為有關修訂及豁免嚴格遵守《房地產投資信託基金守則》之若干規定向證監會作出申請並獲其批准。該等修訂及豁免之概要載列如下。

關連人士交易－《房地產投資信託基金守則》第8章

陽光房地產基金已就《房地產投資信託基金守則》所定義陽光房地產基金之若干持續關連交易申請並已獲證監會批准豁免嚴格遵守《房地產投資信託基金守則》第8章若干條文。獲得豁免之詳情為(i)陽光房地產基金集團、SKFE關連人士集團及／或管理人集團之間之若干關連人士交易；及(ii)受託人關連人士與陽光房地產基金集團之若干關連人士交易，均載於本發售章程「關連人士交易」一節。

有關以基金單位支付管理人費用之豁免

根據信託契約之條款，管理人將以基本費用、浮動費用、收購費用，以及沽售費用之形式收取酬金。管理人已向證監會申請並獲其批准，分別就向管理人發行基金單位作為支付全部或部份基本費用及浮動費用及就發行該等基金單位時陽光房地產基金所持所有房地產之估值而豁免嚴格遵守(a)《房地產投資信託基金守則》第12章及(b)《房地產投資信託基金守則》第6章之若干規定，惟受下述條件所限：

(i) 陽光房地產基金發行予管理人作為支付每一財政年度之全部或部份基本費用及浮動費用之基金單位數目，將計入根據《房地產投資信託基金守則》第12.2段管理人毋須基金單位持有人批准而可於每一財政年度發行之已發行基金單位20%（或《房地產投資信託基金守則》不時批准之較低百分比）之部份；

(ii) 於每一財政年度，可發行予管理人作為支付該財政年度之全部或部份基本費用及浮動費用之基金單位最高數目，以於緊接之上一財政年度最後一日已發行基金單位總數，另加於有關財政年度為融資陽光房地產基金收購之任何房地產而發行之基金單位數目（如有）之3%為限；

(iii) 向管理人發行基金單位以支付其全部或部份基本費用及浮動費用，須嚴格按照信託契約之規定進行；及

(iv) 倘以基金單位形式支付之全部或部份基本費用及浮動費用超逾《房地產投資信託基金守則》第12.2段及上文第(ii)段所載之有關界限，而並無取得基金單位持有人就此目的發行基金單位之批准，則該基本費用及浮動費用超額部份將由陽光房地產基金以現金向管理人支付。

特定用途公司之三層架構

為確保陽光房地產基金擁有集團控股公司架構以便日後透過中間控股公司進行任何集團重組及出售物業權益，從而達致節省交易成本及考慮集團旗下部份公司過往一直採用之模式，已向證監會遞交陽光房地產基金之房地產基金公司採用三層架構之申請，證監會已授出批准，惟須受在未經證監會進一步批准之情況下，陽光房地產基金之房地產基金公司所採用之架構層數最高不得有變之條件所限。

管理人獲得發牌之條件

除《證券及期貨條例》所載之法定條件外，證監會已對管理人施加下列發牌條件：

(1) 管理人之牌照於下述情況下將失效及不再具有作用：

(i) 陽光房地產基金被取消認可資格；或

(ii) 管理人不再擔任陽光房地產基金之管理公司；及

(2) 就第9類受規管活動而言，管理人只可從事陽光房地產基金之管理工作。

其 他 資 料

以下聲明僅供投資者作一般指引之用，並不構成稅務意見。因此，投資者應按本身或其公司註冊成立或成立所在國家、國籍、所住國或原居國之法例，就有關購買、持有、出售或以其他方式處理基金單位可能引致之稅務或其他後果，諮詢其專業顧問。

以下概要乃基於在本發售通函日期於香港有效之稅務法例、規例及慣例編製，往後可能更改。本概要所作出之意見僅與陽光房地產基金及其於本發售通函「陽光房地產基金之架構及組織」一節所披露之受控實體有關。

陽光房地產基金

物業稅及利得稅

陽光房地產基金作為集體投資計劃，構成一項單位信託基金，並根據《證券及期貨條例》第104條獲認可，其產生之收入及溢利獲豁免香港利得稅。

物業公司出租位於香港之該等物業所產生之租金收入，須按現行物業稅率16%繳納物業稅。扣稅項目僅限於物業公司已付之差餉及耗損之20%法定扣減額，惟物業公司可選擇繳交利得稅。由於物業公司已申請或將申請豁免繳納物業稅，故其出租位於香港之該等物業所產生之溢利，將須按現行利得稅率17.5%繳納香港利得稅。計算物業公司產生之應課稅溢利時，所有合資格開支及資本免稅額均可作扣減。由於香港並無對資本增值徵稅，故物業公司出售該等物業(倘若該等物業並非持有作銷售用途)所產生之任何資本增值毋須繳納香港利得稅。

倘若控股公司及該等中間控股公司被視為在香港營商、從事專業或業務，其於香港產生或源自香港之溢利須按現行稅率17.5%繳納香港利得稅。控股公司及該等中間控股公司來自物業公司之股息收入將獲免繳香港利得稅。

融資公司及財資公司須就彼等於香港經營之融資及財資管理業務所產生或賺取之任何溢利按現行稅率17.5%繳納香港利得稅。

預扣稅

由物業公司向該等中間控股公司、由該等中間控股公司、融資公司及財資公司向控股公司及由控股公司向陽光房地產基金作出之利潤分派在香港毋須繳納任何預扣稅。

陽光房地產基金對基金單位持有人作出之利潤分派在香港毋須繳納任何預扣稅。

印花稅

陽光房地產基金毋須就發行新基金單位繳納香港印花稅。

收購目標物業須按所付代價或物業價值(以較高者為準)繳付香港印花稅，最高稅率為3.75%。根據收購目標物業之買賣協議，該等物業收購所需繳付之印花稅將由相關房地產基金集團公司承擔。收購目標公司股份(倘該等公司之股份按香港法例第117章印花稅條例之定義構成「香港股份」)，亦須繳付香港印花稅。有關之應課印花稅為所付代價或股份價值(包括就股份轉讓已轉讓之貸款價值)(以較高者為準)之0.2%，而任何轉讓文據則須繳納港幣5元之定額印花稅。根據收購目標公司股份之買賣協議，該等股份收購所需繳付之印花稅將由相關房地產基金集團公司承擔。

基金單位持有人

利得稅

根據稅務局現行慣例，任何基金單位持有人將毋須就陽光房地產基金所作之利潤分派繳納香港利得稅。基金單位持有人如有個別稅務問題，應諮詢其專業顧問之意見。

任何基金單位持有人(在香港營商、從事專業或業務及持有基金單位作買賣用途之基金單位持有人除外)均毋須就出售或以其他方式處理基金單位而產生之資本增值繳納香港利得稅。

印花稅

基金單位持有人毋須就陽光房地產基金向其發行之基金單位繳納香港印花稅。

不論在香港聯交所場內或場外買賣基金單位，基金單位持有人均須繳納香港印花稅，應課印花稅為所付代價或基金單位價值(以較高者為準)之0.2%。轉讓時，出售基金單位之基金單位持有人及買方須各自承擔半數應繳付之香港印花稅。此外，現時需就基金單位之任何轉讓文據而繳納港幣5元之定額印花稅。

遺產稅

香港遺產稅已於二零零六年二月十一日起廢除。已身故基金單位持有人所擁有之基金單位毋須繳付香港遺產稅。

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及囪基地產發出通知，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、囪基地產、囪基發展或囪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滙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、外滙買賣、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、囪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認購協議或囪基地產認購協議；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、囪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、囪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。

囪基地產

根據香港包銷協議，囪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)適用於除根據囪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)適用於囪基地產或其任何全資附屬公司作出之基金單位出售，該基金單位出售與囪基地產、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、囪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囪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)禁止囪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囪基地產全資附屬公司時，會將該等基金單位轉撥回囪基地產。

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、囪基地產、囪基兆業、囪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。

發售建議

發售建議包括香港公開發售、國際發售及優先發售。發售建議將初步提呈共1,045,370,362個基金單位，包括：

(i) 根據下文「香港公開發售」分節所述於香港進行之香港公開發售共104,538,000個基金單位(可按以下所述予以調整及重新分配)；

(ii) 根據下文「國際發售」分節所述進行國際發售共940,832,362個基金單位(可按以下所述予以調整及重新分配)。根據優先發售將予提呈之保留基金單位，將在國際發售項下提呈之基金單位中撥出；及

(iii) 根據下文「優先發售」分節所述向合資格囪基地產股東優先發售63,049,362個保留基金單位(可按以下所述予以調整及重新分配)。

投資者可根據香港公開發售申請認購基金單位，或(如合資格)可表示有意根據國際發售認購基金單位，但不得同時根據兩者作出申請(惟符合資格於優先發售中申請認購保留基金單位之投資者，如合資格，亦可申請認購香港公開發售項下或國際發售項下之基金單位)。投資者僅可根據國際發售或香港公開發售收取基金單位，但不得同時收取國際發售及香港公開發售之基金單位(惟根據優先發售收取保留基金單位之投資者，如合資格，亦可根據香港公開發售或國際發售收取基金單位)。香港公開發售供香港公眾人士以及香港之機構及專業投資者申請認購。國際發售涉及根據S規例在香港及美國以外的其他司法管轄區之離岸交易中，有選擇地向預期對該等基金單位有大量需求之機構及專業投資者以及其他投資者推銷基金單位。專業投資者一般包括經紀、交易商及日常業務涉及買賣股份、基金的單位及其他證券之公司(包括基金經理)，以及經常投資於股份、基金的單位及其他證券之公司實體。優先發售僅供合資格囪基地產股東參與。

就發售建議而言，SKFE及囪基地產預期向聯席全球協調人授出超額配售權；據此，SKFE及囪基地產可被要求按發售價配售最多達104,538,000個額外基金單位，佔發售建議初步提呈之基金單位總數約10.0%。超額配售權乃在國際發售授給國際包銷商據此進行超額配售(如有)，其將不會構成香港公開發售之一部份。

根據香港公開發售、國際發售及優先發售將予提呈之基金單位數目，可按本節下文所述予以重新分配。

分配

於國際發售過程中，有意認購之專業、機構及其他投資者須指明其有意在國際發售中以不同價格或指定價格認購之基金單位數目。上述過程稱為「累計投標」，預期將一直進行，直至二零零六年十二月十三日(星期三)或該日期前後結束。

根據國際發售分配之基金單位將由聯席全球協調人釐定，並取決於多項因素，包括需求之多少與時間安排、有關投資者於有關行業之已投資資產或股權資產總額，以及是否預期於基金單位在香港聯交所上市後，有關投資者會增購基金單位及／或持有或出售其基金單位。該分配旨在於分配國際發售基金單位後，能建立牢固之基金單位持有人基礎，對陽光房地產基金及基金單位持有人整體有利。

根據香港公開發售向申請人分配之基金單位將僅按香港公開發售項下收到之有效申請數量而釐定。分配基準或會因有效申請之香港公開發售基金單位數目而有所不同，惟除此之外(並根據下文「香港公開發售」分節所述按照甲組及乙組分配香港公開發售基金單位)，上述香港公開發售基金單位之分配或會涉及抽籤(如適用)，即部份申請人或會較其他申請認購相同數目香港公開發售基金單位之申請人獲配發更多基金單位，而未中籤之申請人可能不獲任何香港公開發售基金單位。

釐定發售價

預期發售價將由聯席全球協調人(代表包銷商)、SKFE、囪基地產及管理人，待國際發售之累計投標過程完成後及評估發售建議之市場需求後，於定價日協議釐定。預期定價日將為二零零六年十二月十三日(星期三)。

除非於遞交香港公開發售及優先發售申請之最後日期之早上前任何時間另有公佈(下文作進一步解釋)，否則發售價將會定於本發售通函所述之發售價範圍內。倘聯席全球協調人(代表包銷商)根據有意投資之專業、機構及其他投資者在累計投標過程中之踴躍程度認為合適，並獲得SKFE、囪基地產及管理人同意後，可於遞交香港公開發售及優先發售申請之最後日期之早上前任何時間將指示性發售價範圍調至低於本發售通函所述者。在該情況下，有關調低指示性發售價範圍之通告將最遲於遞交香港公開發售及優先發售申請最後日期之早上，於南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)刊發。待刊發該通告後，經修訂發售價範圍將為最終及具決定性，而發售價(在經聯席全球協調人(代表包銷商)與SKFE、囪基地產及管理人議定後)會定於該經修訂之發售價範圍內。該通告亦將包括對本發售通函

「發售通函之概要」一節所載之發售統計數字，以及調低發售價範圍後可能有變之任何其他財務資料之確認或修訂（視情況而定）。**倘於接受香港公開發售及優先發售之申請最後日期前遞交香港公開發售及優先發售申請，即使其後指示性發售價範圍被調低，亦不可撤回該等申請**。倘於遞交香港公開發售及優先發售申請最後日期之早上或以前，並未於南華早報（以英文）及香港經濟日報（以中文）刊登調低本發售通函所述之指示性發售價範圍之通告，則發售價在任何情況下將不會被設定於本發售通函所述之發售價範圍以外。

有關發售價、國際發售之踴躍程度、香港公開發售及優先發售之申請結果、香港公開發售基金單位之分配基準，以甲組與乙組分別包含之香港公開發售基金單位最終數目之公佈，預期於二零零六年十二月二十日（星期三）或之前刊發。

根據香港公開發售及優先發售作出申請時須支付之款項

發售價將不會超過港幣2.60元，目前預計將不會低於港幣2.45元。香港公開發售基金單位及保留基金單位之申請人須於申請時支付每個香港公開發售基金單位或保留基金單位之最高發售價港幣2.60元，另加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，每手1,000個基金單位合共為港幣2,626.23元。

如按上文「釐定發售價」一節所述方式最終釐定之發售價低於最高發售價，有關差額（包括多收之申請款項相應之經紀佣金、香港聯交所交易費及證監會交易徵費）將不計利息退還予申請人。其進一步詳情載於本發售通函「如何申請香港公開發售基金單位及保留基金單位」及「香港公開發售及優先發售之其他條款及條件」兩節內。

香港公開發售及優先發售之條件

香港公開發售及優先發售項下各別之香港公開發售基金單位及保留基金單位之所有申請，須待（其中包括）下列條件於包銷協議註明之日期及時間或之前達致後（惟上述條件在有關日期及時間或之前獲授有效豁免則除外），方獲接納：

(a) 上市

香港聯交所批准根據發售建議將予發行之所有基金單位上市及買賣；

(b) 買賣協議成為無條件

有關之買賣協議根據其各自之條款成為及維持無條件；

(c) 融資協議成為無條件

融資協議根據其條款成為及維持無條件，且貸款融資已獲無條件提供，可取用金額不少於港幣40.50億元；

(d) 國際包銷協議

國際包銷協議已由所有有關各方正式訂立；

(e) 包銷協議成為無條件

包銷商根據包銷協議須承擔之責任成為及維持無條件(包括(如相關)因聯席全球協調人(代表包銷商)豁免任何條件而導致責任成為無條件)，且無任何包銷協議按彼等各自之協議條款或以其他方式予以終止；及

(f) 定價

發售價已正式釐定。

國際發售(包括優先發售)及香港公開發售須待(其中包括)兩者各自成為無條件，且並無按其各自條款予以終止之情況下，方告完成。

倘上述條件在指定時間及日期前尚未達致或獲得豁免，則發售建議將告失效，並將會立即通知香港聯交所。管理人須促成在發售建議失效日之下一個營業日，在南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)刊登有關發售建議失效之通告。

在上述情況下，所有申請款項將根據本發售通函「如何申請香港公開發售基金單位及保留基金單位」一節所載之條款不計利息退還予申請人。同時，所有申請款項將存放於收款銀行或根據銀行業條例註冊之其他持牌銀行開立之一個或多個獨立賬戶內。

預期基金單位證書將於二零零六年十二月二十日(星期三)發出，但僅會於上市日期(預期為二零零六年十二月二十一日(星期四))上午八時正方可成為有效，惟須符合以下條件：(i)發售建議在各方面均已成為無條件；及(ii)本發售通函「包銷－包銷安排及費用－包銷商終止協議之理由」一節所述之終止權利未獲行使。

香港公開發售

香港公開發售乃獲全數包銷之公開發售(須以上文「香港公開發售及優先發售之條件」分節所述之其他條件達致或獲得豁免為前提)，按發售價於香港初步提呈104,538,000個基金單位以供認購(佔發售建議項下初步提呈之基金單位總數約10%)。

就分配而言，所有於香港公開發售可供認購之香港公開發售基金單位總數將初步平均分為兩組：甲組及乙組。所接獲總認購金額(不包括就其應付之經紀佣金、香港聯交所交易費及證監會交易徵費)為港幣500萬元或以下之香港公開發售基金單位之所有有效申請將屬於甲組，而所接獲總認購金額(不包括就其應付之經紀佣金、香港聯交所交易費及證監會交易徵費)為港幣500萬元以上之香港公開發售基金單位之所有有效申請將屬於乙組。

甲組及乙組各自之香港公開發售基金單位將按公平原則分配予各組別之申請人。申請人應當留意，於同一組別之申請以及於不同組別之申請所獲分配之比例可能有所不同。倘其中一組出現認購不足之情況，則多出之香港公開發售基金單位將撥入另一組以滿足該組之需求，並作相應分配。申請人僅能獲分派甲組或乙組其中一組(而非兩組)之香港公開發售基金單位。重複申請或疑屬重複申請，以及認購香港公開發售初步可供認購香港公開發售基金單位半數(即52,269,000個香港公開發售基金單位)以上之任何申請將不予受理。各香港公開發售申請人亦須在其遞交之申請表格中承諾並確認，其本人及由其代為作出申請之人士並無亦不會對國際發售項下之任何國際發售基金單位(惟優先發售項下之任何保留基金單位除外)表示有興趣或認購該等國際發售基金單位，倘上述承諾及／或確認被違反及／或失實(視情況而定)，則有關申請人之申請將不獲受理。

香港公開發售之甲組及乙組香港公開發售基金單位之最終數目，將按聯席全球協調人之決定，於二零零六年十二月二十日(星期三)在英文虎報(以英文)及香港經濟日報(以中文)刊登，同時公佈發售價、有關國際發售之踴躍程度、香港公開發售及優先發售之認購申請結果及香港公開發售基金單位之分配基準。

香港公開發售與國際發售間之基金單位分配比例可由聯席全球協調人作出調整。根據香港公開發售初步可供認購之基金單位數目將為根據發售建議可供認購之基金單位總數約10%(未計任何超額配售權之行使)。

此外，倘根據香港公開發售認購基金單位之有效申請數目相當於香港公開發售初步提呈之基金單位數目15倍或以上但少於50倍，則基金單位數目將會由國際發售重新分配至香港公開發售，使香港公開發售可供認購之基金單位總數增至313,612,000個(佔發售建議初步提呈之基金單位約30%)。倘根據香港公開發售認購基金單位之有效申請數目相當於香港公開發售初步提呈之基金單位數目50倍或以上但少於100倍，則由國際發售重新分配至香港公開發售之基金單位數目將會增加，使香港公開發售可供認購之基金單位總數增至418,149,000個(佔發售建議初步提呈之基金單位約40%)。倘根據香港公開發售認購基金單位之有效申請數目相當於香港公開發售初步提呈之基金單位數目100倍或以上，則由國際發售重新分配至香港公開發售之基金單位數目將會增加，使香港公開發售可供認購之基金單位總數增至522,686,000個(佔發售建議初步提呈之基金單位約50%)。

根據香港公開發售有效申請之基金單位 (初步提呈之104,538,000個基金單位之倍數)	**「回補」後(1)**	**「回補」後(2)**
最少15倍但少於50倍	313,612,000	30%
最少50倍但少於100倍	418,149,000	40%
最少100倍	522,686,000	50%

附註：

(1) 以香港公開發售「回補」後將予提呈之基金單位總數呈列。

(2) 香港公開發售提呈之基金單位以行使超額配售權前發售建議提呈之基金單位總數概約百分比呈列。

保留基金單位數目將不會受重新分配影響。

此外，倘香港公開發售未獲悉數認購，則聯席全球協調人將可酌情按彼等認為合適之數額將該等未獲認購之香港公開發售基金單位重新分配至國際發售。倘國際發售未獲悉數認購，則聯席全球協調人將可絕對酌情將該等未獲認購之基金單位重新分配至香港公開發售。

管理人、董事及香港包銷商將會採取合理步驟，識別及拒絕已根據國際發售獲發基金單位(根據優先發售獲發者除外)之投資者根據香港公開發售提出之申請，並識別及拒絕已根據香港公開發售獲發基金單位之投資者根據國際發售提出申請之意欲。

國際發售

根據國際發售初步提呈予投資者之基金單位合共940,832,362個(包括保留基金單位)。該940,832,362個基金單位佔發售建議可供認購之基金單位約90%(未計任何超額配售權之行使)。根據國際發售，國際發售基金單位將由國際包銷商或透過彼等委任之銷售代理商提呈予機構、專業及其他投資者。國際發售基金單位將按S規例以離岸交易方式提呈發售及配售予香港及美國以外其他司法管轄區中預期對國際發售基金單位有大量需求之專業及機構投資者及其他投資者。

此外，倘香港公開發售出現超額認購，則國際發售基金單位或會按上文「香港公開發售」分節所述重新分配至香港公開發售。

根據優先發售將予提呈之保留基金單位，在國際發售項下提呈之基金單位中撥出。

優先發售

僅就分配而言，為使囪基地產股東可優先參與發售建議，合資格囪基地產股東現獲邀按彼等之保證配額，即於二零零六年十二月七日(星期四)營業時間結束時每持有13股囪基地產股份之每一完整倍數可認購1個保留基金單位，於優先發售中申請合共63,049,362個保留基金單位(相當於發售建議項下初步可供認購之基金單位約6%及於發售建議完成後之基金單位約4.2%)。於二零零六年十二月七日(星期四)營業時間結束時持有少於13股囪基地產股份之任何合資格囪基地產股東將無權申請任何保留基金單位。保留基金單位從國際配售項下提呈之基金單位中撥出。

保證配額可為並非1,000個基金單位之完整買賣單位之倍數，而零碎基金單位或會以或低於當時市價之價格買賣。

藍色申請表格已寄發予各合資格囪基地產股東。此外，本發售通函電子版之光碟已寄發予於二零零六年十二月七日(星期四)營業時間結束時在囪基地產股東名冊上地址為香港地址之每名合資格囪基地產股東，而本發售通函之印刷本亦已寄發予於二零零六年十二月七日(星期四)營業時間結束時在囪基地產股東名冊上地址為香港以外地點之地址之每名合資格囪基地產股東。合資格囪基地產股東可申請數目多於、相等於或少於根據優先發售而為其定出之保證配額之保留基金單位。在**藍色**申請表格所述之條款及條件規限下，就保留基金單位數目相等於或少於一位合資格囪基地產股東保證配額之有效申請，將全數獲接納。倘申請之保留基金單位高於其保證配額，保證配額數目將獲全數接納，但超逾該申請

之部份連同其他合資格囪基地產股東申請認購超過其保證配額之保留基金單位部份，將僅限於因(i)不獲其他合資格囪基地產股東接納之部分或所有保證配額或(ii)被視為擁有囪基地產股份權益之Hopkins (Cayman) Limited除外，於二零零六年十二月七日(星期四)營業時間結束時之不合資格囪基地產股東(「不合資格囪基地產股東」)，因而並不符合獲得保證配額而產生之充足可供認購保留基金單位。聯席全球協調人將代表國際包銷商分配合資格囪基地產股東未有採納之任何保證配額或不合資格囪基地產股東不合資格獲取之任何保證配額，首先按公平衡平基準滿足合資格囪基地產股東就保留基金單位作出之超額申請，其後則分配予國際發售。概無保證將有足夠之保留基金單位以應付超額之全部或部份保留基金單位申請。倘申請之保留基金單位數目多於或少於保證配額，**建議**申請人申請**藍色**申請表格背頁申請認購數目之倍數及應繳款項一覽表(表上同時列明保留基金單位之完整買賣單位各倍數於申請時之應繳款項數額)所載之完整買賣單位之其中一個倍數；倘該申請人申請多於或少於保證配額時並不跟隨此建議，其須計算所申請之保留基金單位數目於申請時之應繳款項正確數額。任何未附有正確申請款項金額之申請將全數視為無效，而該申請人將不獲分配任何保留基金單位。聯席全球協調人(代表國際包銷商)會將合資格囪基地產股東未有認購之任何保證配額或不合資格囪基地產股東不合資格獲取之任何保證配額分配至國際發售。

除申請保留基金單位外，合資格囪基地產股東亦有權以**白色**或**黃色**申請表格或透過中央結算系統向香港結算發出**電子認購指示**，提交一份認購香港公開發售基金單位之申請。就香港公開發售中以**白色**或**黃色**申請表格或透過中央結算系統向香港結算發出**電子認購指示**申請香港公開發售基金單位而言，合資格囪基地產股東概無優先權利或優先獲得分配。

合資格囪基地產股東之保證配額不可轉讓，亦不會在香港聯交所買賣未付款之配額。聯席全球協調人有權將未獲合資格囪基地產股東認購之全部或任何保留基金單位重新分配至國際發售。

優先發售之申請手續以及條款與條件載於「如何申請香港公開發售基金單位及保留基金單位—如何申請保留基金單位」及「香港公開發售及優先發售之其他條款及條件」章節及**藍色**申請表格中。

就香港公開發售及優先發售將予刊發之文件(包括本發售通函及申請表格)將不會根據香港以外之司法管轄區之任何適用證券法例登記。因此，不會根據優先發售向海外囪基地

產股東提呈發售保留基金單位，亦不會寄發**藍色**申請表格予該等人士。海外囪基地產股東或為海外囪基地產股東之利益行事之人士提交之申請一概不予接納。

超額配售權及穩定價格

超額配售權

就發售建議及國際發售之超額分配(如有)及有關基金單位之其他穩定價格行動而言，SKFE及囪基地產預期授予國際包銷商超額配售權，可於上市日期至遞交香港公開發售申請表格最後日期後第30日(包括該日)之間之任何時間行使該超額配售權一次。根據超額配售權，可要求SKFE或囪基地產提供最多達104,538,000個基金單位(佔發售建議初步提呈之基金單位總數約10%)予投資者，作為國際發售之一部份。倘超額配售權獲行使，管理人將在南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)刊發公佈。倘SKFE及囪基地產各自之一家或以上附屬公司持有所有或任何超額配售權之基金單位，SKFE及囪基地產已同意促使該等附屬公司遵守超額配售權之規定。

穩定價格行動

就發售建議而言，代表包銷商之穩定價格操作人(或代其行事之任何人士)可在遞交香港公開發售申請表格最後日期後30日期間內超額分配或進行交易，從而支持基金單位之市價，使其高於如未採取該行動之基金單位市價。然而，穩定價格操作人(或代其行事之任何人士)並無責任採取此行動。該等交易開始後可隨時終止，且必須於該30日期間結束後停止。穩定價格操作人已經或將會獲委任為發售建議之穩定價格操作人及將進行穩定價格活動(如有)，其準則與本節「超額配售權及穩定價格」所披露及《證券及期貨條例》之證券及期貨(穩定價格)規則所規定者相同。倘須進行與發售建議有關之穩定價格交易時，應由穩定價格操作人全權酌情決定。

於進行有關發售建議之任何基金單位超額分配後，穩定價格操作人或代其行事之任何人士於遞交香港公開發售申請表格最後日期起30日期間內，可(以其他方式)在第二市場購買基金單位、行使全部或部份超額分配權、作出借入基金單位安排或結合任何上述各項，以滿足該超額配售之需要。任何該等於第二市場之購買行動須符合所有適用法例及監管要求，並以符合《證券及期貨條例》之證券及期貨(穩定價格)規則之基準進行，猶如該等規則乃直接適用一樣。可超額分配之基金單位數目將不會超過超額配售權下之基金單位數目，即104,538,000個基金單位，約佔發售建議初步提呈基金單位之10%。

為方便國際發售項下超額分配之交收，穩定價格操作人預期將與Uplite Limited（SKFE之間接全資附屬公司）及Cobase Limited（囪基地產之間接全資附屬公司）訂立基金單位借貸協議。根據基金單位借貸協議，Uplite Limited及Cobase Limited各自預期將與穩定價格操作人協定，倘穩定價格操作人要求，其將在其基金單位借貸協議之條款規限下，以借出基金單位方式向穩定價格操作人分別提供最多88,544,016個基金單位及15,993,984個基金單位，用以滿足國際發售項下之超額分配之需要。

穩定價格操作人可就發售建議採取之穩定價格行動或會涉及（其中包括）：(i)超額分配基金單位以防止或盡量減少基金單位之市價下跌；(ii)出售或同意出售基金單位以建立短倉用以防止或盡量減少基金單位之市價下跌（將由超額配售權涵蓋任何該等淡倉）；(iii)借入基金單位或行使超額配售權以對上文(i)或(ii)所建立之倉盤進行平倉；(iv)購買或同意購買基金單位而其唯一目的為防止或盡量減少基金單位之市價下跌；(v)出售或同意出售由穩定價格操作人於主要穩定價格行動中購買之基金單位，用以對購買基金單位而建立之好倉進行平倉；及(vi)提出或嘗試進行上述任何一項。

務請有意申請基金單位之人士及投資者特別注意下列各點：

- 穩定價格操作人可持有基金單位之好倉，作為穩定價格行動。穩定價格操作人持有該倉盤之程度及時限難以確定；

- 穩定價格操作人就所建立之好倉進行平倉時，可能會對基金單位之市價造成不利影響；

- 採取支持基金單位價格之穩定價格行動之時間，不會超過穩定價格期，該期間將於上市日期開始，預期將於二零零七年一月十二日（星期五）（即預期為遞交香港公開發售申請表格最後日期後第30日）結束時屆滿。該日後，由於不得就穩定基金單位價格再採取行動，基金單位之需求以及基金單位之價格或會下跌；

- 採取任何穩定價格行動不能保證可將任何證券（包括基金單位）之價格維持於發售價水平或之上；及

- 穩定價格行動過程中所作之競價或交易，可按發售價或低於發售價之任何價格進行，即表示所作出之競價或進行交易之價格可以低於基金單位申請人或投資者所支付之價格。

穩定價格操作人之此等行動可穩定、維持或以其他方式影響基金單位之市價。因此，基金單位之價格可能高於在公開市場本可存在之價格。穩定價格操作人或代其行事之任何人士作出之穩定價格行動未必能令基金單位之市價在穩定價格期內或之後能維持於或高於發售價。穩定價格操作人(或代其行事之任何人士)競投或於市場買入基金單位之價格可能相等於或低於發售價，因此可能相等於或低於投資者在發售建議項下認購基金單位而支付之價格。

管理人將確保於穩定價格期屆滿後七日內，按與《證券及期貨條例》下證券及期貨(穩定價格)規則一致之基準(猶如該等規則直接適用)發出公佈，或促使有關公佈得以發出。

專　家

本節載列多位專家所編製之報告詳情。管理人已審閱該等專家編製之報告。

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司、畢馬威會計師事務所、戴德梁行有限公司、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、戴德梁行建築顧問有限公司及第一太平戴維斯工程顧問有限公司已就本發售通函之刊發各自發出(且迄今並無撤回)其同意書，同意按照本發售通函所載之形式及涵義，於發售通函轉載彼等之報告及／或意見及／或契約備忘錄及／或估值證書及／或概要(視情況而定)及／或引述彼等之名稱。

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司負責：(i)為該等物業整個組合進行估值；(ii)就估值之結果編製全面報告；及(iii)審閱本發售通函「盈利預測」一節所載該等物業之租金收入預測及管理人就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期間之盈利預測所使用之假設。

畢馬威會計師事務所為執業會計師行及申報會計師。

戴德梁行有限公司負責對香港甲級及乙級寫字樓及零售物業市場進行全面研究，並就研究結果編製全面報告及摘要。

香港上海滙豐銀行有限公司為根據證券及期貨條例註冊之註冊機構，可進行《證券及期貨條例》之第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動，並為根據銀行業條例註冊之持牌銀行。

德意志銀行香港分行為根據《證券及期貨條例》視為可進行第1類、第4類、第6類、第7類及第9類受規管活動(定義見《證券及期貨條例》)之註冊機構，並為根據銀行業條例註冊之持牌銀行。

麥格理證券股份有限公司為可進行《證券及期貨條例》之第1類、第4類及第6類受規管活動(定義見《證券及期貨條例》)之持牌企業。

戴德梁行建築顧問有限公司及第一太平戴維斯工程顧問有限公司負責編製樓宇測量報告，並就各物業編製十年維修及保養預測及資本開支預測。

I. 如何申請香港公開發售基金單位

閣下可以兩種途徑申請香港公開發售基金單位：

- 閣下可使用**白色**或**黃色**申請表格；或
- 閣下可透過中央結算系統以電子方式指示香港結算促使香港結算代理人代 閣下申請香港公開發售基金單位。

除非 閣下為代名人並在申請表格上提供所需資料，否則 閣下，或 閣下與 閣下之聯名申請人不可以白色或黃色申請表格或向香港結算發出電子認購指示提交超過一份申請(不論以個人或聯名申請)。

1. 使用哪種申請辦法

(a) 白色申請表格

倘 閣下欲以本身名義獲發行香港公開發售基金單位，應使用**白色**申請表格。

(b) 黃色申請表格

倘 閣下欲以香港結算代理人之名義獲發行香港公開發售基金單位，並將其直接存入中央結算系統，以記存於 閣下之中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口或 閣下指定之中央結算系統參與者股份戶口，應使用**黃色**申請表格。

(c) 透過中央結算系統指示香港結算代表 閣下作出電子申請

除使用**黃色**申請表格外， 閣下亦可透過中央結算系統以電子方式指示香港結算促使香港結算代理人代表 閣下申請認購香港公開發售基金單位。任何分配予 閣下之香港公開發售基金單位將以香港結算代理人之名義登記，並直接存入中央結算系統，以記存於 閣下之中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口或 閣下指定之中央結算系統參與者股份戶口內。

2. 索取白色及黃色申請表格之地點

(a) 閣下可於下列地點索取**白色**申請表格及發售通函：

香港聯交所之任何參與者

香港上海滙豐銀行有限公司	香港 皇后大道中1號
德意志銀行香港分行	香港 皇后大道中2號 長江集團中心55樓
麥格理證券股份有限公司	香港 中環 添美道1號 中信大廈19樓
東亞銀行有限公司	香港 中環 德輔道中10號
交通證券有限公司	香港 中環 德輔道中121號 遠東發展大廈3樓
中銀國際亞洲有限公司	香港 花園道1號 中銀大廈26樓
第一上海證券有限公司	香港 中環 德輔道中71號 永安集團大廈19樓
工商東亞融資有限公司	香港 中環 花園道3號 中國工商銀行大廈26樓
凱基金融亞洲有限公司	香港 中環 花園道3號 中國工商銀行大廈27樓
大福證券有限公司	香港 中環 皇后大道中16-18號 新世界大廈25樓

或下述銀行任何一間分行：

香港上海滙豐銀行有限公司：

港島	香港總行	香港皇后大道中1號
	銅鑼灣分行	駱克道463-483號 銅鑼灣廣場二期一樓
	太古城中心分行	太古城中心第1期065號舖
九龍	旺角分行	旺角彌敦道673號
	觀塘分行	觀塘裕民坊1號
	尖沙咀分行	尖沙咀彌敦道82-84號
	黃埔花園分行	黃埔花園第四期地下G6及6A號舖
新界	元朗分行	元朗青山道150-160號 元朗滙豐大廈地下

中國銀行(香港)有限公司：

港島	中銀大廈分行	花園道1號3樓
	北角分行	北角英皇道464號樂嘉中心
	香港仔分行	香港仔湖北街25號
九龍	上海街(旺角)分行	旺角上海街611-617號
	九龍廣場分行	青山道485號九龍廣場1號
	開源道分行	觀塘開源道55號
新界	荃灣青山道中銀理財中心	荃灣青山道167號
	屯門新墟分行	屯門鄉事會路雅都花園G13-G14號

東亞銀行有限公司：

港島	總行	香港德輔道中10號
	北角分行	英皇道326至328號
	筲箕灣分行	筲箕灣道289-293號嘉福大廈地下
九龍	太子分行	彌敦道776-778號 囪利商業大廈地下
新界	上葵涌分行	石蔭路44-46號
	大埔廣場分行	大埔廣場地下商場49至52號
	新都城中心分行	將軍澳欣景路8號新都城中心2期 商場1樓1079號
	大圍分行	沙田大圍道16至18號祥豐大樓

囪生銀行有限公司：

港島	總行	德輔道中83號
	銅鑼灣分行	怡和街28號
	跑馬地分行	山村道76號
九龍	油麻地分行	彌敦道363號
	尖沙咀分行	加拿分道18號
	九龍灣分行	德福花園商場P18-P19號
	美孚新擘(蘭秀道)分行	美孚新擘蘭秀道10號
新界	沙田分行	橫墅街好運中心18號舖

(b) 閣下可由二零零六年十二月八日(星期五)上午九時正至二零零六年十二月十三日(星期三)正午十二時正之日常營業時間內於下列地點索取**黃色**申請表格及發售通函：

(i) 香港結算存管處服務櫃檯，地址為香港德輔道中199號維德廣場2樓；或

(ii) 閣下可能擁有申請表格及發售通函之經紀。

3. 如何作出申請

(a) 以白色或黃色申請表格提交申請：

(i) 因應適當之情況，索取**白色**或**黃色**申請表格。

(ii) 申請人應細閱本發售通函及有關申請表格之指示。倘申請人不依照指示填寫，其申請將不予受理，並會以普通郵遞連同隨附支票或銀行本票一併按申請人在申請表格內所填報之地址寄回(若為聯名申請人，則寄回給排名首位之申請人)，郵誤風險概由申請人自負。

(iii) 以英文(除非另有指示)填妥並簽署申請表格。僅接納親筆簽名。由公司提交之申請(不管代表自身或其他人士提交)，均須加蓋列有公司名稱之公司印鑑，並經獲正式授權之人員簽署，並須註明其代表身份。倘申請人為其他人士之利益提出申請，則申請人(而非該人士)必須簽署申請表格。倘為聯名申請，則所有申請人均須簽署。倘申請人透過獲正式授權之受權人提出申請，則聯席全球協調人(或彼等之代理人或代名人)可按彼等認為適合之任何條件，包括受權人能否出示獲授權證明，酌情接受申請。

(iv) 每份申請表格必須隨附一張支票或一張銀行本票，並必須緊釘於申請表格之左上方。

倘以支票付款，該支票必須：

- 為港幣支票；
- 從香港之港幣銀行賬戶開出；
- 顯示申請人之賬戶名稱，而該戶名必須已預先印於支票上，或由有關銀行授權簽署之人士在該支票背面加簽證明戶名。該賬戶名稱必須與申請表格上之名稱相同。倘為聯名申請，該賬戶名稱必須與排名首位之申請人之姓名相同；
- 註明收款人為「灃豐代理人(香港)有限公司－陽光房地產基金公開發售」(就使用**白色**及**黃色**申請表格之申請人而言)，或收款人為「灃豐代理人(香港)有限公司－陽光房地產基金優先發售」(就使用**藍色**申請表格之申請人而言)；

— 劃線註明「只准入收款人賬戶」；及

— 不得開出期票。

倘支票未能符合上述所有規定，或在其首次過戶時不獲兌現，則申請將不獲受理。

倘以銀行本票付款，則銀行本票必須：

— 為港幣本票；

— 由香港持牌銀行發出，並由發出本票銀行之授權簽署人士在本票背面加簽證明申請人的姓名。銀行本票背面之姓名必須與申請表格上之姓名相同。倘屬聯名申請，本票背面所示姓名必須與排名首位申請人之姓名相同；

— 註明收款人為「滙豐代理人(香港)有限公司－陽光房地產基金公開發售」(就使用**白色**及**黃色**申請表格之申請人而言)，或收款人為「滙豐代理人(香港)有限公司－陽光房地產基金優先發售」(就使用**藍色**申請表格之申請人而言)；

— 劃線註明「只准入收款人賬戶」；及

— 不得開出期票。

倘銀行本票未能符合上述所有規定，則申請將不獲受理。

申請款項不應支付至未獲牌照或未登記從事《證券及期貨條例》第V部第1類受規管活動之香港中介機構。

(v) 請於下文「申請香港公開發售基金單位之時間」分節第(a)段所列之時間前，將申請表格投於該段所述之其中一個地址之收集箱內。

(vi) 重複或疑屬重複之申請將不獲受理。請參閱下文「 閣下可遞交之申請數目」分節。

(vii) 為使**黃色**申請表格有效：

· 倘申請人透過指定之中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)遞交申請：

— 該指定之中央結算系統參與者或其授權簽署人須在適當空格內簽署；及

— 該指定之中央結算系統參與者須在申請表格上加蓋列有其公司名稱之公司印鑑，並在適當空格內填上其參與者編號。

· 倘申請人以個人中央結算系統投資者戶口持有人之名義遞交申請：

— 申請表格須載有中央結算系統投資者戶口持有人之全名及香港身份證號碼；及

— 中央結算系統投資者戶口持有人須在申請表格上適當空格內填上其參與者編號及簽名。

· 倘申請人以聯名個人中央結算系統投資者戶口持有人之名義遞交申請：

— 申請表格上須載有所有聯名中央結算系統投資者戶口持有人之姓名及所有聯名中央結算系統投資者戶口持有人之香港身份證號碼；及

— 在申請表格上適當空格內填上參與者編號及由中央結算系統投資者戶口持有人股份賬戶之授權簽署人簽署。

· 倘申請人以公司中央結算系統投資者戶口持有人之名義遞交申請：

— 申請表格上須載有中央結算系統投資者戶口持有人之公司名稱及香港商業登記證號碼；及

— 在申請表格適當空格內填上參與者編號及加蓋列有其公司名稱之公司印鑑，並由其授權簽署人加簽。

· 每份**黃色**申請表格上之簽署、簽署人數目及印鑑形式(如適用)必須與香港結算所保存之記錄相符。倘若中央結算系統參與者之資料不確或不全，或參與者之授權簽署或其他類似事宜有遺漏或不當，均可能導致申請無效。

(viii) 倘若代名人欲以其名義代表不同實益擁有人遞交不同申請表格，須在各份申請表格上註明「由代名人遞交」字樣之空格內，註明每名實益擁有人賬戶號碼或其他識別編碼，或倘屬聯名實益擁有人，則註明每名聯名實益擁有人之賬戶號碼或其他識別編碼。倘未能提供實益擁有人之賬戶號碼或其

他識別編碼，申請將被視作為有關代名人之利益提交。代名人應注意之事項亦載於下文「 閣下可遞交之申請數目」分節內。

(b) 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示遞交申請：

(i) 一般事項

中央結算系統參與者可根據與香港結算簽署之參與者協議，並按照中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則，透過中央結算系統向香港結算發出**電子認購指示**，以申請認購香港公開發售基金單位及安排繳付申請款項及退款。

倘 閣下為**中央結算系統投資者戶口持有人**， 閣下可致電2979 7888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(https://ip.ccass.com)(根據不時生效之香港結算「投資者戶口操作簡介」所列載之程序)發出**電子認購指示**。倘 閣下前往下列地點並填妥輸入要求表格，則香港結算亦可為 閣下輸入**電子認購指示**：

香港
德輔道中199號
維德廣場二樓
香港結算客戶服務中心

發售通函亦可在以上地點索取。

倘 閣下**並非中央結算系統投資者戶口持有人**， 閣下可指示 閣下之經紀或託管人(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)透過中央結算系統終端機發出**電子認購指示**，以代表 閣下申請香港公開發售基金單位。

閣下將被視作已授權香港結算及／或香港結算代理人將 閣下或 閣下透過經紀或託管商所提供之申請資料轉交管理人及基金單位過戶處。

(ii) 最低申請額及認可倍數

閣下可發出**電子認購指示**，申請最少1,000個香港公開發售基金單位。該等指示申請之數目須為**白色**及**黃色**申請表格一覽表上所列之香港公開發售基金單位之其中一個倍數。

(iii) 重複申請

倘　閣下被懷疑重複申請或倘為　閣下之利益作出多於一個申請，則以香港結算代理人名義申請之香港公開發售基金單位數目，將自動相應地剔除有關　閣下發出及／或為　閣下之利益發出該等指示所認購之香港公開發售基金單位數目。就考慮是否提出重複申請而言，　閣下或為　閣下之利益向香港結算發出任何電子指示以申請香港公開發售基金單位，將被視作一項實際申請。進一步詳情請參閱本節下文「　閣下可遞交之申請數目」分節。

(iv) 香港公開發售基金單位之分配

就分配香港公開發售基金單位而言，香港結算代理人不會被視為申請人，而每一名發出電子認購指示之中央結算系統參與者或為其利益而發出有關指示之人士會被視為申請人。

(v) 個人資料

申請表格內「個人資料」一節適用於管理人及基金單位過戶處持有關於閣下之任何個人資料，亦同樣適用於並非香港結算代理人的申請人之個人資料。

(vi) 警告

透過向香港結算發出**電子認購指示**申請香港公開發售基金單位，僅為提供給中央結算系統參與者之一項服務。管理人及聯席全球協調人對申請概不負責，亦不保證任何中央結算系統參與者將獲分配任何香港公開發售基金單位。

為確保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向香港結算發出**電子認購指示**，謹請中央結算系統投資者戶口持有人盡早向該系統輸入電子認購指示。倘中央結算系統投資者戶口持有人在連接中央結算系統「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統以提交電子認購指示時出現問題，則應：(i)提交**白色**或**黃色**申請表格；或(ii)於二零零六年十二月十三日(星期三)正午十二時正前或下文「惡劣天氣對辦理認購申請登記之影響」分段規定之較後時間前，前往香港結算客戶服務中心填寫電子認購指示輸入要求表格。

管理人、受託人、聯席全球協調人、包銷商、參與發售建議的其他各方及彼等各自之董事、高級職員、僱員、合作夥伴、代理人及顧問均有權依賴　閣下在申請時所作的任何保證、陳述或聲明。

聯名申請人明確作出、發出、承擔或被施加之所有保證、陳述、聲明及責任將被視為申請人共同及個別作出、發出、承擔或被施加。

4. 閣下可遞交之申請數目

(a) 倘　閣下及只有　閣下身為**代名人**，方可提交多於一份之香港公開發售基金單位申請，在此情況下，　閣下可以下列方式提出申請：(i)透過中央結算系統向香港結算發出**電子認購指示**(倘　閣下為中央結算系統參與者)；或(ii)可使用**白色**或**黃色**申請表格以　閣下本身之名義代表不同之實益擁有人提交超過一份申請。在申請表格上「由代名人遞交」一欄中，　閣下必須為每名實益擁有人或倘為聯名實益擁有人，為每名聯名實益擁有人填寫：

· 賬戶號碼；或

· 其他識別編碼，

倘　閣下並無填上此等資料，則有關申請將被視為為　閣下之利益遞交。

倘　閣下為合資格囪基地產股東並以實益擁有人身份根據優先發售以**藍色**申請表格申請保留基金單位，　閣下亦可以**白色**或**黃色**申請表格或透過中央結算系統(倘　閣下為中央結算系統投資者戶口持有人或透過中央結算系統經紀或託管商參與者行事)以電子方式提出一份香港公開發售基金單位申請。然而，以上述方式就香港公開發售基金單位作出之任何申請，　閣下將不會享有本發售通函「發售建議之架構－優先發售」一節所述優先發售所給予　閣下之優先待遇。

除此之外，一概不得就香港公開發售基金單位提出重複申請。

(b) 以下是對根據香港公開發售作出之所有申請均有約束力的一項條款及條件，即填妥及送交申請表格表示　閣下：

· (假如該項申請是為　閣下本身利益作出)**保證**此乃以　閣下為受益人以**白色**或**黃色**申請表格或透過向香港結算發出**電子認購指示**所作出的唯一申請；

- (假如 閣下為另一人士的代理人)**保證**已向該人士作出合理查詢，以確定此乃以該人士為受益人以**白色**或**黃色**申請表格或透過向香港結算發出**電子認購指示**所作出的唯一申請，及 閣下已獲正式授權作為該人士的代理人簽署申請表格(如有關)。

(c) 重複申請或疑屬重複之申請將不獲受理。除上文所述者外，倘若 閣下，或 閣下與 閣下之聯名申請人作出以下事宜， 閣下根據香港公開發售作出之所有申請(包括透過香港結算代理人按**電子認購指示**提出申請之部份)將被視為重複申請而不獲受理：

- 以**白色**或**黃色**申請表格，或透過中央結算系統向香港結算發出**電子認購指示**(倘 閣下為中央結算系統投資者戶口持有人或透過中央結算系統經紀參與者或中央結算系統託管商參與者申請)，遞交超過一份申請(不論以個人或聯名申請)；或

- 以**白色**或**黃色**申請表格，或透過中央結算系統向香港結算發出**電子認購指示**(倘 閣下為中央結算系統投資者戶口持有人或透過中央結算系統經紀參與者或中央結算系統託管商參與者申請)，申請認購超過52,269,000個香港公開發售基金單位；或

- 已表示有意認購或已獲發行或將獲發行國際發售項下之國際發售基金單位(優先發售之保留基金單位除外)。

(d) 倘有超過一份為 **閣下利益**提出之申請(包括香港結算代理人按**電子認購指示**作出申請之部份)，則 閣下根據香港公開發售作出之**所有**申請將被視為重複申請而不獲受理。

倘申請人為非上市公司，而：

- 該公司之主要業務為從事證券買賣；及

- 閣下對該公司可行使法定控制權，

該項申請將視作為 閣下本身利益提出。

非上市公司指其股本證券並沒有在香港聯交所上市之公司。

法定控制權指　閣下：

- 控制該公司董事局之組成；或
- 控制該公司一半以上投票權；或
- 持有該公司一半以上已發行股本(不包括無權獲派超逾某特定金額之利潤或資本之股本)。

5. 申請香港公開發售基金單位之時間

(a) 白色或黃色申請表格

填妥之**白色**或**黃色**申請表格，連同付款票據，必須於**二零零六年十二月十三日(星期三)正午十二時正前**遞交，或倘該日不辦理認購申請登記，則於下文(d)分段所述之時間及日期前遞交。

閣下填妥之申請表格，連同一張支票或一張銀行本票，須於下列時間內投入本節上文「索取**白色**及**黃色**申請表格之地點」分段所列香港上海滙豐銀行有限公司、中國銀行(香港)有限公司、東亞銀行有限公司或恒生銀行有限公司之任何分行特設之收集箱內：

二零零六年十二月八日(星期五)　－　上午九時正至下午四時三十分
二零零六年十二月九日(星期六)　－　上午九時正至下午十二時三十分
二零零六年十二月十一日(星期一)　－　上午九時正至下午四時三十分
二零零六年十二月十二日(星期二)　－　上午九時正至下午四時三十分
二零零六年十二月十三日(星期三)　－　上午九時正至正午十二時正

(b) 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示

中央結算系統經紀參與者及託管商參與者應於下列時間輸入**電子認購指示**：

二零零六年十二月八日(星期五)　－　上午九時正至下午八時三十分[附註]
二零零六年十二月九日(星期六)　－　上午八時正至下午一時正[附註]
二零零六年十二月十一日(星期一)　－　上午八時正至下午八時三十分[附註]
二零零六年十二月十二日(星期二)　－　上午八時正至下午八時三十分[附註]
二零零六年十二月十三日(星期三)　－　上午八時正[附註]**至正午十二時正**[附註]

*附註：*香港結算可在事先通知中央結算系統經紀參與者及託管商參與者後，不時決定更改上述時間。

中央結算系統投資者戶口持有人可於二零零六年十二月八日(星期五)上午九時正至二零零六年十二月十三日(星期三)正午十二時正期間(除最後認購日之外，每天24小時)輸入**電子認購指示**。

透過中央結算系統輸入**電子認購指示**(倘　閣下為中央結算系統參與者)之最後時間為二零零六年十二月十三日(星期三)正午十二時正，或倘該日不辦理認購申請登記，則於下文(d)段所述之時間及日期前輸入。

(c) 認購申請登記

遞交申請之最後時間為二零零六年十二月十三日(星期三)正午十二時正，或倘該日並不辦理認購申請登記，則下一個辦理認購申請登記之日正午十二時正之前。除非發生下文(d)段中說明之情況，否則將於二零零六年十二月十三日(星期三)上午十一時四十五分至正午十二時正辦理認購申請登記。

認購申請登記結束前概不會處理香港公開發售基金單位之申請款項，亦不會分配任何該等香港公開發售基金單位。

(d) 惡劣天氣對辦理認購申請登記之影響

倘於二零零六年十二月十三日(星期三)上午八時正至正午十二時正期間內任何時間發出：

- 八號或以上熱帶氣旋警告訊號；或

- 「黑色」暴雨警告訊號，

將不會辦理認購申請登記。倘在下一個營業日上午八時正至正午十二時正期間內任何時間在香港無發出任何此等警告訊號，則改為在該日上午十一時四十五分至正午十二時正辦理認購申請登記。

II. 如何申請保留基金單位

優先發售項下之保留基金單位，僅可由合資格囪基地產股東以**藍色**申請表格申請，該表格由囪基地產寄發予合資格囪基地產股東。合資格囪基地產股東可按保證基準使用**藍色**申請表格申請超過、相等於或少於保證配額之保留基金單位。每位合資格囪基地產股東之保證配額將於每份**藍色**申請表格上列明。

就保留基金單位數目相等於或少於一位合資格囪基地產股東保證配額之有效申請將全數獲接納。合資格囪基地產股東可申請超過其個人**藍色**申請表格所指定之保證配額數目之保留基金單位。倘申請之保留基金單位高於其保證配額，保證配額數目將獲全數接納，但超逾該保證配額數目之部份，連同其他合資格囪基地產股東申請認購超過其保證配額之保

留基金單位部份，將僅限於因(i)不獲其他合資格卤基地產股東申請之部分或所有之保證配額或(ii)被視為擁有卤基地產股份權益之Hopkins (Cayman) Limited除外，於二零零六年十二月七日(星期四)營業時間結束時之不合資格卤基地產股東(「不合資格卤基地產股東」)，因而並不符合獲得保證配額而產生之充足可供認購保留基金單位。聯席全球協調人將代表國際包銷商分配合資格卤基地產股東未有採納之任何保證配額或不合資格卤基地產股東不合資格獲取之任何保證配額，首先按公平衡平基準滿足合資格卤基地產股東就保留基金單位作出之超額申請，其後則分配予國際發售。現不能保證就保留基金單位作出之超額申請將可全數或部份獲接納，甚至可能完全不獲接納。倘申請之保留基金單位數目多於或少於保證配額，**建議**申請人申請**藍色**申請表格背頁之倍數及款項一覽表(表上同時列明保留基金單位之完整買賣單位各倍數於申請時之應繳款項數額)所載之完整買賣單位之其中一個倍數；倘該申請人申請多於或少於保證配額時並不跟隨此建議，其須計算所申請之保留基金單位數目於申請時之應繳款項正確數額。任何未附有正確申請款項金額之申請將全數視為無效，而該申請人將不獲分配任何保留基金單位。合資格卤基地產股東如欲索取替代**藍色**申請表格，可致電基金單位過戶處卓佳證券登記有限公司之電話熱線2980 1333。

1. 寄發藍色申請表格

倘　閣下為獲得保證配額之合資格卤基地產股東，將獲寄發一份**藍色**申請表格。

2. 如何填寫藍色申請表格

每份**藍色**申請表格均印備詳細指示，　閣下務須細閱。倘不依照指示填寫，　閣下之申請可不獲受理，而申請表格連同隨附之支票或銀行本票將以普通郵遞方式依照**藍色**申請表格上所示之地址退還予　閣下，郵誤風險概由　閣下承擔。

所有合資格卤基地產股東如欲申請保留基金單位，必須填寫**藍色**申請表格。合資格卤基地產股東可申請數目多於、相等於或少於根據優先發售而為其定出之保證配額之保留基金單位。就保留基金單位數目相等於或少於一位合資格卤基地產股東保證配額之有效申請將全數獲接納。倘申請之保留基金單位數目多於保證配額，將全數獲得保證配額，但超逾該申請之部份，連同其他合資格卤基地產股東申請超逾彼等之保證配額之保留基金單位之該部份，將僅於(i)其他合資格卤基地產股東拒絕吸納其部份或全部保證配額或(ii)不合資格卤基地產股東不合資格獲取之任何保證配額而導致有足夠可供配發之保留基金單位之情況下方獲接納。聯席全球協調人將代表國際包銷商分配

合資格囪基地產股東未有吸納之任何保證配額，首先按公平衡平基準滿足合資格囪基地產股東就保留基金單位作出之超額申請，其後則分配予國際發售。現不能保證就保留基金單位作出之超額申請將可全數或部份獲接納，甚至可能完全不獲接納。倘申請之保留基金單位數目多於或少於保證配額或不合資格囪基地產股東不合資格獲取之任何保證配額，**建議**申請人申請**藍色**申請表格背頁之倍數及款項一覽表(表上同時列明保留基金單位之完整買賣單位各倍數於申請時之應繳款項數額)所載之完整買賣單位之其中一個倍數；倘該申請人申請多於或少於保證配額時並不跟隨此建議，其須計算所申請之保留基金單位數目於申請時之應繳款項正確數額。任何未附有正確申請款項金額之申請將全數視為無效，而該申請人將不獲分配任何保留基金單位。

閣下倘透過獲正式授權之受權人遞交申請，管理人及作為其代理人的聯席全球協調人(或彼等之代理人及代名人)可按彼等認為適合之任何條件(包括取得　閣下受權人已獲授權之證明)酌情接納有關申請。

為使**藍色**申請表格有效，合資格囪基地產股東必須將填妥之**藍色**申請表格，連同用以付款之一張支票或一張銀行本票，於「申請認購保留基金單位之時間」分段內所述遞交**藍色**申請表格之最後時限前，投入上文「索取**白色**及**黃色**申請表格之地點」分段所列之香港上海滙豐銀行有限公司、中國銀行(香港)有限公司、東亞銀行有限公司或囪生銀行有限公司之任何分行或卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓)辦事處之特設收集箱內。

申請一經接納，保留基金單位將過戶予相關合資格囪基地產股東並以其名義登記。

3. 閣下可遞交之申請數目

有關　閣下可遞交超過一份認購香港公開發售基金單位申請之情況，請參閱上文「如何申請香港公開發售基金單位」一節「　閣下可遞交之申請數目」分段。

4. 申請認購保留基金單位之時間

填妥之**藍色**申請表格連同付款款項，必須於**二零零六年十二月十三日(星期三)正午十二時正前**遞交，或倘該日並不辦理申請登記，則按下文「惡劣天氣對辦理認購申請登記之影響」分段所述之日期及時間前遞交。

閣下填妥之**藍色**申請表格連同一張支票或一張銀行本票，須於下列時間內投入卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓)或上文「索取**白色**及

黃色申請表格之地點」分段所述之香港上海滙豐銀行有限公司、中國銀行(香港)有限公司、東亞銀行有限公司或卤生銀行有限公司之特設收集箱內：

二零零六年十二月八日(星期五) — 上午九時正至下午四時三十分
二零零六年十二月九日(星期六) — 上午九時正至下午十二時三十分
二零零六年十二月十一日(星期一) — 上午九時正至下午四時三十分
二零零六年十二月十二日(星期二) — 上午九時正至下午四時三十分
二零零六年十二月十三日(星期三) — 上午九時正至正午十二時正

遞交申請之最後時間為二零零六年十二月十三日(星期三)正午十二時正，或倘該日並不辦理認購申請登記，則為下一個辦理認購申請登記之日正午十二時正之前。認購申請將於二零零六年十二月十三日(星期三)上午十一時四十五分開始登記，並於同日正午十二時正截止(下文「惡劣天氣對辦理認購申請登記之影響」分段所載者除外)。

5. 惡劣天氣對辦理認購申請登記之影響

倘於二零零六年十二月十三日(星期三)上午八時正至正午十二時正期間內任何時間在香港發出下列警告訊號：

- 八號或以上熱帶氣旋警告訊號；或

- 「黑色」暴雨警告訊號，

將不會辦理認購申請登記，則改為在上午八時正至正午十二時正期間內任何時間在香港並無發出該等警告訊號之下一個營業日上午十一時四十五分至正午十二時正辦理認購申請登記。

III. 香港公開發售基金單位及保留基金單位之價格

申請人於申請香港公開發售基金單位或保留基金單位時，必須全數支付最高發售價每個香港公開發售基金單位港幣2.60元，另加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。申請表格載有申請基金單位之完整倍數(就**白色**及**黃色**申請表格而言，最多申請52,269,000個基金單位；就**藍色**申請表格而言，最多申請63,049,362個基金單位)應繳之確實金額一覽表。

倘申請人成功申請基金單位，經紀佣金將支付予香港聯交所之參與者，香港聯交所交易費將支付予香港聯交所，而證監會交易徵費則支付予證監會。

適當之退款相當於發售價與最高發售價之差額(如有)(包括就申請款項餘額應計之經紀佣金及香港聯交所交易費及證監會交易徵費),將不計利息退還予成功申請人。

IV. 公佈結果

香港公開發售之香港公開發售基金單位分配結果,包括成功申請人之香港身份證號碼、護照號碼或香港商業登記證號碼(如獲提供),以及優先發售之結果,預期將會於二零零六年十二月二十日(星期三),在英文虎報(以英文)及香港經濟日報(以中文)公佈。

V. 寄發/領取基金單位證書及退還申請款項

詳情請參閱本發售通函「香港公開發售及優先發售之其他條款及條件」一節內「倘成功申請香港公開發售基金單位或保留基金單位(全部或部份)」及「退款-附加資料」兩分節。

VI. 基金單位開始在香港聯交所買賣

假設發售建議於二零零六年十二月二十一日(星期四)上午八時正或之前在香港成為無條件,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。基金單位將於香港聯交所以每手1,000個基金單位買賣。

VII. 基金單位將符合中央結算系統資格

待基金單位獲批准在香港聯交所上市及買賣,且符合香港結算之證券收納規定,基金單位將獲香港結算接納為合資格證券,自基金單位開始於香港聯交所買賣當日或香港結算選擇之任何其他日期起,可於中央結算系統內寄存、結算和交收。香港聯交所參與者間之交易,須於任何交易日後第二個香港聯交所營業日於中央結算系統內交收。

中央結算系統內之一切活動均須根據不時生效之中央結算系統一般規則和中央結算系統運作程序規則進行。

為使基金單位獲納入中央結算系統,一切所需安排均已辦妥。

香港公開發售及優先發售之其他條款及條件

I. 一般事項

1. 倘申請人在香港公開發售中申請認購香港公開發售基金單位或在優先發售中申請認購保留基金單位，即申請人同意管理人及聯席全球協調人(就香港公開發售基金單位代表香港包銷商及就保留基金單位代表國際包銷商)進行下列各事項。

2. 倘申請人經中央結算系統向香港結算發出電子認購指示，促使香港結算代理人代表申請人申請認購香港公開發售基金單位，即申請人已授權香港結算代理人按下文所述之條款及條件(經適用於有關申請方法之條款及條件補充及修訂)提出申請。

3. 倘文義容許，本節所指之「申請人」、「聯名申請人」及其他相類似之提述，應同時包括香港結算代理人代其申請認購香港公開發售基金或保留基金單位之代名人及委託人；而倘文義容許，提述之申請應包括透過向香港結算發出電子認購指示而提出之申請。

4. 申請人在作出認購申請前，務請仔細閱讀本發售通函之內容，包括香港公開發售及優先發售之其他條款及條件，以及本發售通函「發售建議之架構」及「如何申請香港公開發售基金單位及保留基金單位」及有關申請表格所載或香港結算施加之條款及條件。

II. 提呈購買香港公開發售基金單位及保留基金單位

1. 申請人提呈根據本發售通函及有關申請表格所載之條款及條件按發售價認購申請表格註明之或經中央結算系統以電子方式輸入認購(視情況而定)之數目之香港公開發售基金單位或保留基金單位(或申請獲接納而獲分配之任何較少數目之基金單位)。

2. 倘申請人以申請表格申請(如適用)，有關(a)已申請但未獲分配之香港公開發售基金單位或保留基金單位及(b)相當於發售價與最高發售價之間差額(如有)(每一情況均包括相關經紀佣金、香港聯交所交易費及證監會交易徵費)多繳之申請款項(如有)之退款支票，預計將於二零零六年十二月二十日(星期三)或之前，按申請人之申請表格上所列地址寄予申請人，郵誤風險由申請人承擔。

   退款手續詳情，載於本節中的「倘成功申請香港公開發售基金單位或保留基金單位(全部或部份)」及「退款－附加資料」分節。

3. 任何申請均可能全部或部份不獲接納。

4. 香港公開發售及優先發售之申請人務請注意，除另行規定者外，申請一經提交不得撤回。

5. 根據香港公開發售可供認購之香港公開發售基金單位總數將初步平均分為兩組以便分配：甲組及乙組。所接獲總認購金額(不包括應付之經紀佣金、香港聯交所交易費及證監會交易徵費)為港幣500 萬元或以下之香港公開發售基金單位之所有有效申請將屬於甲組，而所接獲總認購金額(不包括應付之經紀佣金、香港聯交所交易費及證監會交易徵費)為港幣500萬元以上之香港公開發售基金單位之所有有效申請將屬於乙組。

   甲組及乙組各自之香港公開發售基金單位將按公平基準分配予各組之申請人。申請人應當留意，甲組與乙組申請之分配比例可能有所不同。倘其中一組出現認購不足之情況，則剩餘之香港公開發售基金單位將轉撥至另一組，以滿足該組之需求，並作相應分配。申請人僅可獲分派甲組或乙組其中一組(而非兩組)之香港公開發售基金單位。重複申請或疑屬重複申請，以及認購香港公開發售初步可供認購之香港公開發售基金單位的一半(即52,269,000個香港公開發售基金單位)以上之任何申請，將不予受理。香港公開發售的每名申請人均須在其遞交之申請表格中承諾並確認，其本人及其代為作出申請之任何人士並無亦不會對國際發售項下之任何國際發售單位(優先發售項下之保留基金單位除外)表示有興趣或認購該等國際發售單位，倘上述承諾及／或確認遭違反及／或失實(視情況而定)，則有關申請人之申請將不獲受理。

   此外，甲組及乙組所包含之香港公開發售基金單位數目須待作出申請後才釐定。在作出釐定後，超出最終釐定的乙組香港公開發售基金單位數目(惟不會高於最初之最高數目)之申請，將被視為申請最終釐定數目之乙組香港公開發售基金單位。

   其他資料載於本發售通函「發售建議之架構－香港公開發售」一節。

III. 接納申請人申請

1. 香港公開發售基金單位將於登記申請截止後進行分配。管理人預期將於二零零六年十二月二十日(星期三)在英文虎報(以英文)及香港經濟日報(以中文)公佈發售價、國際發售之踴躍程度、香港公開發售及優先發售之申請結果、香港公開發售基金單位之分配基準及香港公開發售基金單位(分別為香港公開發售之甲組及乙組)之最終數目。

2. 根據香港公開發售之香港公開發售基金單位分配結果，包括成功申請人之香港身份證號碼、護照號碼或香港商業登記號碼(倘適用)、成功申請香港公開發售基金單位之數目，以及優先發售之結果，將按下文「公佈結果」分節所述之方式公佈。

3. 管理人可以透過公佈分配基準及／或公開分配結果接納申請人之認購要約(倘申請被收到、屬有效、經處理而並無被拒絕)。

4. 倘管理人接納申請人之認購要約(不論全部或部份)，這將成為一項具約束力之合同；據此，在發售建議之條件達致及發售建議並未在任何其他情況下被終止之情況下，申請人將須認購申請人之認購要約獲接納之香港公開發售基金單位或保留基金單位。進一步詳情載於本發售通函「發售建議之架構」一節。

5. 在接受認購申請後任何時間內，申請人將無權因無意之失實陳述而行使撤銷之濟助權。這並不影響申請人可能擁有之任何其他權利。

IV. 提出認購申請之效用

1. 任何申請一經作出，即表明申請人(及如屬聯名申請人，即各聯名申請人共同及個別)為本身，或以代理或代名人之身份及代表每位由申請人充當其代理或代名人之人士：

   - **指示**及**授權**管理人、受託人及／或聯席全球協調人(或彼等各自之代理或代名人)代表申請人簽署任何文件，並根據信託契約之規定代表申請人辦理所有必要事宜，以便以申請人或香港結算代理人(視情況而定)之名義登記申請人所獲分配之任何香港公開發售基金單位或保留基金單位，以及以其他方式令本發售通函及有關申請表格所述之安排得以進行；

- **承諾**根據信託契約規定，簽署所有必要文件及進行所有必要事宜，以便申請人或香港結算代理人(視情況而定)登記成為申請人所獲分配香港公開發售基金單位或保留基金單位之持有人；

- **聲明**及**保證**其明白基金單位並未及不會根據《美國證券法》註冊，而申請人於填寫申請表格或發出電子認購指示時身處美國境外地方及並非美籍人士(按S規例之涵義)；

- **確認**申請人已取得本發售通函，以及只會依賴本發售通函所載之資料及陳述，而不依賴涉及陽光房地產基金之任何其他資料或陳述作出申請，而申請人同意，管理人、受託人、聯席全球協調人或包銷商或任何彼等各自之董事、高級職員、僱員、合夥人、代理或顧問，均不會對任何其他資料或陳述承擔任何責任；

- **同意**(在不損害申請人可能擁有之任何其他權利之情況下)申請一獲接納，申請人不可以無意之失實陳述為由，撤銷申請；

- (倘申請是為申請人本身之利益作出)**保證**(就香港公開發售而言)是項申請是為申請人之利益用**白色**或**黃色**申請表格，或經中央結算系統向香港結算發出電子認購指示作出之唯一申請；

- (倘申請是由代理代表申請人作出)**保證**申請人已有效及不可撤回地賦予該代理一切所需權力及授權，以作出申請；

- (倘申請人為其他人士之代理)**保證**就香港公開發售而言，已向該人士作出合理查詢，保證是項申請是為該人士之利益用**白色**或**黃色**申請表格，或經中央結算系統向香港結算發出電子認購指示作出之唯一申請，以及申請人獲正式授權以該人士之代理身份簽署申請表格或發出電子認購指示；

- **承諾**及**確認**就香港公開發售而言，申請人(倘申請乃基於申請人之利益而作出)或申請之受益人並無申請、接受、有意獲取、收到、獲配售或獲分配(包括有條件地及／或暫時地)任何國際發售之基金單位，亦不會申請、接受或有意獲取任何國際發售之國際發售基金單位，或以其他方式參與國際發售(就優先發售項下之保留基金單位除外)；

- **保證**申請所載之資料屬實及準確；

- **同意**向管理人、受託人、聯席全球協調人及彼等各自之代理披露彼等所要求有關申請人或申請人所作申請之受益人之一切個人數據及資料；

- **同意**申請、申請之獲接納及其後訂立之合同，受香港法律管轄，並按其詮釋；

- **承諾**及**同意**根據是項申請，接納申請人所申請認購之香港公開發售基金單位或保留基金單位，或接納獲分配之任何較申請數量為少之香港公開發售基金單位或保留基金單位；

- **授權**管理人及受託人將申請人之姓名或香港結算代理人(視情況而定)列入陽光房地產基金之基金單位持有人名冊，以作為申請人獲分配之任何香港公開發售基金單位或保留基金單位之持有人，並授權管理人、受託人及／或彼等各自之代理將任何基金單位證書(如申請人只使用**白色**或**藍色**申請表格)及／或任何退款支票(如申請人使用任何申請表格)，以普通郵遞按申請人所遞交之申請表格上填寫之地址寄予申請人，或(如屬聯名申請人)在申請表格上排名首位之申請人，郵誤風險概由申請人承擔，惟倘申請人已經申請1,000,000個或以上香港公開發售基金單位或保留基金單位，並已在申請表格上註明申請人將親身領取基金單位證書(如申請人只使用**白色**及**藍色**申請表格)及退款支票(如申請人使用任何申請表格)，則申請人可於二零零六年十二月二十日(星期三)上午九時正至下午一時正(或由管理人於南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)通知發出及可領取基金單位證書及退款支票之任何其他日期)，親臨基金單位過戶處領取申請人之基金單位證書(倘適用)及退款支票(倘適用)；

- **明白**管理人及聯席全球協調人將依賴上述聲明及陳述，以決定是否就申請人之申請分配任何香港公開發售基金單位或保留基金單位；及

- 倘香港以外任何地區之法律適用於申請人之申請，則申請人**同意**及**保證**其已遵守所有該等法律，以及管理人、受託人、聯席全球協調人或包銷商或任何彼等各自之董事、僱員、合夥人、代理、高級職員或顧問，概不會因申請人之認購要約獲得接納，或申請人根據本發售通函所載之條款及條件須承擔之權利與義務所產生之任何行動，而違反香港以外地區之任何法律。

2. 倘申請人使用**黃色**申請表格申請認購香港公開發售基金單位，則除上文1所述之確認及同意外，申請人(倘屬聯名申請人，則各聯名申請人共同及個別)**同意**：

- 申請人獲分配之任何香港公開發售基金單位將以香港結算代理人之名義登記，並直接存入中央結算系統，以記存入申請人之中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口，或申請人指定之中央結算系統參與者股份戶口(按申請人在申請表格上之選擇而定)；

- 香港結算及香港結算代理人保留其絕對酌情權利：(i)**不接納**任何或部份向申請人分配之香港公開發售基金單位以香港結算代理人之名義登記或**不接納**該等香港公開發售基金單位存入中央結算系統；(ii)促使該等已分配之香港公開發售基金單位自中央結算系統中提取並轉入申請人(或倘屬聯名申請人，則為排名首位之申請人)名下，有關風險及費用由申請人承擔；並(iii)促使該等**已分配之香港公開發售基金單位以申請人**(或倘屬聯名申請人，則為排名首位之申請人)**名義發行**，並在該等情況下，將該等已分配之香港公開發售基金單位之**基金單位證書**，以普通郵遞**寄往**申請人遞交之申請表格所列之地址(郵誤風險概由申請人承擔)**或供申請人領取**；

- 香港結算及香港結算代理人各自可調整以香港結算代理人名義發行之香港公開發售基金單位之數目；

- 香港結算及香港結算代理人均毋須就本發售通函及申請表格中未有載附之資料及陳述負上任何責任；及

- 香港結算及香港結算代理人均毋須對申請人承擔任何責任。

3. 此外，一經向香港結算發出電子認購指示或指示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，通過中央結算系統向香港結算發出上述認購指示，申請人(如屬聯名申請人，則各聯名申請人共同及個別)即被視為已作出下列附加事項，香港結算和香港結算代理人均毋須就下列事項對管理人或任何其他人士承擔任何責任：

- **指示**及**授權**香港結算促使香港結算代理人(作為中央結算系統參與者之代名人)代表申請人申請認購香港公開發售基金單位；

- **指示**及**授權**香港結算安排從申請人指定之銀行賬戶中繳付最高發售價、經紀佣金、香港聯交所交易費及證監會交易徵費，以及在申請全部或部份不獲接納及／或在發售價低於最高發售價之情況下，將申請股款的適當部份之退款，存入申請人指定之銀行賬戶內；

- **指示**及**授權**香港結算促使香港結算代理人代表申請人進行下列各事項及其他任何在**白色**申請表格上註明會代表申請人進行之事項；

- **同意**香港結算代理人僅作為該等人士之代理人，毋須就違反**白色**申請表格或本發售通函之條款及條件負責；

- **同意**將予分配之香港公開發售基金單位須以香港結算代理人名義登記，並直接存入中央結算系統，以便記存入申請人之中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口，或代表申請人輸入電子認購指示之中央結算系統參與者之股份戶口內；

- **承諾**及**同意**接納申請人透過發出電子認購指示申請之全部或任何較少數目之香港公開發售基金單位；

- **承諾**及**確認**申請人並無申請或接受任何國際發售之國際發售基金單位，或以其他方式參與國際發售(就優先發售項下之保留基金單位除外)；

- (如有關電子認購指示是為申請人本身之利益而發出)**聲明**就香港公開發售而言，僅有一項電子認購指示是為申請人之利益而發出；

- (如申請人是他人之代理)**聲明**申請人僅為該位人士之利益而發出一項電子認購指示，而申請人已獲正式授權以該位人士代理之身份發出該項指示；

- **明白**管理人及聯席全球協調人將依賴以上聲明，以決定是否就申請人作出之電子認購指示分配任何香港公開發售基金單位，以及申請人倘作出虛假聲明，可能會被檢控；

- **授權**管理人及受託人將香港結算代理人之名稱列入陽光房地產基金之基金單位持有人名冊內，作為按申請人之電子認購指示而分配之香港公開發售基金單位之持有人，並按照管理人或受託人與香港結算另行協議之安排，寄發有關基金單位證書及／或退款；

- **確認**申請人已細閱並同意遵守本發售通函所載條款、條件和申請手續；

- **確認**申請人僅依據本發售通函載列之資料和陳述發出電子認購指示或指示申請人之經紀／託管商代申請人發出電子認購指示；

- **同意**管理人、受託人、聯席全球協調人、包銷商及參與香港公開發售之任何其他人士僅對本發售通函所載之資料及陳述負責；

- **同意**(在不損害申請人可能擁有之任何其他權利之情況下)由香港結算代理人作出之申請一經接納，即不可因無意之失實陳述而撤銷申請；

- **同意**向管理人、受託人、聯席全球協調人、基金單位過戶處、收款銀行、彼等各自之代理和顧問披露申請人之個人資料，連同彼等要求之關於申請人之任何資料；

- **同意**不得撤回根據該人士發出之電子認購指示由香港結算代理人(代表該人士)提出之申請，而此約定將作為與管理人訂立之附屬合同而生效，且當申請人發出電子認購指示即具有約束力。此附屬合同乃基於管理人同意，除按本發售通函所述任何一項程序外，管理人不會向任何人士提呈發售任何香港公開發售基金單位；

- **同意**由香港結算代理人作出之申請一經接納，該申請及申請人之電子認購指示均不可撤銷，而對其申請是否接納將以管理人提供之香港公開發售結果為證；及

- 就發出有關香港公開發售基金單位之電子認購指示而言，**同意**申請人與香港結算訂立之參與者協議(須與中央結算系統一般規則和中央結算系統運作程序規則一併閱讀)所列之安排、承諾及保證。

4. 管理人、受託人、聯席全球協調人、包銷商、參與香港公開發售或優先發售之任何其他人士及彼等各自之董事、高級職員、僱員、合夥人、代理及顧問均有權依賴申請人於申請表格內作出的任何保證、陳述或聲明。

5. 聯名申請人明確作出、發出、承擔或被施加之所有保證、陳述、聲明及責任須被視為各聯名申請人已共同及個別作出、發出、承擔或被施加之保證、陳述、聲明及責任。

V. 申請人不獲分配香港公開發售基金單位或保留基金單位之情況

有關申請人可能不獲分配香港公開發售下任何香港公開發售基金單位或優先發售項下保留基金單位之情況詳情，載於相關申請表格附註內，申請人應仔細閱讀。聯席全球協調人及其代理或代名人可全權決定拒絕或接納任何申請，或只接納某部份之申請，而毋須解釋拒絕或接納任何申請之原因。

申請人應留意在以下情況下，申請人或會不獲分配香港公開發售基金單位或其申請將被拒絕或僅獲部份接納(倘適用)：

1. 本發售通函「發售建議之架構－香港公開發售及優先發售之條件」一節所載之條件於二零零六年十二月二十一日(星期四)或之前仍未達致。

2. 倘聯席全球協調人或其代理或代名人行使酌情權拒絕或接納任何申請或僅接納部份申請。

3. 倘：

   - 屬重複申請或疑屬重複申請；
   - 未有正確或完全根據指示填妥申請表格；
   - 不按規定方式繳付申請款項，或以支票或銀行本票付款，但該支票或銀行本票在首次過戶時不獲兌現；
   - 申請人或申請人為其利益提出申請之人士已申請及／或收取或將收取國際發售項下之基金單位(優先發售項下之保留基金單位除外)；

- 包銷協議並未成為無條件或根據其有關條款終止；

- 申請人申請超過52,269,000個基金單位，即超過香港公開發售項下初步提呈以供認購之香港公開發售基金單位之一半；或

- 基金單位之申請並非**白色**及**黃色**有關申請表格一覽表內所載之其中一個倍數。

4. 倘申請人向香港結算發出電子認購指示，請其代表申請人申請香港公開發售基金單位，而有關香港結算代理人之申請不獲接納，則申請人將不獲分配任何香港公開發售基金單位。

申請人尤其應留意在以下情況下，申請人或會不獲分配保留基金單位或其申請將被拒絕或僅獲部份接納(倘適用)：

1. 本發售通函「發售建議之架構－香港公開發售及優先發售之條件」一節所載之條件於二零零六年十二月二十一日(星期四)或之前仍未達致或豁免。

2. 倘聯席全球協調人或其代理或代名人行使其酌情權拒絕或接納任何申請，或僅接納部份申請。

3. 倘：

- 未有正確或完全按照指示填妥申請表格；

- 不按規定方式繳付申請款項，或以支票或銀行本票付款，但該支票或銀行本票在首次過戶時不獲兌現；

- 包銷協議並未成為無條件或根據其有關條款終止；或

- 申請之基金單位超過申請人保證配額之數額(在此情況下，保證配額將會獲全數接納，但該申請之超額部份，連同其他合資格囪基地產股東申請超過彼等之保證配額之保留基金單位之該等部份，將僅會(i)以自其他合資格恆基地產股東並無接納之部份或全部保證配額；或(ii)不合資格囪基地產股東不合資格申請之任何保證配額撥回之充足可動用保留基金單位應付)；

VI. 公佈結果

有關發售價、國際發售之踴躍程度、香港公開發售及優先發售之申請結果、香港公開發售基金單位之分配基準、香港公開發售基金單位(分別為甲組及乙組)之最終數目之公佈，預期於二零零六年十二月二十日(星期三)或之前在英文虎報(以英文)及香港經濟日報(以中文)刊載。

倘申請人無法查知其分配結果，彼可於星期一至星期五上午九時正至下午六時正聯絡基金單位過戶處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東28 號金鐘匯中心26樓)或致電2980 1333查詢。

VII. 倘成功申請香港公開發售基金單位或保留基金單位(全部或部份)

1. 倘申請人使用**白色**或**藍色**申請表格提交申請，而有關之申請全部或部份被接納：

- 申請(i)少於1,000,000 個香港公開發售基金單位或保留基金單位；或(ii) 1,000,000個或以上香港公開發售基金單位或保留基金單位，惟並無選擇親身領取之申請人，其基金單位證書及／或退款支票預期將於二零零六年十二月二十日(星期三)或之前以普通郵遞按申請表格上填寫之地址寄予申請人，郵誤風險概由申請人承擔。**申請人務請注意，以郵遞方式接獲基金單位證書之時間並無保證。因此，該申請人倘於基金單位開始在香港聯交所買賣後首數日內出售其基金單位，未必能及時收到其基金單位證書作結算之用**。

- 使用**白色**申請表格或**藍色**申請表格申請認購香港公開發售或優先發售項下1,000,000 個或以上香港公開發售基金單位或保留基金單位，並於其申請表格上表明擬親身領取基金單位證書及退款支票之申請人，可於二零零六年十二月二十日(星期三)上午九時正至下午一時正(或管理人於南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)通知之寄發及領取基金單位證書及退款支票之任何其他日期)，親臨基金單位過戶處領取基金單位證書或(倘適用)退款支票。

- 選擇親身領取之個人申請人，不得授權任何其他人士代表領取。選擇親身領取有關證書及支票之公司申請人，必須由授權代表領取，而各代表須帶加蓋其公司印鑑之公司授權書。個人申請人及授權代表(倘適用)均必須在領取有關證書及支票時，出示基金單位過戶處認可之身份證明。

- 無人領取之基金單位證書及退款支票，將以普通郵遞寄往有關申請表格上所列之地址，郵誤風險概由申請人承擔。

2. 倘：(i)申請人使用**黃色**申請表格提出申請；或(ii)申請人向香港結算發出電子認購指示提出申請，而申請獲全部或部份接納，則基金單位證書將以香港結算代理人之名義發出，並於二零零六年十二月二十日(星期三)或(在特殊情況下)香港結算或香港結算代理人選擇的任何其他日期辦公時間結束時，存入中央結算系統，以便按申請人在申請表格或以電子方式(視情況而定)發出之指示記存入申請人之中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口或申請人指定之中央結算系統參與者股份戶口。

- 倘申請人使用**黃色**申請表格經指定之中央結算系統參與者(非中央結算系統投資者戶口持有人)遞交申請：

  申請人可以向該中央結算系統參與者核查所獲分配之香港公開發售基金單位之數目。

- 倘申請人使用**黃色**申請表格，以中央結算系統投資者戶口持有人之身份提交申請：

  預期管理人將於二零零六年十二月二十日(星期三)按照上文「公佈結果」分節說明之方式公佈香港公開發售之結果，當中包括中央結算系統投資者戶口持有人之申請結果。申請人應於二零零六年十二月二十日(星期三)或香港結算或香港結算代理人選擇之其他日期下午五時正前，核查管理人所公佈之結果，並將任何差異報告香港結算。香港公開發售基金單位一經記存入申請人之股份戶口，申請人亦可以通過中央結算系統「結算通」電話系統(電話號碼：2979 7888)或中央結算系統互聯網系統(網址：https://ip.ccass.com)，按不時生效之香港結算「投資者戶口操作簡介」所載程序，核查其最新之戶口結餘。香港結算亦會向申請人提供活動結單，顯示已記存入申請人股份戶口中之香港公開發售基金單位數目。

- 倘申請人已向香港結算發出電子認購指示：

  預期管理人將於二零零六年十二月二十日(星期三)，按照上文「公佈結果」分節說明之方式公佈香港公開發售之申請結果，當中包括中央結算系統參與者以電子方式作出之申請之結果(而倘為中央結算系統經紀參與者及中央結算系統託管商參與者，則管理人亦須公佈有關實益擁有人之資料(如有提供))、申請人之香港身份證號碼／護照號碼／香港商業登記證號碼或其他識別編碼(倘適用)。申請人應核查管理人所公佈之結果，並於二零零六年十二月二十日(星期三)或香港結算或香港結算代理人選擇之任何其他日期下午五時正前，將任何差異報告香港結算。

- 倘申請人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其向香港結算發出電子認購指示：

  申請人亦可以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核查所獲分配之香港公開發售基金單位之數目及其應收之退款金額(如有)。

- 倘申請人以中央結算系統投資者戶口持有人身份，向香港結算發出電子認購指示遞交申請：

  申請人亦可於二零零六年十二月二十日(星期三)或香港結算或香港結算代理人選擇之任何其他日期，通過中央結算系統「結算通」電話系統(電話：2979 7888)或中央結算系統互聯網系統(網址：https://ip.ccass.com)，按照不時生效之香港結算「投資者戶口操作簡介」所載程序，核查所獲分配之香港公開發售基金單位之數目及其應收之退款金額(如有)。香港結算亦會向申請人提供活動結單，顯示已記存入申請人股份戶口中之香港公開發售基金單位之數目及已存入申請人指定之銀行賬戶之退款金額(倘適用)。

- 倘申請人使用**黃色**申請表格申請：

  就申請(i)少於1,000,000個香港公開發售基金單位；或(ii) 1,000,000個或以上香港公開發售基金單位，但並無選擇親身領取之申請人，預期其退款支票將於二零零六年十二月二十日(星期三)或之前以普通郵遞方式寄往其申請表格上所示地址，郵誤風險由其自行承擔。就根據香港公開發售申請1,000,000個或以上香港公開發售基金單位並於申請表格指明擬親身領取退款支票之申請人，可於二零零六年十二月二十日(星期三)(或管理人在南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)中通知之寄發及備妥退款支票之日)上午九時正至下午一時正，親臨基金單位過戶處領取。

  個人申請人如選擇親身領取，不得授權任何其他人士代表其領取。公司申請人如選擇親身領取，必須由個人授權代表帶加蓋公司印鑑之授權書到取。個人及授權代表(如適用)於領取時必須出示獲得基金單位過戶處接納之身份證明。

  無人領取之退款支票將以普通郵遞方式寄往有關申請表格所示地址，郵誤風險概由申請人承擔。

已付之申請款項將不獲發收據。管理人亦不會發出臨時所有權文件。

VIII.退款－附加資料

1. 在下列情況下，申請人有權獲發還款項：

   · 倘申請不獲接納或香港公開發售及優先發售之條件未能根據本發售通函「發售建議之架構－香港公開發售及優先發售之條件」一節達致，則管理人會安排將申請款項，連同經紀佣金、香港聯交所交易費及證監會交易徵費，不計利息一併退還申請人；

   · 倘申請僅獲部份接納，則管理人會安排將申請款項之適當部份連同相關經紀佣金、香港聯交所交易費及證監會交易徵費不計利息退還申請人；及

   · 倘發售價(以最終釐定者為準)低於申請人最初在申請時繳付之每個基金單位價格，則管理人會安排將多餘之申請款項，連同經紀佣金、香港聯交所交易費及證監會交易徵費之適當部份不計利息退還申請人。

2. 倘申請人使用任何申請表格根據香港公開發售或優先發售申請認購1,000,000個或以上香港公開發售基金單位或保留基金單位，並於其申請表格上表明擬親臨基金單位過戶處領取退款支票(倘適用)，則申請人可以於二零零六年十二月二十日(星期三)(或管理人於南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)公佈寄發及可供領取退款支票之任何其他日期)親臨基金單位過戶處領取退款支票(如有)。有關領取退款支票之程序載於本節「倘成功申請香港公開發售基金單位或保留基金單位(全部或部份)」分節。

3. 倘申請人使用任何申請表格(a)申請1,000,000個或以上香港公開發售基金單位或保留基金單位，但並未在申請表格上註明會親身領取退款支票，或(b)申請少於1,000,000個香港公開發售基金單位或保留基金單位，則申請人之退款支票預期將會於二零零六年十二月二十日(星期三)以普通郵遞寄往其申請表格上註明之地址，郵誤風險概由申請人承擔。

4. 倘申請人透過向香港結算發出電子認購指示之方式，促使香港結算代理人代其申請認購，則所有退款預期將於二零零六年十二月二十日(星期三)記存入申請人指定之銀行賬戶(倘申請人以中央結算系統投資者戶口持有人之身份提交申請)或申請人之經紀或託管商之指定銀行賬戶(倘申請人透過中央結算系統經紀／託管商參與者提出申請)。

5. 所有退款支票將劃線註明「只准入抬頭人賬戶」，而抬頭人將為申請人，或倘申請人屬聯名申請人，則為於申請表格上排名首位之申請人。申請人所提供之申請人香港身份證號碼／護照號碼之一部份，或倘申請人屬聯名申請人，則排名首位之申請人之香港身份證號碼／護照號碼之一部份，可能會列印於退款支票上(如有)。有關資料亦會移交第三方作退款用途。銀行可能於兌現申請人之退款支票前，要求核實申請人之香港身份證號碼／護照號碼。若申請人未能準確填寫香港身份證號碼／護照號碼可能導致兌現申請人退款支票之工作受到阻延，或使申請人退款支票失效。

退款支票預期將於二零零六年十二月二十日(星期三)寄發。當處理申請時，將竭力避免退還申請款項之工作受到阻延。

IX. 個人資料

個人資料收集聲明

香港法例第486章個人資料(私隱)條例(「條例」)中之主要條文已於一九九六年十二月二十日在香港生效，此個人資料收集聲明是向香港公開發售基金單位或保留基金單位申請人及持有人說明受託人、管理人及基金單位過戶處就個人資料及該條例而制訂之政策及實際應用條文。

1. 收集　閣下個人資料的原因

當基金單位申請人申請認購基金單位或當基金單位登記持有人將基金單位轉往其名下，或將其名下基金單位轉讓予他人，或要求基金單位過戶處提供服務時，須不時向受託人、管理人及基金單位過戶處提供其最新之準確個人資料。

倘未能提供所需資料，會導致申請人認購基金單位之申請延誤或申請人之申請不予受理。此外，亦可能防礙或延誤申請人成功申請基金單位之登記或轉讓及／或基金單位證書之寄發，及／或申請人有權獲發之退款支票之寄發或兌現。

申請人所提供之資料如有任何不確，必須即時知會受託人、管理人及基金單位過戶處。

2. 資料用途

申請人之個人資料可被採用及以任何方式持有及／或保存，以作下列用途：

- 處理申請人之認購申請及退款支票(如適用)，及核實是否遵守本發售通函及申請表格所呈列之條款及申請手續並公佈香港公開發售基金單位及保留基金單位之分配結果；
- 就基金單位的新發行或基金單位轉入基金單位持有人(包括(如適用)香港結算代理人)名下或將之轉讓予他人進行登記；
- 保存或更新基金單位持有人名冊；
- 核對或協助核對簽名或核對或交換資料；
- 確定基金單位持有人之受益權利，例如獲得分派及通告等；
- 受託人或管理人或代表受託人或管理人寄發有關陽光房地產基金之通訊；
- 編製統計資料及投資者資料；
- 使之可遵守所有香港或其他地區之(法定的或其他的)適用法例、法規或規例；
- 披露有關資料以便作出權利索償；及
- 與上述有關之任何其他附帶或相關目的及／或讓受託人、管理人及基金單位過戶處履行對基金單位持有人及／或監管當局之責任及／或基金單位持有人不時同意之任何其他用途。

3. 向他人提供個人資料

受託人、管理人及基金單位過戶處會將基金單位申請人及持有人之個人資料(包括香港身份證之資料)保密，但受託人、管理人及基金單位過戶處可在達致上述任何目的之情況下，作出其認為必要之查詢以確定個人資料之準確性，尤其是可能會向下列任

何及所有人士及實體披露、取得或轉交(不論在香港或外地)基金單位申請人及持有人之個人資料；

- 受託人、管理人或彼等委任之代理，例如財務顧問及收款銀行；
- (如申請人要求將基金單位存入中央結算系統)為操作中央結算系統而需使用個人資料的香港結算及香港結算代理人；
- 其公司印鑑或其他身份識別編號載列於申請表格上之任何經紀；
- 任何向受託人、管理人或基金單位過戶處提供與其業務運作有關之行政、電訊、電腦、付款或其他服務之代理、承包商或第三者服務供應商；
- 香港聯交所、證監會及香港或其他地區之任何其他法定、監管或政府機關；及
- 與基金單位持有人有業務往來或計劃有業務往來之任何其他人士或機構，例如銀行、律師、會計師或經紀。

4. 查閱及更正個人資料

條例規定申請人有權查明受託人、管理人及基金單位過戶處是否持有其個人資料，並有權索取資料副本及更正任何不確之資料。依據條例，受託人、管理人及基金單位過戶處有權就處理任何查閱資料之要求收取合理費用。所有關於查閱資料或更正資料或詢問關於政策及實際應用條文之資料及所持之資料類別之要求，應向受託人、管理人或基金單位過戶處之私隱權條例審核主任提出。

釋　義

於本發售通函內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「文咸東街135商業中心物業」	指	位於香港文咸東街135號文咸東街135商業中心地下1、2、6及7號舖以及1樓、2樓、6樓至21樓（包括首尾兩層）及24樓之1、2、3、4及5號寫字樓，由Tinselle Investment Limited直接擁有。
「文咸東街135商業中心物業買賣協議」	指	由Corpson（作為賣方）與控股公司（作為買方）就買賣Onecote Assets Limited（一家於英屬處女群島註冊成立之公司，並透過其全資附屬公司Tinselle Investment Limited間接擁有文咸東街135商業中心物業）之股份而於二零零六年十二月二日訂立之協議。
「永樂街235商業中心」	指	位於香港永樂街235號之永樂街235商業中心，由建巧投資有限公司直接擁有。
「永樂街235商業中心買賣協議」	指	由發邦發展有限公司（作為賣方）與豐力有限公司（作為買方）就買賣建巧投資有限公司（一家於香港註冊成立之公司，其直接擁有永樂街235商業中心）之股份而於二零零六年十二月二日訂立之協議。
「皇后大道東248號」	指	位於香港灣仔皇后大道東248號之皇后大道東248號全幢，包括所有停車位及裝卸位，分別由積威置業有限公司、夏爽有限公司及興彰有限公司直接擁有約78.4%、17.1%及4.5%。
「皇后大道東248號買賣協議」	指	由(1)Corpson（作為賣方）與控股公司（作為買方）就買賣Meca Enterprises Limited（一家於英屬處女群島註冊成立之公司，並透過其全資附屬公司積威置業有限公司及興彰有限公司間接合共擁有皇后大道東248號約82.9%）之全部已發行股本；及(2)囪基地產（作為賣方）與Barson Resources Limited（作為買方）就買賣夏爽有限公司（直接擁有皇后大道東248號約17.1%）之股份而於二零零六年十二月二日訂立之兩份協議。

「收購安排」	指	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」一節所述之安排；據此，陽光房地產基金將根據及按照買賣協議之條款間接收購該等物業。
「收購費用」	指	應付予管理人之收購費用，費率不超過陽光房地產基金直接或間接購得任何房地產（不包括收購與發售建議有關之該等物業）收購價之1.0%（或按陽光房地產基金持有所購房地產之權益比例（倘適用））或根據信託契約固定或釐定之任何其他費率。
「收購價值」	指	就有關訂立買賣協議之各項物業而言，有關賣方與有關買方公司之間根據有關買賣協議協定該項物業之收購價值。
「收購」	指	買方公司根據買賣協議收購目標公司股份、目標物業、融資公司股份及域名公司股份。
「該等新增物業」	指	與陽光房地產基金之投資政策與策略一致，至少兩項香港寫字樓及／或零售物業或於該等物業擁有權益之公司取得所有或差不多所有投票權，而該等新增物業之質素應與該等物業之質素相稱，且該等新增物業當時之總價值最少應相等於該等物業總評估值之30%。
「經調整資產淨值」	指	經調整資產淨值指不包括遞延稅項資產及負債，以及根據賣方提供之稅項彌償保證相關償付權利之資產淨值。
「調整付款」	指	根據該等調整付款契約向受託人（為陽光房地產基金之利益）作出之調整付款。

「**調整額**」	指	相等於發售價乘以1,487,013,000個基金單位之總額。 (i) 減總額港幣3,643,181,850元，即最低發售價港幣2.45元乘以1,487,013,000個基金單位， 及 (ii) 減陽光房地產基金或管理人因發售價最終釐定為最低發售價以上之水平而應付之費用、佣金（包括但不限於任何及一切包銷佣金以及額外獎勵費）及開支之額外總額（倘計入於本(ii)項之前，調整額為正數），或 加陽光房地產基金或管理人因發售價最終釐定為最低發售價以下之水平而應付之費用、佣金（包括但不限於任何及一切包銷佣金以及額外獎勵費）及開支之額外削減總額（倘計入於本(ii)項之前，調整額為負數）， 及，為清楚起見，調整額或為正數、零或負數。
「**調整**」	指	本發售通函「分派政策」一節所賦予之涵義。
「**年度可分派收入**」	指	本發售通函「分派政策」一節所賦予之涵義。
「**申請表格**」	指	**白色**申請表格、**黃色**申請表格及**藍色**申請表格，或按文義所指上述表格之任何一種。
「**評估值**」	指	誠如本發售通函附錄五所載述，由獨立物業估值師對某一特定物業於二零零六年九月三十日評估之價值。
「**組織章程**」	指	管理人之組織章程。
「**聯繫人**」	指	《證券及期貨條例》所賦予之涵義。

「保證配額」	指	合資格囪基地產股東有權申請優先發售項下之保留基金單位之保證配額，保證配額按各合資格囪基地產股東於二零零六年十二月七日營業時間結束時所持有每13股囪基地產股份之完整倍數認購1個保留基金單位作為基準計算。為免生疑問，於二零零六年十二月七日營業時間結束時持有少於13股囪基地產股份之任何合資格囪基地產股東將不獲授權申請任何保留基金單位。
「保證最低租金」	指	每年港幣4.054億元（就上市日期至二零零七年六月三十日止期間按比例計算而言）、每年港幣4.294億元（就截至二零零八年六月三十日止年度而言）及每年港幣4.549億元（就截至二零零九年六月三十日止年度而言）。
「平均租用水平」或「平均租用率」	指	每項物業於有關期間之平均租用率或平均租用水平，乃按有關物業於有關期間截至每月底之租用率之總和，除以有關期間之月數計算。
「銀行業條例」	指	香港法例第155章銀行業條例，以目前為止經修訂、補充或以其他方式修改者為準。
「基本放棄分派基金單位」	指	具有本發售通函「與陽光房地產基金有關之重大協議及其他文件－該等放棄分派契約」一節所賦予之涵義。
「基本費用」	指	於有關時間應付予管理人之費用，費率不超過於有關時間每年物業價值0.4%或根據信託契約固定或釐定之其他費率。
「百利商業中心物業」	指	位於九龍漆咸道南87-105號百利商業中心地下1、2、3、4、5、6、7、8、9、10、11、12、13、17、36、37、38、39、40、41、42、43、44、45、46、47、48、50、51、52、53、54、55、56、57、58、59、60、61、62、63、64、65、66、67、68、69、71、73、74、75、76、77、78、79、80、81、82、83及84號舖，由新萬發展有限公司直接擁有。
「百利商業中心物業買賣協議」	指	由Perfect Bright及Furnline（作為賣方）與美光資源有限公司（作為買方）就買賣新萬發展有限公司（一家於香港註冊成立之公司，其直接擁有百利商業中心物業）之股份而於二零零六年十二月二日訂立之協議。

「董事局」	指	董事局。
「寶恆商業中心」	指	位於香港上環文咸東街50號之寶恆商業中心，由沛達發展有限公司直接擁有。
「寶恆商業中心買賣協議」	指	由Crown Faith Enterprises Ltd.（作為賣方）與控股公司（作為買方）就買賣(1) Balwyn Assets Limited；及(2) Caufield Assets Limited（兩家公司均於英屬處女群島註冊成立，並透過沛達發展有限公司（一家於香港註冊成立之公司，分別由Balwyn Assets Limited及Caufield Assets Limited各自擁有50%）間接擁有寶恆商業中心）之股份而於二零零六年十二月二日訂立之兩份協議。
「營業日」	指	香港持牌銀行一般營業之日子（不包括星期六、星期日、公眾假期及於當日上午九時正至下午五時正之任何時間在香港懸掛八號或以上之熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號之日子）。
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島。
「中央結算系統」	指	香港結算設立及運作之中央結算及交收系統。
「中央結算系統經紀參與者」	指	獲准以經紀參與者身份參與中央結算系統之人士。
「中央結算系統託管商參與者」	指	獲准以託管商參與者身份參與中央結算系統之人士。
「中央結算系統投資者參與者」	指	獲准以投資者身份參與中央結算系統之人士，可為個人、聯名人士或法團。
「中央結算系統參與者」	指	中央結算系統經紀參與者，或中央結算系統託管商參與者，或中央結算系統投資者參與者。
「CEPA」	指	香港與中國訂立之更緊密經貿關係安排。
「代收費用」	指	於物業管理協議中使用時，就一項房地產物業及有關任何財政年度或其部份而言，租戶或許可證持有人應付予有關物業控股公司之所有冷氣費、管理費、推廣費、政府差餉、政府地租、公用事業開支、清潔及其他費用。

「**公司條例**」	指	香港法例第32章公司條例，以目前為止經修訂、補充或以其他方式修改者為準。
「**完成**」	指	根據買賣協議完成買賣目標公司股份、目標物業、融資公司股份及域名公司股份。
「**合規手冊**」	指	管理人就管理陽光房地產基金所用之合規手冊。
「**關連人士**」	指	《房地產投資信託基金守則》所賦予之涵義。
「**綜合租金收入**」	指	就任何財政年度而言及於根據該等調整付款契約透過削減房地產(該等物業除外)貢獻之款項作出任何調整後之綜合租金收入總額，連同陽光房地產基金於有關財政年度之已刊發經審核年度財務報告內所載之任何租金保險索償損失金額。
「**可換股工具**」	指	可由陽光房地產基金或陽光房地產基金之任何特殊目的公司所發行，可轉換或交換為基金單位之任何證券，或認購或發行基金單位之任何購股權或認股權證或類似權利(或可轉換或交換為基金單位之任何證券)；及提述「**根據**」任何可換股工具發行基金單位，則指根據該等可換股工具之條款及條件行使任何換股、交換、認購或類似權利(視情況而定)而發行基金單位。
「Corpson」	指	Corpson Investment Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之公司，由SKFE間接全資擁有。
「**物業轉易及財產條例**」	指	香港法例第219章物業轉易及財產條例，以目前為止經修訂、補充或以其他方式修改者為準。
「**該等調整付款契約**」	指	囱基地產調整付款契約、SKFE調整付款契約、囱基發展調整付款契約及囱基兆業調整付款契約。
「**該等放棄分派契約**」	指	囱基地產放棄分派契約及SKFE放棄分派契約。

「**公契**」	指	就一項物業而言： (a) 界定及規管該發展項目(該物業構成其中一部份)之擁有人及管理人之權利、權益及責任之契約；及 (b) 訂明包括與該發展項目有關之管理及保養等條文之契約。
「**稅務契約**」	指	預期於買賣協議(物業買賣協議除外)完成後，由有關賣方與有關保證人為受託人(作為陽光房地產基金之受託人)而簽訂之每份契約。
「**存置財產**」	指	現時根據信託契約以信託基金形式持有或視作持有(包括但不限於透過特殊目的公司)之陽光房地產基金全部資產，包括信託契約允許之所有認可投資，以及發行基金單位所產生之認購款項或申請認購基金單位之款項之利息。
「**地政總署署長**」	指	於香港負責與地政有關事務之政府部門地政總署之首長。
「**董事**」	指	管理人之董事。
「**放棄分派**」	指	根據該等放棄分派契約放棄陽光房地產基金之若干分派配額及(如適用)放棄獲得任何放棄分派付款。
「**放棄分派付款**」	指	囪基地產認購人或SKFE認購人根據該等放棄分派契約向受託人(為陽光房地產基金之利益)作出之付款。
「**分派收益率**」	指	按年度計算之每基金單位分派除以每個基金單位之市價(或其他部份所指之任何價格)，並以百分比呈列。
「**沽售費用**」	指	應付予管理人之費用，費率不超過陽光房地產基金直接或間接沽售或全部出售任何房地產售價之0.5%(或按陽光房地產基金持有所出售房地產之權益比例(倘適用))，或根據信託契約固定或釐定之其他費率。

「域名公司」	指	Smartwise Services Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司。
「域名公司買賣協議」	指	由Corpson作為賣方與控股公司作為買方於二零零六年十二月二日就買賣域名公司股份而訂立之協議。
「域名公司股份」	指	組成域名公司全部已發行股本之股份。
「每基金單位分派」	指	每個基金單位之分派。
「每基金單位分派擔保」	指	目標公司股份之賣方及SKFE或囱基地產或囱基兆業(視情況而定)作為擔保人與受託人(作為陽光房地產基金之受託人)及管理人於二零零六年十二月二日訂立之擔保契約；及囱基發展與受託人(作為陽光房地產基金之受託人)及管理人於二零零六年十二月二日訂立之擔保契約；根據各份擔保契約，陽光房地產基金於上市日期至二零零九年六月三十日期間之每基金單位分派將獲擔保，該等擔保統稱為「每基金單位分派擔保」。
「囱港中心」	指	位於九龍尖沙咀金巴利街1B號之囱港中心，由昌明科技有限公司直接擁有。
「囱港中心買賣協議」	指	由豐協發展有限公司(作為賣方)與嘉昇投資有限公司(作為買方)於二零零六年十二月二日就買賣昌明科技有限公司(一家於香港註冊成立之公司，其直接擁有囱港中心)之股份而訂立之協議。
「行政人員」	指	管理人於本發售通函刊發日期之行政人員。
「現有借貸」	指	就各目標公司及其一間或以上之附屬公司(如適用)而言，其借款之債項總額(不包括任何公司間貸款)，包括於緊接完成前欠負之所有未償還本金、利息或其他款項。

「**貸款融資**」	指	批予融資公司之合共港幣40.50億元有抵押信貸融資，包括由中國銀行(香港)有限公司、法國巴黎銀行香港分行、東方匯理銀行、星展銀行有限公司、卤生銀行有限公司、香港上海滙豐銀行有限公司、華僑銀行有限公司、渣打銀行(香港)有限公司及三井住友銀行(作為獲委託安排行)等組成之銀團作出之定期貸款融資及循環信貸融資。
「**融資協議**」	指	定期貸款融資協議、循環信貸融資協議，以及(倘相關)與貸款融資有關之抵押文件及其他協議以及與其有關之任何補充／修訂協議。
「**融資公司**」	指	Transmart Enterprises Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之公司。
「**融資公司買賣協議**」	指	由Corpson(作為賣方)與控股公司(作為買方)就買賣融資公司股份而於二零零六年十二月二日訂立之協議。
「**融資公司股份**」	指	融資公司之股份，相當於其全部已發行股本。
「**不可抗力事件**」	指	具有本發售通函「與陽光房地產基金有關之重大協議及其他文件－每基金單位分派擔保」一節所賦予之涵義。
「Furnline」	指	Furnline Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之公司，由李兆基博士一個家族信託基金間接擁有。
「**二零零三財政年度**」	指	截至二零零三年六月三十日止財政年度。
「**二零零四財政年度**」	指	截至二零零四年六月三十日止財政年度。
「**二零零五財政年度**」	指	截至二零零五年六月三十日止財政年度。
「**二零零六財政年度**」	指	截至二零零六年六月三十日止財政年度。
「**本地生產總值**」	指	本地生產總值。
「**資產負債比率**」	指	綜合借貸對合計資產總值之比率。

「**港逸軒物業**」	指	位於香港北角春秧街128號之港逸軒地下A室連後巷天井、B室連後巷天井、C室、D室、E室連後巷天井、F室連後巷天井、1樓1室、2室(連同2樓之A/C基座)及3室以及廣告位，由展悅投資有限公司直接擁有。
「**港逸軒物業買賣協議**」	指	由Panson Resources Limited(作為賣方)與控股公司(作為買方)就買賣Protim International Limited(一家於英屬處女群島註冊成立之公司，於完成時透過展悅投資有限公司間接擁有港逸軒物業之100%)之全部已發行股本而於二零零六年十二月二日訂立之協議。
「**政府**」	指	香港特別行政區政府。
「**政府批地契約**」	指	就每項物業而言，有關物業公司獲政府批地而持有有關物業之政府租契或換地／賣地／批地／重批／增批規約(視情況而定)及其任何修訂或修改。
「**甲級寫字樓**」	指	具備頂級裝潢之現代化寫字樓樓宇，布局靈活、偌大樓層面積、大堂及通道裝修華麗寬敞、有效中央空調系統、良好載客及載貨升降機服務、專業管理，通常附有車位設施。
「**乙級寫字樓**」	指	一般設計而具備優質裝潢之寫字樓樓宇，布局靈活、中等樓層面積、大堂空間充裕、設有中央或獨立式空調、充足升降機服務、良好管理，車位設施非必需。
「**丙級寫字樓**」	指	附簡單基本裝潢之寫字樓樓宇，布局彈性較低、樓層面積小、基本大堂，一般不附設中央空調、升降機服務僅足夠或不足使用、低至基本水平之管理，不設車位設施。
「**物業收益總額**」	指	就一項物業及就任何財政年度或其部份而言，相當於收益總額減代收費用。

「**可出租總面積**」	指	就一項物業而言，該項物業由有關物業公司釐定為於某一特定時間可予出租之面積，包括物業整體內所有作公共使用之公用或樓宇設施範圍，亦包括就管理及維護物業作配套用途之面積(不包括停車場面積)。
「**收益總額**」	指	於物業管理協議中使用時，就任何物業及就任何財政年度或其部份而言，於該財政年度或其部份營運該物業所應計或產生之所有收入，包括但不限於基本租金收入、按營業額收取之租金、許可證費、代收費用及租戶、許可證持有人及特許銷售商應付之其他金額(經扣除所有回扣、退款、減免或折扣及免租期內之回扣)、業務干擾保險付款、停車場收入、大堂中庭收入、利息收入、廣告及營運該物業應佔之其他收入，但不包括以下各項： i. 銷售及／或出售房地產及／或營運設備所獲得或產生之款項或其任何部份； ii. 投購保險所得之所有款項(但不包括計入收益總額之業務干擾保險付款)； iii. 所有租金及其他可退回保證按金； iv. 該物業之租戶、許可證持有人及使用者銷售或供應服務或貨品而須支付之所有稅項(不論現時或將來生效)，該等稅項須由有關物業控股公司向稅務機關負責；及 v. 任何調整付款。

「保證每基金單位分派」	指：	
	(a)	就由預計上市日期至二零零七年六月三十日止期間而言，為每個基金單位港幣0.1161元(即相等於該期間之預測每基金單位分派(已計及放棄分派))(或倘若上市日期為二零零六年十二月二十一日以外之日子)，則除以由二零零六年十二月二十一日至二零零七年六月三十日(包括首尾兩日)止期間之日數，再乘以實際上市日期至二零零七年六月三十日(包括首尾兩日)止期間之日數計算之金額)；及
	(b)	就截至二零零八年六月三十日及二零零九年六月三十日止各年度，為每個基金單位港幣0.2208元(即相等於由預計上市日期至二零零七年六月三十日止期間按年度計算之預測每基金單位分派)。
「囱基兆業」	指	囱基兆業有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，為囱基地產之控股股東。
「囱基兆業調整付款契約」	指	賣方(如當中所描述)、囱基兆業(作為擔保人)、管理人與受託人於二零零六年十二月二日訂立之調整付款契約。
「囱基發展」	指	囱基兆業發展有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，其股份於主板上市，為囱基地產一家附屬公司。
「囱基發展調整付款契約」	指	囱基發展、管理人與受託人於二零零六年十二月二日訂立之調整付款契約。
「歷史期間」	指	截至二零零四年、二零零五年及二零零六年六月三十日止三個財政年度。
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣。
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則，以目前為止經修訂、補充或以其他方式修改者為準。
「香港會計師公會」	指	香港會計師公會。
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司。
「香港結算代理人」	指	香港中央結算(代理人)有限公司。

「囱基地產」	指	囱基兆業地產有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，其股份於主板上市。
「囱基地產承諾集團」	指	囱基地產集團(不包括囱基發展、任何獨立上市之其他公司及彼等各自之附屬公司，條件為囱基發展(或視情況而定該等其他公司)為一家上市公司)。
「囱基地產承諾函件」	指	囱基地產於二零零六年十一月二十九日向管理人發出之函件，其他詳情載於本發售通函「與陽光房地產基金有關之重大協議及其他文件 – 囱基地產承諾函件」一節。
「囱基地產調整付款契約」	指	賣方(如當中所描述)、囱基地產(作為擔保人)、管理人與受託人於二零零六年十二月二日訂立之調整付款契約。
「囱基地產放棄分派契約」	指	Cobase Limited、Richful Resources Limited、囱基地產、管理人及受託人就放棄陽光房地產基金之若干分派配額而於二零零六年十二月二日訂立之放棄分派配額契約。
「囱基地產集團」	指	囱基地產及其附屬公司。
「囱基地產股份」	指	囱基地產股本中每股面值港幣2.00元之普通股。
「囱基地產認購人」	指	Cobase Limited及Richful Resources Limited，而「囱基地產認購人」則指任何一方。
「囱基地產認購協議」	指	囱基地產與管理人於二零零六年十二月二日訂立之認購協議；據此，囱基地產已同意透過其間接全資附屬公司Cobase Limited及Richful Resources Limited認購分別40,541,958個及27,027,972個基金單位。
「控股公司」	指	Sunlight REIT Holding Limited，一家於開曼群島註冊成立之公司，由陽光房地產基金直接全資擁有。
「香港」或「香港特區」	指	中國香港特別行政區。
「香港公認會計原則」	指	香港一般公認之會計原則。

「香港銀行同業拆息」或「HIBOR」	指	銀行在銀行同業市場就介乎隔夜至一年特定年期提供之港元借貸利率。
「香港公開發售」	指	根據本發售通函及**白色**及**黃色**申請表格所述之條款及條件，按發售價在香港公開發售基金單位。
「香港公開發售基金單位」	指	陽光房地產基金根據香港公開發售初步發售之104,538,000個基金單位(可按本發售通函「發售建議之架構」一節予以調整及重新分配)。
「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司。
「香港包銷商」	指	香港公開發售之包銷商，名稱載於本發售通函「包銷－香港包銷商」一節。
「香港包銷協議」	指	於二零零六年十二月七日就香港公開發售訂立之包銷協議。
「收入」	指	所有租金、利息、股息、分派、許可證費、服務費、按營業額收取之租金、廣告收入及管理人認為符合香港一般公認會計準則有關收入性質之該等其他收入(包括退稅)，但為免生疑問，並不包括調整付款。
「獨立物業估值師」	指	第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司。
「該等中間控股公司」	指	房地產基金集團公司(控股公司、物業公司、融資公司、財資公司及域名公司除外)，而「中間控股公司」指彼等任何一方。
「國際發售」	指	按發售價提呈國際發售基金單位予機構、專業及其他投資者認購，以籌措現金，詳情載於本發售通函「發售建議之架構」一節。
「國際發售基金單位」	指	國際發售中初步提呈發售予投資者之940,832,362個基金單位(可按本發售通函「發售建議之架構」一節予以調整及重新分配)及超額配售權下最多104,538,000個額外基金單位。

「國際包銷商」	指	由聯席全球協調人領導之一群國際發售包銷商。
「國際包銷協議」	指	預期由管理人、囪基地產、SKFE、囪基發展、囪基兆業、聯席全球協調人及國際包銷商於二零零六年十二月十三日就國際發售訂立之包銷協議，詳情載於本發售通函「包銷」一節。
「發行價」	指	根據信託契約可予發行之新基金單位之價格。
「個人遊」	指	個人遊計劃。
「渣華道108號商業中心」	指	位於香港渣華道108號之渣華道108號商業中心，分別由寶添發展有限公司及加隆置業有限公司(兩家公司均於香港註冊成立)直接擁有約66.7%及33.3%。
「渣華道108號商業中心買賣協議」	指	由(1) Panson Resources Limited(作為賣方)與控股公司(作為買方)就買賣Besteam Resources Limited(一家於英屬處女群島註冊成立之公司，透過寶添發展有限公司(一家於香港註冊成立之公司)間接擁有渣華道108號商業中心約66.7%)之全部已發行股本；及(2)囪基發展(作為賣方)與Besteam Resources Limited(作為買方)就買賣加隆置業有限公司(一家於香港註冊成立之公司，其直接擁有渣華道108號商業中心約33.3%)之股份而於二零零六年十二月二日訂立之兩份協議。
「聯席全球協調人」	指	香港上海滙豐銀行有限公司、德意志銀行香港分行及麥格理證券股份有限公司。
「九鐵車站」	指	由九廣鐵路公司營運之九廣鐵路車站。

「**光華廣場物業**」	指	位於香港新界元朗大棠路11號光華廣場地下1號舖(連閣樓)、2號舖(連閣樓)、3號舖(連閣樓)、4號舖(連閣樓)、5號舖(連閣樓)、6號舖(連閣樓)及7號舖(連閣樓)、3樓7及8號寫字樓、5樓2、3、4及5號寫字樓、8樓寫字樓、9樓寫字樓、11樓1、2、3、4、5、6、7、8及9號寫字樓、12樓2、3、4、5、6、7及8號寫字樓、13樓寫字樓連平台、14樓寫字樓、15樓寫字樓、CAC單位及廣告板，由實盈置業有限公司直接擁有(3樓8號寫字樓於完成時將由實盈置業有限公司直接擁有)。
「**光華廣場物業買賣協議**」	指	由囪基兆業(作為賣方)與明威有限公司(作為買方)就買賣實盈置業有限公司(一家於香港註冊成立之公司，其直接擁有光華廣場物業，而3樓8號寫字樓將於完成時由實盈置業有限公司直接擁有)之股份而於二零零六年十二月二日訂立之協議。
「**最後實際可行日期**」	指	二零零六年十一月二十七日，即確定本發售通函中所載資料之最後實際可行日期。
「**租約**」	指	向租戶批出一項物業(停車場除外)之租約、租賃協議或許可證(不包括停車場)。「各租約」亦據此解釋。
「**上市協議**」	指	受託人、管理人(作為集體投資計劃營辦人)與香港聯交所就陽光房地產基金將予訂立之協議。
「**上市日期**」	指	基金單位首次上市之日期，預期為二零零六年十二月二十一日(「**預計上市日期**」)，自該日起基金單位獲准在香港聯交所進行買賣。
「**上市規則**」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則。
「**貸款**」	指	融資公司欠負融資公司股份賣方或其聯營公司之款項總額。

「**主板**」	指	香港聯交所營運之證券交易所(不包括期權市場)，乃獨立於香港聯交所之創業板，且與之並行營運。
「**管理費**」	指	應付予管理人之管理費，包括基本費用及浮動費用。
「**管理人**」	指	囪基陽光資產管理有限公司，一家於香港註冊成立之公司，為囪基地產之間接全資附屬公司。
「**市場顧問**」或「**戴德梁行**」	指	戴德梁行有限公司。
「**市價**」	指	於某一特定日子由管理人釐定之價格，為緊接該日前十個交易日期間在香港聯交所的一般交易情況下於香港聯交所進行所有基金單位交易之加權平均價格。
「**市值**」	指	在進行適當推銷後，自願買方及自願賣方經公平磋商，在知情、審慎及不受脅逼之情況下於估值日期買賣一項物業之估計款額。
「**最高發售價**」	指	申請人根據香港公開發售，就每個基金單位應付之最高價格港幣2.60元(須全數繳足)。
「**新都城一期物業**」	指	位於香港新界西貢將軍澳運亨路1號新都城一期之商業發展項目及停車場，於完成時將由Crownwill Limited直接擁有。
「**新都城一期物業股份買賣協議**」	指	由Crown Faith Enterprises Ltd.(作為賣方)與建邦有限公司(作為買方)就買賣Crownwill Limited(一間於英屬處女群島註冊成立之公司，直接擁有新都城一期物業)之全部已發行股本而於二零零六年十二月二日訂立之協議。
「**新都城一期物業買賣協議**」	指	由崇景建業有限公司、Camleigh Investment Limited及康翠發展有限公司(作為賣方)與Crownwill Limited(作為買方)就買賣新都城一期物業分別約38.7%、34.7%及26.6%而於二零零六年十一月十日訂立之協議(經二零零六年十二月二日訂立之補充協議補充)。

「**最低發售價**」	指	申請人根據香港公開發售，就每個基金單位應付之預期最低價格港幣2.45元（須全數繳足）。
「**地鐵站**」	指	由地鐵有限公司營運之地下鐵路系統之車站。
「**資產淨值**」	指	資產淨值，按資產總值減負債總額計算。
「**物業收入淨額**」	指	就陽光房地產基金各物業之壞賬開支、任何銷售溢利／虧損、減值撥備／回撥（就一項待售之已完成物業）以及公允價值之減少／增加（就一項投資物業而言）前之物業收入淨額。
「**新市鎮**」	指	由政府選定進行大型發展之九個地區—(1)一九七零年代初之荃灣、沙田及屯門；(2)一九七零年代末之大埔、元朗、粉領及上水；及(3)一九八零年代初之將軍澳、天水圍及北大嶼山。
「**約務更替**」	指	Dorway Investment Limited（囪基地產之全資附屬公司）轉讓若干利率掉期協議項下之權利、利益、義務及負債予融資公司。
「**物業收入淨額**」	指	於任何時間之收入減物業開支。
「**有形資產淨值**」	指	有形資產淨值，按資產淨值減無形資產（包括商譽）計算。
「**租用率**」	指	就某一項物業而言及於指定時間，租戶或許可證持有人根據租約或許可證租用之平方呎可出租總面積佔該物業可出租總面積總數之百分比。就此而言，「租用」指於某一地區內，根據於二零零六年十月三十一日或之前訂立之書面協議而存在之一份租約或許可證，有關租約或許可證於指定時間有效或視作有效。
「**入伙紙**」	指	建築事務監督發出之書面許可，證明有關之發展項目或樓宇適合被佔用。

「**發售價**」	指	根據發售建議將予發行及配發之每個基金單位之最終港幣價格(不包括1%經紀佣金、0.005%香港聯交所交易費、0.004%證監會交易徵費),釐定發售價詳情請參閱本發售通函「發售建議之架構」一節。
「**發售建議**」	指	香港公開發售及國際發售(包括優先發售)。
「**發售通函**」	指	本發售通函,乃就有關發售建議而發行。
「**安隆商業大廈物業**」	指	位於香港灣仔洛克道276-278號之安隆商業大廈(6樓1號寫字樓(亦稱寫字樓A室)及21樓1及2號寫字樓(亦稱寫字樓A及B室)除外),由旺冠發展有限公司直接擁有。
「**安隆商業大廈物業買賣協議**」	指	由發邦發展有限公司(作為賣方)與建益投資有限公司(作為買方)就買賣旺冠發展有限公司(一家於香港註冊成立之公司,其直接擁有安隆商業大廈物業)之股份而於二零零六年十二月二日訂立之協議。
「**營運設備**」	指	就一項房地產物業而言,根據該項房地產物業之經批准年度物業計劃及預算,用於營運該項房地產物業之設備、物品或用品。
「**普通決議案**」	指	由基金單位持有人提呈,並獲出席及有投票權者以簡單過半數票通過之決議案,惟會議之法定人數必須為兩名或以上合共持有已發行基金單位10%之基金單位持有人。
「**超額配售權**」	指	SKFE及囪基地產授予聯席全球協調人之配售權,以要求Uplite Limited(SKFE之間接全資附屬公司)或Cobase Limited(囪基地產之間接全資附屬公司)提供分別最多達88,544,016個及15,993,984個基金單位,該等基金單位僅為補足基金單位之超額分配(如有)而提呈發售予投資者作為國際發售之一部份。

「海外囱基地產股東」	指	於二零零六年十二月七日營業時間結束時囱基地產股東名冊所示登記地址位於香港以外地區，而經囱基地產之董事局根據相關地區法律之法律限制或該地區之相關監管機構或證券交易所之規定作出查詢後(倘切實可行)，認為不將之包括在「合資格囱基地產股東」之定義內乃屬必需或權宜之囱基地產股份登記持有人。
「俊暉華庭物業」	指	位於九龍紅磡蕪湖街118號俊暉華庭地下1、2、3、4、5、6、7號舖及地下8號舖及其天台、1樓1及2號寫字樓、1、2、3、4及5號廣告位、商業公共地方及設施、私人樓梯及樓梯平台以及保留部份，於完成時分別由倍徽置業有限公司及港文發展有限公司直接擁有80%及20%。
「俊暉華庭物業買賣協議」	指	由(1)Perfect Bright及Furnline(作為賣方)與華景企業有限公司(作為買方)就買賣倍徽置業有限公司(一家於香港註冊成立之公司，於完成時將直接擁有俊暉華庭物業之80%)之股份；及(2)Perfect Bright及Furnline(作為賣方)與華景企業有限公司(作為買方)就買賣於港文發展有限公司(一家於香港註冊成立之公司，於完成時將直接擁有俊暉華庭物業之20%)之股份而分別於二零零六年十二月二日訂立之兩份協議。
「Perfect Bright」	指	Perfect Bright Properties Inc.，一家於英屬處女群島註冊成立之公司，由李兆基博士一個家族信託基金間接擁有。
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本發售通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣。
「前身業務」	指	在計算本發售通函附錄一所載經審核財務報表內之歷史期間之過往經營業績及現金流量報表時，計入之於收購完成前物業公司及(不包括物業公司已涵蓋者)該等物業擁有人之房地產業務活動。

「**優先發售**」	指	根據本發售通函及**藍色**申請表格之條款及條件並在該等條款及條件規限下，在國際發售項下提呈之基金單位中，撥出按發售價向合資格囪基地產股東優先發售63,049,362個基金單位（相當於發售建議項下初步提呈之基金單位約6%（可予調整及視超額配售權行使與否而定）），有關之進一步詳情載於本發售通函「發售建議之架構－優先發售」一節。
「**定價日**」	指	就發售建議釐定發售價之日期，預期為二零零六年十二月十三日（星期三）或前後。
「**盈利預測期間**」	指	由預計上市日期至二零零七年六月三十日之期間。
「**該等物業**」	指	(1)皇后大道東248號、(2)寶恆商業中心、(3)富時中心、(4)文咸東街135商業中心物業、(5)雲山大廈物業、(6)渣華道108號商業中心、(7)新輝商業中心物業、(8)偉程商業大廈物業、(9)永樂街235商業中心、(10)裕輝商業中心物業、(11)囪港中心、(12)安隆商業大廈物業、(13)新都城一期物業、(14)上水中心購物商場、(15)光華廣場物業、(16)百利商業中心物業、(17)港逸軒物業、(18)耀星華庭物業、(19)俊暉華庭物業及(20)御皇臺物業，而「物業」指當中任何之一。

「**物業公司**」	指	於完成時該等物業各自之直接擁有人(即(1)就皇后大道東248號而言為積威置業有限公司、興彰有限公司及夏爽有限公司、(2)就寶恆商業中心而言為沛達發展有限公司、(3)就富時中心而言為威發隆發展有限公司、(4)就文咸東街135商業中心物業而言為Tinselle Investment Limited、(5)就雲山大廈物業而言為旺信發展有限公司、(6)就渣華道108號商業中心而言為寶添發展有限公司及加隆置業有限公司、(7)就新輝商業中心物業而言為裕來地產發展有限公司、(8)就偉程商業大廈物業而言為盈福發展有限公司、(9)就永樂街235商業中心而言為建巧投資有限公司、(10)就裕輝商業中心物業而言為利萬發展有限公司、(11)就鹵港中心而言為昌明科技有限公司、(12)就安隆商業大廈物業而言為旺冠發展有限公司、(13)就新都城一期物業而言為Crownwill Limited、(14)就上水中心購物商場而言為Bayman Limited、(15)就光華廣場物業而言為實盈置業有限公司、(16)就百利商業中心物業而言為新萬發展有限公司、(17)就港逸軒物業而言為展悅投資有限公司、(18)就耀星華庭物業而言為安協發展有限公司及彩和發展有限公司、(19)就俊暉華庭物業而言為倍徽置業有限公司及港文發展有限公司，及(20)就御皇臺物業而言為傑運發展有限公司)；而「物業公司」指當中任何之一。
「**物業顧問**」	指	戴德梁行有限公司及第一太平戴維斯工程顧問有限公司。
「**物業開支**」	指	直接物業相關開支，包括但不限於物業管理費、物業保險開支、有關房地產之稅項(包括印花稅、註冊費、營業稅及城市房地產稅)、有關維修及維護之開支，以及與收入有關之壞賬開支。

「**物業管理協議**」	指	由管理人與物業管理人就該等物業及陽光房地產基金日後可能收購任何其他香港物業提供若干物業管理、租務管理，以及市場推廣服務，而於二零零六年十一月二十九日訂立之協議。
「**物業管理人**」	指	囱基陽光物業管理有限公司，一家於香港註冊成立之公司，為囱基地產之間接全資附屬公司。
「**物業買賣協議**」	指	新都城一期物業買賣協議及上水中心購物商場買賣協議。
「**物業價值**」	指	陽光房地產基金應佔所有由受託人直接持有或受託人透過房地產基金集團公司間接持有之房地產物業之權益之價值。
「**買方公司**」	指	目標公司股份、目標物業、融資公司股份及域名公司股份各自之買方（即(1)就Meca Enterprises Limited、Balwyn Assets Limited、Caufield Assets Limited、Onecote Assets Limited、Alpha Skill Properties Limited、Besteam Resources Limited、Prosper City Enterprises Limited、Protim International Limited、融資公司及域名公司而言為控股公司；(2)就夏爽有限公司而言為Barson Resources Limited；(3)就威發隆發展有限公司而言為Bestar Resources Limited；(4)就加隆置業有限公司而言為Besteam Resources Limited；(5)就盈福發展有限公司而言為祥德投資有限公司；(6)就建巧投資有限公司而言為豐力有限公司；(7)就利萬發展有限公司而言為亨威國際有限公司；(8)就昌明科技有限公司而言為嘉昇投資有限公司；(9)就旺冠發展有限公司而言為建益投資有限公司；(10)就Crownwill Limited而言為建邦有限公司；(11)就Bayman Limited而言為Kochi Enterprises Limited；(12)就實盈置業有限公司而言為明威有限公司；(13)就新萬發展有限公司而言為美光資源有限公司；(14)就安協發展有限公司及彩和發展有限公司而言為高峰國際有限公司；(15)就倍徽置業有限公司及港文發展有限公司而言為華景企業有限公司；(16)就傑運發展有限公司而言為永好投資有限公司；(17)就新都城一期物業而言為Crownwill Limited；及(18)就上水中心購物商場而言為Bayman Limited）；而「買方公司」指當中任何之一。

「按季度計算」	指	按季度作出之計算。
「合資格囪基地產股東」	指	於二零零六年十二月七日營業時間結束時名列於囪基地產之股東名冊內登記為持有囪基地產股份之人士，不包括海外囪基地產股東及囪基地產股份之持有人，而囪基地產之最終控股股東Hopkins (Cayman) Limited，根據《證券及期貨條例》第XV部被視為擁有該等囪基地產股份之權益。
「房地產」	指	任何土地，以及於任何土地或任何土地所附帶之權益、購股權或其他權利(就本釋義而言，「土地」包括以任何形式保有之土地(不論是否與地面分離)、建於其上之建築物或建築物部份(不論是否已竣工及不論是否以水平或垂直或其他方式劃分)、有體或無體之物業單位及可繼承產，以及其任何產業或權益)。
「記錄日期」	指	管理人釐定作為確定有權收取任何分派之基金單位持有人之記錄日期。
「S條例」	指	《美國證券法》S規例。
「房地產投資信託基金」	指	房地產投資信託基金。
「《房地產投資信託基金守則》」	指	證監會公佈之《房地產投資信託基金守則》，可能不時作出更改、修改、修訂或取代，或以刊發指引、政策、守則說明或證監會公佈其他指引，或在任何特定情況下，根據管理人及受託人之指定書面要求作出補充。
「房地產基金集團公司」	指	由陽光房地產基金現時(或於完成時)直接或間接全資擁有或過半數擁有之實體，其直接或間接持有或擁有(或於完成時持有或擁有)房地產或安排(或將安排)融資或為陽光房地產基金執行(或將執行)財資管理或其他職能；而「房地產基金集團公司」指當中任何之一。

「**關連房地產基金**」	指	另一項房地產投資信託基金，其於向囱基地產承諾集團購入之香港寫字樓及／或零售物業之直接或間接權益（「**有關權益**」）之價值，較相等於該房地產投資信託基金之資產總值5%之金額為高，有關權益之計算並不包括(i)買賣並非由囱基地產承諾集團控制過半數權益之任何物業；及(ii)該房地產投資信託基金於物業已按類似或較佳條款讓陽光房地產基金優先購買後方購入之任何物業在內。
「**有關日期**」	指	發行或建議發行任何基金單位或可換股工具之有關協議或其他文據之日期，或授出任何可換股工具之日期（視情況而定）（以較早發生者為準）。
「**租金收入**」	指	租戶根據彼等之租賃協議應付之租金及許可證持有人根據彼等就該等物業空間之許可證安排應付之許可費（不包括來自該等物業停車場或陽光房地產基金不時持有之任何其他房地產（或其權益）之任何收入），並（倘適用）指就於出租期間為租戶提供任何免租期之影響及租戶於出租期間應付之上漲租金而作出攤銷調整之租金，以及就許可證持有人於整個許可證期間支付之任何整筆付款而作出攤銷調整之許可證費。
「**保留基金單位**」	指	根據優先發售提呈及將從國際發售提呈之基金單位中撥出之基金單位。
「**富時中心**」	指	位於九龍旺角彌敦道585號之富時中心，由威發隆發展有限公司直接擁有。
「**富時中心買賣協議**」	指	由Enhance Invest Inc.（作為賣方）與Bestar Resources Limited（作為買方）就買賣威發隆發展有限公司（一家於香港註冊成立之公司，其直接擁有富時中心）之股份而於二零零六年十二月二日訂立之協議。

「御皇臺物業」	指	位於香港北角英皇道933號御皇臺地下1號舖、地下2號舖連1樓之空調位、地下3號舖連1樓之空調位、地下4號舖連1樓之空調位、地下5號舖連地下及1樓之空調位、地下6號舖、地下7號舖、地下8號舖、地下9號舖連1樓之空調位、地下10號舖及地下11號舖、廣告位及安全島，以及1樓1-24號停車位、2樓1-25號停車位及3樓M1-M10號電單車位，由傑運發展有限公司直接擁有。
「御皇臺物業買賣協議」	指	由敏昌發展有限公司(作為賣方)與永好投資有限公司(作為買方)就買賣傑運發展有限公司(一家於香港註冊成立之公司，其直接擁有御皇臺)之股份而於二零零六年十二月二日訂立之協議。
「買賣協議」	指	(1)皇后大道東248號買賣協議、(2)寶恆商業中心買賣協議、(3)富時中心買賣協議、(4)文咸東街135商業中心物業買賣協議、(5)雲山大廈物業買賣協議、(6)渣華道108號商業中心買賣協議、(7)新輝商業中心物業買賣協議、(8)偉程商業大廈物業買賣協議、(9)永樂街235商業中心買賣協議、(10)裕輝商業中心物業買賣協議、(11)囪港中心買賣協議、(12)安隆商業大廈物業買賣協議、(13)新都城一期物業股份買賣協議、(14)上水中心購物商場股份買賣協議、(15)光華廣場物業買賣協議、(16)百利商業中心物業買賣協議、(17)港逸軒物業買賣協議、(18)耀星華庭物業買賣協議、(19)俊暉華庭

		物業買賣協議、(20)御皇臺物業買賣協議、(21)融資公司買賣協議、(22)域名公司買賣協議、(23)新都城一期物業買賣協議及(24)上水中心購物商場買賣協議；而「買賣協議」指當中任何之一。
「沙士」	指	嚴重急性呼吸系統綜合症。
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會。
「《證券及期貨條例》」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》，以目前為止經修訂、補充或以其他方式修改者為準。
「上水中心購物商場」	指	位於新界上水智昌路3號上水中心購物商場平台及地庫之停車位及商業發展項目(包括所有店舖、餐廳及幼稚園)，於完成時將由Bayman Limited直接擁有。
「上水中心購物商場買賣協議」	指	由凱烽企業有限公司及崇景建業有限公司(作為賣方)與Bayman Limited(作為買方)就買賣分別約50.6%及49.4%之上水中心購物商場而於二零零六年十一月十日訂立之協議(經二零零六年十二月二日訂立之補充協議補充)。
「上水中心購物商場股份買賣協議」	指	由Crown Faith Enterprises Ltd.(作為賣方)與Kochi Enterprises Limited(作為買方)就買賣Bayman Limited之全部已發行股本而於二零零六年十二月二日訂立之協議。
「主要持有人」	指	《房地產投資信託基金守則》所賦予之涵義。
「SKFE」	指	Shau Kee Financial Enterprises Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司。
「SKFE調整付款契約」	指	賣方(如當中所描述)、SKFE(作為擔保人)、管理人與受託人於二零零六年十二月二日訂立之調整付款契約。

「**SKFE放棄分派契約**」	指	Wintrade Limited、Uplite Limited、SKFE、管理人及受託人就放棄陽光房地產基金之若干分派配額而於二零零六年十二月二日訂立之放棄分派配額契約。
「**SKFE集團**」	指	SKFE及其附屬公司。
「**SKFE認購人**」	指	Uplite Limited及Wintrade Limited，而「SKFE認購人」則指任何一方。
「**SKFE認購協議**」	指	SKFE與管理人於二零零六年十二月二日訂立之認購協議；據此，SKFE已同意透過其間接全資附屬公司Uplite Limited及Wintrade Limited認購分別224,443,625個及149,629,083個基金單位。
「**特別決議案**」	指	由基金持有人提出，並獲親身或委派代表出席會議及有投票權者以75%或以上之過半數票通過(須以投票表決方式進行)之決議案，惟會議之法定人數必須為兩名或以上合共持有全部已發行基金單位25%之基金單位持有人。
「**平方呎**」	指	平方呎。
「**平方千米**」	指	平方千米。
「**平方米**」	指	平方米。
「**穩定價格操作人**」	指	香港上海滙豐銀行有限公司。
「**新輝商業中心物業**」	指	位於九龍旺角新填地街576號新輝商業中心地下A、B、C及D舖；1樓寫字樓A、B、C、D及E室；2樓寫字樓A、B、C及D室；2樓寫字樓E室連平台；3樓寫字樓A室連平台；3樓寫字樓B室連平台；3樓寫字樓C室連平台；3樓寫字樓D室連平台；3樓寫字樓E室連平台；6樓寫字樓A、B、C及D室；7樓寫字樓A、B、C、D及

		E室；8樓寫字樓A、B及C室；8樓寫字樓D及E室；9樓寫字樓A、B、C、D及E室；10樓寫字樓C及E室；11樓寫字樓A、B、C、D及E室；12樓寫字樓A、B及C室；13樓寫字樓B、C及D室；14樓寫字樓A室連天台；14樓寫字樓B室連天台；14樓寫字樓C室連天台；14樓寫字樓D室連天台；14樓寫字樓E室連天台；保留部份A及保留部份B，由裕來地產發展有限公司直接擁有（8樓寫字樓A、B及C室於完成時將由裕來地產發展有限公司直接擁有）。
「新輝商業中心物業買賣協議」	指	由Corpson（作為賣方）與控股公司（作為買方）就買賣Prosper City Enterprises Limited（一家於英屬處女群島註冊成立之公司，透過其全資附屬公司裕來地產發展有限公司間接擁有新輝商業中心，而8樓寫字樓A至C室於緊接完成前將由裕來地產發展有限公司直接擁有）之全部已發行股本而於二零零六年十二月二日訂立之協議。
「陽光房地產基金」	指	陽光房地產投資信託基金，一個以單位信託基金形式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。
「耀星華庭物業」	指	位於香港北角水星街28號耀星華庭地下1、2、3、4、5、6、7、8及9號舖以及商業公用地方及設施，由安協發展有限公司及彩和發展有限公司分別擁有約63.6%及36.4%。
「耀星華庭物業買賣協議」	指	由(1) Perfect Bright及Furnline（作為賣方）與高峰國際有限公司（作為買方）就買賣安協發展有限公司（一家於香港註冊成立之公司，其直接擁有耀星華庭約63.6%）及(2)囪基地產（作為賣方）與高峰國際有限公司（作為買方）就買賣彩和發展有限公司（一家於香港註冊成立之公司，其直接擁有耀星華庭約36.4%）之股份而於二零零六年十二月二日訂立之兩份協議。

「**掉期對方**」	指	香港上海滙豐銀行有限公司，其與融資公司將持有自上市日期起生效之利息掉期協議，有關詳情載於本發售通函「管理層對未來經營業績之討論與分析」一節。
「**收購守則**」	指	香港公司收購及合併守則。
「**目標公司**」	指	(1)就收購皇后大道東248號而言為Meca Enterprises Limited及夏爽有限公司；(2)就收購寶恆商業中心而言為Balwyn Assets Limited及Caufield Assets Limited；(3)就收購富時中心而言為威發隆發展有限公司；(4)就收購文咸東街135商業中心物業而言為Onecote Assets Limited；(5)就收購雲山大廈物業而言為Alpha Skill Properties Limited；(6)就收購渣華道108號商業中心而言為Besteam Resources Limited及加隆置業有限公司；(7)就收購新輝商業中心物業而言為Prosper City Enterprises Limited；(8)就收購偉程商業大廈物業而言為盈福發展有限公司；(9)就收購永樂街235商業中心而言為建巧投資有限公司；(10)就收購裕輝商業中心物業而言為利萬發展有限公司；(11)就收購囪港中心而言為昌明科技有限公司；(12)就收購安隆商業大廈物業而言為旺冠發展有限公司；(13)就收購新都城一期物業而言為Crownwill Limited；(14)就收購上水中心購物商場而言為Bayman Limited；(15)就收購光華廣場物業而言為實盈置業有限公司；(16)就收購百利商業中心物業而言為新萬發展有限公司；(17)就收購港逸軒物業而言為Protim International Limited；(18)就收購耀星華庭物業而言為安協發展有限公司及彩和發展有限公司；(19)就收購俊暉華庭物業而言為倍徽置業有限公司及港文發展有限公司；及(20)就收購御皇臺物業而言為傑運發展有限公司；而「目標公司」指當中任何之一。
「**目標公司股份**」	指	組成目標公司或有關目標公司之全部已發行股本之股份。

「**目標物業**」	指	新都城一期物業及上水中心購物商場，及「目標物業」指上述兩項物業中之任何一項。
「**租戶**」	指	租約或許可證項下(不包括停車位)之承租人、租戶或許可證持有人(視情況而定)。
「**財資公司**」	指	Triworld Investment Limtied，一家於英屬處女群島註冊成立之公司。
「**信託契約**」	指	由Uplite Limited(作為財產授予人)、受託人與管理人於二零零六年五月二十六日訂立構成陽光房地產基金之信託契約(以日期分別為二零零六年六月一日及二零零六年十一月二十八日之兩份補充契約補充，並以經任何其他補充契約有可能修訂者為準)。
「**受託人**」	指	陽光房地產基金之受託人滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司。
「**受託人條例**」	指	香港法例第29章受託人條例，以目前為止經修訂、補充或以其他方式修改者為準。
「**包銷商**」	指	香港包銷商及國際包銷商。
「**包銷協議**」	指	香港包銷協議及國際包銷協議。
「**基金單位**」	指	陽光房地產基金之基金單位。
「**基金單位借貸協議**」	指	預期由穩定價格操作人與SKFE之間接全資附屬公司Uplite Limited及囪基地產之間接全資附屬公司Cobase Limited訂立之基金單位借貸協議。
「**基金單位過戶處**」	指	卓佳證券登記有限公司。
「**美國**」	指	美利堅合眾國。
「**基金單位持有人**」	指	基金單位之任何登記持有人。
「**美元**」	指	美元，美國法定貨幣。
「**美籍人士**」	指	S規例所賦予之涵義。
「**《美國證券法》**」	指	一九三三年《美國證券法》(經修訂)。

「**估值報告**」	指	獨立物業估值師編製之估值報告，載於本發售通函附錄五。
「**浮動費用**」	指	按每年應付予管理人之物業收入淨額(扣除浮動費用前)3%或根據信託契約固定或釐定之其他費率計算之年度浮動費用。
「**賣方**」	指	目標公司股份、目標物業、融資公司股份及域名公司股份各自之賣方(即(1)就Meca Enterprises Limited、Onecote Assets Limited及Prosper City Enterprises Limited之股份、融資公司股份及域名公司股份而言為Corpson；(2)就夏爽有限公司及彩和發展有限公司之股份而言為囪基地產；(3)就Balwyn Assets Limited、Caufield Assets Limited、Crownwill Limited及Bayman Ltd.之股份而言為Crown Faith Enterprises Ltd.；(4)就威發隆發展有限公司之股份而言為Enhance Invest Inc.；(5)就Alpha Skill Properties Limited之股份而言為Suregold Development Limited；(6)就Besteam Resources Limited及Protim International Limited之股份而言為Panson Resources Limited；(7)就加隆置業有限公司之股份而言為囪基發展；(8)就盈福發展有限公司、新萬發展有限公司、安協發展有限公司、倍徽置業有限公司及港文發展有限公司之股份而言為Perfect Bright及Furnline；(9)就建巧投資有限公司及旺冠發展有限公司之股份而言為發邦發展有限公司；(10)就利萬發展有限公司及傑運發展有限公司之股份而言為敏昌發展有限公司；(11)就昌明科技有限公司之股份而言為豐協發展有限公司；(12)就實盈置業有限公司之股份而言為囪基兆業；(13)就新都城一期物業而言為崇景建業有限公司、Camleigh Investment Limited及康翠發展有限公司；(14)就上水中心購物商場而言為凱烽企業有限公司及崇景建業有限公司)；而「賣方」指任何其中一方。

「偉程商業大廈物業」	指	位於九龍油麻地偉晴街77號偉程商業大廈地下2號舖、1樓1號舖、1樓2號舖、2樓寫字樓1室、3樓寫字樓1室、3樓寫字樓2室、4樓寫字樓1室、4樓寫字樓2室、5樓寫字樓1室、5樓寫字樓2室、6樓寫字樓1室、6樓寫字樓2室、7樓寫字樓1室、7樓寫字樓2室、9樓寫字樓1室、9樓寫字樓2室、10樓寫字樓1室、10樓寫字樓2室、11樓寫字樓1室、11樓寫字樓2室、12樓寫字樓1室、12樓寫字樓2室、13樓寫字樓1室、13樓寫字樓2室、14樓寫字樓1室、14樓寫字樓2室、15樓寫字樓1室、15樓寫字樓2室、16樓寫字樓1室、16樓寫字樓2室、17樓寫字樓1室、17樓寫字樓2室、18樓寫字樓1室及18樓寫字樓2室，由盈福發展有限公司直接擁有。
「偉程商業大廈物業買賣協議」	指	由Perfect Bright及Furnline（作為賣方）與祥德投資有限公司（作為買方）就買賣盈福發展有限公司（一家於香港註冊成立之公司，其直接擁有偉程商業大廈物業）之全部已發行股本而於二零零六年十二月二日訂立之協議。
「雲山大廈物業」	指	位於香港雲咸街73號雲山大廈地下低層3號舖（連同其連接之所有平台）、地下低層4號舖、地下高層1號舖（連同其連接之所有平台）、分別於2樓、3樓、4樓、5樓、6樓、7樓、9樓、10樓、14樓、15樓、16樓、17樓、19樓、20樓、21樓之寫字樓1室及2室、13樓寫字樓2室、25樓寫字樓1室（複式）及寫字樓2室，由旺信發展有限公司直接擁有。
「雲山大廈物業買賣協議」	指	由Suregold Development Limited（作為賣方）與控股公司（作為買方）就買賣Alpha Skill Properties Limited（一家於英屬處女群島註冊成立之公司，並透過全資附屬公司旺信發展有限公司間接擁有雲山大廈物業）之全部已發行股本而於二零零六年十二月二日訂立之協議。
「按年度計算」	指	按年度計算。

「**完成建築工程之年度**」	指	發出入伙紙之年度，開發及興建物業為該入伙紙其中一部份。
「**裕輝商業中心物業**」	指	位於香港仔大道208號裕輝商業中心地下4、5及6號舖、1樓寫字樓1室(連平台)、1樓寫字樓2、3、4及5室、1樓寫字樓6室(連平台)、2樓寫字樓3、4及5室、3樓寫字樓1、2、3、4、5及6室、7樓、9樓、11樓、12樓、14樓、15樓、16樓、18樓、19樓、21樓至24樓(包括首尾兩層)、8樓寫字樓1、2、3及4室、8樓寫字樓6室、10樓寫字樓1、2、3及4室、10樓寫字樓6室、13樓寫字樓3、4及6室、17樓寫字樓1、2、3、4及5室、20樓寫字樓1室、20樓寫字樓3、4、5及6室、25樓寫字樓1及2室、25樓寫字樓4、5及6室，由利萬發展有限公司直接擁有。
「**裕輝商業中心物業買賣協議**」	指	由敏昌發展有限公司(作為賣方)與亨威國際有限公司(作為買方)就買賣利萬發展有限公司(一家於香港註冊成立之公司，其直接擁有裕輝商業中心物業)之股份而於二零零六年十二月二日訂立之協議。

除本發售通函另有註明外，以美元列值之數額均按以下滙率換算為港幣元，僅供參照之用：

1.00美元＝港幣7.80元

本發售通函概無作出任何陳述，表明任何美元款額曾經或能夠按上述匯率或任何其他匯率兌換或可作出兌換。

附　錄

以下所載為接獲獨立申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)編撰之報告全文，以供載入本發售通函。

KPMG

香港
中環
遮打道10號
太子大廈
8樓

敬啟者

引言

以下為吾等就陽光房地產投資信託基金(「陽光房地產基金」)及下文所載於建議收購完成後成為陽光房地產基金控制實體之公司之合併財務資料，其中包括截至二零零四年六月三十日、二零零五年六月三十日及二零零六年六月三十日止三個年度各年(統稱「有關期間」)之合併收益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及於二零零四年六月三十日、二零零五年六月三十日及二零零六年六月三十日之合併資產負債表及其附註(「財務資料」)(已載於下文A節)，以供載入就陽光房地產基金根據《房地產投資信託基金守則》而首次公開發售及於香港聯合交易所有限公司上市陽光房地產基金單位而於二零零六年十二月八日刊發之發售通函。

陽光房地產基金乃以基金單位信託基金形式進行之集體投資計劃，根據《證券及期貨條例》第104條獲認可。陽光房地產基金乃根據囪基陽光資產管理有限公司(「管理人」)與及滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(「受託人」)於二零零六年五月二十六日訂立之信託契約而成立。陽光房地產基金自其成立當日起並無經營任何業務，直至於二零零六年十二月二日訂立買賣協議透過14家新成立之特定用途公司(「特定用途公司」)有條件同意向(其中包括)Shau Kee Financial Enterprises Limited(「SKFE」)、囪基兆業地產有限公司(「囪基地產」)、囪基兆業發展有限公司(「囪基發展」)、囪基兆業有限公司(「囪基兆業」)及Jetwin International Limited(「JIL」)之若干附屬公司收購下列公司(「物業公司」)之全部已發行普通股股本(除另有說明外)。

所收購物業公司之詳情列載如下：

公司名稱	註冊成立日期	普通股股本面值	註冊成立地點	主要業務	持有並擬列入陽光房地產基金之物業名稱
Balwyn Assets Limited	一九九三年十二月十四日	2美元	英屬處女群島	投資控股	—
Caufield Assets Limited	一九九三年十二月十四日	2美元	英屬處女群島	投資控股	—
沛達發展有限公司^	一九八八年八月十六日	港幣2元 港幣2元+	香港	物業發展及投資	寶恆商業中心
Onecote Assets Limited	二零零四年四月二十一日	1美元	英屬處女群島	投資控股	—
Tinselle Investment Limited	一九八五年十二月六日	港幣10,000,000元 港幣10,000元+	香港	物業發展及投資	文咸東街135商業中心物業
Prosper City Enterprises Limited	二零零四年四月二十日	1美元	英屬處女群島	投資控股	—
裕來地產發展有限公司	一九七七年十一月十一日	港幣10,000,000元 港幣5,000元+	香港	物業發展及投資	新輝商業中心物業之部份*
Alpha Skill Properties Limited	二零零四年一月二日	1美元	英屬處女群島	投資控股	—
旺信發展有限公司	一九九二年十二月八日	港幣10,000,000元 港幣2元+	香港	物業發展及投資	雲山大廈物業
Meca Enterprises Limited	二零零四年七月二日	1 美元	英屬處女群島	投資控股	—
積威置業有限公司	一九八六年十一月十八日	港幣10,000,000元 港幣10,000元+	香港	物業發展及投資	皇后大道東248號之78.4%
興彰有限公司	一九八七年二月二十七日	港幣10,000,000元 港幣1,000元+	香港	物業發展及投資	皇后大道東248號之4.5%
夏爽有限公司	一九八零年十二月十六日	港幣1,000元	香港	物業發展及投資	皇后大道東248號之17.1%

公司名稱	註冊成立日期	普通股股本面值	註冊成立地點	主要業務	持有並擬列入陽光房地產基金之物業名稱
寶添發展有限公司	一九九三年六月一日	港幣100元	香港	物業發展及投資	渣華道108號商業中心之66.7%
加隆置業有限公司	一九七七年十二月三十日	港幣2,000,000元	香港	物業發展及投資	渣華道108號商業中心之33.3%
盈福發展有限公司	一九九一年十二月十七日	港幣3,000,000元	香港	物業發展及投資	偉程商業大廈物業
新萬發展有限公司	一九九一年九月十七日	港幣2元	香港	物業發展及投資	百利商業中心物業
實盈置業有限公司	一九八九年一月十七日	港幣10,000元	香港	物業發展及投資	光華廣場物業之部份*
安協發展有限公司	一九九三年十一月十八日	港幣2元	香港	物業發展及投資	耀星華庭物業之63.6%
彩和發展有限公司	一九八八年十月十四日	港幣10,000元	香港	物業發展及投資	耀星華庭物業之36.4%
倍徽置業有限公司^	一九八七年九月二十九日	港幣2元 港幣2元+	香港	物業發展及投資	俊暉華庭物業之56.7%*
港文發展有限公司	一九九五年九月五日	港幣10,000元	香港	物業發展及投資	俊暉華庭物業之20%
展悅投資有限公司	一九九二年十二月三十一日	港幣52,000,000元	香港	物業發展及投資	港逸軒物業
威發隆發展有限公司	一九八七年八月七日	港幣3,000,000元	香港	物業發展及投資	富時中心
建巧投資有限公司	一九九九年十一月十九日	港幣2元	香港	物業發展及投資	永樂街235商業中心

公司名稱	註冊成立日期	普通股股本面值	註冊成立地點	主要業務	持有並擬列入陽光房地產基金之物業名稱
利萬發展有限公司	一九九二年七月十四日	港幣2元	香港	物業發展及投資	裕輝商業中心物業
昌明科技有限公司	一九九二年十月八日	港幣10,000元	香港	物業發展及投資	鹵港中心
旺冠發展有限公司	一九九三年六月二十三日	港幣1,000元	香港	物業發展及投資	安隆商業大廈物業
傑運發展有限公司	一九九三年八月十七日	港幣10,000元	香港	物業發展及投資	御皇臺物業

+ 無投票權遞延股份

* 於二零零六年十一月十日，實盈置業有限公司及裕來地產發展有限公司已分別有條件同意向鹵基地產之一間間接全資附屬公司基駿發展有限公司收購光華廣場物業及新輝商業中心物業餘下單位。另外，倍徽置業有限公司已於二零零六年四月十二日向獨立第三方勁生投資有限公司收購俊暉華庭物業之餘下23.3%權益。該等物業之餘下單位及權益於其後統稱為「餘下物業權益」。

^ 根據收購物業公司之買賣協議，沛達發展有限公司及倍徽置業有限公司各自之所有普通股及無投票權遞延股份將列入陽光房地產基金。

若干物業公司現時亦持有其他物業及附屬公司，而陽光房地產基金不擬收購該等物業及附屬公司(「保留物業及附屬公司」)。該等物業公司有條件地向SKFE、鹵基地產、鹵基兆業或JIL之其他附屬公司出售該等保留物業及附屬公司。

該等特定用途公司之詳情如下：

公司名稱	註冊成立日期	普通股本之每股面值	註冊成立日期
Barson Resources Limited	二零零六年三月二十日	1美元	英屬處女群島
Bestar Resources Limited	二零零六年三月二十二日	1美元	英屬處女群島
Besteam Resources Limited	二零零六年三月二十八日	1美元	英屬處女群島
祥德投資有限公司	二零零六年四月十二日	1美元	英屬處女群島
豐力有限公司	二零零六年四月十二日	1美元	英屬處女群島
亨威國際有限公司	二零零六年四月十二日	1美元	英屬處女群島
嘉昇投資有限公司	二零零六年四月十二日	1美元	英屬處女群島
建益投資有限公司	二零零六年四月十日	1美元	英屬處女群島
明威有限公司	二零零六年四月十日	1美元	英屬處女群島
美光資源有限公司	二零零六年四月十二日	1美元	英屬處女群島
Protim International Limited	二零零六年二月十六日	1美元	英屬處女群島
高峰國際有限公司	二零零六年四月十日	1美元	英屬處女群島
華景企業有限公司	二零零六年四月十日	1美元	英屬處女群島
永好投資有限公司	二零零六年四月十二日	1美元	英屬處女群島

此外，根據於二零零六年十一月十日訂立之買賣協議(以日期為二零零六年十二月二日之補充協議補充)，SKFE兩間間接全資附屬公司Bayman Limited及Crownwill Limited(該兩間公司均於二零零六年三月二十日分別於英屬處女群島註冊成立，其已發行及繳足股本為每股1美元)已有條件同意分別向現有業主(「物業業主」)收購上水中心購物商場及新都城一期物業(「該等物業」)。陽光房地產基金已有條件同意透過兩間另外新設特定用途公司收購Bayman Limited及Crownwill Limited之所有已發行股本，而有關收購將於緊接該等物業之買賣協議之前完成，而自完成日期起，該兩間特定用途公司將間接全資擁有該等物業。

物業業主及特定用途公司之詳情如下：

		特定用途公司			
所收購物業名稱	物業業主名稱	公司名稱	註冊成立日期	普通股本之每股面值	註冊成立日期
上水中心購物商場	凱峰企業有限公司／崇景建業有限公司	Kochi Enterprises Limited	二零零六年三月二十八日	1美元	英屬處女群島
新都城一期物業	崇景建業有限公司／Camleigh Investment Limited／康翠發展有限公司	建邦有限公司	二零零六年四月十二日	1美元	英屬處女群島

陽光房地產基金、特定用途公司及物業公司其後統稱為「集團」。

編製基準

財務資料乃根據組成集團之公司之經審核財務報表或未經審核管理賬目(如適用)及SKFE、囪基地產、囪基兆業及JIL若干附屬公司(該等公司現時擁有及管理陽光房地產基金將收購之該等物業及保留物業權益)之會計賬簿及紀錄編製而成(統稱「有關財務報表」)。由於各該等物業並無獨立財務報表,故財務資料已根據下文A節附註1所載之呈報基準及假設而編製。就本報告而言,亦已作出若干調整,以將與保留物業及附屬公司有關之資產、負債及經營業績按下文A節附註1之基準除去,亦已重列相關財務報表以符合下文A節附註3所載之會計政策。

由於陽光房地產基金及特定用途公司於成立或註冊成立後之經營期尚短,故並無就該等公司編製經審核財務報表。然而,就本報告而言,吾等已審閱陽光房地產基金及特定用途公司自其成立或註冊成立以來之所有重大交易,並已進行吾等認為必須之審核程序,以將與此等公司有關之財務資料載於本報告內。

董事及申報會計師各自的責任

編製有關財務報表乃組成集團各公司各自之董事及該等物業之賣方公司各自之董事(彼等批准有關財務報表之發行)之責任。管理人董事須負責編製真實和公允之財務資料。在編製真實和公允之財務資料時,董事必須貫徹採用合適的會計政策,作出審慎及合理之判斷和估計,並說明任何重大背離適用會計準則之原因。

吾等之責任是根據吾等審核工作之結果,就財務資料提出獨立意見。

意見之基礎

就本報告而言,作為對財務資料發表意見之基礎,吾等已按照香港會計師公會頒佈之《香港核數準則》進行適當核數程序,審核於有關期間之財務資料,亦已根據香港會計師公會頒佈之《核數指引》「招股章程及申報會計師」而進行吾等認為必須之額外程序。吾等並無審核現時組成集團各公司於二零零六年六月三十日以後任何期間之任何財務報表。

審核範圍包括以抽查方式查核與財務資料所載數額及披露事項有關之憑證，亦包括評估管理人董事於編製財務資料時所作之主要估計及判斷、所採用之會計政策是否適合集團之具體情況、以及有否貫徹運用並足夠披露該等會計政策。

吾等在策劃和進行工作時，均以取得一切吾等認為必須之資料及解釋為目標，使吾等獲得充份之憑證，就財務資料是否存在重大之錯誤陳述，作合理之確定。在提出意見時，吾等亦已衡量財務資料所載資料在整體上是否足夠。吾等相信，吾等之工作已為下列意見建立合理之基礎。

意見

吾等認為，就本報告而言，上述財務資料及其附註已作出所有認為必須之調整，並按照下文A節附註1所載之基準，均真實及公允地反映集團於二零零四年六月三十日、二零零五年六月三十日及二零零六年六月三十日之財政狀況以及集團於截至二零零四年六月三十日、二零零五年六月三十日及二零零六年六月三十日止三個年度各年之合併業績和現金流量。

A. 財務資料

合併收益表

		截至六月三十日止年度		
		二零零四年	二零零五年	二零零六年
	附註	港幣千元	港幣千元	港幣千元
營業額	6	243,816	248,360	251,419
租金相關收入	7	65,443	69,073	66,516
直接成本	8	(101,795)	(102,498)	(107,573)
毛利		207,464	214,935	210,362
其他收入		330	929	588
投資物業之公允價值增加	11	519,360	706,429	2,469,077
待出售之建成物業減值撥回	12	59,800	21,081	18,342
出售待出售之建成物業溢利		105	779	164
行政開支		(1,800)	(1,867)	(714)
其他經營(開支)／收入		(964)	789	(1,320)
利息支出		(15,456)	(23,787)	(26,164)
除稅前溢利	9	768,839	919,288	2,670,335
所得稅	10	(125,688)	(128,727)	(455,249)
年度溢利		643,151	790,561	2,215,086

隨附刊登之附註構成財務資料之部份。

合併資產負債表

		於六月三十日		
		二零零四年	二零零五年	二零零六年
	附註	港幣千元	港幣千元	港幣千元
非流動資產				
投資物業	11	3,726,360	4,432,860	6,902,000
應收分期款	13(a)	3,264	2,747	—
遞延稅項資產	14(a)	28,364	31,686	3,276
其他固定資產		27	—	—
		3,758,015	4,467,293	6,905,276
流動資產				
待出售之建成物業	12	946,288	965,830	984,701
應收分期款	13(a)	368	266	—
應收款項、按金及預付費用	13(b)	19,520	17,080	20,874
可收回稅款		2,791	1,758	—
銀行存款		4	4	4
		968,971	984,938	1,005,579
總資產		4,726,986	5,452,231	7,910,855
流動負債				
租戶按金		(65,070)	(67,228)	(72,738)
預收租金		(3,477)	(1,979)	(2,851)
應付賬款及應計費用		(1,413)	(914)	(995)
本期稅項		(34,797)	(36,250)	(36,075)
		(104,757)	(106,371)	(112,659)
非流動負債				
應付關連公司款項		(1,917,219)	(1,829,060)	(1,760,687)
遞延稅項負債	14(a)	(194,904)	(303,092)	(704,449)
		(2,112,123)	(2,132,152)	(2,465,136)
總負債		(2,216,880)	(2,238,523)	(2,577,795)
資產淨值		2,510,106	3,213,708	5,333,060
資本及儲備				
投資資本－物業公司	16	60,052	60,052	60,052
應付物業業主款項	17	2,078,437	2,247,265	3,437,072
保留溢利		371,617	906,391	1,835,936
		2,510,106	3,213,708	5,333,060

隨附刊登之附註構成財務資料之部份。

合併權益變動表

	投資資本－物業公司	應付物業業主款項	保留溢利	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零零三年七月一日	60,052	1,817,500	79,718	1,957,270
年度溢利	—	—	643,151	643,151
物業業主應佔溢利	—	346,252	(346,252)	—
物業業主賬目變動	—	(85,315)	—	(85,315)
已宣派及批准之股息	—	—	(5,000)	(5,000)
於二零零四年六月三十日	60,052	2,078,437	371,617	2,510,106
年度溢利	—	—	790,561	790,561
物業業主應佔溢利	—	251,787	(251,787)	—
物業業主賬目變動	—	(82,959)	—	(82,959)
已宣派及批准之股息	—	—	(4,000)	(4,000)
於二零零五年六月三十日	60,052	2,247,265	906,391	3,213,708
年度溢利	—	—	2,215,086	2,215,086
物業業主應佔溢利	—	1,285,541	(1,285,541)	—
物業業主賬目變動	—	(95,734)	—	(95,734)
於二零零六年六月三十日	60,052	3,437,072	1,835,936	5,333,060

物業業主應佔溢利指於各年度來自上水中心購物商場、新都城一期物業、光華廣場物業剩餘單位、新輝商業中心物業剩餘單位及俊暉華庭物業剩餘之23.3%之租賃利潤。物業業主賬目變動指分派予該等物業業主之盈餘現金淨額及其提供之經營資金。

隨附刊登之附註構成財務資料之部份。

合併現金流量表

	截至六月三十日止年度		
	二零零四年	二零零五年	二零零六年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
營運活動			
除稅前溢利	768,839	919,288	2,670,335
利息收入	(304)	(275)	(354)
壞賬撥備／(撥備撥回)	712	(1,115)	1,030
投資物業之公允價值增加	(519,360)	(706,429)	(2,469,077)
待出售之建成物業減值撥回	(59,800)	(21,081)	(18,342)
利息支出	15,456	23,787	26,164
折舊	27	27	—
營運資金變動前之營運溢利	205,570	214,202	209,756
應收分期款減少	283	619	3,343
待出售之建成物業減少／(增加)	156	1,539	(529)
應收款項、按金及預付費用減少／(增加)	3,861	3,555	(5,154)
租戶按金增加	1,404	2,158	5,510
預收租金(減少)／增加	(5,628)	(1,498)	872
應付賬款及應計費用(減少)／增加	(3,714)	(499)	81
營運活動所得之現金	201,932	220,076	213,879
已付稅項			
已付香港利得稅	(18,726)	(21,375)	(23,899)
營運活動所得之現金淨值	183,206	198,701	189,980

隨附刊登之附註構成財務資料之部份。

	截至六月三十日止年度		
	二零零四年	二零零五年	二零零六年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
投資活動			
投資物業之添置	—	(71)	(63)
已收利息	304	275	354
投資活動所得之現金淨值	304	204	291
融資活動			
應付物業業主款項減少	(85,315)	(82,959)	(95,734)
已付利息	(15,456)	(23,787)	(26,164)
已付股息	(5,000)	(4,000)	—
融資活動所用之現金淨值	(105,771)	(110,746)	(121,898)
	77,739	88,159	68,373
償還關連公司款項淨值	(77,740)	(88,159)	(68,373)
現金及現金等價物減少淨額	(1)	—	—
年初結餘			
－現金及現金等價物	5	4	4
－應付關連公司款項	(1,994,959)	(1,917,219)	(1,829,060)
年末結餘			
－現金及現金等價物	4	4	4
－應付關連公司款項	(1,917,219)	(1,829,060)	(1,760,687)

隨附刊登之附註構成財務資料之部份。

財務資料附註

1. 呈列基準及假設

合併收益表乃根據下列基準及假設編製以包括物業公司之收益表及租賃物業之經營業績，猶如物業公司於有關期間已收購餘下物業權益及集團於有關期間已收購及持有物業公司及該等物業，惟不包括與保留物業及附屬公司有關者。於二零零四年六月三十日、二零零五年六月三十日及二零零六年六月三十日之合併資產負債表乃根據同一基準及假設編製，以呈列集團之資產負債表及該等物業之資產及負債，猶如集團於該等日期持有物業公司及該等物業，惟不包括與保留物業及附屬公司有關者：

(a) 物業公司

若干物業公司現時亦持有保留物業及附屬公司。該等物業公司有條件地向SKFE、囪基地產、囪基兆業或JIL之其他附屬公司出售該等保留物業及附屬公司。財務資料包括物業公司之財務報表，而就本報告而言，亦已作出若干調整，以將與保留物業及附屬公司有關之資產及負債及經營業績除去。

(b) 該等物業及保留物業權益

各該等物業及保留物業權益並無獨立財務報表，原因為其構成SKFE、囪基地產、囪基兆業及JIL若干附屬公司(該等公司擁有及管理該等物業及保留物業權益)之部份經營業務。財務資料乃根據SKFE、囪基地產、囪基兆業及JIL之該等附屬公司之會計賬簿及紀錄及按下列基準及假設編製而成，以載入該等物業及保留物業權益之經營業績及財務狀況，猶如其於呈列之最早期間開始時已按個別基準開始經營。

僅將與該等物業及保留物業權益直接有關之賬目載入財務資料。該等賬目包括投資物業、應收款項、待出售之建成物業、租戶按金、預收租金、直接有關之遞延稅項、租金收入、停車場收入、租金相關收入、及直接有關開支。該等物業及保留物業權益之所得稅開支乃按該等物業及保留物業權益猶如其為獨立課稅實體所適用之稅率計算。

物業公司及該等物業之庫務及現金支付職務乃由SKFE、囪基地產、囪基發展、囪基兆業及JIL之若干附屬公司中央執管。因此，現金及現金等價物及應付款項將於該等附屬公司之往來賬戶中處理。該等附屬公司收取之利息支出因此計入財務資料。現金流量包括收取租金收入、清償應付開支及添置資產，乃由該等附屬公司中央執管，並因此於財務資料呈列為與關連公司有關之往來賬目結餘淨額之變動。

2. 財務資料之遵例聲明及編製基準

財務資料已按照香港會計師公會頒佈之所有適用之《香港財務報告準則》(此統稱包括所有適用之個別《香港財務報告準則》、《香港會計準則》及詮釋，及香港公認會計原則編製)。財務資料亦已符合《房地產投資信託基金守則》之適用披露條文。

編製財務資料所用之基準為歷史成本法，惟投資物業以其公允價值列賬除外(見下文會計政策)。

管理層須在編製符合《香港財務報告準則》之財務資料時作出對會計政策應用，以及對資產、負債、收入和支出之報告數額構成影響之判斷、估計和假設。這些估計和相關假設是根據以往經驗和管理層因應當時情況認為合理之多項其他因素作出的，其結果構成了管理層在無法依循其他途徑即時得知資產與負債之賬面值時所作出判斷之基礎。實際結果可能有別於估計數額。

3. 主要會計政策

截至財務資料刊發當日，香港會計師公會已頒佈但在截至二零零六年六月三十日止會計期間尚未生效，亦沒有在財務資料採用下列修訂、新準則及詮釋。管理人預期採納該等準則不會對集團之經營業績及財務狀況做成任何重大影響。

	自下列日期開始或以後之會計期間生效
《香港財務報告準則》第6號－勘探及評估礦物資源	二零零六年一月一日
《香港財務報告準則》第7號－金融工具：披露事項	二零零七年一月一日
《香港(國際財務報告詮釋委員會)》第4號－釐定某項安排是否包括租賃	二零零六年一月一日
《香港(國際財務報告詮釋委員會)》第5號－因關閉、復原及環境修復基金而產生權益之權利	二零零六年一月一日
《香港(國際財務報告詮釋委員會)》第6號－因參與個別市場而產生之負債－廢料電動及電子設備	二零零五年十二月一日
《香港(國際財務報告詮釋委員會)》第7號－採用《香港會計準則》第29號之重列方式，嚴重通賬經濟之財務報告	二零零六年三月一日
《香港(國際財務報告詮釋委員會)》第8號－《香港財務報告準則》第2號之範疇	二零零六年五月一日
《香港(國際財務報告詮釋委員會)》第9號－內置衍生工具之重新評估	二零零六年六月一日
《香港會計準則》第19號(經修訂)－僱員福利	
－精算盈虧、集團計劃及披露事項	二零零六年一月一日
《香港會計準則》第21號(經修訂)－淨率變動之影響	
－於外地業務之投資淨額	二零零六年一月一日
《香港會計準則》第39號(經修訂)－金融工具：確認及計算：	
—預測集團內公司間交易之現金流量對沖會計處理	二零零六年一月一日
－公允價值選項	二零零六年一月一日
－財務擔保合約	二零零六年一月一日
因香港《2005年公司(修訂)條例》而對以下準則作出之修訂：	
－《香港會計準則》第1號－財務報表之呈列	二零零六年一月一日
－《香港會計準則》第27號－綜合及單獨財務報表	二零零六年一月一日
－《香港財務報告準則》第3號－業務合併	二零零六年一月一日
《香港會計準則》第1號(經修訂)－財務報表之呈列：股本披露	二零零七年一月一日

集團採納之主要會計政策概要如下：

(a) *投資物業*

投資物業乃指擁有或以租賃權益持有之土地及／或樓宇，用以賺取租金收入及／或用作資本增值。

投資物業以公允價值於合併資產負債表列賬。因投資物業公允價值變動或報廢或出售而產生之盈虧將於損益確認。來自投資物業之租金收入將按附註3(j)(i)所述入賬。

(b) *其他固定資產*

其他固定資產於合併資產負債表以成本值減累計折舊及減值虧損列賬。

折舊乃按固定資產之預期可使用年期5年以直線法沖銷其成本(已扣除估計殘值(如有))計算。

其他固定資產之賬面值將於各結算日予以審閱有否減值跡象。資產或與其有關之現金產生單位之賬面值超過其可收回數額之部份將確認為減值虧損。資產或與其有關之現金產生單位之可收回數額乃其淨銷售價及使用價值兩者中之較高者。評估使用價值時，將以除稅前之折讓率計算預期未來現金流量之現值，而該折讓率則可反映當時市場對金錢價值之評估及該項資產之特有風險。倘用於釐定可收回數額之預計數字出現正面的變化，則減值虧損將予以轉回。

報廢或出售一項固定資產項目所產生之盈虧乃按出售所得款項淨額與項目該資產賬面值之間之差額釐定，並於報廢或出售當日於損益確認。

(c) *待出售之建成物業*

待出售之建成物業乃按成本及可變現淨值兩者中之較低者列賬。成本乃按未出售物業佔該發展項目之總土地及發展成本之比例計算。可變現淨值指預期售價(按照現行市況計算)減出售物業將予產生之成本。

(d) *貿易及其他應收款項*

貿易及其他應收款項乃按公允價值初始確認，其後按攤銷成本減呆壞賬減值虧損列賬，惟該等應收款項為向關連方作出不設固定還款期之免息貸款或其折現之影響不重大之情況則除外。於該等情況下，應收款項將按成本減呆壞賬減值虧損列賬。

呆壞賬減值虧損乃按財務資產之賬面值與預計未來現金流量之間之差額計算，並於折現影響重大之情況下折現。

(e) *貿易及其他應付款項*

貿易及其他應付款項乃按公允價值初始確認並於其後按攤銷成本列賬，除非折現之影響不重大，於此情況下則以成本值列賬。

(f) *現金及現金等價物*

現金及現金等價物包括銀行存款及其價值變動之風險不大。

(g) *所得稅*

本年度所得稅包括本期所得稅及遞延稅項資產及負債之變動。本期所得稅及遞延稅項資產及負債之變動將於損益確認，惟倘其與直接於權益確認之項目有關的話，則於權益確認。

本期所得稅乃於本年度應課稅收入而以結算日生效或大致生效之稅率之稅率計算之預期應繳稅項，以及涉及過往年度應繳稅項之任何調整。

遞延稅項資產及負債分別自可扣稅與應課稅款項之間之暫時差異產生，即資產及負債就財務報表上之賬面值與及其計稅基礎之差異。遞延稅項資產也可以由未利用可抵扣稅項虧損和未利用稅款抵減產生。

除若干特別情況外，所有遞延稅項負債及遞延稅項資產(以資產可能用於抵銷未來應課稅溢利者為限)均會予以確認。支持確認由可抵扣暫時差異所產生遞延稅項資產之未來應課稅溢利包括因轉回現有應課稅暫時差異而產生之數額；惟有關差異必須與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期在可抵扣暫時差異預計轉回之同一期間或

遞延稅項資產所產生之稅項虧損向後期或向前期結轉之期間內轉回。在決定現有之應課稅暫時差異是否足以支持確認由未利用可抵扣稅項虧損和稅款抵減所產生之遞延稅項資產時，亦會採用同一準則，倘涉及同一稅務機關及同一應課稅實體，而且預期在能夠使用未利用可抵扣稅項虧損和稅款抵減撥回之同一期間內轉回。

遞延稅項是按照資產及負債賬面值之預期實現或清償方式，以結算日已生效或大致生效之稅率計量。遞延稅項資產及負債均不予折現。

遞延稅項資產之賬面值於各結算日均予以評估。倘預期不再可能獲得足夠之應課稅溢利以抵扣相關之稅務利益，則該遞延稅項資產之賬面值便會調低。但如果日後有可能獲得充足應課稅溢利，有關減額便會轉回。

本期稅項及遞延稅項結餘及其變動額會分開列示，並且不予抵銷。倘集團有法定行使權以本期稅項資產抵銷本期稅項負債，並且符合下列額外條件之情況下，本期稅項資產與遞延稅項資產始會分別與本期稅項負債及遞延稅項負債抵銷：

- 本期稅項資產及負債：集團計劃按淨額基準結算，或同時變現該資產及清償該負債；或
- 遞延稅項資產及負債：這些資產及負債與同一稅務機關就以下其中一項徵收之所得稅有關：
  - 同一應課稅實體；或
  - 不同應課稅實體，這些實體計劃在日後各預計有大額遞延稅項負債需要清償或大額遞延稅項資產可以收回之期間內，按淨額基準變現當期稅項資產及清償當期稅項負債，或同時變現該資產及清償該負債。

(h) *準備及或然負債*

倘若集團須就已發生事件承擔法律或推定責任，而履行該等責任會導致經濟利益外流及能作出可靠估計時，則會就該等時間或數額不定之負債計提準備。如果貨幣時間值重大，則按履行責任預計所需支出之現值計提準備。

倘若須流出經濟利益之機會不大，或無法可靠地估計有關數額，則會將該責任披露為或然負債，惟經濟利益外流之可能性極低之情況則除外。倘有關責任須視乎某宗或多宗未來事件是否發生方可確定是否存在，則該等責任亦會披露為或然負債，惟經濟利益外流之可能性極低之情況則除外。

(i) *股息*

股息於組成集團之各公司之董事宣派(就中期股息而言)或其股東批准(就末期股息而言)之會計期間確認為負債。

(j) *收益確認*

在經濟利益可能會流入集團，而收益及成本(如適用)能可靠地計算，則有關收入將按下列基準於損益確認：

(i) 經營租賃之租金收入

經營租賃之應收租金收入於租賃期所涵蓋期間內，以等額分期在損益確認；但如有其他基準能更清楚反映租賃資產所產生之收益模式則除外。經營租賃協議所涉及之激勵措施乃於損益確認為應收租賃付款淨值總額之組成部份。或然租金於其賺取之會計期間內確認為收入。

(ii) 停車場收入及租金相關收入

停車場收入及租金相關收入乃按應計基準確認為收益。

(iii) 出售物業

出售待出售之建成物業所產生之收益於簽訂買賣協議或香港特別行政區政府發出入伙紙之日(以較後發生者為準)入賬。

(iv) 利息收入

利息收入按實際利率法累計確認。

(k) *借貸成本*

借貸成本乃於其產生期間於損益列支。

(l) *分部報告*

分部是指集團內可明顯區分之組成部份，並且負責提供單項或一組相關之產品或服務(業務分部)，或在一個特定之經濟環境中提供產品或服務(地區分部)，並且承擔不同於其他分部之風險和回報。

由於集團於香港經營所有業務，故並無呈列地區分部資料。

分部收入、支出、經營業績、資產和負債包含直接歸屬某一分部，以及可按合理基準分配至該分部之項目之數額。例如，分部資產主要包括固定資產及應收款項，而分部負債主要包括營運負債。

分部資本開支是指在期內購入預計可於超過一個會計期間使用之分部資產（包括有形及無形資產）所產生之成本總額。

未能分配至分部之項目主要包括企業資產及支出。

4. 會計估計及判斷

採用集團之會計政策時所用之估計不確定性之主要來源及關鍵會計判決列載如下。

(i) *投資物業*

誠如附註11所述，投資物業乃按獨立專業估值師所作估值之公允價值列賬。釐定公允價值時，估值師已根據涉及若干估計之估值方法。管理層於依賴估值報告時，亦已行使其判斷力並信納估值方法足以反映現時市況。

(ii) *遞延稅項資產*

於二零零四年六月三十日、二零零五年六月三十日及二零零六年六月三十日，集團有關未利用可抵扣稅項虧損之遞延稅項資產為港幣1,297,000元、港幣12,609,000元及港幣11,745,000元，已按附註14所述確認。變現遞延稅項資產主要視乎是否有足夠未來應課稅溢利或於可見將來可以未利用可抵扣稅項虧損對銷之應課稅暫時性差異而定。倘產生之未來實際應課稅溢利或應課稅暫時性差異少於預期數額，遞延稅項資產可能會出現轉回，並會於有關轉回發生期間之損益內確認。

5. 分部資料

	寫字樓物業			零售物業			總額		
	截至六月三十日止年度			截至六月三十日止年度			截至六月三十日止年度		
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零四年	二零零五年	二零零六年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
營業額									
－租金收入	93,173	91,967	95,734	129,035	134,951	135,489	222,208	226,918	231,223
－停車場收入	2,954	2,794	3,017	18,654	18,648	17,179	21,608	21,442	20,196
總額	96,127	94,761	98,751	147,689	153,599	152,668	243,816	248,360	251,419
分部業績	77,178	74,967	73,508	112,538	116,898	109,509	189,716	191,865	183,017
投資物業之公允價值增加	202,200	506,500	1,008,000	317,160	199,929	1,461,077	519,360	706,429	2,469,077
待出售之建成物業之減值撥回／(撥備)	59,800	22,359	18,491	—	(1,278)	(149)	59,800	21,081	18,342
所得稅	(51,275)	(74,663)	(181,740)	(74,413)	(54,064)	(273,509)	(125,688)	(128,727)	(455,249)
	287,903	529,163	918,259	355,285	261,485	1,296,928	643,188	790,648	2,215,187
未能分類之經營開支							(37)	(87)	(101)
年度溢利							643,151	790,561	2,215,086
分部資產	2,263,337	2,801,911	3,818,496	2,463,649	2,650,320	4,092,359	4,726,986	5,452,231	7,910,855
分部負債	(1,911,435)	(1,925,040)	(2,023,596)	(305,445)	(313,483)	(554,199)	(2,216,880)	(2,238,523)	(2,577,795)
資本開支	—	294	—	5	71	758	5	365	758
折舊	—	—	—	27	27	—	27	27	—

6. 營業額

	截至六月三十日止年度		
	二零零四年	二零零五年	二零零六年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
租金收入	222,208	226,918	231,223
停車場收入	21,608	21,442	20,196
	243,816	248,360	251,419

7. 租金相關收入

	截至六月三十日止年度		
	二零零四年	二零零五年	二零零六年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
樓宇管理費	33,387	34,702	33,952
冷氣費	20,207	20,897	20,109
差餉	7,963	9,506	9,723
推薦徵費	3,667	3,667	2,417
提前終止租賃賠償	85	175	114
沒收按金	134	126	201
	65,443	69,073	66,516

8. 直接成本

	截至六月三十日止年度		
	二零零四年	二零零五年	二零零六年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
樓宇管理費	48,829	50,067	51,428
停車場營運成本	7,627	7,442	6,249
租賃佣金	18,433	15,924	16,993
地稅及差餉	12,234	13,382	14,392
推廣支出	7,574	8,616	8,211
維修及保養	3,944	4,603	7,493
法律及專業費	1,832	1,537	1,597
印花稅及註冊費	141	119	203
折舊	27	27	—
物業雜項支出	1,154	781	1,007
	101,795	102,498	107,573

9. 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(計入)下列各項：

	截至六月三十日止年度		
	二零零四年	二零零五年	二零零六年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
核數師酬金	309	376	412
董事酬金	—	—	—
應收投資物業租金*	(247,596)	(251,886)	(246,055)
減：開支	80,217	85,011	89,815
應收投資物業租金淨額	(167,379)	(166,875)	(156,240)
其他租金收入減開支	(40,112)	(48,087)	(54,122)
出售物業成本	161	1,833	166
*已包括或然租金收入	(262)	(372)	(320)

10. 所得稅

(a) 於合併收益表之所得稅代表：

	截至六月三十日止年度		
	二零零四年	二零零五年	二零零六年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
本期稅項 — 香港利得稅			
本年度準備	25,556	23,857	25,504
過往年度準備(多計)／少計	(25)	4	(22)
	25,531	23,861	25,482
遞延稅項	100,157	104,866	429,767
	125,688	128,727	455,249

香港利得稅準備乃根據有關期間估計應課稅溢利之17.5%計算。

(b) 稅項支出與會計溢利以適用稅率計算之對賬：

	截至六月三十日止年度		
	二零零四年	二零零五年	二零零六年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
除稅前溢利	768,839	919,288	2,670,335
按17.5%計算之			
除稅前溢利名義稅項	134,547	160,875	467,308
不可扣減支出之稅項影響	171	171	18
毋須計稅收入之稅項影響	(4,847)	(10,329)	(9,219)
未被確認之暫時差異之稅項影響	(707)	(2,472)	—
於本年度確認之過往年度			
稅項虧損之稅項影響	—	(11,726)	(407)
已使用未被確認			
稅項虧損之稅項影響	(3,376)	(6,825)	(2,261)
過往年度之準備(多計)／少計	(25)	4	(22)
其他	(75)	(971)	(168)
實際稅項支出	125,688	128,727	455,249

11. 投資物業

	於六月三十日		
	二零零四年	二零零五年	二零零六年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
年初	3,207,000	3,726,360	4,432,860
添置	—	71	63
公允價值增加	519,360	706,429	2,469,077
年終	3,726,360	4,432,860	6,902,000

附註：

(i) 所有投資物業均已於二零零四年六月三十日、二零零五年六月三十日及二零零六年六月三十日以個別物業之公開市值為準則，並參照市場類似交易個案，及在適當情況下，以扣除支銷後之收入淨額化作資本作為估值根據，並已考慮租約期滿時收入增加之可能性，而對物業作出重估。於二零零五年六月三十日及二零零六年六月三十日之估值乃由獨立專業測量師行 — 戴德梁行有限公司進行重估，而於二零零四年六月三十日之估值則由黃浩明先生進行重估，黃先生為囪基地產全資附屬公司之專業估價師，並為香港測量師學會之資深會員，對香港物業之估值擁有豐富經驗。

(ii) 所有投資物業亦已於二零零六年九月三十日由受託人委任之獨立專業估值師行第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(「第一太平戴維斯」)按公開市值為準則，參照市場上之類似銷售個案及在適當情況下，以扣除支銷後之收入淨額化作資本作為估值根據，並已考慮租約期滿時收入增加之可能性，而對物業作出重估。該等投資物業於二零零六年九月三十日之公允價值為港幣7,193,000,000元。

(iii) 所有以經營租賃持有之土地及物業倘有機會符合投資物業之定義則分類為投資物業。

(iv) 投資物業之賬面淨值分析如下：

	於六月三十日		
	二零零四年	二零零五年	二零零六年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
香港			
—長期租約	1,380,900	1,761,000	4,224,000
—中期租約	2,345,460	2,671,860	2,678,000
	3,726,360	4,432,860	6,902,000

12. 待出售之建成物業

	於六月三十日		
	二零零四年	二零零五年	二零零六年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
年初	886,644	946,288	965,830
添置	5	294	695
待出售之建成物業減值撥回	59,800	21,081	18,342
本年度出售	(161)	(1,833)	(166)
年末	946,288	965,830	984,701

附註：

(i) 於二零零四年六月三十日、二零零五年六月三十日及二零零六年六月三十日以可變現淨值列賬之待出售之建成物業分別為港幣387,605,000元、港幣538,758,000元及港幣102,231,000元。

(ii) 待出售之建成物業於陽光房地產基金完成收購時將轉為投資物業。

(iii) 待出售之建成物業已於二零零六年九月三十日由第一太平戴維斯按其現況以公開市值為準則，並參照市場類似交易個案作出重估。該等待出售之建成物業於二零零六年九月三十日之公允價值為港幣1,897,000,000元。

13. 財務資產

(a) *應收分期款*

此乃自結算日起十二個月後來自出售物業之應收分期款項。結算日後十二個月內之應收之款項已列入流動資產內。

自結算日起十二個月內之應收分期款賬齡分析如下：

	於六月三十日		
	二零零四年	二零零五年	二零零六年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
即期至逾期一個月內	182	160	—
逾期一個月以上及至三個月	46	49	—
逾期三個月以上及至六個月	66	57	—
逾期超過六個月	74	—	—
	368	266	—

(b) *應收款項、按金及預付費用*

	於六月三十日		
	二零零四年	二零零五年	二零零六年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
應收租金	16,668	14,993	15,834
其他應收款項、按金及預付費用	2,852	2,087	5,040
	19,520	17,080	20,874
預期多於一年後收回之按金	2,017	2,018	4,989

自結算日起十二個月內應收租金之賬齡分析如下：

	於六月三十日		
	二零零四年	二零零五年	二零零六年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
即期至逾期一個月內	11,471	9,835	11,773
逾期一個月以上及至三個月	696	723	1,676
逾期三個月以上及至六個月	994	987	457
逾期超過六個月	3,507	3,448	1,928
	16,668	14,993	15,834

董事認為應收款項之賬面值與其公允價值相若。

14. 遞延稅項

(a) 已被確認之遞延稅項資產及負債：

於合併資產負債表上確認之遞延稅項(資產)／負債成份及有關期間之變動如下：

	加速稅項折舊之變動	投資物業重估	稅項虧損	其他	總數
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零零三年七月一日	48,401	25,808	(7,868)	42	66,383
於損益扣除／(計入)	8,421	85,166	6,571	(1)	100,157
於二零零四年六月三十日	56,822	110,974	(1,297)	41	166,540
於損益扣除／(計入)	5,290	110,890	(11,312)	(2)	104,866
於二零零五年六月三十日	62,112	221,864	(12,609)	39	271,406
於損益扣除／(計入)	8,516	420,426	864	(39)	429,767
於二零零六年六月三十日	70,628	642,290	(11,745)	—	701,173

	於六月三十日		
	二零零四年	二零零五年	二零零六年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
被確認於合併資產負債表內之遞延稅項資產淨額	(28,364)	(31,686)	(3,276)
被確認於合併資產負債表內之遞延稅項負債淨額	194,904	303,092	704,449
	166,540	271,406	701,173

(b) 未被確認之遞延稅項資產

未被確認之遞延稅項資產之情況如下：

	於六月三十日		
	二零零四年	二零零五年	二零零六年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
與投資物業公允價值變動			
有關之可扣稅之暫時差異	165,580	118,784	66,104
因可抵扣稅務虧損			
而產生之將來稅務利益			
—已經稅務局評估	129,978	58,126	—
—未經稅務局評估	238,736	206,473	195,052
	534,294	383,383	261,156

由於預期不能利用該等暫時差異及稅務虧損，故集團尚未就可扣稅之暫時差異及未利用稅務虧損所產生遞延稅項資產作出確認。根據現行稅法，這些可抵扣稅務虧損不設應用限期。

15. 已發行基金單位

陽光房地產基金乃於二零零六年五月二十六日成立，而其於所呈列之年結日並無發行基金單位。

16. 投資資本 — 物業公司

於陽光房地產基金收購物業公司前，於各年度結算日投資於物業公司或投資控股公司之資金乃以投資資本之形式呈列。該等金額將以陽光房地產基金收購物業公司之成本抵銷。

17. 應付物業業主款項

該等款項指由現有物業業主資助收購及經營該等物業及保留物業權益之資金，並須於該等物業及保留物業權益被收購時由陽光房地產基金支付及由陽光房地產基金收購該等物業及保留物業權益時結算。

18. 重要租賃安排

於結算日，根據不可解除經營租賃在日後應收的最低租賃付款總額如下：

	於六月三十日		
	二零零四年	二零零五年	二零零六年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
一年內	222,717	216,435	240,212
一年後但五年內	114,254	111,827	168,086
	336,971	328,262	408,298

這些經營租賃一般初步為期一年至六年，並且有權選擇在到期日後續期，屆時所有條款均可重新商定。有關物業賬面值之詳情已載於附註11。

19. 資本承擔

於結算日，尚未於財務資料中計提之資本承擔項目如下：

	於六月三十日		
	二零零四年	二零零五年	二零零六年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
經批准但尚未簽約	—	5,000	6,000

20. 財務風險管理目標與政策

集團會在正常業務過程中出現信貸風險及利率風險。有關風險及如何減低該等風險之政策載列如下：

(a) *信貸風險*

集團之信貸風險主要來自應收租金。組成集團各公司之管理層已設有特定之信貸政策，並持續監察該等信貸風險。

出租物業之每月租金會預先收取，並會持有足夠租戶按金以承擔信貸風險之潛在風險。因此，集團並無要求其客戶提供抵押品。應收款項之賬齡分析乃按時編製及審慎監察以將有關之信貸風險降至最低水平。撥備已就預期無法收回款項作出。

由於集團客戶數目眾多，集團之信貸風險並不集中。合併資產負債表內各項財務資產之賬面值已代表信貸所面對之最大風險。

(b) *利率風險*

集團並無重大計息資產。集團之利率變動風險主要來自關連人士之計息借款。有關借款包括無固定到期日之浮動利率債務。利率上漲可能引致有關未償還之浮動利率借貸之利息開支增加，並增加新增負債之成本。集團於有關期間並未採用任何衍生工具監控利率風險。

B. 關連人士交易

物業公司、該等物業及保留物業權益乃分別由SKFE、囱基地產、囱基兆業、囱基發展或JIL之為不同公司以不同比例持有。根據《香港會計準則》第24號「關連人士披露」，集團與SKFE集團、囱基地產集團、囱基兆業集團、囱基發展集團或JIL集團（其後統稱「賣方」）之間進行之交易將視為關連人士交易。

(a) 於有關期間，集團與關連人士之交易如下：

	截至六月三十日止年度		
	二零零四年	二零零五年	二零零六年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
收益			
租金收入（附註(i)）			
囱基兆業地產代理有限公司	—	—	462
囱基陽光資產管理有限公司	—	—	798
囱基陽光物業管理有限公司	—	—	477
仲宏投資有限公司	1,414	1,224	1,234
樓宇管理費（附註(i)）			
囱基兆業地產代理有限公司	—	—	7
囱基陽光資產管理有限公司	—	—	99
囱基陽光物業管理有限公司	—	—	57
仲宏投資有限公司	265	265	160
空調收入（附註(i)）			
囱基陽光資產管理有限公司	—	—	62
囱基陽光物業管理有限公司	—	—	35
仲宏投資有限公司	197	198	93
徵收差餉（附註(i)）			
囱基兆業地產代理有限公司	—	—	13
囱基陽光資產管理有限公司	—	—	16
囱基陽光物業管理有限公司	—	—	9
仲宏投資有限公司	20	46	23
開支			
樓宇管理費（附註(i)）			
冠威管理有限公司	37,395	38,675	39,511
囱益物業管理有限公司	5,495	5,519	5,790
新都城管理有限公司	118	105	68
上水中心管理有限公司	59	55	56

	截至六月三十日止年度		
	二零零四年	二零零五年	二零零六年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
租賃佣金(附註(i))			
囪基物業代理有限公司	544	559	610
囪基兆業地產代理有限公司	17,809	14,882	14,330
專業費(附註(i))			
Fivechit (Consultants) Limited	240	240	240
囪基兆業地產代理有限公司	11	9	5
推廣支出(附註(i))			
仲宏投資有限公司	1	—	—
宏力保安服務有限公司	36	54	45
維修及保養(附註(i))			
冠威管理有限公司	9	—	19
Jensome Technology Limited	—	—	80
宏力保安股務有限公司	—	—	50
保安員服務費(附註(i))			
宏力保安服務有限公司	338	256	215
銷售佣金(附註(i))			
囪基兆業地產代理有限公司	—	13	—
利息開支(附註(ii))			
高寶智有限公司	5,063	5,334	7,995
囪基財務有限公司	5,192	13,344	10,306
囪基兆業地產代理有限公司	3,297	3,315	4,645
囪基兆業地產財務有限公司	1,904	1,793	3,216

附註：

(i) 該等交易乃按一般商業條款及於正常業務範圍內進行。

(ii) 利息開支乃按當時尚未清償之有關貸款結餘並經參考滙豐所報之最優惠利率計算。

(b) 與關連人士於個別日期之結餘(已於合併資產負債表披露)如下：

	於六月三十日		
	二零零四年	二零零五年	二零零六年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
(i) 來自下列公司之無抵押計息貸款：			
高寶智有限公司	102,860	105,526	110,791
囪基財務有限公司	130,955	125,184	122,351
囪基兆業地產財務有限公司	65,314	63,594	60,914
囪基兆業地產代理有限公司	94,212	90,442	87,295
	393,341	384,746	381,351
(ii) 來自下列公司之無抵押不計息貸款：			
Financial Enterprise Property Finance Limited	—	—	737,861
Furnline Limited	4,362	4,146	—
囪基兆業有限公司	449,680	—	—
囪基兆業發展有限公司	36,738	35,408	33,987
囪基兆業地產有限公司	573,998	558,810	541,676
囪基兆業地產財務有限公司	2,027	—	—
Leerdam Company Limited	—	373,060	—
Perfect Bright Properties Inc.	4,362	4,146	—
Waterfall Holdings Limited	452,711	58,423	65,812
Sunton Investment Limited	—	410,321	—
	1,523,878	1,444,314	1,379,336

(c) 關連人士之身份：

關連人士名稱	關係
Fivechit (Consultants) Limited	囱基地產集團之全資附屬公司
Financial Enterprise Property Finance Limited	SKFE集團之全資附屬公司
Furnline Limited	JIL集團之全資附屬公司 *(附註(i))*
冠威管理有限公司	囱基地產集團之全資附屬公司
高寶智有限公司	JIL集團之全資附屬公司 *(附註(i))*
囱益物業管理有限公司	囱基地產集團之全資附屬公司
囱基財務有限公司	囱基兆業集團之全資附屬公司
囱基物業代理有限公司	囱基地產集團之全資附屬公司
囱基兆業地產代理有限公司	囱基地產集團之全資附屬公司
囱基兆業地產財務有限公司	囱基地產集團之全資附屬公司
囱基陽光資產管理有限公司	管理人
囱基陽光物業管理有限公司	陽光房地產基金物業管理人
Jensome Technology Limited	囱基地產集團之全資附屬公司
仲宏投資有限公司	囱基兆業集團之全資附屬公司
Leerdam Company Limited	SKFE集團之全資附屬公司
宏力保安服務有限公司	囱基發展集團之全資附屬公司
新都城管理有限公司	囱基地產集團之全資附屬公司
Perfect Bright Properties Inc.	JIL集團之全資附屬公司 *(附註(i))*
上水中心管理有限公司	囱基地產集團之全資附屬公司
Sunton Investment Limited	SKFE集團之全資附屬公司
Waterfall Holdings Limited	JIL集團之全資附屬公司 *(附註(i))*

附註：

(i) JIL乃由李兆基博士之家族信託直接擁有。

(d) 應付關連人士之款項於收購物業公司後將轉讓予陽光房地產基金。有關該等數額之應付利息將因而終止。囱基兆業集團、囱基地產集團及囱基發展集團之附屬公司向物業公司及／或該等物業提供之管理及租賃服務(就此須支付管理費或其他服務費)將由與囱基陽光物業管理有限公司訂立之物業管理協議取替。

C. **結算日後事項**

於二零零六年六月三十日後，集團

(i) 與賣方就收購該等物業及物業公司股本權益連同物業公司轉讓應付關連人士之款項訂立多項有條件買賣協議；

(ii) 取得銀行貸款融資，其中包括港幣39.5億元之銀行貸款、港幣1億元之循環貸款及港幣1.952億元之對沖工具，部份將用作撥付收購該等物業及物業公司。

然而，上述安排須於完成日期或之前陽光房地產基金之基金單位獲批准於香港聯合交易所有限公司主板上市後及物業公司出售保留物業及附屬公司後，方可作實。

D. **結算日後財務報表**

組成集團各公司並無就二零零六年六月三十日後任何期間編製任何經審核財務報表。

此致

董事
囪基陽光資產管理有限公司
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　台照

畢馬威會計師事務所
香港執業會計師
謹啟

二零零六年十二月八日

除文義另有所指外，本附錄所用詞彙與本發售函件「釋義」一節所定義者具相同涵義。

以下為陽光房地產基金於二零零六年五月二十六日(陽光房地產基金成立之日)之未經審核備考資產負債表，僅作說明用途，以顯示假設發行發售建議之基金單位，從貸款融資初步提取約港幣39.50億元之借款，以及收購目標公司股份及融資公司股份於同日進行之影響。

編製備考資產負債表僅供說明用途，且因其性質使然，未必能反映陽光房地產基金於進行上述交易後之真實財務狀況。根據聯席全球協調人(代表包銷商)與SKFE、囪基地產及管理人之間簽訂之國際包銷協議，預期發售價不會超過港幣2.60元(「最高發售價」)及不會低於港幣2.45元(「最低發售價」)。因此，該兩份未經審核備考資產負債表乃根據最高及最低發售價編製。

以下為陽光房地產基金之未經審核備考資產負債表，乃根據陽光房地產基金之未經審核綜合資產負債表編製，並作出下述調整：

A. 陽光房地產基金之未經審核備考資產負債表(以最高發售價港幣2.60元計)

		備考調整			
	陽光房地產基金於二零零六年五月二十六日	收購目標公司	其他調整	附註	陽光房地產基金之備考結餘
	(附註1)	(附註2)			
	港幣千元	港幣千元	港幣千元		港幣千元
	(未經審核)	(經審核)	(未經審核)		(未經審核)
非流動資產					
投資物業	—	6,902,000	984,701	5(i)	9,090,000
			1,203,299	5(ii)	
利率掉期	—	—	195,200	4(i)	195,200
償付權利	—	—	207,741	5(vii)	207,741
遞延稅項資產	—	3,276			3,276
	—	6,905,276			9,496,217
流動資產					
待出售之建成物業	—	984,701	(984,701)	5(i)	—
應收款項、按金及預付費用	—	20,874			20,874
現金及現金等價物	—	4	3,694,400	3(i)及(ii)	65,159
			(195,200)	4(i)	
			3,929,800	4(ii)	
			(7,363,845)	5(iv)	
	—	1,005,579			86,033
總資產	—	7,910,855			9,582,250
流動負債					
租戶按金	—	(72,738)			(72,738)
預收租金	—	(2,851)			(2,851)
應付賬款及應計費用	—	(995)	(11,745)	5(vi)	(12,740)
有抵押周轉銀行貸款	—	—	—	4(ii)	—
本期稅項	—	(36,075)			(36,075)
	—	(112,659)			(124,404)

	陽光房地產基金於二零零六年五月二十六日	備考調整 收購目標公司	備考調整 其他調整	附註	陽光房地產基金之備考結餘
	（附註1）	（附註2）			
	港幣千元	港幣千元	港幣千元		港幣千元
	（未經審核）	（經審核）	（未經審核）		（未經審核）
非流動負債					
應付關連公司款項	—	(1,760,687)	1,760,687	5(iv)	—
有抵押定期貸款	—	—	(3,929,800)	4(ii)	(3,929,800)
遞延稅項負債	—	(704,449)	(714,268)	5(iii)	(1,418,717)
	—	(2,465,136)			(5,348,517)
總負債	—	(2,577,795)			(5,472,921)
基金單位持有人應佔資產淨值	—	5,333,060		6	4,109,329
由下列代表：					
發行基金單位所得款項	—	—	3,866,300	3(i)	3,866,300
發行基金單位費用	—	—	(171,900)	3(ii)	(171,900)
投資股本－目標公司	—	60,052	(60,052)	5(v)	—
應付物業業主款項	—	3,437,072	(3,437,072)	5(iv)	—
保留溢利	—	1,835,936	(1,835,936)	5(v)	—
被收購公司可識別淨資產公允值與業務合併成本之差額	—	—	414,929	5(viii)	414,929
	—	5,333,060			4,109,329

B. 陽光房地產基金之未經審核備考資產負債表(以最低發售價港幣2.45元計)

	陽光房地產基金於二零零六年五月二十六日	備考調整 收購目標公司	其他調整	附註	陽光房地產基金之備考結餘
	(附註1)	(附註2)			
	港幣千元	港幣千元	港幣千元		港幣千元
	(未經審核)	(經審核)	(未經審核)		(未經審核)
非流動資產					
投資物業	—	6,902,000	984,701	5(i)	9,090,000
			1,203,299	5(ii)	
利率掉期	—	—	195,200	4(i)	195,200
償付權利	—	—	207,741	5(vii)	207,741
遞延稅項資產	—	3,276			3,276
	—	6,905,276			9,496,217
流動資產					
待出售之建成物業	—	984,701	(984,701)	5(i)	—
應收款項、按金及預付費用	—	20,874			20,874
現金及現金等價物	—	4	3,476,000	3(i)及(ii)	65,159
			(195,200)	4(i)	
			3,929,800	4(ii)	
			(7,145,445)	5(iv)	
	—	1,005,579			86,033
總資產	—	7,910,855			9,582,250
流動負債					
租戶按金	—	(72,738)			(72,738)
預收租金	—	(2,851)			(2,851)
應付賬款及應計費用	—	(995)	(11,745)	5(vi)	(12,740)
有抵押周轉銀行貸款	—	—	—	4(ii)	—
本期稅項	—	(36,075)			(36,075)
	—	(112,659)			(124,404)

	陽光房地產基金於二零零六年五月二十六日	備考調整 收購目標公司	其他調整	附註	陽光房地產基金之備考結餘
	（附註1）	（附註2）			
	港幣千元	港幣千元	港幣千元		港幣千元
	（未經審核）	（經審核）	（未經審核）		（未經審核）
非流動負債					
應付關連公司款項	—	(1,760,687)	1,760,687	5(iv)	—
有抵押定期貸款	—	—	(3,929,800)	4(ii)	(3,929,800)
遞延稅項負債	—	(704,449)	(714,268)	5(iii)	(1,418,717)
	—	(2,465,136)			(5,348,517)
總負債	—	(2,577,795)			(5,472,921)
基金單位持有人應佔資產淨值	—	5,333,060		6	4,109,329
由下列代表：					
發行基金單位所得款項	—	—	3,643,200	3(i)	3,643,200
發行基金單位費用	—	—	(167,200)	3(ii)	(167,200)
投資股本－目標公司	—	60,052	(60,052)	5(v)	—
應付物業業主款項	—	3,437,072	(3,437,072)	5(iv)	—
保留溢利	—	1,835,936	(1,835,936)	5(v)	—
被收購公司可識別淨資產公允值與業務合併成本之差額	—	—	633,329	5(viii)	633,329
	—	5,333,060			4,109,329

未經審核備考資產負債表附註：

1. 本結餘乃摘錄自陽光房地產基金於二零零六年五月二十六日之未經審核綜合資產負債表所示結餘，即陽光房地產基金成立日期。

2. 本結餘乃摘錄自載於本發售通函附錄一之前身業務於二零零六年六月三十日之經審核合併資產負債表。

   就收購目標公司所取得之可分辨資產及負債將會按於收購日期之公允價值作初步計量。管理人董事認為於二零零六年六月三十日，目標公司之可分辨資產及負債之賬面淨值與其於收購日期之公允價值相若，惟(a)該等物業之價值已按獨立物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(「第一太平戴維斯」)於二零零六年九月三十日作出之公允市場估值予以調整(見下文附註第5(ii))；(b)遞延稅項負債已就所收購可分辨資產與負債之公允價值與其稅基之暫時差額予以確認(見下文附註5(iii))；及(c)根據賣方提供之稅項彌償之償付權利予以確認(見下文附註5(vii))。

   由於域名公司之可分辨資產及負債微不足道，故沒有包括於未經審核備考資產負債表之內。

3. (i) 此乃按最高發售價港幣2.60元及最低發售價港幣2.45元分別發行1,487,013,000個基金單位之所得款項。

   (ii) 此乃支付發行成本之款項，包括有關發售建議之開支，其中包括應付包銷商之包銷佣金(視發售建議之規模而定)、法律費、印刷成本、會計師費、上市成本、廣告及營銷相關開支。

4. (i) 融資公司乃於二零零六年一月四日註冊成立，且自其註冊成立以來尚未開始經營任何業務，惟其與香港上海滙豐銀行有限公司訂有利率掉期協議以及囪基地產間接全資附屬公司予其利率掉期協議之約務更替除外。該等利率掉期將於資產負債表內按其公允價值計算，並為融資公司在陽光房地產基金收購時之唯一資產。

   (ii) 融資公司已達成本金總額為港幣40.50億元之銀行融資，其中包括與若干銀行訂立之港幣39.50億元之定期貸款融資及港幣1億元之循環信貸融資，其中初步提取額約為港幣39.50億元。銀行貸款乃按公允價值減應佔交易成本港幣2,000萬元確認。

5. 根據關於收購目標公司之買賣協議，各目標公司之收購代價均按目標公司所擁有物業之收購價值(根據最低發售價計算)於目標公司調整於完成時之資產及負債淨額及特定調整款項之百分比而計算。目標公司之任何遞延稅項負債將不會用作計算收購代價。目標公司之任何遞延稅項資產將不會用作計算於完成時應付之收購代價，惟於完成後之較後日期倘陽光房地產基金或房地產基金集團動用稅項虧損利益抵銷因其他原因產生之稅項負債時，則該等收購代價將由陽光房地產基金支付。

   下列調整反映目標公司之收購：

   (i) 於陽光房地產基金完成收購目標公司後將待出售之建成物業轉至投資物業。

   (ii) 目標公司持有之物業重估乃參考第一太平戴維斯於二零零六年九月三十日作出之公允市場估值(已載於本發售通函附錄五)。

   (iii) 遞延稅項乃就業務合併內所收購資產與負債之公允價值與其稅基之暫時差額予以確認。

   (iv) 收購目標公司之付款及清償與關連公司之間之往來賬目及應付現時物業業主之款項。

(v) 抵銷收購前儲備包括目標公司之投資股本及保留溢利。

(vi) 就於二零零六年六月三十日起承前之未動用稅項虧損而應付賣方之確認。

(vii) 有關之賣方及有關擔保人將於完成時分別就各目標公司訂立以相關收購公司為受益人之獨立稅務契約，向收購公司支付：

(a) 因或基於完成時或之前所賺取、應計、生效或發生之收入、溢利、交易及事件而產生之任何稅務責任（下文(b)及(c)項所述者除外）；

(b) 因物業公司出售有關物業或其當中之任何部份而引致截至完成時授出之商業建築物免稅額及資本性免稅額撥回有關之任何稅務責任；及

(c) 因或基於將有關物業於完成時在相關物業公司（其擁有該物業）之賬目中由買賣存貨重新分類為投資資產所產生之任何稅務責任，以有關物業於重新分類時之市值計算為上限。

本調整乃根據賣方提供之稅項彌償而提出之償付權利，其金額以為於目標／物業公司確認之遞延稅項負債為限。

(viii) 根據《香港財務報告準則》第3號「業務合併」，該金額指於交易完成日時所收購目標公司之可分辨資產、負債及或然負債淨值較其收購成本多出之金額。

由於目標公司於交易完成日之資產及負債之公允價值可能與用於編製上文所呈列之未經審核備考資產負債表之公允價值有差異，故目標公司之可分辨資產及負債淨額超逾收購成本或因收購產生之商譽（如有）之部份可能與本附錄所呈列之預計金額有差異。

6. 根據信託契約，陽光房地產基金之有限年期為由其開始生效日期後計80年減1日，而陽光房地產基金須於各財政期間向基金單位持有人分派不少於其年度可分派收入之90%。因此，基金單位包含合約責任以支付現金股息，另於陽光房地產基金終止後，須根據彼等於終止日期於陽光房地產基金所佔之比例權益支付自銷售或變現陽光房地產基金資產所得之全數現金所得款項淨額減任何負債的金額。因此，根據《香港會計準則》第32號：「金融工具：披露及呈報」，基金單位持有人之資金（即代表發行基金單位之所得款項淨額及被收購公司之可識別資產之公允值與業務合併成本之差額）被分類為財務負債，並於資產負債表內列作基金單位持有人應佔資產淨值處理。

會計師就未經審核備考資產負債表發出之函件

以下為獨立申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)發出之報告全文，以供載入本發售通函。

KPMG

香港
中環
遮打道10號
太子大廈
8樓

敬啟者：

吾等謹此就陽光房地產投資信託基金(「陽光房地產基金」)及其控制實體就配售及公開發售陽光房地產基金之基金單位而於二零零六年十二月八日刊發之發售通函(「發售通函」)第II-1頁至第II-7頁所載之陽光房地產基金未經審核備考資產負債表(「備考財務資料」)而發表報告，此乃由囪基陽光資產管理有限公司(「管理人」)董事編製，僅供說明用途，以提供有關如何發行陽光房地產基金之基金單位、初步提取借款及收購目標公司可能對陽光房地產基金及其控制實體(「集團」)於二零零六年五月二十六日(陽光房地產基金成立日期)之資產負債表造成影響之資料。未經審核備考財務資料之編製基準已載於發售通函內之第II-1頁。

責任

管理人董事須根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段(猶如上市規則適用於陽光房地產基金)並已參考香港會計師公會頒佈之《會計指引》第7號「編製備考財務資料以載入投資通函」全權負責編製未經審核備考財務資料。

吾等之責任乃根據上市規則第4.29(7)段規定(猶如上市規則適用於陽光房地產基金)就未經審核備考財務資料作出意見，並向　閣下報告。除吾等於發表日期向指定人士發出之報告外，吾等不會就用作編製未經審核備考財務資料之任何財務資料而於過往作出之任何報告承擔任何責任。

意見基礎

吾等已根據香港會計師公會頒佈之《香港投資通函申報聘約準則》第300號「投資通函內之備考財務資料之會計師報告」進行工作。吾等之工作主要包括將未經調整財務資料與原始文件比較，考慮支持各項調整之憑證，以及與管理人董事討論未經審核備考財務資料。該等工作並不涉及任何相關財務資料之獨立審查。

由於吾等之工作並未構成按照香港會計師公會頒佈之《香港核數準則》或《香港審閱項目準則》進行之審核或審閱，故吾等概不就未經審核備考財務資料作出任何審核或審閱之保證。

吾等於策劃和進行工作時，以取得吾等認為必須之資料及解釋為目標，以便取得充分憑證合理確保未經審核備考財務資料已由管理人董事按所述基準編製，而該等基準與集團之會計政策一致，及就根據《上市規則》第4.29(1)段（猶如上市規則適用於陽光房地產基金）所披露之未經審核備考財務資料而言，調整乃屬適當。

未經審核備考財務資料僅供說明用途，乃根據管理人董事之判斷及假設而編製，並因其假設性質使然，不能作為日後發生任何事項之保證或指標，亦未必可以反映集團於二零零六年五月二十六日或其他較後日期之財務狀況。

吾等概不就發行陽光房地產基金之基金單位所得款項淨額，及該等所得款項淨額應用之合理性，或該等款項是否確實會按發售通函「所得款項用途」一節所述應用而發表意見。

意見

吾等認為：

a) 管理人董事已根據所述基準妥善編製未經審核備考財務資料；

b) 該等基準與集團之會計政策一致；及

c) 就根據《上市規則》第4.29(1)段（猶如《上市規則》適用於陽光房地產基金）披露之未經審核備考財務資料而言，有關調整乃屬恰當。

此致

董事
囪基陽光資產管理有限公司
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　台照

畢馬威會計師事務所
香港執業會計師
謹啟

二零零六年十二月八日

A. 管理人報告

下文為囪基陽光資產管理有限公司(陽光房地產基金之管理人)就陽光房地產基金及其控制實體於預計上市日期至二零零七年六月三十日止期間之綜合純利預測(已載於本發售通函「盈利預測」一節)而發出之報告全文。

敬啟者：

管理人對陽光房地產基金及其控制實體於預計上市日期至二零零七年六月三十日止期間之綜合純利預測(包括作出該盈利預測之主要基準、會計政策及假設)(「該預測」)，乃載於在二零零六年十二月八日刊發之發售通函(「發售通函」)「盈利預測」一節。管理人認為該等用於該預測之基準、會計政策及假設於刊發發售通函當時屬恰當且合理，且其已信納該預測乃經審慎周詳查詢後方始作出。

吾等信納吾等知悉之所有重大事實在達致該預測時已考慮在內，並信納該預測乃經適當考慮及編製。

發售通函之「盈利預測」已獲囪基陽光資產管理有限公司董事局批准。

投資者根據該預測評估陽光房地產基金日後之業績表現時，務請仔細考慮該等基準及假設。

囪基陽光資產管理有限公司
謹啟

二零零六年十二月八日

B. 畢馬威會計師事務所發出之函件

下文為陽光房地產基金之獨立申報會計師畢馬威會計師事務所就編製本發售通函「盈利預測」一節所載由預計上市日期至二零零七年六月三十日止期間之陽光房地產基金及其控制實體之綜合純利預測而發出之函件全文。

KPMG

香港
中環
遮打道10號
太子大廈
8樓

敬啟者：

吾等已審閱由囪基陽光資產管理有限公司(「管理人」)董事(「董事」)全權負責編製之陽光房地產投資信託基金及其控制實體(「集團」)於編製自二零零六年十二月二十一日(「預計上市日期」)起至二零零七年六月三十日止期間之綜合純利預測(「該預測」)時所採納之會計政策及計算方法。該預測已載於在二零零六年十二月八日刊發之發售通函(「發售通函」)「盈利預測」一節。

吾等已按照香港會計師公會發出之《核數指引》第3.341條「盈利預測之會計師報告」進行工作。

該預測乃由董事根據集團自預計上市日期起至二零零七年六月三十日止年度之綜合業績預測而編製。

吾等認為，就會計政策及計算方法而言，該預測乃按董事所採納之基準及假設(已載於發售通函「盈利預測－基準及假設」一節)而妥善編製，且其呈列基準在各重大方面均與編製發售通函附錄一所載於二零零六年十二月八日發出之會計師報告所用之會計政策一致。

吾等並無就上述作出保留意見，惟吾等謹請　閣下注意，管理人於發售通函「盈利預測」一節所述，於編製自預計上市日期起至二零零七年六月三十日止期間之該預測時，由於管理人鑑於並無可靠基礎以作出投資物業估值預測，故管理人並無根據《香港財務報告準則》規定載入投資物業未來估值變動之影響。

吾等亦謹此指出投資物業之重估如有任何調整將須根據編製載於發售通函附錄一會計師報告所採納之會計政策而於收益表中反映。有關投資物業之重估之任何變動可能會增加或減少自預計上市日期起至二零零七年六月三十日止年度之綜合業績，其變動金額為該等盈餘或虧絀減遞延稅項及有關商譽(如有)之相關變動影響。

此致

董事
囪基陽光資產管理有限公司
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　台照

畢馬威會計師事務所
香港執業會計師
謹啟

二零零六年十二月八日

C. 聯席上市代理人所發出之函件

下文為香港上海滙豐銀行有限公司、德意志銀行香港分行及麥格理證券股份有限公司(陽光房地產基金之聯席上市代理人)就編製本發售通函「盈利預測」一節所載由預計上市日期至二零零七年六月三十日止期間之陽光房地產基金及其控制實體之綜合純利預測而發出之函件全文。

敬啟者：

陽光房地產基金 — 盈利預測

謹此提述建議藉著首次公開發售(「發售建議」)一項房地產投資信託基金(即陽光房地產基金(「陽光房地產基金」))中之基金單位，而其基金單位擬於香港聯合交易所有限公司上市。吾等特別提述陽光房地產基金及其控制實體於預計上市日期至二零零七年六月三十日止期間之綜合純利預測(「該預測」)，該預測已載於陽光房地產基金於二零零六年十二月八日刊發之發售通函內。

吾等曾與　閣下討論與囪基陽光資產管理有限公司(「管理人」)董事就編製該預測(載於發售通函「盈利預測」一節)所依據之基準及假設，亦曾考慮畢馬威會計師事務所就編製該預測所依據之會計政策及計算方法而於二零零六年十二月八日致管理人董事及吾等之函件。

根據組成該預測之資料、陽光房地產基金會計政策所依據之基準及由管理人採納並經畢馬威會計師事務所審閱之計算方法，吾等(作為陽光房地產基金之聯席上市代理人)認為該預測(管理人董事對此須負全責)乃經審慎周詳查詢後方始作出。

此致

董事
囪基陽光資產管理有限公司　台照

代表

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**
亞太區投資銀行	**環球銀行**		**企業融資**
董事總經理	*董事總經理*	*董事*	*董事總經理*
Stephen J Clark	Douglas Morton	**許廣熙**	**譚承蔭**

謹啟

二零零六年十二月八日

以下為獨立物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就陽光房地產基金之該等物業之預測租金收入，以及管理人就本發售通函「盈利預測」一節所載由上市日期至二零零七年六月三十日期間之盈利預測所採用之有關假設而發出之函件全文。

電話：(852) 2801 6100
傳真：(852) 2530 0756

香港中環
交易廣場二座23樓

地產代理牌照號碼：C-023750
savills.com

敬啟者：

關於：與陽光房地產基金有關之該等物業－租金收入預測

吾等已遵照《房地產投資信託基金守則》附錄F之規定審閱載於發售通函內「盈利預測」一節該等物業租金收入預測（「租金收入預測」）及囪基陽光資產管理有限公司（「管理人」）就預計上市日期（定義見發售通函（「發售通函」））至二零零七年六月三十日期間之盈利預測（「盈利預測」）所採用之相關假設。

就吾等作出確認而言，吾等已查閱：

— 管理人就租金收入預測所作之計算；及

— 管理人進行有關計算時所採用之基本假設。

管理人之董事須對盈利預測承擔全部責任。吾等認為，就盈利預測而作出上述租金收入預測所採用之相關假設乃屬合理，且上述之租金收入預測乃按該等假設編製。

此致

鹵基陽光資產管理有限公司
香港
灣仔
皇后大道東248號30樓

滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司
香港
皇后大道中1號

香港上海滙豐銀行有限公司
香港
皇后大道中1號

德意志銀行香港分行
香港
皇后大道中2號
長江集團中心55樓

麥格理證券股份有限公司
香港中環
添美道1號
中信大廈19樓　台照

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
董事總經理
陳超國
MSc FRICS FHKIS MCIArb RPS (GP)
謹啟

二零零六年十二月八日

以下為獨立物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就其對該等物業於二零零六年九月三十日進行之估值而發出之估值報告全文，以供載入本發售通函。

電話：(852) 2801 6100
傳真：(852) 2530 0756

香港中環
交易廣場二座23樓

地產代理牌照號碼：C-023750
savills.com

敬啟者：

關於： **(1) 香港灣仔皇后大道東248號，「皇后大道東248號」(「皇后大道東248號物業」)**

(2) 香港上環文咸東街50號寶恆商業中心(「寶恆商業中心物業」)

(3) 香港九龍旺角彌敦道585號富時中心(「富時中心物業」)

(4) 香港上環文咸東街135號文咸東街135商業中心多個部份(「文咸東街135商業中心物業」)

(5) 香港中環雲咸街73號雲山大廈多個部份(「雲山大廈物業」)

(6) 香港北角渣華道108號渣華道108號商業中心(「渣華道108號商業中心物業」)

(7) 香港九龍旺角新填地街576號新輝商業中心多個部份(「新輝商業中心物業」)

(8) 香港九龍油麻地偉晴街77號偉程商業大廈多個部份(「偉程商業大廈物業」)

(9) 香港上環永樂街235號永樂街235商業中心(「永樂街235商業中心物業」)

(10) 香港香港仔香港仔大道208號裕輝商業中心多個部份(「裕輝商業中心物業」)

(11) 香港九龍尖沙咀金巴利街1B囪港中心(「囪港中心物業」)

(12) 香港灣仔駱克道276-278號安隆商業大廈(六樓1號寫字樓單位及二十一樓1號及2號寫字樓單位除外)(「安隆商業大廈物業」)

(13) 香港新界西貢將軍澳運亨路1號新都城一期商業發展項目及停車場(「新都城一期物業」)

(14) 香港新界上水智昌路3號上水中心商場平台及地庫之停車位及商業發展項目(包括所有商舖、餐廳及幼稚園)(「上水中心物業」)

(15) 香港新界元朗大棠路11號光華廣場多個部份(「光華廣場物業」)

(16) 香港九龍尖沙咀漆咸道南87-105號百利商業中心地下多間舖位(「百利商業中心物業」)

(17) 香港北角春秧街128號港逸軒地下A 、B、E及F單位連後巷天井、地下C及D單位、1樓1號、2號(連同2樓A/C基座)及3號單位及廣告位(「港逸軒物業」)

(18) 香港北角水星街28號耀星華庭地下1至9號舖位及商業公用地方及設施(「耀星華庭物業」)

(19) 香港九龍紅磡蕪湖街118號俊暉華庭地下1至7號舖位及地下8號舖位及其天台、1樓1號及2號寫字樓單位、1至5號廣告位、商業公共地方及設施、私人樓梯及樓梯平台及保留部份(「俊暉華庭物業」)

(20) 香港北角英皇道933號御皇臺地下多間舖位、廣告位及安全島、1樓第1至24號停車位、2樓1至25號停車位及3樓M1至M10號電單車位(「御皇臺物業」)。

吾等謹遵照管理人(代表陽光房地產基金)最近作出之指示，對上述標題所示將由陽光房地產基金(「陽光房地產基金」)收購之物業進行估值。吾等確認曾進行視察、作出有關查冊及查詢，並蒐集吾等認為必要之其他資料，以便向　閣下提供吾等對有關物業於二零零六年九月三十日(「以下稱為估值日」)之市場價值之意見。

估值基準

吾等之估值為吾等對物業市場價值之意見。所謂市場價值，就吾等所下定義而言，乃指「在進行適當市場推廣後，自願買方及自願賣方雙方按公平原則並在知情、審慎及非強逼之情況下於估值日進行交易之物業交易款額。

市場價值乃賣方於市場上合理地獲得之最高售價及買方於市場上合理地取得之最優惠價格。此估算價值尤其不會考慮因如非典型融資、售後租回安排、由任何與該銷售有關人士所授與之特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素等特殊條款或情況而有所增減之估價。評估物業之市場價值時並無考慮買賣成本，亦無扣減任何有關稅項。

吾等之估值乃按照《房地產投資信託基金守則》第6.8章及香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則進行。

估值方法

吾等在對該等物業進行估值時，已參考可於市場上取得之銷售憑證，並在適當情況下以吾等所獲之附表中所列之收入淨額資本化為基準。吾等已考慮有關支銷，並於適當時就可復歸收入潛力作出撥備。

在達致吾等之估值意見時，吾等已考慮相關一般及經濟因素，並特別就近期類似物業之銷售及租賃交易進行研究。在吾等進行估值分析之過程中，吾等主要採用收益資本化法，並以直接比較法進行複查。就是次估值而言，鑒於該等物業具收入帶動性質，吾等認為收益資本化法乃評估有關物業市場價值之最恰當估值方法。

收益資本化

收益資本化法為一項估值方法，據此將每項物業內所有可出租單位之現有租金收入淨額(即租金減除差餉、政府地租及管理費後之淨額)，於租約尚餘年期內予以資本化，空置單位則假設按估值日當日之市值租金出租。於現有租約屆滿時，每個單位將被假設按估值日當日之市值租金出租，並根據該物業之政府租契之尚餘年期予以資本化。每項物業之市場價值將由該等租期內之出租部份之收入之資本化價值、作適當遞延之復歸收入資本化價值(即市值租金)及空置部份之資本化價值計算。

每項物業所有可出租單位之市值租金乃參考有關物業其他出租單位之租金及鄰近類似物業之租務情況釐訂。所採用之資本化比率乃參考分析市場交易所得之收益率及吾等就物業投資者對市場預測之認識而釐定。此預期回報間接反映投資項目之質素、日後之預期租金增長潛力，以及資本增值、經營成本、風險因素及類似因素。

直接比較

作為協助進行估值之方法，吾等亦曾考慮以直接比較法作為參考，以核實收益資本化法達致之估值。此方法透過收集約於估值日之可比較銷售交易，並對每平方呎之價格進行分析。接著將收集所得之可比較銷售交易作出調整以計及物業與可比較項目之差異，包括時間、地點、交通方便程度、樓齡、樓宇質素及狀況、設施及類似因素。

業權調查

吾等並無獲提供有關該等物業業權文件之摘要，但吾等已向土地註冊處查冊。然而，吾等並無查閱文件正本以核實有關業權，或查核是否有任何未載於吾等所獲提供副本之修訂。吾等不會就吾等對該等資料之任何詮釋承擔任何責任，因吾等認為這屬　閣下之法律顧問之責任範圍。

在進行估值時，吾等已注意到管理人之法律顧問發出有關物業租賃權屬之法律意見並獲提供一份意見副本。

估值考慮

吾等在頗大程度上依賴指示方所提供之資料，並已接納就有關規劃批准或法定通告、地役權、土地年期、租務情況、地盤及樓面面積等事項及所有其他相關事項所給予吾等之意見。吾等並無理由懷疑指示方提供予吾等之資料之真實性及準確性，並已獲指示方告知所獲提供之資料並無遺漏任何重大事實。

吾等並無進行詳細實地測量以核實有關物業之樓面面積之準確性，且吾等假設送交吾等之文件所示之樓面面積準確無誤。估值證書所載之量度、測量及面積乃按指示方提供予吾等之文件內所載資料計算，因此僅為約數。

吾等曾視察各項估值物業之外貌，及在可能情況下視察各項物業之內部。然而，吾等並無進行結構測量。惟在吾等之視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞，但吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或在任何其他結構上出現損壞。吾等亦無對任何樓宇設備進行測試。

吾等之報告並無考慮物業所欠負之任何抵押、按揭或款項或進行銷售時可能所生之任何費用或稅項。除另有訂明外，吾等假設該等物業概無附帶可影響其價值之繁重負擔、限制及支銷。

於估值日吾等對每項物業之市值意見如下：

	物業	概約可出租總面積	車位數目	於二零零六年九月三十日之市值	所採用之資本化比率*
		平方呎	不計電單車車位及單車車位		%
1	皇后大道東248號物業	376,381	46	港幣2,341,000,000元	零售：5.0% 寫字樓：4.2%
2	寶恆商業中心物業	117,909	不適用	港幣422,000,000元	零售：5.3% 寫字樓：4.3%
3	富時中心物業	51,767	不適用	港幣329,000,000元	零售：4.5% 寫字樓：4.7%
4	文咸東街135商業中心物業	63,915	不適用	港幣230,000,000元	零售：5.3% 寫字樓：4.3%
5	雲山大廈物業	40,114	不適用	港幣254,000,000元	零售：5.0% 寫字樓：4.2%
6	渣華道108號商業中心物業	37,923	不適用	港幣147,000,000元	零售：5.3% 寫字樓：4.7%
7	新輝商業中心物業	26,151	不適用	港幣100,000,000元	零售：5.3% 寫字樓：4.9%
8	偉程商業大廈物業	16,321	不適用	港幣26,000,000元	零售：5.5% 寫字樓：5.0%
9	永樂街235商業中心物業	52,285	不適用	港幣168,000,000元	零售：5.3% 寫字樓：4.3%
10	裕輝商業中心物業	42,751	不適用	港幣124,000,000元	零售：5.3% 寫字樓：5.0%
11	鹵港中心物業	29,802	不適用	港幣123,000,000元	零售：5.3% 寫字樓：4.8%
12	安隆商業大廈物業	25,564	不適用	港幣107,000,000元	零售：4.8% 寫字樓：4.6%
13	新都城一期物業	188,889	452	港幣1,811,000,000元	零售：4.5%
14	上水中心物業	122,339	297	港幣2,190,000,000元	零售：4.5%
15	光華廣場物業	64,842	不適用	港幣458,000,000元	零售：5.0% 寫字樓：5.3%
16	百利商業中心物業	7,934	不適用	港幣56,000,000元	零售：5.0%

	物業	概約可出租總面積	車位數目	於二零零六年九月三十日之市值	所採用之資本化比率*
		平方呎	不計電單車車位及單車車位		%
17	港逸軒物業	7,086	不適用	港幣65,000,000元	零售：5.3%
18	耀星華庭物業	4,226	不適用	港幣46,000,000元	零售：5.3%
19	俊暉華庭物業	8,625	不適用	港幣20,000,000元	零售：5.5%
20	御皇臺物業	9,565	49	港幣73,000,000元	零售：5.9%
	總計	1,294,389	844	**港幣**9,090,000,000**元**	

* *資本化比率指個別物業參考於估值日該類別物業之市場收益率後之預期收益率。*

本報告之分析、意見及結論受吾等估值證書所載之假設及規限條件所限制，並為吾等無偏見之個人專業分析、意見及結論。吾等於該等物業並無現有或潛在權益，且並非有關連機構或與受託人、管理人及包銷商或陽光房地產基金已與之訂約之其他人士有任何關係。估值師之報酬並非與所呈報之價值或是否偏向對賣方有利之估值、估值之金額、預計之結果有否實現，或其後是否有發生特定事件掛漵。

隨函附奉估值證書及市場概覽。

此致

鹵基陽光資產管理有限公司
香港
灣仔
皇后大道東248號30樓

滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司
香港
皇后大道中1號
(陽光房地產基金受託人)

香港上海滙豐銀行有限公司
香港
皇后大道中1號

德意志銀行香港分行
香港
皇后大道中2號
長江集團中心55樓

麥格理證券股份有限公司
香港中環
添美道1號
中信大廈19樓 台照

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
董事總經理
陳超國*
MSc FRICS FHKIS MCIArb RPS (GP)
謹啟

二零零六年十二月八日

* *陳超國先生為特許產業測量師，MSc, FRICS, FHKIS, MCIArb, RPS (GP)，自一九八七年六月以來一直擔任合資格估值師，在評估香港物業方面有約22年經驗。*

估值證書

	物業	概況及年期	佔用情況	於二零零六年九月三十日現況下之市場價值	估計淨物業收益率
1	香港灣仔皇后大道東248號，「皇后大道東248號」 內地段第506號A、B、C、E及F段之餘段；內地段第506號B段第1及第2分段之餘段；內地段第387號A、B、C、D、E及F段之餘段；內地段第387號G、H段及餘段；內地段第506號之餘段；內地段第506號C段第1、2、3、4及5分段。	「皇后大道東248號」為一幢40層高(包括一層機電樓層)之商業樓宇，附設停車場設施，建於一個登記地盤面積約1,455.69平方米(15,669平方呎)之L型地盤之上。該樓宇於一九九八年落成。 該樓宇之地下為商舖及食肆，一樓至四樓為停車場，五樓則劃作機電樓層，而六樓至四十二樓為寫字樓(不設十四樓、二十四樓及三十四樓樓層)。 該物業包括該樓宇之全部單位，可出租總面積合共約34,966.65平方米(376,381平方呎)，而淨面積總計約29,115.38平方米(313,398平方呎)。 該物業亦包括8個貨車車位及38個車位，設於該樓宇一至四樓。 內地段第506號乃根據政府地契持有，年期由一八五五年十一月十六日計起為期999年。有關地段每年應付政府地租為36英鎊10先令。 內地段第387號乃根據政府地契持有，年期由一八五五年三月十六日計起為期999年。有關地段每年應付政府地租為20英鎊4先令又10便士。	該物業之寫字樓及零售部份根據多項不同年期之租約出租，最後之租約屆滿日期為二零一一年一月，總月租約港幣4,272,243元，不包括差餉、管理費及冷氣費。 多項租約附帶選擇權，讓租戶於約滿後按屆時之市值租金續租一至三年。 該物業於二零零六年九月三十日之出租率約95.4%(不計車位)。 該物業之車位按月租及時租基準出租，二零零六年九月之總收入約港幣186,635元，不包括經營開支、差餉、政府地租及管理費。 多項空間按十一項許可證出租，大部份為期二至三年，最後之租約屆滿日期為二零零九年三月，每月總收入約港幣15,965元，不包括差餉及管理費。	港幣 2,341,000,000元	2.3%

附註：

(1) 該物業之登記擁有人為積威置業有限公司(10,000份之7,842份)、興彰有限公司(10,000份之445份)及夏爽有限公司(10,000份之1,713份)(以分權共有人形式共同擁有)。

(2) 該物業受(其中包括)向土地註冊處登記日期為一九八一年十二月三十一日之官契修訂書(參閱契約備忘錄第UB2190879號)及於一九九八年十二月三十日發出之兩份不反對通知書(參閱契約備忘錄第UB7657280及UB7657292號)所約束。

(3) 根據灣仔分區計劃大綱圖，該物業位於被劃為「住宅(甲類)」之區域內。

(4) 根據物業擁有人之租約之標準條款及條件，業主須負責該物業之結構性及外牆維修，而租戶則須負責該物業之內部維修。

(5) 所呈報之租金為約定租金，並無考慮免租期(如有)。

(6) 估計淨物業收益率乃按二零零六年九月之每月淨租金收入及二零零六年九月之停車場每月平均收入計算。

(7) 根據管理人提供之租務資料，吾等對現有租務組合(不包括許可證協議及車位)之分析如下：

租用情況

類別	可出租總面積(平方呎)	佔總計之百分比
已租	358,900	95.4
空置	17,481	4.6
總計	376,381	100.0

租約開始之分析

年份	可出租總面積(平方呎)	佔總計之百分比	月租(港幣元)	佔總計之百分比	租約數目	佔總計之百分比
截至二零零四年六月三十日止年度	35,224	9.8	282,427	6.6	5	7.6
截至二零零五年六月三十日止年度	67,399	18.8	703,129	16.5	17	25.8
截至二零零六年六月三十日止年度	251,105	70.0	3,157,567	73.9	43	65.1
截至二零零六年九月三十日止三個月	5,172	1.4	129,120	3.0	1	1.5
總計	358,900	100.0	4,272,243	100.0	66	100.0

租約屆滿之分析

年份	可出租總面積(平方呎)	佔總計之百分比	月租(港幣元)	佔總計之百分比	租約數目	佔總計之百分比
二零零六年九月三十日至二零零七年六月三十日	66,608	18.5	629,517	14.7	19	28.8
截至二零零八年六月三十日止年度	58,486	16.3	636,355	14.9	19	28.8
截至二零零九年六月三十日止年度	196,431	54.7	2,602,076	60.9	25	37.9
截至二零一零年六月三十日止年度	21,735	6.1	235,100	5.5	2	3.0
截至二零一一年六月三十日止年度	15,640	4.4	169,195	4.0	1	1.5
總計	358,900	100.0	4,272,243	100.0	66	100.0

租約年期之分析

年份	可出租總面積(平方呎)	佔總計之百分比	月租(港幣元)	佔總計之百分比	租約數目	佔總計之百分比
一年以上，最長兩年	65,065	18.1	837,668	19.6	28	42.4
兩年以上，最長三年	216,182	60.2	2,601,809	60.9	30	45.5
三年以上，最長四年	62,013	17.3	663,571	15.5	7	10.6
四年以上，最長五年	15,640	4.4	169,195	4.0	1	1.5
總計	358,900	100.0	4,272,243	100.0	66	100.0

	物業	概況及年期	佔用情況	於二零零六年九月三十日現況下之市場價值	估計淨物業收益率
2	香港上環文咸東街50號寶恆商業中心 內地段第15號之餘段，海旁地段第142號A段之餘段；海旁地段第142號A段第2分段；海旁地段第142號之餘段；海旁地段第144號A段之餘段；海旁地段第144號A段第2分段之餘段；海旁地段第144號C段之餘段；海旁地段第144號之餘段	寶恆商業中心為一幢28層高之商業樓宇，建於一個登記地盤面積約720.27平方米(7,753平方呎)之梯形地盤上。該樓宇於一九九八年落成。 該樓宇之地下及一樓為商舖，而二樓至二十七樓為寫字樓用途。 該物業包括該樓宇之全部單位，可出租總面積合共約10,954.01平方米(117,909平方呎)，而淨面積總計約9,031.12平方米(97,211平方呎)。 該物業亦包括地下之天井，面積約16.50平方米(178平方呎)。 內地段第15號乃根據政府地契持有，年期由一八六零年十二月二十六日計起為期999年。該地段有關部份每年應付政府地租為港幣11.9元。 海旁地段第142號及第144號乃根據各自相關之政府地契持有，年期均由一八六零年十二月二十六日計起為期981年。該等地段每年應付政府地租總額為港幣124.8元。	該物業之寫字樓及零售部份根據多項不同年期之租約出租，最後之租約屆滿日期為二零零九年三月，總月租約港幣1,061,334元，不包括差餉、管理費及冷氣費。 其中兩項租約附帶選擇權，讓租戶於約滿後按屆時之市值租金續租一至二年，惟不少於目前每月租金。 該物業於二零零六年九月三十日之出租率約87.8%(不計天井)。	港幣 422,000,000元	3.0%

附註：

(1) 該物業之登記擁有人為沛達發展有限公司。

(2) 該物業受(其中包括)向土地註冊處登記香港總督之代表助理登記註冊事務官於一九八九年六月二十七日所發出之兩項許可證給予卓勁置業有限公司及其繼承人或承讓人所限。

(3) 根據西營盤及上環分區計劃大綱圖，該物業位於被劃為「商業／住宅」之區域內。

(4) 根據物業擁有人之租約之標準條款及條件，業主須負責該物業之結構性及外牆維修，而租戶則須負責該物業之內部維修。

(5) 所呈報之租金為約定租金，並無考慮免租期(如有)。

(6) 估計淨物業收益率乃按二零零六年九月之每月淨租金收入計算。

(7) 根據管理人提供之租務資料，吾等對現有租務組合(不包括天井)之分析如下：

租用情況

類別	可出租總面積(平方呎)	佔總計之百分比
已租	103,497	87.8
空置	14,412	12.2
總計	117,909	100.0

租約開始之分析

年份	可出租總面積(平方呎)	佔總計之百分比	月租(港幣元)	佔總計之百分比	租約數目	佔總計之百分比
截至二零零四年六月三十日止年度	954	0.9	6,678	0.6	1	0.9
截至二零零五年六月三十日止年度	47,250	45.7	392,923	37.0	51	44.7
截至二零零六年六月三十日止年度	44,251	42.7	516,794	48.7	45	39.5
截至二零零六年九月三十日止三個月	11,042	10.7	144,939	13.7	17	14.9
總計	103,497	100.0	1,061,334	100.0	114	100.0

租約屆滿之分析

年份	可出租總面積(平方呎)	佔總計之百分比	月租(港幣元)	佔總計之百分比	租約數目	佔總計之百分比
二零零六年九月三十日至二零零七年六月三十日	58,536	56.6	526,942	49.7	58	50.9
截至二零零八年六月三十日止年度	34,569	33.4	401,657	37.8	40	35.1
截至二零零九年六月三十日止年度	10,392	10.0	132,735	12.5	16	14.0
總計	103,497	100.0	1,061,334	100.0	114	100.0

租約年期之分析

租約年期	可出租總面積(平方呎)	佔總計之百分比	月租(港幣元)	佔總計之百分比	租約數目	佔總計之百分比
最長一年	11,178	10.8	143,181	13.5	8	7.0
一年以上，最長兩年	88,916	85.9	885,771	83.4	101	88.6
兩年以上，最長三年	3,403	3.3	32,382	3.1	5	4.4
總計	103,497	100.0	1,061,334	100.0	114	100.0

	物業	概況及年期	佔用情況	於二零零六年九月三十日現況下之市場價值	估計淨物業收益率
3	香港九龍旺角彌敦道585號富時中心。 九龍內地段第6827號A段之餘段及九龍內地段第7097號之餘段	富時中心為一幢26層高之商業樓宇(包括一層機電樓層)，建於一個登記地盤面積約300.30平方米(3,232平方呎)之長方形地盤上。該樓宇於一九九六年落成。 該樓宇之地下至三樓為商舖，四樓劃作機電樓層，而五樓至二十五樓則為寫字樓用途。 該物業包括該樓宇之全部單位，可出租總面積合共約4,809.27平方米(51,767平方呎)，而淨面積總計約3,218.78平方米(34,647平方呎)。 九龍內地段第6827號及第7097號乃分別根據重批條件第5654號及5759號持有，年期皆由一八八七年十二月二十五日計起為期150年。九龍內地段第6827號A段以及九龍內地段第7097號之每年應付政府地租分別為港幣78元及港幣150元。	該物業根據多項不同年期之租約出租，最後之租約屆滿日期為二零零九年九月，總月租約港幣867,411元，不包括差餉、管理費及冷氣費。 多項租約附帶選擇權，讓租戶於約滿後按屆時之市值租金續租一年或兩年。 該物業於二零零六年九月三十日之出租率約89.2%。	港幣 329,000,000元	3.2%

附註：

(1) 該物業之登記擁有人為威發隆發展有限公司。

(2) 根據旺角分區計劃大綱圖，該物業位於被劃為「商業」之區域內。

(3) 根據物業擁有人之租約之標準條款及條件，業主須負責該物業之結構性及外牆維修，而租戶則須負責該物業之內部維修。

(4) 所呈報之租金為約定租金，並無考慮免租期(如有)。

(5) 估計淨物業收益率乃按二零零六年九月之每月淨租金收入計算。

(6) 根據管理人提供之租務資料，吾等對現有租務組合之分析如下：

租用情況

類別	可出租總面積(平方呎)	佔總計之百分比
已租	46,202	89.2
空置	5,565	10.8
總計	51,767	100.0

租約開始之分析

年份	可出租總面積(平方呎)	佔總計之百分比	月租(港幣元)	佔總計之百分比	租約數目	佔總計之百分比
截至二零零五年六月三十日止年度	14,026	30.4	349,924	40.3	16	30.8
截至二零零六年六月三十日止年度	25,424	55.0	390,888	45.1	30	57.7
截至二零零六年九月三十日止三個月	6,752	14.6	126,599	14.6	6	11.5
總計	46,202	100.0	867,411	100.0	52	100.0

租約屆滿之分析

年份	可出租總面積(平方呎)	佔總計之百分比	月租(港幣元)	佔總計之百分比	租約數目	佔總計之百分比
二零零六年九月三十日至二零零七年六月三十日	15,670	33.9	200,333	23.1	23	44.2
截至二零零八年六月三十日止年度	23,037	49.9	532,496	61.4	24	46.2
截至二零零九年六月三十日止年度	4,905	10.6	84,077	9.7	4	7.7
截至二零一零年六月三十日止年度	2,590	5.6	50,505	5.8	1	1.9
總計	46,202	100.0	867,411	100.0	52	100.0

租約年期之分析

租約年期	可出租總面積(平方呎)	佔總計之百分比	月租(港幣元)	佔總計之百分比	租約數目	佔總計之百分比
最長一年	4,100	8.9	69,409	8.0	9	17.3
一年以上，最長兩年	35,706	77.3	509,163	58.7	40	76.9
兩年以上，最長三年	6,396	13.8	288,839	33.3	3	5.8
總計	46,202	100.0	867,411	100.0	52	100.0

	物業	概況及年期	佔用情況	於二零零六年九月三十日現況下之市場價值	估計淨物業收益率
4	香港上環文咸東街135號文咸東街135商業中心多個部份*(請參閱附註1)* 海旁地段第173號A及B段之餘段，海旁地段第173號之餘段及內地段第6896號25,000份之19,802份	文咸東街135商業中心為一幢25層高之商業樓宇(包括一層機電樓層)，於二零零零年落成。 該樓宇之地下為商舖，而一樓至二十四樓為寫字樓用途，三樓則劃作機電樓層。 該物業包括該樓宇之大部份單位，可出租總面積合共約5,937.85平方米(63,915平方呎)，而淨面積總計約4,065.87平方米(43,765平方呎)。 海旁地段第173號乃根據政府地契持有，年期由一八六零年十二月二十六日計起為期999年。每年應付政府地租為港幣79.87元。 內地段第6896號乃根據政府地契持有，年期由一九五二年十一月十四日計起為期75年(可再續期75年)。每年應付政府地租為港幣196元。	該物業根據多項不同年期之租約出租，最後之租約屆滿日期為二零零九年二月，總月租約港幣591,531元，不包括差餉及管理費。 其中五項租約附帶選擇權，讓租戶於約滿後按屆時之市值租金續租一年或兩年，惟不會少於目前每月租金。 該物業於二零零六年九月三十日之出租率約86.8%。	港幣230,000,000元	3.1%

附註：

(1) 該物業包括地下第1、第2、第6及第7號商舖；一樓、二樓、六樓至二十一樓及二十四樓之第1至第5號寫字樓單位。

(2) 該物業之登記擁有人為Tinselle Investment Limited。

(3) 根據西營盤及上環分區計劃大綱圖，該物業位於被劃為「商業／住宅」之區域內。

(4) 根據物業擁有人之租約之標準條款及條件，業主須負責該物業之結構性及外牆維修，而租戶則須負責該物業之內部維修。

(5) 所呈報之租金為約定租金，並無考慮免租期(如有)。

(6) 估計淨物業收益率乃按二零零六年九月之每月淨租金收入計算。

(7) 根據管理人提供之租務資料，吾等對現有租務組合之分析如下：

租用情況

類別	可出租總面積(平方呎)	佔總計之百分比
已租	55,477	86.8
空置	8,438	13.2
總計	63,915	100.0

租約開始之分析

年份	可出租總面積(平方呎)	佔總計之百分比	月租(港幣元)	佔總計之百分比	租約數目	佔總計之百分比
截至二零零五年六月三十日止年度	27,268	49.1	263,586	44.6	33	46.5
截至二零零六年六月三十日止年度	22,898	41.3	264,399	44.7	29	40.8
截至二零零六年九月三十日止三個月	5,311	9.6	63,546	10.7	9	12.7
總計	55,477	100.0	591,531	100.0	71	100.0

租約屆滿之分析

年份	可出租總面積(平方呎)	佔總計之百分比	月租(港幣元)	佔總計之百分比	租約數目	佔總計之百分比
二零零六年九月三十日至二零零七年六月三十日	32,707	59.0	318,277	53.8	44	62.0
截至二零零八年六月三十日止年度	18,973	34.2	227,204	38.4	21	29.6
截至二零零九年六月三十日止年度	3,797	6.8	46,050	7.8	6	8.5
總計	55,477	100.0	591,531	100.0	71	100.0

租約年期之分析

租約年期	可出租總面積(平方呎)	佔總計之百分比	月租(港幣元)	佔總計之百分比	租約數目	佔總計之百分比
最長一年	6,835	12.3	71,567	12.1	14	19.7
一年以上，最長兩年	43,815	79.0	476,083	80.5	54	76.1
兩年以上，最長三年	4,827	8.7	43,881	7.4	3	4.2
總計	55,477	100.0	591,531	100.0	71	100.0

	物業	概況及年期	佔用情況	於二零零六年九月三十日現況下之市場價值	估計淨物業收益率
5	香港中環雲咸街73號雲山大廈多個部份*(請參閱附註1)* 內地段第5025號、7968號及內地段第994號A段B分段之餘段之200,000份之131,218份	雲山大廈為一幢27層高之商業樓宇，於一九九九年落成。 該樓宇之地下上層及下層為商舖用途，而一樓至二十五樓為寫字樓用途。 該物業包括該樓宇之大部份單位，可出租總面積合共約3,726.68平方米（40,114平方呎），而淨面積總計約2,598.10平方米（27,966平方呎）。 該物業亦包括多個位於地下上下層之平台，總面積約34.37平方米（370平方呎）。 內地段第5025號及994號乃分別根據政府地契持有，年期均由一八四三年六月二十六日計起為期999年。每年應付政府地租為港幣146元。 內地段第7968號乃根據交換條件第8224號之政府地契持有，年期由一八四四年一月二十二日計起為期999年。每年應付政府地租為港幣30元。	該物業根據多項不同年期之租約出租，最後之租約屆滿日期為二零零九年六月，總月租約港幣572,630元，不包括差餉、管理費及冷氣費。 其中四項租約附帶選擇權，讓租戶於約滿後按屆時之市值租金續一年或兩年，惟不會少於目前每月租金。 該物業於二零零六年九月三十日之出租率約77.4%（不計平台）。	港幣 254,000,000元	2.7%

附註：

(1) 該物業包括地下高層第1號商舖(連同其連接之所有平台)；地下低層第3號商舖(連同其連接之所有平台)及第4號商舖；二樓至七樓、九樓、十樓、十四樓至十七樓及十九樓至二十一樓之第1號寫字樓單位；二十五樓之第1號寫字樓單位(複式)；二樓至七樓、九樓、十樓、十三樓、十四樓至十七樓、十九樓至二十一樓及二十五樓之第2號寫字樓單位。

(2) 該物業之登記擁有人為旺信發展有限公司。

(3) 根據西營盤及上環分區計劃大綱圖，該物業位於被劃為「商業／住宅」之區域內。

(4) 根據物業擁有人之租約之標準條款及條件，業主須負責該物業之結構性及外牆維修，而租戶則須負責該物業之內部維修。

(5) 所呈報之租金為約定租金，並無考慮免租期(如有)。

(6) 估計淨物業收益率乃按二零零六年九月之每月淨租金收入計算。

(7) 根據管理人提供之租務資料，吾等對現有租務組合(不計平台)之分析如下：

租用情況

類別	可出租總面積(平方呎)	佔總計之百分比
已租	31,058	77.4
空置	9,056	22.6
總計	40,114	100.0

租約開始之分析

年份	可出租總面積(平方呎)	佔總計之百分比	月租(港幣元)	佔總計之百分比	租約數目	佔總計之百分比
截至二零零五年六月三十日止年度	8,503	27.4	106,752	18.6	7	35.0
截至二零零六年六月三十日止年度	22,555	72.6	465,878	81.4	13	65.0
總計	31,058	100.0	572,630	100.0	20	100.0

租約屆滿之分析

年份	可出租總面積(平方呎)	佔總計之百分比	月租(港幣元)	佔總計之百分比	租約數目	佔總計之百分比
二零零六年九月三十日至二零零七年六月三十日	7,351	23.7	94,252	16.5	6	30.0
截至二零零八年六月三十日止年度	22,547	72.6	449,378	78.4	13	65.0
截至二零零九年六月三十日止年度	1,160	3.7	29,000	5.1	1	5.0
總計	31,058	100.0	572,630	100.0	20	100.0

租約年期之分析

租約年期	可出租總面積（平方呎）	佔總計之百分比	月租（港幣元）	佔總計之百分比	租約數目	佔總計之百分比
一年以上，最長兩年	28,746	92.6	531,130	92.8	18	90.0
兩年以上，最長三年	2,312	7.4	41,500	7.2	2	10.0
總計	31,058	100.0	572,630	100.0	20	100.0

	物業	概況及年期	佔用情況	於二零零六年九月三十日現況下之市場價值	估計淨物業收益率
6	香港北角渣華道108號渣華道108號商業中心 內地段第3539號C及D段	渣華道108號商業中心為一幢25層高之商業樓宇，建於一個登記地盤面積約228.26平方米(2,457平方呎)之長方型地盤之上。該樓宇於一九九八年落成。 該樓宇之地下為商舖用途，而一樓至二十四樓則為寫字樓用途。 該物業包括該樓宇之全部單位，可出租總面積合共約3,523.13平方米(37,923平方呎)，而淨面積總計約2,386.10平方米(25,684平方呎)。 內地段第3539號乃根據政府地契持有，年期由一九三三年六月十二日計起為期75年(可再續約75年)。每年應付政府地租為港幣22.7元。	該物業根據多項不同年期之租約出租，最後之租約屆滿日期為二零零八年十一月，總月租約港幣396,515元，不包括差餉、管理費及冷氣費。 其中一份租約附帶選擇權，讓租戶於約滿後按屆時市值租金續約一年。 該物業於二零零六年九月三十日之出租率約84.5%。	港幣 147,000,000元	3.2%

附註：

(1) 該物業之登記擁有人為寶添發展有限公司(擁有三分之二)及加隆置業有限公司(擁有三分之一)(以分權共有人形式共同擁有)。

(2) 根據北角分區計劃大綱圖，該物業位於被劃為「商業／住宅」之區域內。

(3) 根據物業擁有人之租約之標準條款及條件，業主須負責該物業之結構性及外牆維修，而租戶則須負責該物業之內部維修。

(4) 所呈報之租金為約定租金，並無考慮免租期(如有)。

(5) 估計淨物業收益率乃按二零零六年九月之每月淨租金收入計算。

(6) 根據管理人提供之租務資料，吾等對現有租務組合之分析如下：

租用情況

類別	可出租總面積(平方呎)	佔總計之百分比
已租	32,040	84.5
空置	5,883	15.5
總計	37,923	100.0

租約開始之分析

年份	可出租總面積(平方呎)	佔總計之百分比	月租(港幣元)	佔總計之百分比	租約數目	佔總計之百分比
截至二零零五年六月三十日止年度	10,583	33.0	126,634	31.9	10	37.0
截至二零零六年六月三十日止年度	19,988	62.4	247,104	62.4	15	55.6
截至二零零六年九月三十日止三個月	1,469	4.6	22,777	5.7	2	7.4
總計	32,040	100.0	396,515	100.0	27	100.0

租約屆滿之分析

年份	可出租總面積(平方呎)	佔總計之百分比	月租(港幣元)	佔總計之百分比	租約數目	佔總計之百分比
二零零六年九月三十日至二零零七年六月三十日	11,321	35.3	133,498	33.7	11	40.8
截至二零零八年六月三十日止年度	10,729	33.5	162,019	40.8	13	48.1
截至二零零九年六月三十日止年度	9,990	31.2	100,998	25.5	3	11.1
總計	32,040	100.0	396,515	100.0	27	100.0

租約年期之分析

租約年期	可出租總面積(平方呎)	佔總計之百分比	月租(港幣元)	佔總計之百分比	租約數目	佔總計之百分比
最長一年	731	2.3	10,600	2.7	1	3.7
一年以上，最長兩年	22,057	68.8	297,094	74.9	24	88.9
兩年以上，最長三年	7,783	24.3	74,718	18.8	1	3.7
三年以上，最長四年	1,469	4.6	14,103	3.6	1	3.7
總計	32,040	100.0	396,515	100.0	27	100.0

	物業	概況及年期	佔用情況	於二零零六年九月三十日現況下之市場價值	估計淨物業收益率
7	香港九龍旺角新填地街576號新輝商業中心多個部份*(請參閱附註1)* 九龍內地段第10813號、10814號及10815號餘段15,000份之11,951份	新輝商業中心為一幢15層高之商業樓宇，於一九九八年落成。 該樓宇之地下為商舖用途，而一樓至十四樓則為寫字樓用途。 該物業包括地下之四間商舖，以及上層多個寫字樓單位，可出租總面積合共約2,429.49平方米(26,151平方呎)，而淨面積總計約1,667.50平方米(17,949平方呎)。 該物業亦包括二樓及三樓之多個平台，總面積約53.14平方米(572平方呎)，而天台面積約72.65平方米(782平方呎)。 九龍內地段第10813號、10814號及10815號乃分別根據增批地契條件第12068號、12269號及12259號持有，年期均由一九八五年六月二十八日計起至二零四七年六月三十日止，每年政府地租為每項地段當時應課差餉租值之3%。	該物業根據多項不同年期之租約出租，最後之租約屆滿日期為二零零八年九月，總月租約港幣301,182元，不包括差餉、管理費及冷氣費。 該物業於二零零六年九月三十日之出租率為87.1%(不計平台及天台)。	港幣 100,000,000元	3.5%

附註：

(1) 該物業包括地下A至D商舖；一樓、七樓、八樓、九樓及十一樓A至E寫字樓單位；3樓A至E寫字樓單位(各連所屬之平台)；二樓及六樓A至D寫字樓單位；二樓E寫字樓單位及所屬平台；十樓C及E寫字樓單位；十二樓A至C寫字樓單位；十三樓B至D寫字樓單位以及十四樓A至E寫字樓單位(各連所屬之天台)，保留部份A及保留部份B。

(2) 該物業之登記擁有人為基駿發展有限公司(就八樓A、B及C寫字樓單位而言，將會轉讓予裕來地產發展有限公司)及裕來地產發展有限公司(就餘下物業而言)。

(3) 該物業受(其中包括)三份已向土地註冊處登記日期同為一九九七年五月七日及一份日期為一九九八年七月二十二日合共四份批約修訂公函(請分別參閱契約備忘錄第UB7109279號、第UB7109280號及第UB7109281號以及第 UB7542467號)所限。

(4) 根據旺角分區計劃大綱圖，該物業位於被劃為「住宅(甲類)」之區域內。

(5) 根據物業擁有人之租約之標準條款及條件，業主須負責該物業之結構性及外牆維修，而租戶則須負責該物業之內部維修。

(6) 所呈報之租金為約定租金，並無考慮免租期(如有)。

(7) 估計淨物業收益率乃按二零零六年九月之每月淨租金收入計算。

(8) 根據管理人提供之租務資料，吾等對現有租務組合(不計平台及天台)之分析如下：

租用情況

類別	可出租總面積(平方呎)	佔總計之百分比
已租	22,776	87.1
空置	3,375	12.9
總計	26,151	100.0

租約開始之分析

年份	可出租總面積(平方呎)	佔總計之百分比	月租(港幣元)	佔總計之百分比	租約數目	佔總計之百分比
截至二零零五年六月三十日止年度	5,780	25.4	96,076	31.9	12	32.4
截至二零零六年六月三十日止年度	13,863	60.8	171,530	57.0	21	56.8
截至二零零六年九月三十日止三個月	3,133	13.8	33,576	11.1	4	10.8
總計	22,776	100.0	301,182	100.0	37	100.0

租約屆滿之分析

年份	可出租總面積(平方呎)	佔總計之百分比	月租(港幣元)	佔總計之百分比	租約數目	佔總計之百分比
二零零六年九月三十日至二零零七年六月三十日	9,497	41.7	133,794	44.4	20	54.1
截至二零零八年六月三十日止年度	7,129	31.3	106,055	35.2	12	32.4
截至二零零九年六月三十日止年度	6,150	27.0	61,333	20.4	5	13.5
總計	22,776	100.0	301,182	100.0	37	100.0

租約年期之分析

租約年期	可出租總面積(平方呎)	佔總計之百分比	月租(港幣元)	佔總計之百分比	租約數目	佔總計之百分比
最長一年	5,598	24.6	55,024	18.3	9	24.3
一年以上，最長兩年	13,779	60.5	214,964	71.3	26	70.3
兩年以上，最長三年	3,399	14.9	31,194	10.4	2	5.4
總計	22,776	100.0	301,182	100.0	37	100.0

	物業	概況及年期	佔用情況	於二零零六年九月三十日現況下之市場價值	估計淨物業收益率
8	香港九龍油麻地偉晴街77號偉程商業大廈多個部份*(請參閱附註1)* 九龍內地段第6167號及6168號餘段8,100份之6,691份	偉程商業大廈為一幢19層高之商業樓宇，於一九九七年落成。 該物業之地下及一樓為商舖用途，而二樓至十八樓為寫字樓用途。 該物業包括地下及一樓三間商舖，以及上層多間寫字樓單位，可出租總面積合共約1,516.26平方米(16,321平方呎)，而淨面積總計約821.63平方米(8,844平方呎)。 九龍內地段第6167號及6168號乃分別根據政府地契持有，年期由一九七四年九月十八日計起為期75年，該地段有關部份每年之政府地租總額為港幣57,566元。	該物業根據多項不同年期之租約出租，最後之租約屆滿日期為二零零九年九月，總月租約港幣63,862元，不包括差餉、管理費及冷氣費。 其中一項租約附帶選擇權，讓租戶於約滿後按屆時市值租金續約一年。 該物業於二零零六年九月三十日之出租率約62.3%。	港幣 26,000,000元	2.9%

附註：

(1) 該物業包括地下2號商舖、一樓1號及2號商舖、二樓1號寫字樓單位、三樓至七樓及九樓至十八樓1號及2號寫字樓單位。

(2) 該物業之登記擁有人為盈福發展有限公司。

(3) 根據油麻地分區計劃大綱圖，該物業位於被劃為「住宅(甲類)」之區域內。

(4) 根據物業擁有人之租約之標準條款及條件，業主須負責該物業之結構性及外牆維修，而租戶則須負責該物業之內部維修。

(5) 所呈報之租金為約定租金，並無考慮免租期(如有)。

(6) 估計淨物業收益率乃按二零零六年九月之每月淨租金收入計算。

(7) 根據管理人提供之租務資料，吾等對現有租務組合之分析如下：

租用情況

類別	可出租總面積(平方呎)	佔總計之百分比
已租	10,173	62.3
空置	6,148	37.7
總計	16,321	100.0

租約開始之分析

年份	可出租總面積(平方呎)	佔總計之百分比	月租(港幣元)	佔總計之百分比	租約數目	佔總計之百分比
截至二零零五年六月三十日止年度	1,583	15.6	8,255	12.9	3	14.3
截至二零零六年六月三十日止年度	7,007	68.8	44,550	69.8	15	71.4
截至二零零六年九月三十日止三個月	1,583	15.6	11,057	17.3	3	14.3
總計	10,173	100.0	63,862	100.0	21	100.0

租約屆滿之分析

年份	可出租總面積(平方呎)	佔總計之百分比	月租(港幣元)	佔總計之百分比	租約數目	佔總計之百分比
二零零六年九月三十日至二零零七年六月三十日	4,747	46.6	28,153	44.1	10	47.6
截至二零零八年六月三十日止年度	3,843	37.8	24,652	38.6	8	38.1
截至二零零九年六月三十日止年度	904	8.9	6,304	9.9	2	9.5
截至二零一零年六月三十日止年度	679	6.7	4,753	7.4	1	4.8
總計	10,173	100.0	63,862	100.0	21	100.0

租約年期之分析

租約年期	可出租總面積(平方呎)	佔總計之百分比	月租(港幣元)	佔總計之百分比	租約數目	佔總計之百分比
最長一年	3,164	31.1	19,897	31.2	7	33.3
一年以上，最長兩年	6,330	62.2	39,212	61.4	13	61.9
兩年以上，最長三年	679	6.7	4,753	7.4	1	4.8
總計	10,173	100.0	63,862	100.0	21	100.0

	物業	概況及年期	佔用情況	於二零零六年九月三十日現況下之市場價值	估計淨物業收益率
9	香港上環永樂街235號永樂街235商業中心 海旁地段第37A號A及B段之餘段	「永樂街235商業中心」為一幢26層高之商業樓宇，建於一個登記地盤面積約282.42平方米(3,040平方呎)之不規則型地盤之上。該樓宇於二零零零年落成。 該樓宇之地下劃作為商舖，一樓為商舖／寫字樓用途，而二樓至二十八樓則劃作為寫字樓(不設四樓、十四樓、及二十四樓)。 該物業包括該樓宇之全部單位，可出租總面積合共約4,857.40平方米(52,285平方呎)，而淨面積總計約3,334.91平方米(35,897平方呎)。 海旁地段第37A號乃根據政府地契持有，年期由一八六三年十二月二十六日計起為期979年。每年應付政府地租為港幣20元。	該物業根據多項不同年期之租約出租，最後之租約屆滿日期為二零零八年七月，總月租約港幣323,451元，不包括差餉及管理費。 其中一項租約附帶可選擇續約權，讓租戶於約滿後按屆時市值租金續約一年，惟不少於目前租金。 該物業於二零零六年九月三十日之出租率約75.1%。	港幣 168,000,000元	2.3%

附註：

(1) 該物業之登記擁有人為建巧投資有限公司。

(2) 根據西營盤及上環分區計劃大綱圖，該物業位於被劃為「商業／住宅」之區域內。

(3) 根據物業擁有人之租約之標準條款及條件，業主須負責該物業之結構性及外牆維修，而租戶則須負責該物業之內部維修。

(4) 所呈報之租金為約定租金，並無考慮免租期(如有)。

(5) 估計淨物業收益率乃按二零零六年九月之每月淨租金收入計算。

(6) 根據管理人提供之租務資料，吾等對現有租務組合之分析如下：

租用情況

類別	可出租總面積(平方呎)	佔總計之百分比
已租	39,259	75.1
空置	13,026	24.9
總計	52,285	100.0

租約開始之分析

年份	可出租總面積(平方呎)	佔總計之百分比	月租(港幣元)	佔總計之百分比	租約數目	佔總計之百分比
截至二零零五年六月三十日止年度	15,325	39.0	119,776	37.0	19	35.8
截至二零零六年六月三十日止年度	23,165	59.0	197,138	61.0	33	62.3
截至二零零六年九月三十日止三個月	769	2.0	6,537	2.0	1	1.9
總計	39,259	100.0	323,451	100.0	53	100.0

租約屆滿之分析

年份	可出租總面積(平方呎)	佔總計之百分比	月租(港幣元)	佔總計之百分比	租約數目	佔總計之百分比
二零零六年九月三十日至二零零七年六月三十日	20,505	52.2	161,944	50.1	28	52.8
截至二零零八年六月三十日止年度	17,985	45.8	154,970	47.9	24	45.3
截至二零零九年六月三十日止年度	769	2.0	6,537	2.0	1	1.9
總計	39,259	100.0	323,451	100.0	53	100.0

租約年期之分析

租約年期	可出租總面積(平方呎)	佔總計之百分比	月租(港幣元)	佔總計之百分比	租約數目	佔總計之百分比
最長一年	5,949	15.1	48,320	14.9	10	18.9
一年以上，最長兩年	32,541	82.9	268,979	83.2	42	79.2
兩年以上，最長三年	769	2.0	6,152	1.9	1	1.9
總計	39,259	100.0	323,451	100.0	53	100.0

	物業	概況及年期	佔用情況	於二零零六年九月三十日現況下之市場價值	估計淨物業收益率
10	香港香港仔香港仔大道208號裕輝商業中心多個部份*(請參閱附註1)* 香港仔內地段第62號A、B、C段及餘段25,000份之18,013份	裕輝商業中心為一幢26層高之商業樓宇，於一九九七年落成。 該樓宇之地下為商舖用途，四樓劃作機電樓層，而一樓至三樓及五樓至二十五樓則劃作為寫字樓。 該物業包括地下三個商舖單位及上層多個寫字樓單位，可出租總面積合共約3,971.66平方米(42,751平方呎)，而淨面積總計約2,532.24平方米(27,257平方呎)。 該物業亦包括一樓兩個平台，總面積約80.73平方米(869平方呎)，而天台面積約92.72平方米(998平方呎)。 香港仔內地段第62號乃根據政府地契持有，年期由一八六零年十二月二十六日計起為期999年。每年應付政府地租為港幣7.28元。	該物業根據多項不同年期之租約出租，最後之租約屆滿日期為二零零九年八月，總月租約港幣399,300元，不包括差餉及管理費。 該物業(不包括平台及天台)於二零零六年九月三十日之出租率約78.1%。	港幣124,000,000元	3.9%

附註：

(1) 該物業包括地下4號、5號和6號商舖；一樓之1號寫字樓單位(連同所屬平台)；一樓之2至5號寫字樓單位；一樓之6號寫字樓單位(連同所屬平台)；二樓之3、4及5號寫字樓單位，三樓之1至6號寫字樓單位；七樓、九樓、十一樓、十二樓、十四樓、十五樓、十六樓、十八樓、十九樓、二十一樓、二十二樓、二十三樓及二十四樓；八樓之1、2、3、4及6號寫字樓單位；十樓之1、2、3、4及6號寫字樓單位；十三樓之3、4及6號寫字樓單位；十七樓之1、2、3、4及5號寫字樓單位；二十樓之1、3、4、5及6號寫字樓單位；及二十五樓之1、2、4、5及6號寫字樓單位。

(2) 該物業之登記擁有人為利萬發展有限公司。

(3) 根據香港仔及鴨巒洲分區計劃大綱圖，該物業位於被劃為「商業／住宅」之區域內。

(4) 根據物業擁有人之租約之標準條款及條件，業主須負責該物業之結構性及外牆維修，而租戶則須負責該物業之內部維修。

(5) 所呈報之租金為約定租金，並無考慮免租期(如有)。

(6) 估計淨物業收益率乃按二零零六年九月之每月淨租金收入計算。

(7) 根據管理人提供之租務資料，吾等對現有租務組合(不包括平台及天台)之分析如下：

租用情況

類別	可出租總面積(平方呎)	佔總計之百分比
已租	33,380	78.1
空置	9,371	21.9
總計	42,751	100.0

租約開始之分析

年份	可出租總面積(平方呎)	佔總計之百分比	月租(港幣元)	佔總計之百分比	租約數目	佔總計之百分比
截至二零零五年六月三十日止年度	6,204	18.6	53,195	13.3	17	19.5
截至二零零六年六月三十日止年度	19,624	58.8	262,623	65.8	47	54.0
截至二零零六年九月三十日止三個月	7,552	22.6	83,482	20.9	23	26.5
總計	33,380	100.0	399,300	100.0	87	100.0

租約屆滿之分析

年份	可出租總面積(平方呎)	佔總計之百分比	月租(港幣元)	佔總計之百分比	租約數目	佔總計之百分比
二零零六年九月三十日至二零零七年六月三十日	10,379	31.1	98,926	24.8	29	33.3
截至二零零八年六月三十日止年度	17,685	53.0	240,960	60.3	44	50.6
截至二零零九年六月三十日止年度	4,787	14.3	53,224	13.3	12	13.8
截至二零一零年六月三十日止年度	529	1.6	6,190	1.6	2	2.3
總計	33,380	100.0	399,300	100.0	87	100.0

租約年期之分析

租約年期	可出租總面積（平方呎）	佔總計之百分比	月租（港幣元）	佔總計之百分比	租約數目	佔總計之百分比
最長一年	5,328	16.0	57,831	14.5	20	23.0
一年以上，最長兩年	25,058	75.0	307,203	76.9	59	67.8
兩年以上，最長三年	2,994	9.0	34,266	8.6	8	9.2
總計	33,380	100.0	399,300	100.0	87	100.0

	物業	概況及年期	佔用情況	於二零零六年九月三十日現況下之市場價值	估計淨物業收益率
11	香港九龍尖沙咀金巴利街1B號囪港中心 九龍內地段第9455號餘段及9639號餘段	囪港中心物業為一幢21層高之商業樓宇，建於一個登記地盤面積約224.73平方米(2,419平方呎)之長方型地盤之上。該樓宇於一九九九年落成。 該樓宇之地下及一樓劃為商舖，二樓劃作機電樓層，而三樓至二十樓則劃為寫字樓用途。 該物業包括該樓宇之全部單位，可出租總面積合共約2,768.67平方米(29,802平方呎)，而淨面積總計約1,777.31平方米(19,131平方呎)。 九龍內地段第9455號及9639號乃分別根據重批條件第9401號及9502號之政府地契持有，年期同樣由一八九二年十二月二十五日計起為期150年。每年政府地租為港幣284元。	該物業根據多項不同年期之租約出租，最後之租約屆滿日期為二零零九年九月，總月租約港幣368,158元，不包括差餉及管理費。 該物業於二零零六年九月三十日之出租率約95.1%。 多個招牌按一項許可證出租，為期三年，將於二零零七年七月屆滿，每月許可證費用為港幣750元。	港幣 123,000,000元	3.6%

附註：

(1) 該物業之登記擁有人為昌明科技有限公司。

(2) 根據尖沙咀分區計劃大綱圖，該物業位於被劃為「商業」之區域內。

(3) 根據物業擁有人之租約之標準條款及條件，業主須負責該物業之結構性及外牆維修，而租戶則須負責該物業之內部維修。

(4) 所呈報之租金為約定租金，並無考慮免租期(如有)。

(5) 估計淨物業收益率乃按二零零六年九月之每月淨租金收入計算。

(6) 根據管理人提供之租務資料，吾等對現有租務組合(不計招牌)之分析如下：

租用情況

類別	可出租總面積(平方呎)	佔總計之百分比
已租	28,341	95.1
空置	1,461	4.9
總計	29,802	100.0

租約開始之分析

年份	可出租總面積(平方呎)	佔總計之百分比	月租(港幣元)	佔總計之百分比	租約數目	佔總計之百分比
截至二零零五年六月三十日止年度	10,860	38.3	106,709	29.0	10	34.5
截至二零零六年六月三十日止年度	13,160	46.4	189,243	51.4	15	51.7
截至二零零六年九月三十日止三個月	4,321	15.3	72,206	19.6	4	13.8
總計	28,341	100.0	368,158	100.0	29	100.0

租約屆滿之分析

年份	可出租總面積(平方呎)	佔總計之百分比	月租(港幣元)	佔總計之百分比	租約數目	佔總計之百分比
二零零六年九月三十日至二零零七年六月三十日	11,515	40.6	128,061	34.8	11	38.0
截至二零零八年六月三十日止年度	14,674	51.8	201,072	54.6	16	55.2
截至二零零九年六月三十日止年度	730	2.6	10,585	2.9	1	3.4
截至二零一零年六月三十日止年度	1,422	5.0	28,440	7.7	1	3.4
總計	28,341	100.0	368,158	100.0	29	100.0

租約年期之分析

租約年期	可出租總面積(平方呎)	佔總計之百分比	月租(港幣元)	佔總計之百分比	租約數目	佔總計之百分比
最長一年	2,169	7.7	33,181	9.0	2	6.9
一年以上，最長兩年	21,753	76.7	285,596	77.6	24	82.8
兩年以上，最長三年	4,419	15.6	49,381	13.4	3	10.3
總計	28,341	100.0	368,158	100.0	29	100.0

	物業	概況及年期	佔用情況	於二零零六年九月三十日現況下之市場價值	估計淨物業收益率
12	香港灣仔駱克道276-278號安隆商業大廈(6樓1號寫字樓單位及21樓1號及2號寫字樓單位除外) 內地段第7061號餘段及7062號餘段100份之94份	安隆商業大廈為一幢23層高之商業樓宇，於一九八四年落成。 該樓宇之地下劃為商舖，而一樓至二十二樓劃為寫字樓用途。 該物業包括該樓宇地下之商舖及上層多個寫字樓單位，可出租總面積合共約2,374.95平方米(25,564平方呎)，而淨面積總計約1,618.36平方米(17,420平方呎)。 該物業亦包括四樓兩個平台，總面積約46.92平方米(505平方呎)，而天台面積約28.80平方米(310平方呎)。 內地段第7061號及7062號乃分別根據政府地契持有，年期由一九二八年五月十一日計起為期99年，另可再續期99年。每年應付政府地租為港幣20元。	該物業根據多項不同年期之租約出租，最後之租約屆滿日期為二零零八年八月，總月租約港幣333,771元，不包括差餉及管理費。 該物業於二零零六年九月三十日之出租率約95.8%(不計平台及天台)。	港幣 107,000,000元	3.7%

附註：

(1) 該物業之登記擁有人為旺冠發展有限公司。

(2) 根據灣仔分區計劃大綱圖，該物業位於被劃為「商業／住宅」之區域內。

(3) 根據物業擁有人之租約之標準條款及條件，業主須負責該物業之結構性及外牆維修，而租戶則須負責該物業之內部維修。

(4) 所呈報之租金為約定租金，並無考慮免租期(如有)。

(5) 估計淨物業收益率乃按二零零六年九月之每月淨租金收入計算。

(6) 根據管理人提供之租務資料，吾等對現有租務組合(不計平台及天台)之分析如下：

租用情況

類別	可出租總面積(平方呎)	佔總計之百分比
已租	24,488	95.8
空置	1,076	4.2
總計	25,564	100.0

租約開始之分析

年份	可出租總面積(平方呎)	佔總計之百分比	月租(港幣元)	佔總計之百分比	租約數目	佔總計之百分比
截至二零零五年六月三十日止年度	5,737	23.4	171,857	51.5	8	22.9
截至二零零六年六月三十日止年度	15,812	64.6	133,611	40.0	22	62.9
截至二零零六年九月三十日止三個月	2,939	12.0	28,303	8.5	5	14.2
總計	24,488	100.0	333,771	100.0	35	100.0

租約屆滿之分析

年份	可出租總面積(平方呎)	佔總計之百分比	月租(港幣元)	佔總計之百分比	租約數目	佔總計之百分比
二零零六年九月三十日至二零零七年六月三十日	10,396	42.5	212,981	63.8	15	42.9
截至二零零八年六月三十日止年度	11,153	45.5	92,487	27.7	15	42.9
截至二零零九年六月三十日止年度	2,939	12.0	28,303	8.5	5	14.2
總計	24,488	100.0	333,771	100.0	35	100.0

租約年期之分析

租約年期	可出租總面積(平方呎)	佔總計之百分比	月租(港幣元)	佔總計之百分比	租約數目	佔總計之百分比
最長一年	5,197	21.2	46,504	13.9	8	22.8
一年以上，最長兩年	18,753	76.6	281,887	84.5	26	74.3
兩年以上，最長三年	538	2.2	5,380	1.6	1	2.9
總計	24,488	100.0	333,771	100.0	35	100.0

	物業	概況及年期	佔用情況	於二零零六年九月三十日現況下之市場價值	估計淨物業收益率
13	香港新界西貢將軍澳運亨路1號新都城一期商業發展項目及停車場 將軍澳市地段第36號690,000份之178,377份	新都城一期由一座樓高3層(地下至第二層)之商場／停車場平台，連同其上蓋6幢住宅大廈組成。該發展項目於一九九六年落成。 該物業包括地下及第二層商場／停車場平台之所有舖位，可出租總面積合共約17,548.22平方米(188,889平方呎)，而淨面積總計約11,117.34平方米(119,667平方呎)。 該物業亦包括452個車位、20個電單車車位及14個單車車位，設於該樓宇之地下至第二層。 將軍澳市地段第36號乃根據新批租約第8275號持有，年期由一九九三年十一月二十九日計起至二零四七年六月三十日屆滿，每年政府地租為該項地段當時應課差餉租值之3%。	該物業之舖位根據不同年期之租約／許可證出租，最後之租約屆滿日期為二零零九年九月，每月基本月租總收入約港幣3,954,665元，不包括差餉、管理費及冷氣費。其中一項以營業額租金安排方式計算之租約，於二零零六年九月所應收按營業額訂租金約港幣9,250元。 多項租約附帶可選擇續約權，讓租戶於約滿後按屆時市值租金續約一至三年。 該物業於二零零六年九月三十日之出租率約83.9%(不計車位及燈箱)。 該物業之車位按月租及時租基準出租，二零零六年九月之總收入約港幣407,214元，不包括經營開支、差餉、政府地租及管理費。 六個燈箱按三份許可證出租，為期半年或一年，最後之屆滿日期為二零零七年九月，每月租金總額達港幣2,650元。	港幣 1,811,000,000元	2.8%

附註：

(1) 該物業之登記擁有人為Camleigh Investment Limited (34.68%)、康翠發展有限公司(26.59%) 及崇景建業有限公司(38.73%)(以分權共有人形式共同擁有)，並有條件地同意將物業轉讓予Crownwill Limited。

(2) 該物業受(其中包括)已向土地註冊處登記兩份日期分別為一九九四年五月二十三日及一九九六年五月二十九日之批約修訂公函(參閱契約備忘錄第SK220858號及第SK250379號)所限。

(3) 根據將軍澳分區計劃大綱圖，該物業位於被劃為「住宅(甲類)」之區域內。

(4) 根據物業擁有人之租約之標準條款及條件，業主須負責該物業之結構性及外牆維修，而租戶則須負責該物業之內部維修。

(5) 所呈報之租金為約定租金，並無考慮免租期(如有)。

(6) 估計淨物業收益率乃按二零零六年九月之每月淨租金收入(包括按營業額收取之租金)及二零零六年九月每月停車場收入計算。

(7) 根據管理人提供之租務資料，吾等對現有租務組合(不包括車位及燈箱)之分析如下：

租用情況

類別	可出租總面積(平方呎)	佔總計之百分比
已租	158,559	83.9
空置	30,330	16.1
總計	188,889	100.0

租約開始之分析

年份	可出租總面積(平方呎)	佔總計之百分比	月租(港幣元)	佔總計之百分比	租約數目	佔總計之百分比
截至二零零四年六月三十日止年度	3,397	2.1	67,350	1.7	2	2.1
截至二零零五年六月三十日止年度	28,396	17.9	655,225	16.5	22	22.7
截至二零零六年六月三十日止年度	86,348	54.5	2,472,080	62.4	56	57.7
截至二零零六年九月三十日止三個月	40,418	25.5	769,260	19.4	17	17.5
總計	158,559	100.0	3,963,915	100.0	97	100.0

租約屆滿之分析

年份	可出租總面積(平方呎)	佔總計之百分比	月租(包括按營業額收取之租金)(港幣元)	佔總計之百分比	租約數目	佔總計之百分比
二零零六年九月三十日至二零零七年六月三十日	30,853	19.4	791,875	20.0	28	28.9
截至二零零八年六月三十日止年度	48,532	30.6	1,527,540	38.5	50	51.5
截至二零零九年六月三十日止年度	49,575	31.3	1,194,700	30.1	15	15.5
截至二零一零年六月三十日止年度	29,599	18.7	449,800	11.4	4	4.1
總計	158,559	100.0	3,963,915	100.0	97	100.0

租約年期之分析

租約年期	可出租總面積(平方呎)	佔總計之百分比	月租(包括按營業額收取之租金)(港幣元)	佔總計之百分比	租約數目	佔總計之百分比
最長一年	6,370	4.0	176,400	4.4	9	9.3
一年以上，最長兩年	68,767	43.4	2,198,365	55.5	72	74.2
兩年以上，最長三年	83,422	52.6	1,589,150	40.1	16	16.5
總計	158,559	100.0	3,963,915	100.0	97	100.0

	物業	概況及年期	佔用情況	於二零零六年九月三十日現況下之市場價值	估計淨物業收益率
14	香港新界上水智昌路3號上水中心商場平台及地庫之停車位及商業發展項目(包括所有商舖、餐廳及幼稚園) 粉嶺上水市地段第55號236,000份之60,572份	上水中心為一項住宅發展項目，由一座樓高3層之商場／停車場(另設地庫停車場)，連同其上蓋之6幢住宅大廈所組成，於一九九三年落成。 該物業包括該發展項目商場之所有舖位，可出租總面積合共約11,365.57平方米(122,339平方呎)，而淨面積總計約7,367.52平方米(79,304平方呎)。 該物業亦包括設於該發展項目地庫及第一層之269個車位、28個貨車位及226個單車車位。該物業並包括設於該發展項目第一層之6個起卸位(每幢住宅大廈提供一個貨車起卸位供貨車停泊、起卸之用)。 粉嶺上水市地段第55號根據新批租約第12406號持有，年期由一九八九年十月十六日計起至二零四七年六月三十日屆滿，每年政府地租為該項地段當時應課差餉租值之3%。	該物業之商舖部份根據多項不同年期之租約出租，最後之租約屆滿日期為二零零九年九月，總月租約港幣6,189,189元，不包括差餉、管理費、冷氣費及市場推廣費用。 多項租約附帶選擇權，讓租戶於約滿後按屆時市值租金續約一至三年。 該物業於二零零六年九月三十日之出租率約94.3%(不計車位)。 該物業之車位按月租／時租基準出租，二零零六年九月之總收入約港幣510,084元，不包括經營開支、差餉、政府地租及管理費。	港幣 2,190,000,000元	3.6%

附註：

(1) 該物業之登記擁有人為凱烽企業有限公司(50.55%)及崇景建業有限公司(49.45%)(以分權共有人形式共同擁有)，並已有條件地同意將物業轉讓予Bayman Limited。

(2) 該物業受(其中包括)已向土地註冊處登記兩份日期分別為一九九零年十月三日及一九九二年八月十八日之批約修訂公函(參閱契約備忘錄第N246642號及第N277363號)所限。

(3) 根據粉嶺／上水分區計劃大綱圖，該物業位於被劃為「住宅(甲類)」之區域內。

(4) 根據物業擁有人之租約之標準條款及條件，業主須負責該物業之結構性及外牆維修，而租戶則須負責該物業之內部維修。

(5) 所呈報之租金為約定租金，並無考慮免租期(如有)。

(6) 估計淨物業收益率乃按二零零六年九月之每月淨租金收入及二零零六年九月每月停車場收入計算。

(7) 根據管理人提供之租務資料，吾等對現有租務組合(不計許可證協議及車位)之分析如下：

租用情況

類別	可出租總面積(平方呎)	佔總計之百分比
已租	115,411	94.3
空置	6,928	5.7
總計	122,339	100.0

租約開始之分析

年份	可出租總面積(平方呎)	佔總計之百分比	月租(港幣元)	佔總計之百分比	租約數目	佔總計之百分比
截至二零零四年六月三十日止年度	24,010	20.8	622,160	10.1	3	2.4
截至二零零五年六月三十日止年度	24,392	21.2	1,407,626	22.7	32	25.6
截至二零零六年六月三十日止年度	37,544	32.5	2,675,080	43.2	64	51.2
截至二零零六年九月三十日止三個月	29,465	25.5	1,484,323	24.0	26	20.8
總計	115,411	100.0	6,189,189	100.0	125	100.0

租約屆滿之分析

年份	可出租總面積(平方呎)	佔總計之百分比	月租(港幣元)	佔總計之百分比	租約數目	佔總計之百分比
二零零六年九月三十日至二零零七年六月三十日	43,538	37.7	1,947,058	31.5	36	28.8
截至二零零八年六月三十日止年度	50,701	43.9	2,695,708	43.6	63	50.4
截至二零零九年六月三十日止年度	16,740	14.5	1,265,323	20.4	24	19.2
截至二零一零年六月三十日止年度	4,432	3.9	281,100	4.5	2	1.6
總計	115,411	100.0	6,189,189	100.0	125	100.0

租約年期之分析

租約年期	可出租總面積（平方呎）	佔總計之百分比	月租（港幣元）	佔總計之百分比	租約數目	佔總計之百分比
最長一年	16,122	14.0	469,200	7.6	8	6.4
一年以上，最長兩年	46,763	40.5	3,505,001	56.6	97	77.6
兩年以上，最長三年	51,396	44.5	2,170,988	35.1	19	15.2
三年以上，最長四年	1,130	1.0	44,000	0.7	1	0.8
總計	115,411	100.0	6,189,189	100.0	125	100.0

	物業	概況及年期	佔用情況	於二零零六年九月三十日現況下之市場價值	估計淨物業收益率
15	香港新界元朗大棠路11號光華廣場多個部份*(請參閱附註1)* 丈量約份第120號地段第4015號45,000份之36,104份	光華廣場為一幢17層高(包括地庫及一層機電樓層，惟不計閣樓)之商業樓宇，於一九九八年落成。 該樓宇之地庫及一樓為商舖用途，地下則為商舖及起卸區。該樓宇之二樓為機電樓層，而三樓至十五樓為寫字樓用途。 該物業包括該樓宇地庫、地下、閣樓及一樓之所有商舖，以及該樓宇不同層數之多個寫字樓單位，可出租總面積合共約6,023.97平方米(64,842平方呎)，而淨面積總計約4,721.76平方米(50,825平方呎)。 該物業亦包括13樓之平台，面積約16.35平方米(176平方呎)。 丈量約份第120號地段第4015號乃根據新批租約第4135號持有，年期由一九九三年五月二十五日計起至二零四七年六月三十日屆滿，每年政府地租為該地段當時應課差餉租值之3%。	該物業根據多項不同年期之租約出租，最後之租約屆滿日期為二零零九年五月，總月租約港幣1,466,151元，不包括差餉、管理費及冷氣費。 多項租約附帶選擇權，讓租戶於約滿後按屆時市值租金續約一年。 該物業於二零零六年九月三十日之出租率約98.6%(包括閣樓，惟不包括平台及廣告牌)。 該物業之多個廣告牌按兩項許可證出租，為期二年或三年，最後之屆滿日期為二零零七年十二月，每月總許可證費用為港幣4,400元。	港幣 458,000,000元	3.8%

附註：

(1) 該物業包括地下第1號至7號商舖（各附設閣樓）；八樓、九樓、十四樓及十五樓寫字樓單位；三樓第7號及8號寫字樓單位；五樓第2號至5號寫字樓單位；十一樓第1號至9號寫字樓單位；十二樓第2號至8號寫字樓單位；十三樓之寫字樓單位及該層附設之平台；CAC單位以及廣告板。

(2) 該物業之登記擁有人為基駿發展有限公司（就三樓第8號寫字樓單位而言，將會轉讓予實盈置業有限公司）及實盈置業有限公司（就該餘下部份而言）。

(3) 該物業受（其中包括）已向土地註冊處登記兩份日期分別為一九九五年十月十二日及一九九八年四月二十三日之批約修訂公函（參閱契約備忘錄編號第YL650683號及第YL811797號）所限。

(4) 根據元朗分區計劃大綱圖，該物業位於被劃為「商業／住宅」之區域內。

(5) 根據物業擁有人之租約之標準條款及條件，業主須負責該物業之結構性及外牆維修，而租戶則須負責該物業之內部維修。

(6) 所呈報之租金為約定租金，並無考慮免租期（如有）。

(7) 估計淨物業收益率乃按二零零六年九月之每月淨租金收入計算。

(8) 根據管理人提供之租務資料，吾等對現有租務組合（包括閣樓但不計平台及廣告牌）之分析如下：

租用情況

類別	可出租總面積（平方呎）	佔總計之百分比
已租	63,935	98.6
空置	907	1.4
總計	64,842	100.0

租約開始之分析

年份	可出租總面積（平方呎）	佔總計之百分比	月租（港幣元）	佔總計之百分比	租約數目	佔總計之百分比
截至二零零五年六月三十日止年度	36,893	57.7	885,086	60.4	16	47.1
截至二零零六年六月三十日止年度	19,068	29.8	359,922	24.5	14	41.2
截至二零零六年九月三十日止三個月	7,974	12.5	221,143	15.1	4	11.7
總計	63,935	100.0	1,466,151	100.0	34	100.0

租約屆滿之分析

年份	可出租總面積(平方呎)	佔總計之百分比	月租(港幣元)	佔總計之百分比	租約數目	佔總計之百分比
二零零六年九月三十日至二零零七年六月三十日	15,747	24.6	324,091	22.1	13	38.2
截至二零零八年六月三十日止年度	34,027	53.2	835,929	57.0	14	41.2
截至二零零九年六月三十日止年度	9,100	14.2	215,539	14.7	6	17.6
截至二零一零年六月三十日止年度	5,061	8.0	90,592	6.2	1	3.0
總計	63,935	100.0	1,466,151	100.0	34	100.0

租約年期之分析

租約年期	可出租總面積(平方呎)	佔總計之百分比	月租(港幣元)	佔總計之百分比	租約數目	佔總計之百分比
最長一年	2,569	4.0	44,448	3.0	2	5.9
一年以上，最長兩年	26,403	41.3	640,680	43.7	23	67.6
兩年以上，最長三年	34,963	54.7	781,023	53.3	9	26.5
總計	63,935	100.0	1,466,151	100.0	34	100.0

	物業	概況及年期	佔用情況	於二零零六年九月三十日現況下之市場價值	估計淨物業收益率
16	香港九龍尖沙咀漆咸道南87-105號百利商業中心地下多間舖位*(請參閱附註1)* 九龍內地段第10574、10211、10575、10518、10580、10160、10503、10526、10247及10616號26,600份之2,441份	百利商業中心為一幢20層高(包括地庫)之商業樓宇，於一九八二年落成。 該樓宇之地庫為商舖用途，地下至二樓劃為購物中心，而三樓至十八樓則為寫字樓用途。 該物業包括購物中心地下之60個商舖，可出租總面積合共約737.09平方米(7,934平方呎)，而淨面積總計約422.71平方米(4,550平方呎)。 九龍內地段第10574、10211、10575、10518、10580、10160、10503、10526、10247及10616號乃根據重批條件第11117、10318、11118、11125、11098、10312、11134、11053、10404及11243號分別持有，年期皆由一九零二年十二月二十五日計起為期150年。該等地段每年應付政府地租總額為港幣7,576元。	該物業根據多項不同年期之租約出租，最後之租約屆滿日期為二零零八年八月，總月租約港幣160,660元，不包括差餉、管理費、冷氣費及市場推廣費用。 其中一項租約附帶選擇權，讓租戶於約滿後按屆時之市值租金續租一年。 該物業於二零零六年九月三十日之出租率約74.1%。	港幣 56,000,000元	3.4%

附註：

(1) 該物業包括地下1至13、17、36至48、50至69、71及73至84號之舖位。

(2) 該物業之登記擁有人為新萬發展有限公司。

(3) 該物業受(其中包括)已向土地註冊處登記兩份日期同為一九七九年八月十三日及三份日期同為一九七九年十月十七日合共五份之批約修訂公函(請分別參閱契約備忘錄第UB1765380號及第UB1765381號以及第UB1776569號、第UB1782035號及UB1782036號)所限。

(4) 根據尖沙咀分區計劃大綱圖，該物業位於被劃為「商業」之區域內。

(5) 根據物業擁有人之租約之標準條款及條件，業主須負責該物業之結構性及外牆維修，而租戶則須負責該物業之內部維修。

(6) 所呈報之租金為約定租金，並無考慮免租期(如有)。

(7) 估計淨物業收益率乃按二零零六年九月之每月淨租金收入計算。

(8) 根據管理人提供之租務資料，吾等對現有租務組合之分析如下：

租用情況

類別	可出租總面積(平方呎)	佔總計之百分比
已租	5,877	74.1
空置	2,057	25.9
總計	7,934	100.0

租約開始之分析

年份	可出租總面積(平方呎)	佔總計之百分比	月租(港幣元)	佔總計之百分比	租約數目	佔總計之百分比
截至二零零五年六月三十日止年度	831	14.1	21,500	13.4	4	12.5
截至二零零六年六月三十日止年度	4,193	71.3	114,150	71.0	24	75.0
截至二零零六年九月三十日止三個月	853	14.6	25,010	15.6	4	12.5
總計	5,877	100.0	160,660	100.0	32	100.0

租約屆滿之分析

年份	可出租總面積(平方呎)	佔總計之百分比	月租(港幣元)	佔總計之百分比	租約數目	佔總計之百分比
二零零六年九月三十日至二零零七年六月三十日	1,648	28.0	45,300	28.2	10	31.3
截至二零零八年六月三十日止年度	3,594	61.2	97,100	60.4	20	62.5
截至二零零九年六月三十日止年度	635	10.8	18,260	11.4	2	6.2
總計	5,877	100.0	160,660	100.0	32	100.0

租約年期之分析

租約年期	可出租總面積(平方呎)	佔總計之百分比	月租(港幣元)	佔總計之百分比	租約數目	佔總計之百分比
最長一年	817	13.9	23,800	14.8	6	18.8
一年以上，最長兩年	5,060	86.1	136,860	85.2	26	81.2
總計	5,877	100.0	160,660	100.0	32	100.0

	物業	概況及年期	佔用情況	於二零零六年九月三十日現況下之市場價值	估計淨物業收益率
17	香港北角春秧街128號港逸軒地下A、B、E及F單位連後巷天井、地下C及D單位、1樓1號、2號(連同2樓A/C基座)及3號單位及廣告位 內地段第6715、6716、6717及6718號43,500份之7,116份	港逸軒為一幢26層高之綜合商住樓宇，於二零零三年落成。 該樓宇之地下及一樓為商舖用途，二樓為花園平台及兒童遊樂場，三樓至二十八樓作住宅用途(不設四樓、十四樓及二十四樓樓層)。 該物業包括地下及一樓之所有商舖，可出租總面積合共約658.31平方米(7,086平方呎)，而淨面積總計約508.45平方米(5,473平方呎)。 該物業亦包括地下四個後巷天井，總面積約23.60平方米(254平方呎)。 內地段第6715、6716、6717及6718號乃各自根據政府地契持有，年期由一九二一年九月五日計起為期75年(可續期75年)。每年政府地租總額為港幣62,868元。	該物業根據多項不同年期之租約出租，最後之租約屆滿日期為二零零九年四月，總月租約港幣173,830元，不包括差餉、管理費及冷氣費。 該物業於二零零六年九月三十日之出租率約46.6%(不計後巷天井及廣告位)。 廣告位現為空置。	港幣 65,000,000元	3.2%

附註：

(1) 該物業之登記擁有人為展悅投資有限公司。

(2) 該物業受(其中包括)已向土地註冊處處登記於二零零三年四月一日發出之一份不反對通知書(參閱契約備忘錄第UB8914721號)所限。

(3) 根據北角分區計劃大綱圖，該物業位於被劃為「商業／住宅」之區域內。

(4) 根據物業擁有人之租約之標準條款及條件，業主須負責該物業之結構性及外牆維修，而租戶則須負責該物業之內部維修。

(5) 所呈報之租金為約定租金，並無考慮免租期(如有)。

(6) 估計淨物業收益率乃按二零零六年九月之每月淨租金收入計算。

(7) 根據管理人提供之租務資料，吾等對現有租務組合(不計後巷天井及廣告位)之分析如下：

租用情況

類別	可出租總面積(平方呎)	佔總計之百分比
已租	3,302	46.6
空置	3,784	53.4
總計	7,086	100.0

租約開始之分析

年份	可出租總面積(平方呎)	佔總計之百分比	月租(港幣元)	佔總計之百分比	租約數目	佔總計之百分比
截至二零零六年六月三十日止年度	3,101	94.0	157,830	90.8	3	75.0
截至二零零六年九月三十日止三個月	201	6.0	16,000	9.2	1	25.0
總計	3,302	100.0	173,830	100.0	4	100.0

租約屆滿之分析

年份	可出租總面積(平方呎)	佔總計之百分比	月租(港幣元)	佔總計之百分比	租約數目	佔總計之百分比
二零零六年九月三十日至二零零七年六月三十日	816	24.7	58,000	33.4	1	25.0
截至二零零八年六月三十日止年度	660	20.0	6,500	3.7	1	25.0
截至二零零九年六月三十日止年度	1,826	55.3	109,330	62.9	2	50.0
總計	3,302	100.0	173,830	100.0	4	100.0

租約年期之分析

租約年期	可出租總面積（平方呎）	佔總計之百分比	月租（港幣元）	佔總計之百分比	租約數目	佔總計之百分比
最長一年	816	24.7	58,000	33.4	1	25.0
一年以上，最長兩年	861	26.1	22,500	12.9	2	50.0
兩年以上，最長三年	1,625	49.2	93,330	53.7	1	25.0
總計	3,302	100.0	173,830	100.0	4	100.0

	物業	概況及年期	佔用情況	於二零零六年九月三十日現況下之市場價值	估計淨物業收益率
18	香港北角水星街28號耀星華庭地下1-9號舖位及商業公用地方及設施 內地段第1366號F段第2分段之A、C及E段之餘段及內地段第1366號F段第2分段之餘段21,000份之3,452份	耀星華庭為一幢27層高之綜合商住樓宇，於二零零一年落成。 該樓宇之地下為商舖用途，一樓為會所及花園平台，二樓至二十六樓則屬住宅用途。 該物業包括地下所有9個舖位，可出租總面積合共約392.60平方米(4,226平方呎)，而淨面積總計約306.67平方米(3,301平方呎)。 內地段第1366號乃根據政府地契持有，年期由一八九六年二月二十四日計起為期999年。每年政府地租為港幣338元。	該物業之1號商舖目前為空置。 該物業2號至9號商舖根據為期三年之租約出租，並於二零零八年一月屆滿，每月租金收入約港幣162,750元，不包括差餉、冷氣費及管理費，有關租約附帶選擇權，讓租戶於約滿後按屆時市值租金續約三年。 該物業於二零零六年九月三十日之出租率為88.4%。	港幣 46,000,000元	4.3%

附註：

(1) 該物業之登記擁有人為彩和發展有限公司及安協發展有限公司(以分權共有人形式共同擁有)。

(2) 該物業受(其中包括)已向土地註冊處登記一份日期為二零零二年五月八日之不反對通知書(參閱契約備忘錄第UB8684383號)所限。

(3) 根據北角分區計劃大綱圖，該物業位於被劃為「商業／住宅」之區域內。

(4) 根據物業擁有人之租約之標準條款及條件，業主須負責該物業之結構性及外牆維修，而租戶則須負責該物業之內部維修。

(5) 所呈報之租金為約定租金，並無考慮免租期(如有)。

(6) 估計淨物業收益率乃按二零零六年九月之每月淨租金收入計算。

(7) 根據管理人提供之租務資料，吾等對現有租務組合之分析如下：

租用情況

類別	可出租總面積(平方呎)	佔總計之百分比
已租	3,737	88.4
空置	489	11.6
總計	4,226	100.0

	物業	概況及年期	佔用情況	於二零零六年九月三十日現況下之市場價值	估計淨物業收益率
19	香港九龍紅磡蕪湖街118號俊暉華庭地下1-7號舖位及地下8號舖位及其天台、1樓1號及2號寫字樓單位、1-5號廣告位、商業公共地方及設施、私人樓梯及樓梯平台及保留部份 紅磡內地段第522、509、517、510、514、515及504號15,000份之3,216份	俊暉華庭為一幢20層高之住宅樓宇，建於一座3層高商業／花園平台之上，於二零零一年落成。 該樓宇之地下為商舖用途，一樓為寫字樓／舖位，而三樓至二十二樓則為住宅單位。 該物業包括佔該樓宇地下全層之8個舖位及佔一樓全層之2個寫字樓單位，可出租總面積合共約801.28平方米(8,625平方呎)，而淨面積總計約559.55平方米(6,023平方呎)。 該物業亦包括一樓之平台，面積約56.02平方米(603平方呎)。 紅磡內地段第522號乃根據政府地契持有，年期由一八九七年九月十四日計起為期150年。每年政府地租為港幣34元。	該物業根據多項不同年期之租約出租，最後之租約屆滿日期為二零零九年九月，總月租約港幣88,683元，不包括差餉、管理費及冷氣費。 其中一項租約附帶選擇權，讓租戶按月租港幣13,225元續約三年。 該物業於二零零六年九月三十日之出租率約100%(不計天台)。 該物業之廣告位目前為空置。	港幣 20,000,000元	5.3%

物業	概況及年期	佔用情況	於二零零六年九月三十日現況下之市場價值	估計淨物業收益率
	紅磡內地段第509、517、510、514、515及504號乃根據重批條件第10274、10340、10273、10579、10356及10224號持有，年期由一八九七年九月十四日計起為期150年。有關地段每年應付政府地租總額為港幣204元。			

附註：

(1) 該物業之登記擁有人為倍徽置業有限公司(100份之80份)及港文發展有限公司(100份之20份)(以分權共有人形式共同擁有)。

(2) 該物業受(其中包括)已向土地註冊處登記七項同為一九九八年十一月十七日之批約修訂函件(參閱契約備忘錄第UB7616972號、第UB7616973號、第UB7616974號、第UB7616975號、第UB7616976號、第UB7616977號及第UB7616978號)所限。

(3) 根據紅磡分區計劃大綱圖，該物業位於被劃為「住宅(甲類)」之區域內。

(4) 根據物業擁有人之租約之標準條款及條件，業主須負責該物業之結構性及外牆維修，而租戶則須負責該物業之內部維修。

(5) 所呈報之租金為約定租金，並無考慮免租期(如有)。

(6) 估計淨物業收益率乃按二零零六年九月之每月淨租金收入計算。

(7) 根據管理人提供之租務資料，吾等對現有租務組合(不計天台)之分析如下：

租用情況

類別	可出租總面積(平方呎)	佔總計之百分比
已租	8,625	100.0
空置	—	—
總計	8,625	100.0

租約開始之分析

年份	可出租總面積(平方呎)	佔總計之百分比	月租(港幣元)	佔總計之百分比	租約數目	佔總計之百分比
截至二零零五年六月三十日止年度	4,702	54.5	31,500	35.5	2	40.0
截至二零零六年六月三十日止年度	1,455	16.9	18,800	21.2	1	20.0
截至二零零六年九月三十日止三個月	2,468	28.6	38,383	43.3	2	40.0
總計	8,625	100.0	88,683	100.0	5	100.0

租約屆滿之分析

年份	可出租總面積(平方呎)	佔總計之百分比	月租(港幣元)	佔總計之百分比	租約數目	佔總計之百分比
二零零六年九月三十日至二零零七年六月三十日	3,566	41.3	20,000	22.5	1	20.0
截至二零零八年六月三十日止年度	1,463	17.0	17,713	20.0	2	40.0
截至二零零九年六月三十日止年度	1,455	16.9	18,800	21.2	1	20.0
截至二零一零年六月三十日止年度	2,141	24.8	32,170	36.3	1	20.0
總計	8,625	100.0	88,683	100.0	5	100.0

租約年期之分析

租約年期	可出租總面積(平方呎)	佔總計之百分比	月租(港幣元)	佔總計之百分比	租約數目	佔總計之百分比
一年以上，最長兩年	327	3.8	6,213	7.0	1	20.0
兩年以上，最長三年	3,566	41.3	20,000	22.6	1	20.0
三年以上，最長四年	4,732	54.9	62,470	70.4	3	60.0
總計	8,625	100.0	88,683	100.0	5	100.0

	物業	概況及年期	佔用情況	於二零零六年九月三十日現況下之市場價值	估計淨物業收益率
20	香港北角英皇道933號御皇臺地下多間舖位、廣告位及安全島、一樓第1至24號停車位、二樓第1至25號停車位及三樓第M1至M10號電單車位*(請參閱附註1)* 鼿魚涌海旁地段第4號C段1分段之餘段；鼿魚涌海旁地段第4號C段1分段之B段；鼿魚涌海旁地段第4號C段1分段之A段之餘段；鼿魚涌海旁地段第4號C段1分段A段之1段及鼿魚涌海旁地段第4號E段 13,000份之1,255份	御皇臺為一幢36層高之綜合商住樓宇，附設停車場及休憩設施，於二零零二年落成。 該樓宇之地下為商舖用途，一樓至三樓為停車場設施，五樓為會所，六樓至三十九樓則為住宅用途(不設四樓、十四樓、二十四樓及三十四樓樓層)。 該物業包括地下十一間舖位，可出租總面積合共約888.61平方米(9,565平方呎)，而淨面積總計約651.06平方米(7,008平方呎)。 該物業亦包括49個車位及10個電單車車位，設於該樓宇一至三樓全層。 鼿魚涌海旁地段第4號乃根據政府地契持有，年期由一九三一年四月二十七日計起為期75年，可續期75年。該地段有關部份每年政府地租為港幣60元。	該物業根據多項不同年期之租約出租，最後之租約屆滿日期為二零零七年八月，總月租約港幣235,301元，不包括差餉、管理費及冷氣費。 其中兩項租約附帶選擇權，讓租戶於約滿後按屆時市值租金續約二至三年。 該物業於二零零六年九月三十日之出租率約100.0%(不計車位)。 該物業之車位按月租及時租基準出租，二零零六年九月之總收入約港幣68,960元，不包括經營開支、差餉、政府地租及管理費。	港幣 73,000,000元	5.0%

附註：

(1) 該物業之商舖包括地下1號商舖；地下2號商舖連同一樓之空調位；地下3號商舖連同一樓之空調位；地下4號商舖連同一樓之空調位；地下5號商舖連同地下及一樓之空調位；地下6號商舖；地下7號商舖；地下8號商舖；地下9號商舖連同一樓之空調位；地下10號商舖及地下11號商舖。

(2) 該物業之登記擁有人為傑運發展有限公司。

(3) 該物業受(其中包括)已向土地註冊處登記於二零零二年五月九日發出之一份不反對通知書(參閱備忘錄第UB8684382號)所限。

(4) 根據鼾魚涌分區計劃大綱圖，該物業位於被劃為「商業／住宅」之區域內。

(5) 根據物業擁有人之租約之標準條款及條件，業主須負責該物業之結構性及外牆維修，而租戶則須負責該物業之內部維修。

(6) 所呈報之租金為約定租金，並無考慮免租期(如有)。

(7) 估計淨物業收益率乃按二零零六年九月之每月淨租金收入及二零零六年九月每月停車場收入計算。

(8) 根據管理人提供之租務資料，吾等對現有租務組合(不計車位)之分析如下：

租用情況

類別	可出租總面積(平方呎)	佔總計之百分比
已租	9,565	100.0
空置	0	0.0
總計	9,565	100.0

租約開始之分析

年份	可出租總面積(平方呎)	佔總計之百分比	月租(港幣元)	佔總計之百分比	租約數目	佔總計之百分比
截至二零零四年六月三十日止年度	6,557	68.6	149,000	63.3	2	28.6
截至二零零五年六月三十日止年度	1,539	16.1	30,780	13.1	2	28.5
截至二零零六年六月三十日止年度	1,469	15.3	55,521	23.6	3	42.9
總計	9,565	100.0	235,301	100.0	7	100.0

租約屆滿之分析

年份	可出租總面積(平方呎)	佔總計之百分比	月租(港幣元)	佔總計之百分比	租約數目	佔總計之百分比
二零零六年九月三十日至二零零七年六月三十日	8,658	90.5	192,258	81.7	6	85.7
截至二零零八年六月三十日止年度	907	9.5	43,043	18.3	1	14.3
總計	9,565	100.0	235,301	100.0	7	100.0

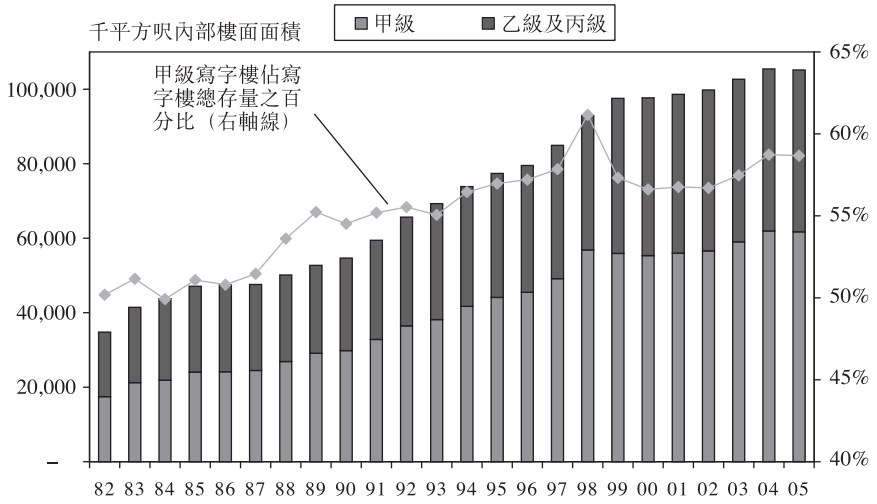
租約年期之分析

租約年期	可出租總面積(平方呎)	佔總計之百分比	月租(港幣元)	佔總計之百分比	租約數目	佔總計之百分比
最長一年	562	5.9	12,478	5.3	2	28.6
一年以上，最長兩年	2,446	25.6	73,823	31.4	3	42.8
兩年以上，最長三年	6,557	68.5	149,000	63.3	2	28.6
總計	9,565	100.0	235,301	100.0	7	100.0

寫字樓市場概覽

存量

一九八二年至二零零五年寫字樓之存量(按級別劃分)



資料來源：差餉物業估價署

根據差餉物業估價署之資料，於二零零五年底[1]，香港寫字樓總存量約1.05億平方呎，對比一九八二年[2]之3,500萬平方呎。寫字樓存量之高速增長乃由於香港製造業擴展至珠江三角洲，而香港已發展成為區內之服務中心，對甲級寫字樓之需求殷切。

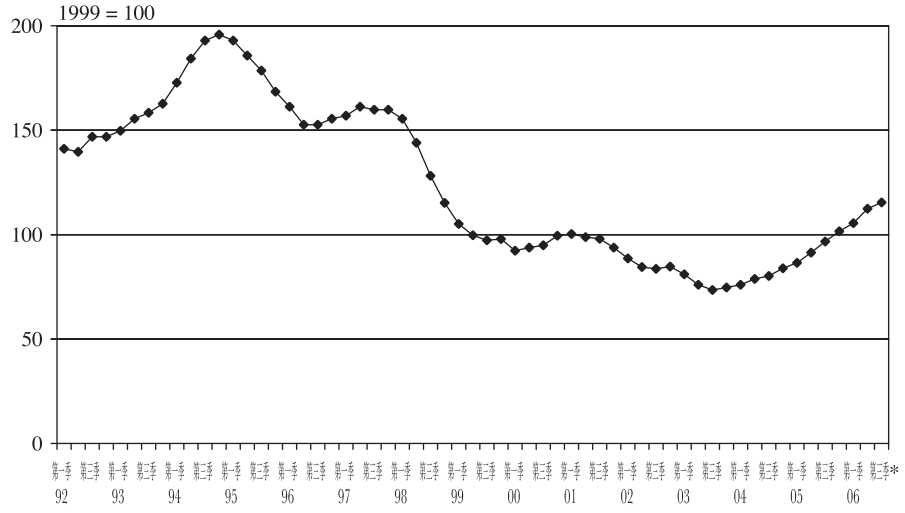
於二零零五年底，甲級寫字樓共約6,200萬平方呎，佔寫字樓總存量之59%。此外，乙級寫字樓及丙級寫字樓分別約佔2,600萬平方呎及1,700萬平方呎。

1. 差餉物業估價署於一九九九年重新釐定寫字樓之整體級別，導致甲級寫字樓存量減少7%而乙級與丙級寫字樓分別增加13%及10%。

2. 差餉物業估價署所報之所有面積為「內部可出租總面積」，定義為有關單位牆壁(或與毗連單位的共用牆)向內的一面所圍繞之全部面積。

租金走勢

一九九二年第一季至二零零六年第三季乙級寫字樓租金指數



資料來源：差餉物業估價署
**臨時數字*

乙級寫字樓租金於一九九四年升至最高水平後下滑至二零零三年。受惠於整體經濟情況改善，該寫字樓市場於一九九七年至二零零零年出現短暫復甦。二零零三年第三季沙士爆發令乙級寫字樓租金降至近期谷底。

根據差餉物業估價署之臨時數字，乙級寫字樓之平均租金已連續十二個季度上升，即二零零三年第三季末至二零零六年第三季末間上升約57%。此乃該寫字樓市場自一九九四年高峰以來最為持久及強勁之升勢。

供應量

一九九七年以後經濟情況失色以及缺乏可供發展之地盤，成為發展商參與物業發展活動之障礙。結果，寫字樓新供應於二零零零年跌至低位。二零零零年至二零零四年間寫字樓平均落成量約為200萬平方呎，分別遠低於一九九零年至一九九四年間（平均約460萬平方呎）及一九九五年至一九九九年間（平均約480萬平方呎）之五年平均數。

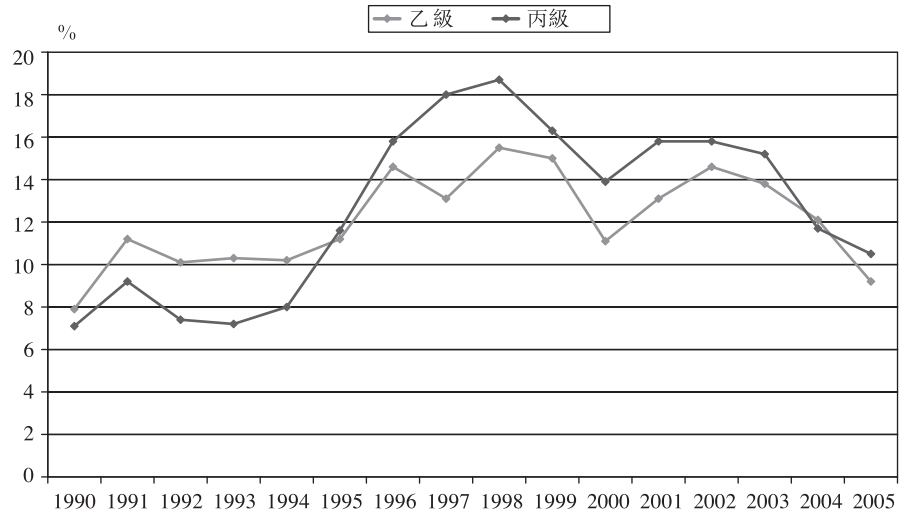
一九九零年至二零零四年間之寫字樓新供應中，甲級項目佔約70%。自二零零零年以來，非甲級項目寥寥可數，二零零零年至二零零四年間乙級與丙級項目落成量降至僅佔總供應量之兩成以下。新落成之非甲級項目不足，可能是導致乙級寫字樓租金趨勢相對保持穩定之原因。

預期未來數年寫字樓新供應維持於低水平，特別是位於中環、灣仔／銅鑼灣及尖沙咀核心地區之甲級寫字樓。預期二零零五年至二零零九年間，各級寫字樓新供應量約達950萬平方呎或每年190萬平方呎，低於二零零零年至二零零四年間寫字樓供應量之五年平均數之200萬平方呎。特別要指出的是，預期於二零零八年，當多個大型項目如港島東中心(港島東)及巧明街(觀塘)落成後，新供應將大幅增加。儘管如此，該年之供應量總數仍低於一九九零年代大部份時間之水平。

在950萬平方呎供應量之中，預期甲級寫字樓所佔比例超過90%，預期未來數年較低級別寫字樓項目之市佔率將會逐步下降。

空置率

一九九零年至二零零五年乙級及丙級寫字樓之空置率



資料來源：差餉物業估價署

由二零零二年起，乙級寫字樓之平均空置率開始向下，截至二零零五年底約9%，而截至二零零五年底丙級寫字樓之空置率亦跌至11%。

二零零五年寫字樓空置率(按地區及級別劃分)

地區	甲級	乙級	丙級	總數
		百分比		
中環	6.5	6.5	12.3	7.0
灣仔／銅鑼灣	6.7	8.7	8.3	7.6
尖沙咀	5.2	7.4	5.2	5.8
北角／鰂魚涌	8.6	10.0	7.4	8.8
官塘	6.9	8.8	6.6	7.0
深水埗	3.8	26.0	7.1	10.4
總數	8.1	9.2	10.5	8.7

資料來源：差餉物業估價署

由於寫字樓需求強勁，所有主要商業區之可供應存量急速下降。

非核心寫字樓地區分析

甲級寫字樓發展商已嘗試滿足優質寫字樓之需求，而有關需求則與香港經濟增長同步向上。然而，中環、灣仔／銅鑼灣及尖沙咀[3]等已發展地區之發展規限，局限了該等地區之發展能力，造就了一些重要的二線市場在過去十年於非核心地區之崛起。

以存量規模計港島東為最重要之非核心商業區。該區於一九九零年代初開始發展，該區甲級寫字樓存量由一九九零年至二零零五年底上升超過11倍，由55萬平方呎升至約630萬平方呎。

自一九八零年代起本港製造業遷移至中國，留下大量工業用地，由一九九零年代起政府採取措施放寬工業地皮用途之限制，為傳統工業區如九龍灣、官塘、長沙灣及荃灣引入更多商業元素。該等地區之中已有部份逐步轉型至重要非核心寫字樓地區。

[3] 中環、灣仔／銅鑼灣及尖沙咀被視為核心地區，而其他地區則被視為非核心地區。

自一九九零年代中期起，東九龍(包括觀塘及九龍灣)已由傳統工業區發展為新興商業地區。該區甲級寫字樓存量由一九九二年之52萬平方呎升至二零零五年之500萬平方呎，即複合年增長率約19%。

長沙灣為香港其中一個歷史最悠久之工業中心。早年，紡織、製衣、服裝、布匹及副食品等工業均集中於該區。於二零零五年底，該區之甲級寫字樓存量總數約130萬平方呎，比對一九九零年約為60萬平方呎。

前景

預計寫字樓市場整體上將因為樂觀之經濟前景而受惠。預期二零零六年至二零一零年期間本地生產總值實際增長平均每年約為5.1%，因而預期寫字樓之需求將持續高企。然而，估計新供應量不足以滿足需求，可能導致空置率進一步下跌。

儘管香港經濟大體上已完成由製造業轉往服務業之結構性轉型，但香港製造商將繼續利用珠江三角洲地區經營成本較低之優勢，並藉著香港優秀之商業服務技術、基建設施及國際貿易之經驗，積極拓展其業務。該等租戶成為乙級及非核心區甲級寫字樓樓宇之主要租戶。

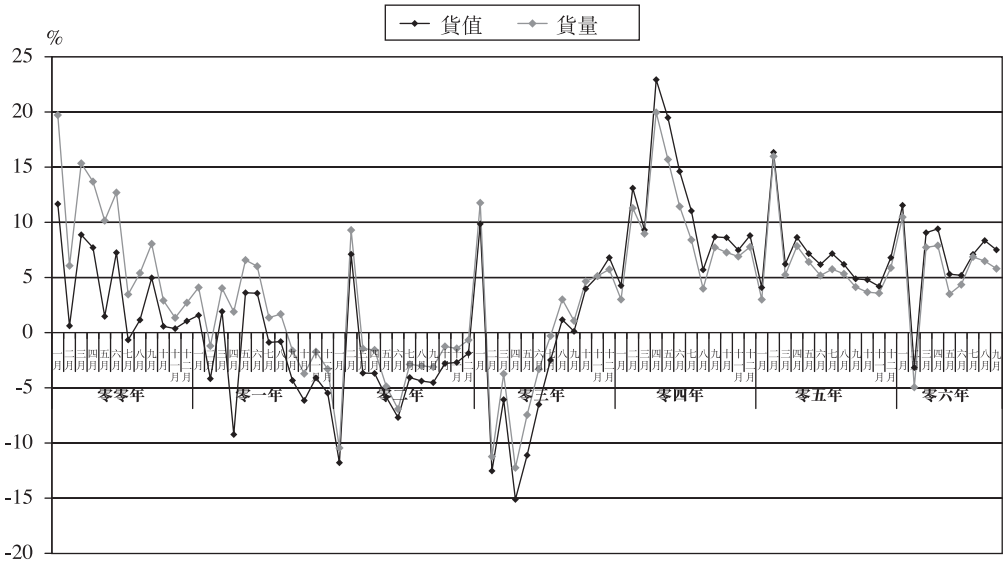
與此同時，預計金融行業及相關商業服務將從珠江三角洲地區經濟增長中獲益，區內對個人銀行、貿易融資、集資活動、法律及會計等較高級服務之需求日益增加。儘管來自該等行業之租戶一向追求核心商業區之甲級寫字樓，惟可供應量緊絀加上未來供應有限，料或驅使有關租戶考慮非核心地區甚或至乙級寫字樓作為另類選擇。

零售市場概覽

零售銷售貨值

香港零售市場自二零零三年中開始復甦。自二零零三年八月以來零售業銷售總貨價值連續29個月上升，這種持續增長之情況乃一九九五年以來所未見。二零零五年零售銷售總額繼二零零四年錄得強勁年增長率10.8%後，上升約6.8%。今年以來零售銷售表現令人滿意。二零零六年首九個月，零售銷售貨值及貨量分別較上年同期上升6.8%及5.6%，反映本地消費開支及旅客消費開支仍然強勁。

二零零零年一月至二零零六年九月零售銷售貨值及貨量之按年變動



資料來源：統計處

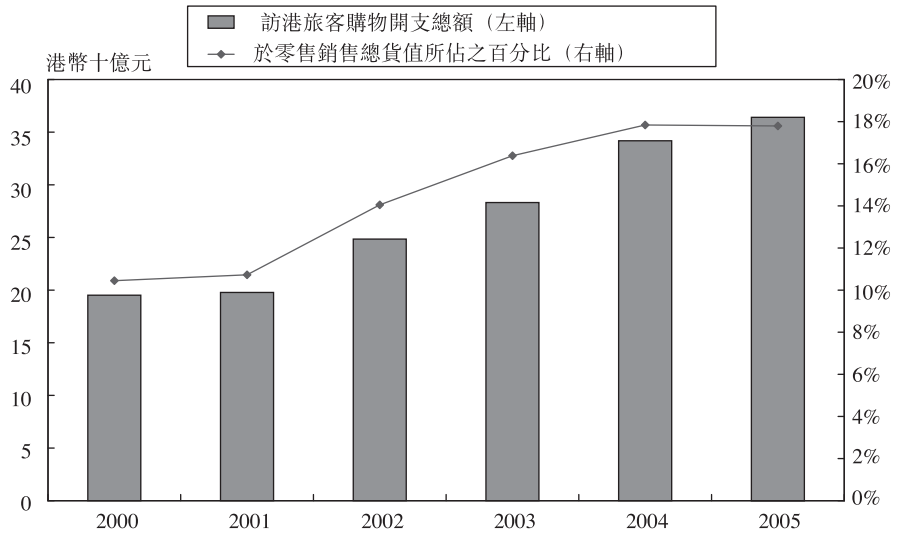
* *臨時數字*

零售市場復甦受惠於經濟基礎強勁。就業前景改善、可分配收入上升、消費氣氛樂觀以及資產價值上升推動本地開支。與此同時，訪港旅客人數上升，特別是來自中國內地之旅客(目前佔訪港旅客總數及旅遊開支逾50%)，自二零零三年中期以來一直對零售市場產生正面影響。

中國內地旅客成強勁支持

旅客向來是零售市場之重要支柱。二零零五年，訪港旅客總數達2,340萬人次，較二零零四年增長7%。個人遊計劃實施以來令中國內地旅客湧至，進一步增強旅遊業對香港零售業之重要性，而二零零五年零售銷售總貨值中訪港留宿旅客購物開支佔18%。

二零零零年至二零零五年訪港旅客購物開支佔零售銷售總貨值之百分比

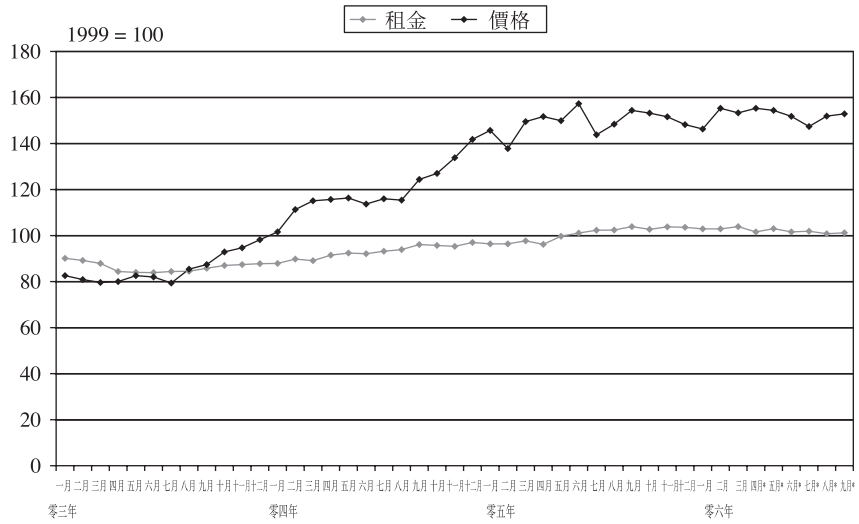


資料來源：香港旅遊發展局、統計處

價格與租金之變動

市場對訪港旅客開支寄望甚殷，加上香港迪士尼樂園開幕，導致零售商對零售空間之需求大增，特別是銅鑼灣、旺角及尖沙咀等核心零售區。根據差餉物業估價署之資料，由二零零三年六月至二零零六年九月止，整體零售租金上升21%。

二零零三年一月至二零零六年九月私人零售價格及租金指數



資料來源：差餉物業估價署

**臨時數字*

與此同時，具競爭力之資金成本與租金升幅強勁，令二零零四年至至二零零五年初零售業之投資氣氛熾熱，由二零零三年七月至二零零六年九月之平均價格升幅為93%。然而，二零零五年中起利率上升冷卻了投資者之興趣。根據差餉物業估價署之資料，二零零六年首九個月錄得3,322宗私人商業樓宇成交，較二零零五年同期減少差不多50%。

城郊零售市場趨勢

一九八二年至二零零五年期間，私人商業單位存量總面積之複合年增長率為2.9%，而新界之次級市場迅速擴大則為增長之主要動力。該趨勢與香港政府之城市發展政策息息相關，尤其是自一九七零年代以來新市鎮之發展，使新界之自然及經濟面貌煥然一新。

新市鎮項目發展始於一九七三年，而荃灣、沙田及屯門獲選為首批發展之地區。二零零三年，新界已有九個已發展之新市鎮，約有320萬居民，或佔香港人口總數之46%。基建配套改善、生活質素較佳以及生活開支較低，遂吸引居民遷往該等原為鄉效地區之新市鎮。

對傳統地區徹底重建之計劃，因地盤之共有業權、基礎設施之承受能力、環保標準較高、填海範圍有限及人口過度擠迫等問題而受到限制。所以，預計到二零一零年落成之新增購物中心，多數位於新填海地區或新市鎮內。

前景

最近，利率上升以及零售商之經常性開支整體向上已令零售市場冷卻，而迪士尼樂園對零售及酒店行業之影響仍屬未知之數。中國內地旅客數目仍為支持零售市場之關鍵因素。然而，根據近期統計數字，中國內地旅客之增長率及其人均消費已逐漸溫和。但是，令人鼓勵的是來自其他國家之旅客數目高速增長。此外，個人遊計劃擴充亦有助零售業健康增長。未來零售業得以進一步增長，很大程度上視乎本地消費改善(料受就業市場穩定推動、薪金增長以及通脹預期)。美國聯邦儲備局於最近期之會議上並無將利率調高，資金成本穩定應有助提高零售物業之吸引力。

以下為自市場顧問戴德梁行有限公司之香港甲級及乙級寫字樓及零售物業市場分析報告－行政摘要，其編製乃供載入本發售通函之用。

DTZ Debenham Tie Leung 戴德梁行
International Property Advisers
National Grade A Real Estate Valuation Company in China
National Land Valuation Company in China

為

囱基陽光資產管理有限公司
(及其全球聯席協調人：
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)編製

香港甲級及乙級寫字樓及零售物業市場分析報告－行政摘要

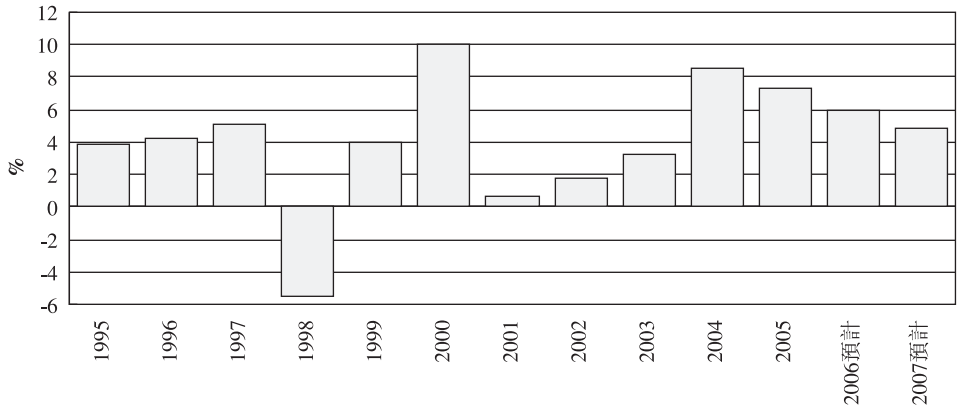
戴德梁行有限公司僅遵照囱基陽光資產管理有限公司(「管理人」)之指示出任市場顧問(「市場顧問」)，就陽光房地產信託基金於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市而編製一份有關香港甲級及乙級寫字樓及零售物業市場之獨立分析報告。

經濟概覽

香港乃全球最重要之金融及貿易中心之一。憑著地理位置關係，及作為通往中國內地之重要門戶，香港是(其中包括)進／出口貿易、通訊、金融、保險、房地產及商業服務之國際中心。香港在提供專業服務、運輸及通訊基礎建設、政府政策、法律框架及政治穩定性方面亦得到認同。

二零零五年，香港經濟在各方面均穩步向上。隨著本地生產總值於二零零五年激增7.3%，政府預計，本地生產總值於二零零六年將會增加6.5%。

一九九五年至二零零七年(預計)本地生產總值按年度計算實質增長

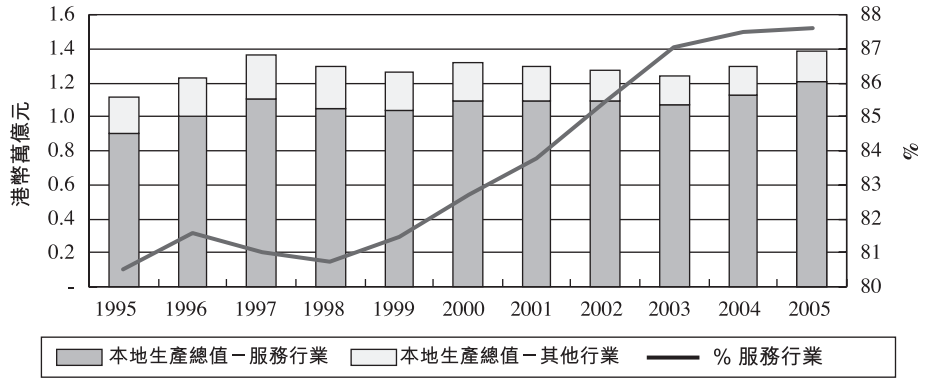


資料來源： 香港特別行政區政府統計處、Consensus Economics Inc.

繼二零零六年第二季錄得強勁升幅5.5%後，於二零零六年第三季，本地生產總值按年度計算實質計算增長6.8%。以經季節性調整比較基準為依據，於二零零六年第三季，本地生產總值按季度計算實質增加3.5%。受失業持續改善、家庭收入增加、個人消費開支增加及訪港旅客人數上升等因素帶動，預測二零零六年至二零一零年之本地生產總值增長維持於每年4.6至5.9%之高位[1]。

服務業佔二零零五年香港本地生產總值之87.6%。「批發、零售、進口與出口貿易、飲食及酒店業」(佔本地生產總值27.3%)、「金融、保險、地產及商用服務業」(佔本地生產總值21.4%)及「運輸、倉庫及通訊業」(佔本地生產總值9.9%)等三個服務行業錄得穩健增長，推動香港之經濟增長。儘管利率高企、油價上升及存在爆發禽流感的可能性，香港經濟一直表現出極強之適應力，並因包括美國、中國及日本在內之外界經濟增長而受惠。

一九九五年至二零零五年按行業劃分之本地生產總值



附註： 二零零四年及二零零五年數據為初步數據。
資料來源： 香港特別行政區政府統計處。

[1] *資料來源：* Asia Pacific Consensus Forecasts，二零零六年十月由Consensus Economics Inc.出版。

香港製造業主要以中小企業(SMEs)為主。一般而言，該等中小企業均在中國內地設有勞動密集型生產廠房，而在香港則設有貿易活動之後勤辦事處。紡織與成衣乃為主要行業。其他重要行業包括電子、珠寶及鐘錶、玩具、食品加工、金屬產品及印刷。

於二零零六年九月，商品整體出口貨值按年增加4.7%，至港幣2,201億元。其中轉口貨值按年增加6.8%，至港幣2,091億元，而其餘港產品出口貨值按年減少23.7%，至港幣110億元。同時，商品進口總貨值按年增加8.2%，至港幣2,318億元，導致於二零零六年九月錄得有形貿易逆差港幣117億元。於二零零五年，中國內地及美國分別佔轉口貨值(按目的地劃分)之45.8%(港幣9,679億元)及15.3%(港幣3,229億元)。

香港是全球人口最稠密地區之一，平均每平方公里有約6,407人。根據香港人口推算－2004-2033，香港人口預計將於二零三三年達到840萬，相當於三十年期間之複合年增長率為0.7%。

香港之失業率由截至二零零三年七月止三個月之最高點8.6%回落至截至二零零六年十月止三個月之4.5%。截至二零零六年十月止三個月，香港之總就業人數為3,669,200人。

於經歷十一個季度(不包括二零零四年第二季)錄得負數後，於二零零五年，在統計調查所包括的主要行業類別[2]之就業人士之平均按年度計算每人薪金變動再次錄得正數。於二零零六年第二季，就業人士名義平均薪金按年度計算增加2.2%，及實質增加0.1%。於二零零六年六月，約有53%公司的平均工資率較上年同期上升。

經過超過五年之通縮，伴隨經濟持續復甦，消費物價已於近期逐步回升。二零零六年九月，綜合消費物價指數(CPI)按年度計算上升2.1%，而二零零六年八月則按年度計算上升2.5%，主要是由於新鮮蔬菜價格、電話及其他通訊服務收費、私人房屋租金，以及煤氣的燃料調整費升幅收窄所致。此外，汽油價格下跌也有關。根據香港特別行政區政府統計處之資料，根據現有跡象顯示，消費物價通脹直至年底應將保持在溫和的水平。雖然現時港元跟隨美元轉弱或會令進口通脹輕微上升，但油價近期大幅回軟及本地生產力持續上升應可抑制整體通脹壓力。預計二零零六年至二零一零年之消費物價指數維持於每年2.2至3.3%之水平[3]。

2　根據香港特區政府統計處之資料顯示，進行調查之主要行業包括(i)製造業、(ii)批發、零售、進出口貿易，飲食及酒店業、(iii)運輸、倉庫及通訊業、(iv)金融、保險、地產及商用服務業及(v)社區、社會及個人服務業。

3　*資料來源：*Asia Pacific Consensus Forecasts，二零零六年十月由Consensus Economics Inc.出版。

本地消費者開支錄得可觀增長，同時消費者之消費意欲及對工作前景信心均有所增強。零售業總銷貨價值於二零零四年上升10.8%，而於二零零五年則上升6.8%。

於二零零五年，訪港旅客總數共達2,340萬人次，數量為本地人口3.4倍，較上一年度增長7.1%。此可觀增長是繼二零零四年增長40%之後錄得。於二零零五年，來自中國內地及其他國家之訪港旅客人數分別增長2.4%及13.1%。於二零零五年，訪港的中國內地旅客(1,250萬人次)佔訪港旅客總數超過一半。

個人遊計劃(個人遊)使入境遊客不斷增加，以及更緊密經貿關係安排(CEPA)刺激各行業進一步好轉，該等因素將繼續對香港整體經濟產生裨益。個人遊計劃於二零零四年中延至廣東所有主要城市，此舉鼓勵更多中國內地居民來港旅遊，這將會進一步對旅遊業及零售業產生積極影響。

在實施根據CEPA框架推出之個人遊計劃之情況下，二零零五年訪港的中國內地旅客約有560萬人次，佔整體訪港的中國內地旅客人數44.3%或佔訪港旅客總數之23.8%。二零零四年，以個人遊方式來港之中國內地旅客之旅客消費約達港幣65億元。此外，自於二零零四年實施CEPA第一階段以來，香港本地已創造了約29,000個與貨物貿易、服務貿易及個人遊相關之新職位。

於二零零三年六月與中央人民政府簽訂CEPA，使香港與中國之經濟得以進一步一體化。CEPA分三個階段實施，CEPA第一階段、第二階段及第三階段分別於二零零四年一月、二零零五年一月及二零零六年一月全面實施。CEPA之目標是為了進一步加強兩地經濟之貿易與投資合作，促進兩地進行互惠發展。藉著促進專業、工業、貿易及製造行業之中小型企業(中小企)之發展，CEPA旨在加強中國與香港間之經濟互動。中國與香港兩地之市民、貨物與資本往來容易增強聯繫，將會支持兩地經濟之長期發展。

CEPA為香港產品及服務創造有利環境，使其更具競爭力。鑑於香港與中國內地政治及經濟緊密聯繫，加上其接近中國內地之地理位置，人們普遍認為可透過CEPA將香港在制度上之優勢融入到中國內地更具潛力之廣大市場，並為雙方帶來益處。

隨著中國於一九七八年面向市場導向經濟並開始實行對外開放政策，現時與中國內地有關之香港貿易總額超過40%，而香港再出口總額則超過90%。 超過120,000家港資企業於中國內地經營，香港已成為中國內地最大的外部投資者及策略貿易夥伴之一。 同時，超過2,000家內地企業在香港經營各種業務，其中包括銀行、貿易、旅遊及分銷。

香港寫字樓市場

香港充滿活力及其大都會城市架構在國際上獲得認同，包括根深蒂固之監管、銀行及金融體系、世界級證券交易所、規劃完善之基建及運輸網絡、現代化傳訊設施以及低稅率稅制。此外，由於中國加入世界貿易組織(世貿)，政府一向奉行之自由經濟政策及其全球組織排名，同樣有利於維持於本港設立地區跨國總公司之吸引力。

香港之宏觀經濟環境於過去數年持續改善，刺激了企業之需求，於香港設立地區辦事處及總公司之企業數目日增。此外，受僱於服務行業之人數由二零零零年260萬人(佔總就業人數79.4%)增至二零零五年逾280萬人(佔總就業人數84.6%)，亦進一步支持香港寫字樓行業錄得增長。

根據香港特別行政區政府差餉物業估價署之資料，於二零零五年十二月三十一日，香港寫字樓總存量約1.052億平方呎，包括：

- 甲級寫字樓約6,170萬平方呎(佔寫字樓總存量58.7%)
- 乙級寫字樓約2,640萬平方呎(佔寫字樓總存量25.1%)
- 丙級寫字樓約1,710萬平方呎(佔寫字樓總存量16.2%)

下表列示香港特別行政區政府差餉物業估價署就香港寫字樓所採用之分級標準。務請注意，分級標準並不包括地理位置在內。

寫字樓分級	分級標準
甲級	新型及裝修上乘；間隔具彈性；整層樓面面積廣闊；大堂與通道裝潢講究及寬敞；中央空氣調節系統完善；設有良好之載客及載貨升降機設備；專業管理；普遍有泊車設施
乙級	設計屬一般水平但裝修質素良好；間隔具彈性；整體樓面面積中等；大堂面積適中；設有中央或獨立空氣調節系統；升降機設備足夠；管理妥善；不一定有泊車設施
丙級	設計簡單及有基本裝修；間隔彈性較低；整體樓面面積狹小；大堂只有基本設施；一般並無中央空氣調節系統；升降機僅足夠使用或不敷應用；管理服務屬最低至一般水平；並無泊車設施

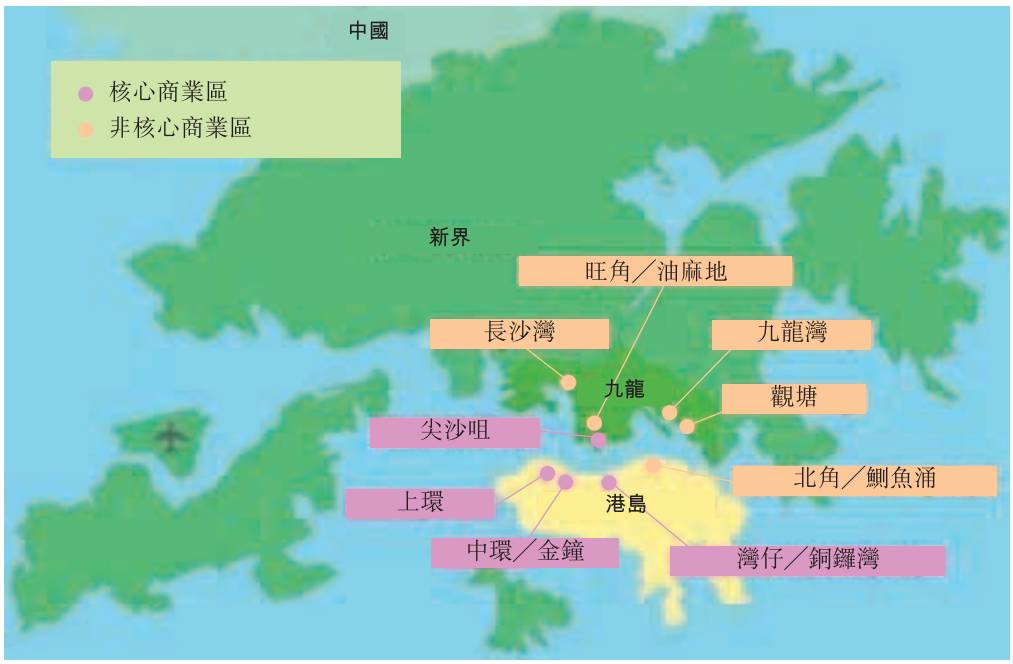
*資料來源：*香港特別行政區政府差餉物業估價署

下表概述於二零零五年年底香港寫字樓存量地區分佈狀況：

寫字樓級別	港島 (百萬平方呎)	九龍 (百萬平方呎)	新界 (百萬平方呎)
甲級	37.5	18.6	5.6
乙級	17.0	8.7	0.7
丙級	11.4	5.3	0.4

*資料來源：*香港特別行政區政府差餉物業估價署

約63%之甲級寫字樓及67%之乙級寫字樓位於中環／金鐘、上環、灣仔／銅鑼灣及尖沙咀等香港核心商業區。該等核心商業區之新落成寫字樓供應量有限及短缺，導致越來越多寫字樓租戶遷往非核心商業區(詳情見以下地圖)。



資料來源：戴德梁行估價及顧問服務

中環／金鐘在過往是銀行、金融、保險、會計、律師事務所、跨國公司之地區總部、政府辦事處及國際金融機構首選位置，且一直為租金水平最高之地段。

一些租戶須租用價格廉宜(相對於中環租金而言)，且位置較佳之寫字樓，以擴展其面向全球業務或在香港設立代表處以支持其於香港聯交所上市，灣仔／銅鑼灣及上環商業區廣受該類租戶歡迎。

尖沙咀位於九龍，乃另一商業區，該區為甲級寫字樓用戶提供另一可選擇位置，尤其深受貿易及製造業公司歡迎。

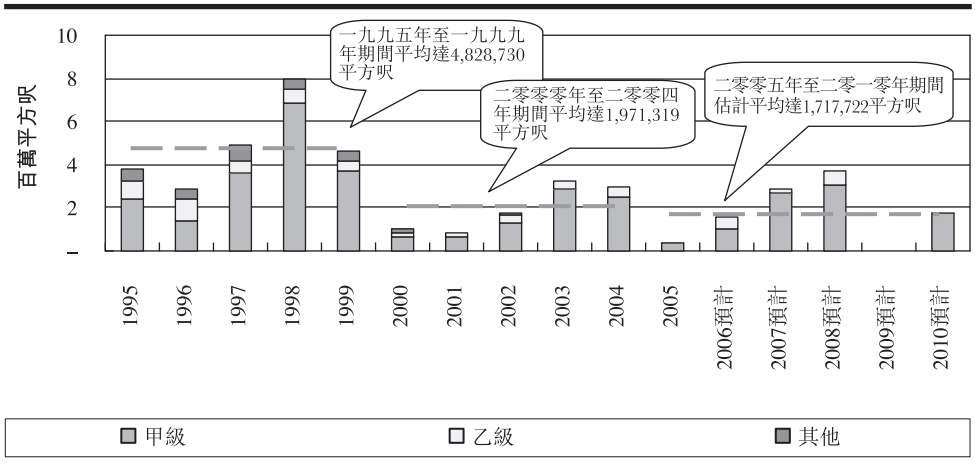
港島東區(包括北角及鰂魚涌)是港島最受歡迎之非核心商業區之一。此區之租金與灣仔／銅鑼灣地區相若或較低，但位於港島東區之甲級寫字樓質素與灣仔／銅鑼灣地區比較不相伯仲。此地區亦廣受銀行、保險公司及市場推廣代理公司及其他需要佔用大量面積之租戶歡迎，該等公司可充份利用市場所提供之大量樓面面積。

於九龍，非核心商業區包括包括觀塘、旺角／油麻地、九龍灣及長沙灣。 觀塘及長沙灣由於近期之發展已成為對需求大面積之客戶極具吸引力之地區。其他分散之商業區遍佈九龍各區，例如旺角／油麻地主要由從事各類業務之貿易公司租用。

於一些傳統工業區，例如觀塘、九龍灣及長沙灣，大量寫字樓則由工業公司及製造商佔用。於該等地區之寫字樓面積受益於政府於一九九零年代重行分區用途，即由「工業」用途改劃為「其他特定用途(商業)」用途，以促使由當時之工業用途轉作商業用途。該等非核心商業區越來越受歡迎。

下圖列示一九九五年至一九九九年及二零零零年至二零零四年之新落成寫字樓過往平均供應量，分別約為每年480萬平方呎及每年200萬平方呎。新寫字樓供應之高峰期為一九九八年，當時多項大型發展項目落成，包括中環中心、國際金融中心一期、長江集團中心第一期、滙豐中心及創紀之城。二零零五年至二零一零年之新落成寫字樓平均供應量預計每年約為170萬平方呎，低於過往平均數量。

一九九五年至二零一零年(預計)私人寫字樓供應量

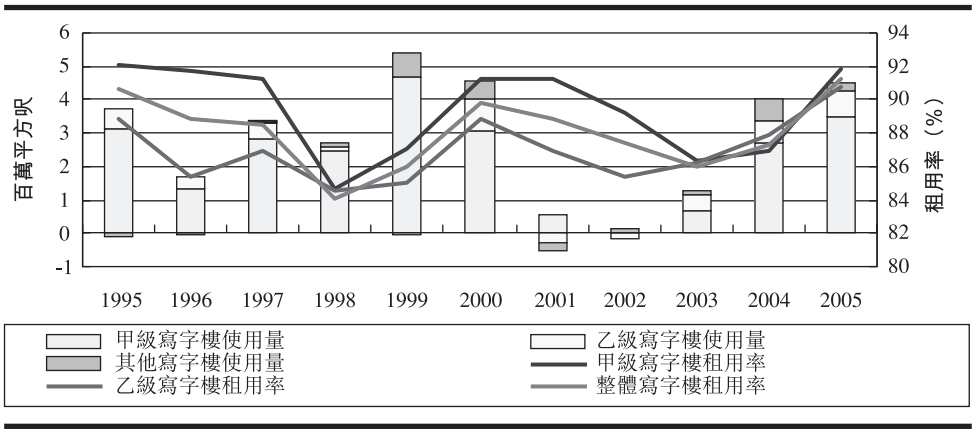


資料來源： 香港特別行政區政府差餉物業估價署、戴德梁行估價及顧問服務

主要寫字樓項目，例如位於尖沙咀之環球貿易廣場(ICC)及位於觀塘之偉業街／敬業街項目預計會由二零零七年底起分期建成。其他寫字樓項目預計於二零零八年竣工，其中包括位於鰂魚涌之華蘭路、位於九龍灣之常悅街／宏照道及宏泰道／常怡道之項目。由二零零六年至二零一零年期間，大部份主要新落成寫字樓供應量均位於荃灣、觀塘、九龍灣及鰂魚涌，位於核心商業區以外地區。

經歷沙士肆虐期間[4]之低潮後，香港經濟復甦，錄得穩健增長，導致金融、銀行、法律及會計行業佔用更多寫字樓面積。自二零零三年以來，香港寫字樓錄得正數使用量[5]，整體寫字樓租用率由二零零三年十二月三十一日之86.0%增至二零零五年十二月三十一日之91.3%。由於預計二零零六年至二零一零年之本地生產總值平均每年實質增長4.6至5.9%，預計對寫字樓需求會持續上升。

一九九五年至二零零五年各級寫字樓之使用量及租用率

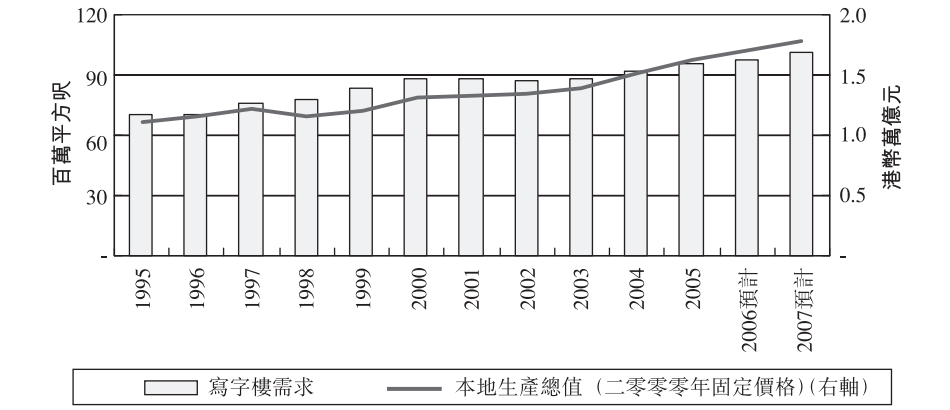


資料來源： 香港特別行政區政府差餉物業估價署

[4] 於二零零三年出現的嚴重急性呼吸系統綜合症(「沙士」)疫症嚴重影響香港之短期經濟。

[5] 根據香港特別行政區政府差餉物業估價署之資料，使用量代表於回顧年度內已佔用樓面面積之淨增加額，其計算方式為年初之空置量加於該年度竣工之數量，然後減去當年拆除數量及於年末之空置數量。

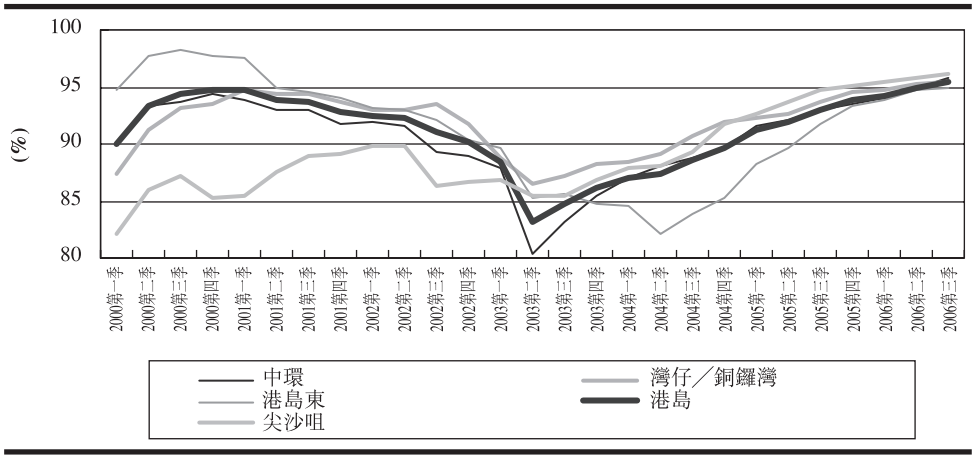
寫字樓面積需求(一九九五年至二零零七年預計)



資料來源： 香港特別行政區政府統計處、香港特別行政區政府差餉物業估價署、戴德梁行估價及顧問服務

根據香港特別行政區政府差餉物業估價署之資料顯示，甲級寫字樓之平均租用率於二零零五年底攀升至約92%，而乙級寫字樓之租用率則由二零零二年開始上升，至二零零五年底上升至約91%。根據戴德梁行之研究資料[6]，由於寫字樓需求強勁，港島四個地區，即上環／中環／金鐘、灣仔／銅鑼灣、港島東區及尖沙咀以及港島之甲級寫字樓租用率由二零零三年第二季開始穩步上揚，租用率至二零零六年第三季達95%以上。由於自二零零三年以來，宏觀經濟環境穩健、租用率上升及需求增加，支持寫字樓價格及平均租金之升勢。

二零零零年第一季至二零零六年第三季分區甲級寫字樓租用率



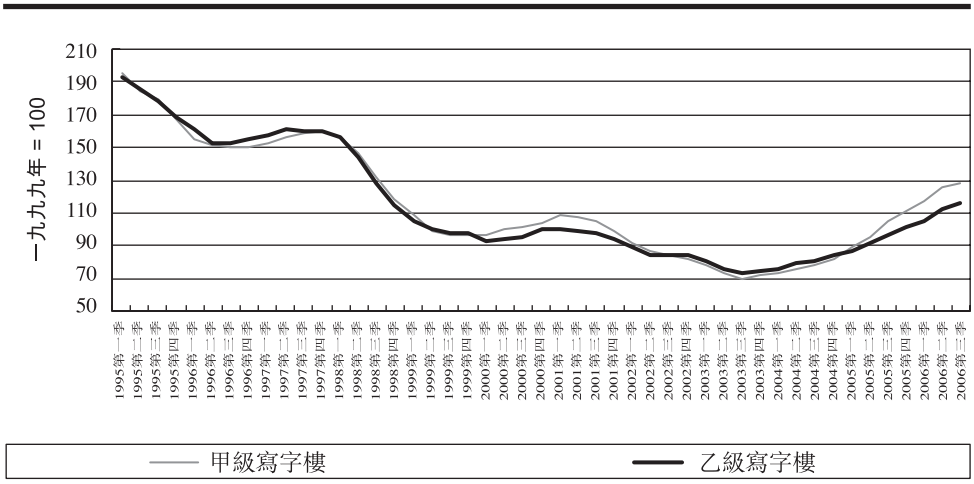
資料來源： 戴德梁行研究部

[6] 由於未獲提供香港特別行政區政府差餉物業估價署之季度地區租用數據，因而以戴德梁行之分區甲級寫字樓租用率於本文內列示季度分區租用率變動。

二零零三年沙士爆發期間之租金水平偏低，由二零零三年第三季至二零零六年第三季，甲級及乙級寫字樓之平均租金大幅回升，平均租金分別上升約84%及57%。

儘管最優惠利率不斷提高，租金增長之勢頭於二零零五年得以維持，顯示出寫字樓需求甚殷但供應有限所造成之綜合影響。根據香港特別行政區政府差餉物業估價署之臨時數字，於二零零六年九月，甲級及乙級寫字樓之整體租金按年度計算分別增加19.9%及16.3%。於二零零六年九月，按年度計算，上環及中環地區之甲級寫字樓租金增加15.1%。甲級寫字樓之整體租金，於截至二零零六年九月止過去六個月增加8.0%。乙級寫字樓租金增幅於截至二零零六年九月止過去六個月為8.4%。乙級寫字樓之租金於二零零六年第三季度錄得按季度上升2.7%，而甲級寫字樓之租金於同期按季上升2.7%。

一九九五年第一季至二零零六年第三季甲級及乙級寫字樓租金指數



資料來源： 香港特別行政區政府差餉物業估價署

由於核心商業區之寫字樓面積供應有限，預計非核心商業區寫字樓需求上升之趨勢將會持續。金融、銀行、法律及會計業界之公司愈來愈難以於該等地區擴充及物色大型樓面面積。由於中環地區之寫字樓面積供應有限，導致潛在租戶考慮港島之其他商業區，例如灣仔／銅鑼灣及港島東，而這些地區已成為公司租戶之其他選擇。

由於甲級寫字樓租金顯著上升、供應量及選擇有限，當中以核心商業區之情況特別顯著，預計非核心區化趨勢或需求「外溢」而導致對位於核心商業區租金較低之乙級寫字樓及非核心商業區之優質寫字樓之需求增長趨勢持續。由於香港之經濟前景樂觀，吾等預計，主要寫字樓地區之寫字樓租用率將會持續上升。

由於租用率[7]高企及供應有限，較高的甲級寫字樓租金預計會持續一段日子。預計較高租金會鼓勵更多租戶於其租約於二零零六年屆滿續租時遷往非核心商業區。在經濟增長之背景下，對寫字樓之需求預計仍將維持強勁。二零零五年，甲級及乙級寫字樓之租金升幅表現同樣強勁，此強勢有望於二零零六年及二零零七年延續。吾等相信由於乙級寫字樓之租金升幅有可能較甲級寫字樓者快，預計租金差額收窄。

長遠來說，經參考長期過往甲級及乙級寫字樓平均租金升幅後，預計由二零零八年起，甲級及乙級寫字樓租金會按較溫和之幅度上升分別每年約6.2%及6.0%。長期平均租金升幅乃按照香港特別行政區政府差餉物業估價署甲級及乙級寫字樓租金指數一九八六年至二零零五年之二十年平均年度增長作出估計。

短期租金表現可能受供求變動以及地區與物業特定因素影響。個別寫字樓物業租金升幅可能與其他寫字樓物業大為不同。促成寫字樓租金上升之物業特定因素，包括物業地點、鄰近地區之可資比較寫字樓的新增及現存競爭以及位置是否便利。

香港零售業市場

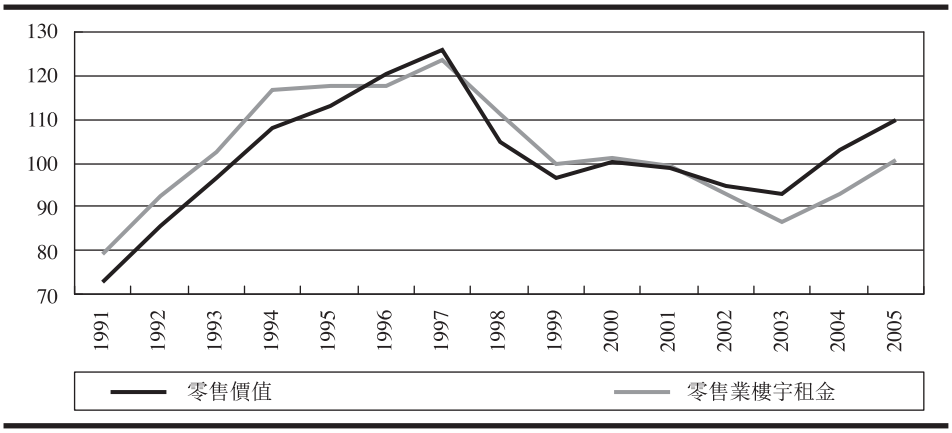
根據香港特別行政區政府統計處之資料，於二零零五年十二月，按就業人數計，零售業為香港最大行業，約有513,368人從事該行業(批發業、零售業、飲食業及酒店業)。眾多世界著名零售商均於香港經營業務，使香港成為亞洲主要零售中心。 根據香港特別行政區政府統計處之資料，於二零零四年香港之零售店總數為46,310間，其種類繁多，包括百貨公司、貨倉式大型商場、超級市場、便利店、特色商店、傳統商店及特許經營店。

由一九七零年代末期開始，香港已經歷經濟結構性轉型，由低附加值之製造基地轉型為高附加值之服務基地。此舉增加香港市民收入及其消費能力，導致強勁之零售市場增長及商業零售面積以及購物中心數量不斷增加。

[7] 以戴德梁行之分區甲級寫字樓租用率為基準。

香港之零售業租金增長與零售業銷售額增長相輔相成。對過去十年之零售銷售量及零售租金指數之研究，通過揭示兩者之間於統計方面之相關性(如下表所列)，證實此觀點。

一九九一年至二零零五年零售銷售價值及零售業樓宇租金指數



附註1： 零售價值指數：一九九九年十月至二零零零年九月=100；
零售業樓宇租金指數：一九九九年=100

附註2： 關聯係數=0.90

資料來源： 香港特別行政區政府差餉物業估價署、香港特別行政區政府統計處

隨著整體經濟從二零零三年沙士肆虐期間中復甦過來，截至二零零五年十二月三十一日止年度，零售業總銷貨價值達到約港幣2,046億元，以數量計算按年度增加5.9%。受到穩定客戶需求支持，整體零售業銷售額繼續穩步上升。吾等預計零售業銷售額會因本地消費增加(受宏觀經濟環境利好、就業前景樂觀及工資回升所帶動)及訪港旅遊業穩步發展(獲政府大力支持)而攀升。

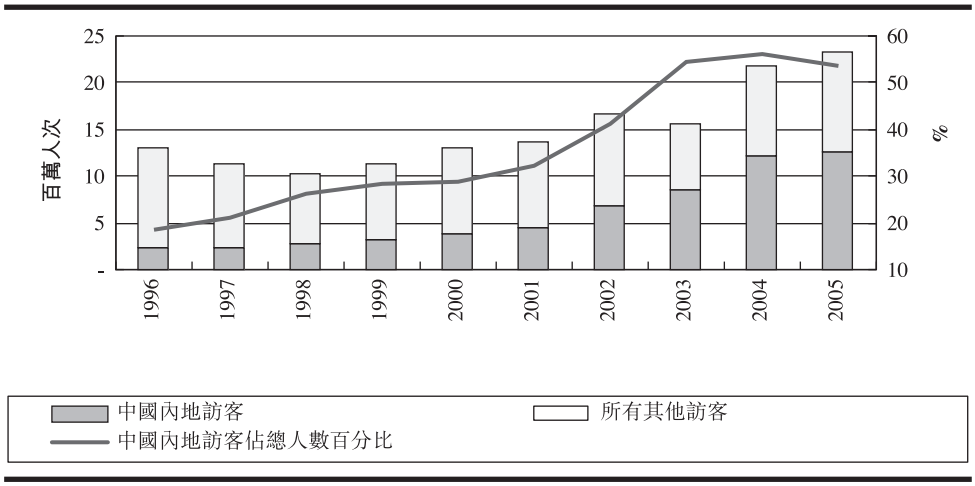
旅遊業及特別是旅客購物開支，是帶動香港零售業銷售額增長之其中一項因素。根據香港旅遊發展局及香港特別行政區政府統計處之統計數字，留宿旅客[8]購物開支佔零售業銷售總額作出之貢獻，由一九九八年約9.5%(佔零售業總銷貨價值港幣1,957億元中之港幣185億元)增至二零零五年17.8%(佔零售業總銷貨價值港幣2,046億元中之港幣364億元)。

政府為促進旅遊業及加強零售業基礎不斷努力，對香港零售業市場貢獻良多。當中包括香港迪士尼樂園、東涌纜車項目、尖沙咀／旺角街道景觀改善工程及銅鑼灣購物天堂。上述各項均有助提高香港抓緊中國內地旅客消費所製造商機之能力。近年，中國經濟增長強勁，中國內地旅客之購買力不斷提高。

[8] 香港旅遊發展局將入住香港之公眾或私人住宿設施最少一晚之旅客界定為留宿旅客。

近年來，大量旅客(尤其是中國旅客)訪港，成為香港旅遊業發展興旺之主要動力之一。一九九九年至二零零五年間，中國內地旅客人數之升幅高於其他國家旅客，每年平均升幅達22.8%，而同期來自其他國家之訪港旅客人數升幅則為每年3.5%。自二零零三年七月起實施個人遊以來，到訪香港之中國內地旅客人數迅速增長。個人遊初期只覆蓋中國廣東省四個城市(中山、江門、佛山及東莞)。其後，個人遊已擴展至全中國44個城市，預計訪港中國旅客人數會進一步增多。二零零五年，到訪香港之中國旅客人數約有1,250萬人次，佔該年度訪港旅客總人數54%。預計至二零一零年，來自中國之訪港旅客人數會躍升至2,140萬人次，預計二零一零年來自其他國家之訪港旅客人數將增至1,340萬人次。

訪港遊客人次(一九九六年至二零零五年)



資料來源： 香港旅遊發展局

中國內地訪客除了佔總訪港人數之一大部份外，亦佔二零零五年留宿訪客購物總開支約65.7%。根據香港旅遊發展局之資料，二零零五年中國內地旅客之人均留宿旅客購物開支為港幣2,979元，是來自主要市場之所有留宿訪客中之最高消費，並較平均留宿訪客購物開支港幣2,465元高約21%。中國內地訪客湧入，導致留宿訪客總開支由一九九八年之港幣394億元增至二零零五年之港幣689億元。香港旅遊發展局提供之遊客消費分析，二零零五年中國內地訪客於服裝、珠寶、化妝品、皮具、鐘錶及相機之消費大幅高於來自其他國家之訪客。

根據香港特別行政區政府規劃署發出之香港規劃標準與準則，零售／商用物業可分類如下：

類別	特色
都會中心	— 為全香港市民及遊客而設 — 提供全地區娛樂及供應大量商用樓面面積 — 面積一般超過100,000平方米（1,076,400平方呎）
區域中心	— 大約每250,000至1,000,000人口設一個 — 大量零售面積（雖然面積一般較多用作區域功能） — 面積介乎50,000平方米（538,200平方呎）至100,000平方米（1,076,400平方呎）
地區中心	— 大約每50,000至250,000人口設一個 — 個別地區設中型規模購買中心 — 面積介乎10,000平方米（107,640平方呎）至50,000平方米（538,200平方呎）
鄰舍中心	— 為鄰近人口而設 — 為居民提供日常所需，例如食品、雜貨及社會服務

*資料來源：*香港特別行政區政府規劃署

根據香港特別行政區政府差餉物業估價署之資料，由一九八一年至二零零五年期間，私人商用樓宇存量接近倍增，截至二零零五年底，增加了約5,100萬平方呎及總存量約1.025億平方呎。私人商用物業樓宇之分佈概述如下：

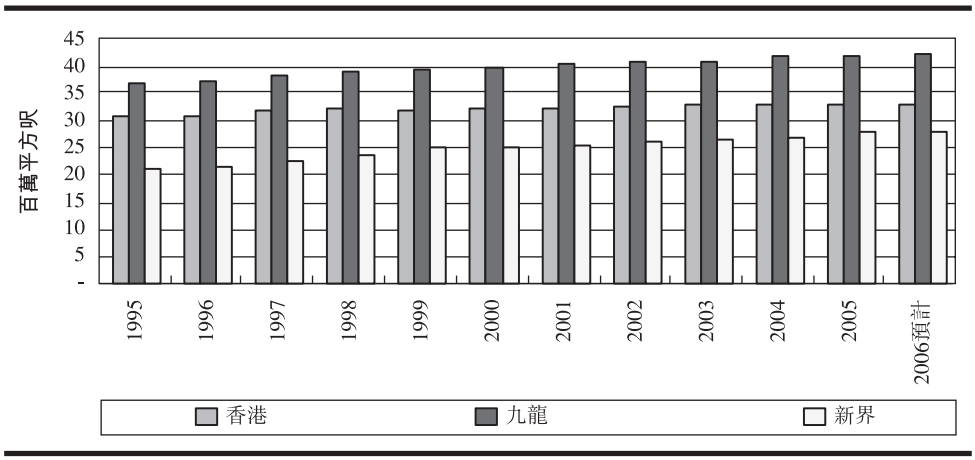
· 港島約佔私人商用樓宇總存量31.9%（3,270萬平方呎）

· 九龍約佔私人商用樓宇總存量41.1%（4,210萬平方呎）

· 新界約佔私人商用樓宇總存量27.0%（2,770萬平方呎）

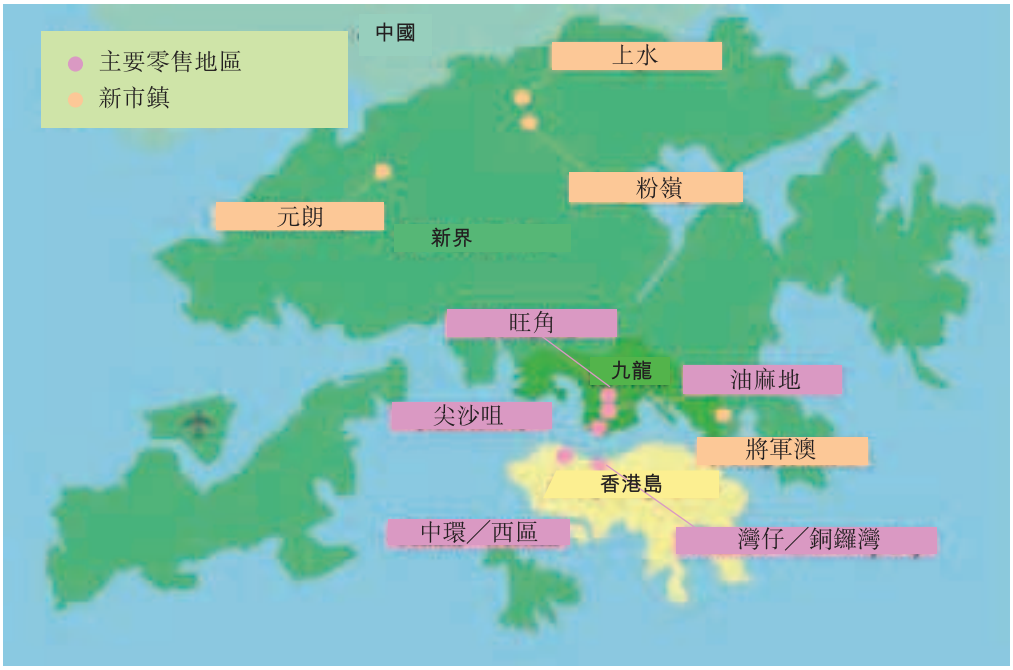
私人商業物業增長主要由新界次級市場之擴大推動（如下表所示）。此趨勢自一九七零年代以來與新界之香港新市鎮發展政策緊密相關，該政策導致新界之自然及經濟面貌均發生重大變化。

一九九五年至二零零六年(預計)私人商業樓宇之年底總存量(按地區劃分)



資料來源： 香港特別行政區政府差餉物業估價署

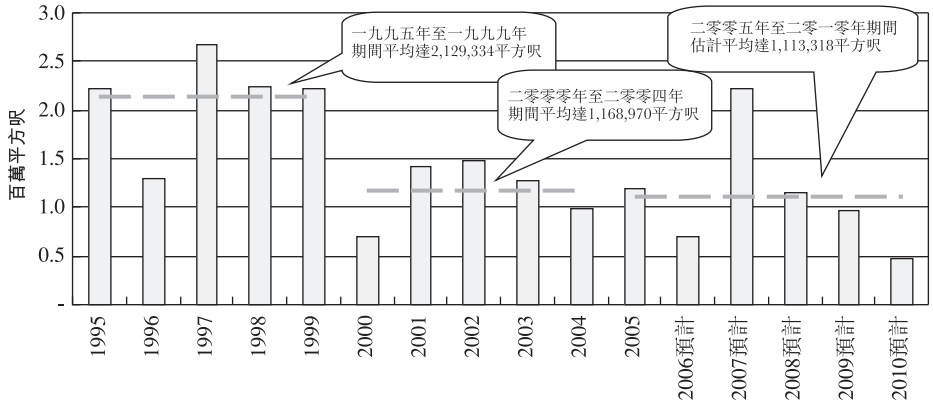
中西區、灣仔／銅鑼灣、尖沙咀、油麻地及旺角均被視為香港之主要零售地區，佔私人商用樓宇總存量逾40%。該等地區之零售活動通常焦點於較高檔次市場，迎合旅客及中至高收入人士之需要。於上水及將軍澳等新市鎮，零售活動一般集中於普羅大眾市場，為鄰舍範圍以及鄰近地區之公共及私人屋苑居民服務。然而，上水已由一個新市鎮發展成為一個繁榮之邊境市鎮，凝聚力且伸延至深圳及更深入之地區。下圖呈列主要零售區及新市鎮之位置。



*資料來源：*戴德梁行估價及顧問服務

由二零零五年至二零一零年期間落實之主要新零售發展項目之總供應量約達670萬平方呎，平均新供應量約為每年110萬平方呎，稍為低於二零零零年至二零零四年五年之平均數120萬平方呎。預計於二零零七年完成之觸目發展項目計有九龍站綜合發展項目之Union Square部份及尖沙咀河內道市區重建局項目、九龍灣企業廣場5期及赤臘角航天城。於未來數年，港島之具質素零售面積供應仍然有限。

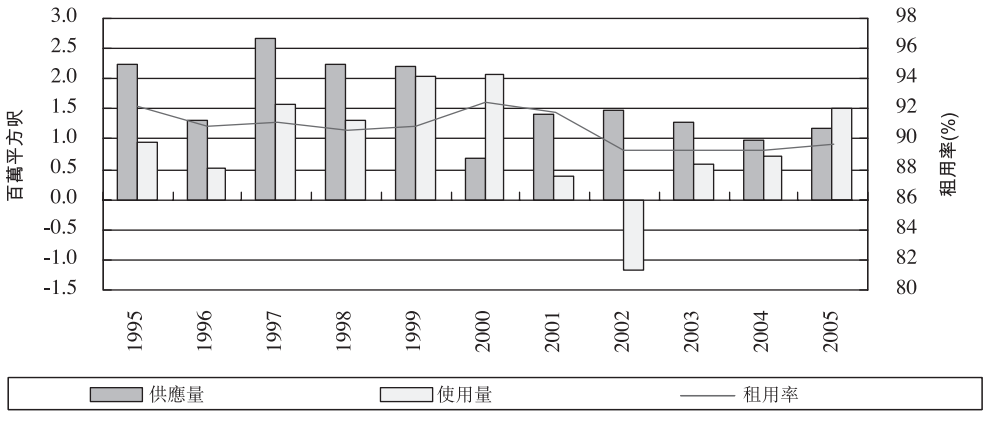
一九九五年至二零一零年(預計)私人商用樓宇供應量



資料來源： 香港特別行政區政府差餉物業估價署、戴德梁行估價及顧問服務

一九九五年至二零零五年間之平均零售租用率介乎89.2%至92.5%不等。儘管租用率於一九九七年、一九九九年及二零零零年有所上升，惟由於在一九九零年代初出現都市及區域購物中心，連同減緩之使用量，導致租用率下降。平均零售租用率於二零零三年達至歷史低點(自一九八零年起計)89.2%。儘管於二零零四年零售市場強勁復甦，惟平均零售租用率於當年仍維持不變，並於二零零五年微升至89.7%。

一九九五年至二零零五年私人商用物業之供應量、使用量及租用率

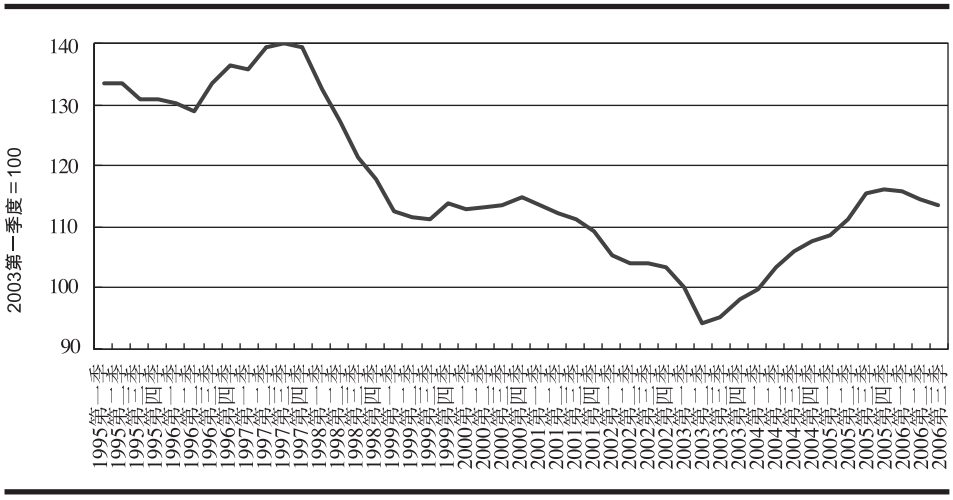


資料來源： 香港特別行政區政府差餉物業估價署

由於零售市場繼續受惠於香港經濟復甦，預計零售面積需求仍然高企。鑑於人口不斷增長、消費者信心恢復、實質個人消費增加、就業市場情況改善、薪金上調、旅遊業興旺、人民幣升值及進一步改善與中國基建體系之種種因素，預計香港零售業市場及租金之整體表現向好。

根據香港特別行政區政府差餉物業估價署之零售業樓宇租金指數，自一九九七年六月從高位下滑34%以來，私人零售業樓宇租金於二零零三年六月沙士期間跌至谷底。由於實施包括個人遊等一系列措施以放寬中國內地訪客之入境限制，使中國內地訪客人數激增，導致租金持續下跌情況於二零零三年下半年大幅好轉。

一九九五年第一季至二零零六年第三季零售業樓宇租金指數



資料來源： 香港特別行政區政府差餉物業估價署

自二零零三年以來，主要購物中心內之零售商與位置優越之商店之零售業銷售額均告上升。因此，愈來愈多零售商願意支付較高租金以爭相租用人流暢旺地區及遊客區之優質零售面積。由於預計銷售額會因本地消費強勁及旅遊業人流增加(尤其是中國內地旅客)而高企，許多現有零售商採取進取的擴展計劃。由二零零三年第三季至二零零六年第三季期間，平均私人零售業樓宇租金已回升約19%。

經濟基礎呈現強勢，包括就業市場情況改善及薪金調高，於未來數年，將會使本地消費持續增長，刺激零售業銷售額及數量。由於預計人民幣繼續升值，中國內地訪客會受惠於貨幣升值，在於本港之消費力隨之而提升。為迎合旅客及本地消費者之需要，預計會有更多零售商於二零零六年擴充。然而，部份主要服裝及化妝品零售商最近之業務營業額放緩，且計劃遷往租金開支較低之非黃金地段位置之零售商數目日增。鑑於上述因素，吾等預計未來數月之主要零售物業租金將會整固。然而，整體來說，預計零售面積需求會持續高企，預計二零零六年至二零零七年整個零售行業租金升幅會延續二零零四年至二零零五年所呈現之上升趨勢，縱使上升幅度較為溫和但將持續。

長遠來說，由二零零八年起，預計零售業租金會按較溫和之升幅，每年上升約5.6%。長期平均租金升幅乃按照香港特別行政區政府差餉物業估價署一九八六年至二零零五年期間零售業樓宇租金指數之二十年平均年度增長作出預計。

預計零售業銷售額、訪港旅客及失業率等市場因素會對零售物業表現造成持續影響。特定零售物業租金升幅亦可能會受需求增加所影響，導致需求增加之因素包括本地人口增加或較高旅客流量、公共交通工具方便快捷、興建及改善主要道路及服務基建，及日後於零售業物業鄰近地區提供相若之零售設施等等。因此，個別零售物業租金升幅可能與整個零售行業之租金升幅存在顯著差異。

灣仔之寫字樓物業

灣仔之寫字樓物業為皇后大道東248號物業及安隆商業大廈物業。

皇后大道東248號

皇后大道東248號為一幢40層之甲級寫字樓樓宇，位於灣仔皇后大道東。 附近有高層寫字樓發展項目，如新近竣工之甲級寫字樓太古廣場三座及其他綜合商業／住宅樓宇。 附近有若干重建項目在進行中，其中包括位於太原街與該物業相鄰之綜合商業／住宅發展項目，預計其將於二零零六年間分階段竣工。位於莊士敦道之市區重建局之綜合商業／住宅發展項目位於該物業附近。 預計另一項位於利東街之重建項目將會於灣集土地後由市區重建局進行招標。 該等發展項目預計將於未來提升整體之環境。

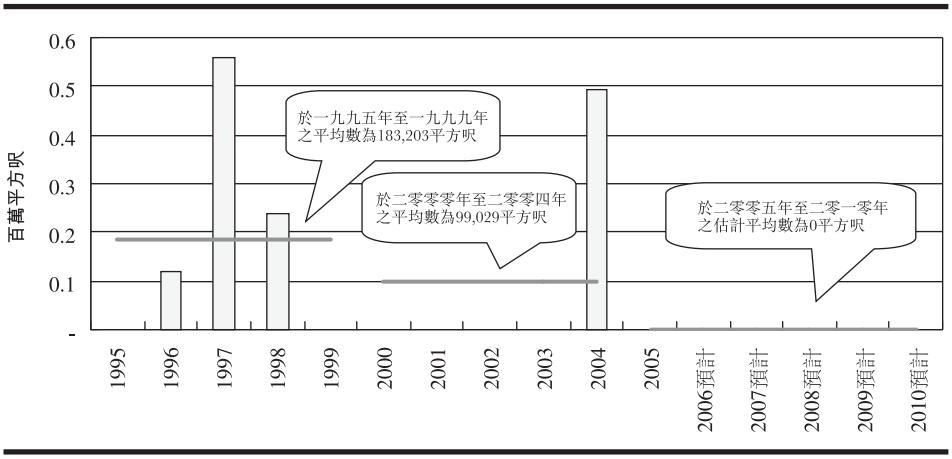
與香港之中心商業區金鐘及中環毗鄰，灣仔商業環境理想，香港會議展覽中心以及大量高質素寫字樓樓宇均坐落於此，其中包括太古廣場三座、中環廣場、合和中心及胡忠大廈。若干政府部門，包括香港特區政府稅務局、香港特區政府入境事務處及香港警務處均將其總部設於灣仔。

由皇后大道東248號步行至灣仔地鐵站僅需五至十分鐘。該物業交通便利，於附近可搭乘專營巴士、小巴、電車及的士。該物業設有38個私家車位及8個貨車車位。附近地區近行人流量大，週邊之店鋪包括特色餐廳、銀行、美容院、傢俬店及藝術畫廊等。

皇后大道東248號於一九九八年落成，外表為玻璃幕牆，可出租總面積合共約為376,381平方呎(不包括車位)。該物業內部之凸起樓層配有中繼系統、衛星電視接收設施、金屬全面假天花，後備發電機及中央空調系統。位於上部樓層朝北的寫字樓單位，享有維多利亞海港全景。該樓宇之地面為商店及餐廳，第一至四層為停車場，第五層為機械樓層，上部樓層為面積介乎790平方呎至11,245平方呎之寫字樓單位。

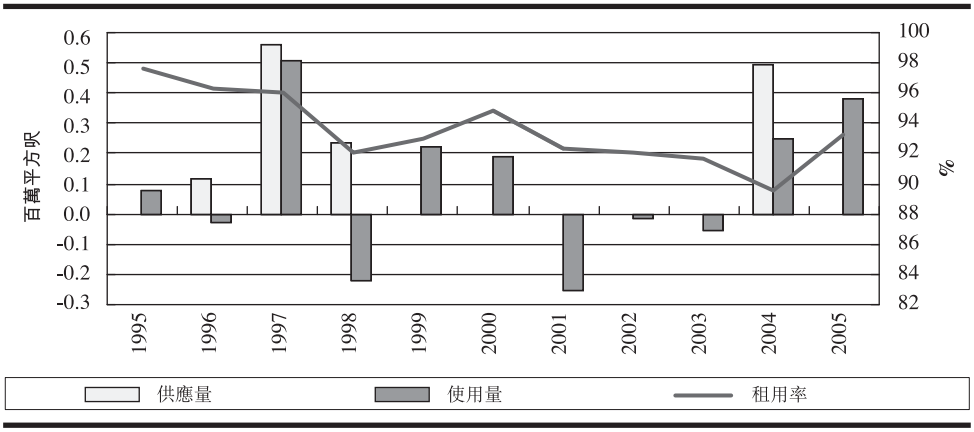
根據香港特別行政區政府差餉物業估價署之資料，於二零零五年年底，灣仔區甲級寫字樓之總存量約為1,020萬平方呎。一九九五年至一九九九年及二零零零年至二零零四年甲級寫字樓之歷史平均供應量分別約為每年183,203平方呎及每年99,029平方呎。預計於二零零六年至二零一零年期間，於灣仔區將不會有大型甲級寫字樓供應，而乙級寫字樓之供應亦屬有限。鑑於需求由中環流出及於未來數年內鄰近地區之寫字樓面積供應有限，吾等認為灣仔區之寫字樓租金具大幅增長潛力。

一九九五年至二零一零年(預計)灣仔區—甲級寫字樓供應量



資料來源： 香港特別行政區政府差餉物業估價署、戴德梁行估價及顧問服務

一九九五年至二零零五年灣仔區甲級寫字樓之供應量、使用量及租用率



資料來源： 香港特別行政區政府差餉物業估價署

根據香港特別行政區政府差餉物業估價署之資料，灣仔區之甲級寫字樓使用量在經歷連續三年下降後，於二零零四年大幅反彈。甲級寫字樓之平均租用率於二零零五年年底為93.3%。該數據略高於十年(一九九六年至二零零五年)平均租用率93.1%。隨著經濟復甦，灣仔／銅鑼灣之甲級寫字樓之平均租金水平亦由二零零三年第三季度之谷底穩步上升，至二零零六年第三季度已顯著上升約117%。

皇后大道東248號之平均租用率[9]，於截至二零零四年、二零零五年及二零零六年六月三十日止連續三個年度分別為89.1%、88.6%及87.3%。於截至二零零六年九月三十日止三個月，該物業錄得之平均租用率為95.6%。皇后大道東248號深受大中型企業租戶青睞。主要租戶包括中英船務代理有限公司、電話營業管理服務有限公司、囪基陽光資產管理有限公司、Servier Hong Kong Limited、個人資料私隱專員公署及永生船務有限公司。

[9] 「平均租用率」乃根據囪基陽光資產管理有限公司就存置財產(定義見發售通函)所提供之資料。

二零零七年六月(預計)至二零一零年六月(預計)
皇后大道東248號寫字樓租金預測概要

期間	預計之寫字樓租金增長
截至二零零七年六月三十日止年度	25.0%
截至二零零八年六月三十日止年度	12.0%
截至二零零九年及二零一零年六月三十日止各年度	每年7.5%

附註： 百分比增長指於截至二零零七年至二零一零年六月三十日止各年一年期間之市場租金變動(即新訂租約)。百分比增長並非指於租約續約時租約之預計租金修訂。

資料來源： 戴德梁行估價及顧問服務

安隆商業大廈物業

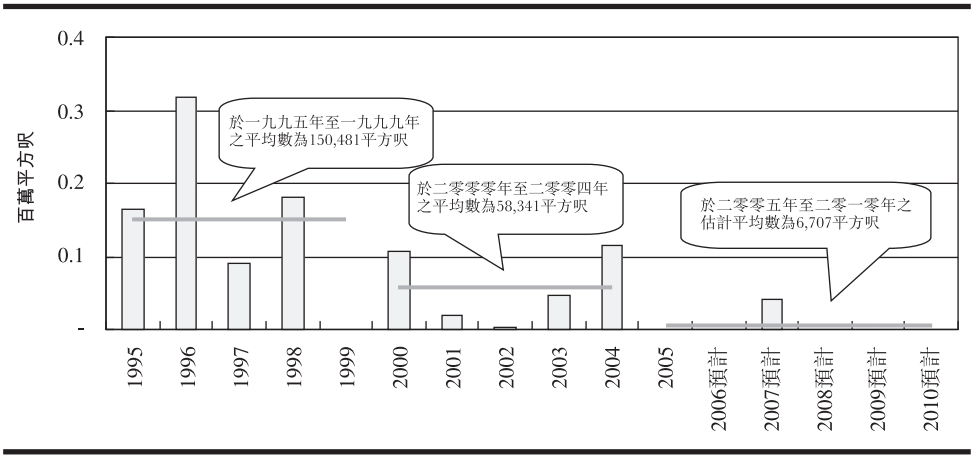
安隆商業大廈為一幢23層高乙級寫字樓樓宇，位於灣仔。該樓宇交通便利，毗鄰兩條灣仔之交通幹道，即告士打道及軒尼詩道，於此可搭乘多種公共交通工具，包括地鐵、專營巴士、小巴、電車及的士。世紀香港酒店位於該樓宇斜對面。由該樓宇步行十至十五分鐘即可抵達香港會議展覽中心及銅鑼灣之主要購物區。

建築材料及室內設計店鋪集中於此段駱克道，該處人流暢旺。地面店鋪之交易潛力相當巨大。

安隆商業大廈外部鑲嵌瓷磚，內部配有假天花及地面鋪有地毯。安隆商業大廈物業於一九八四年落成，構成該樓宇之主要部份，其可出租總面積合共約為25,564平方呎。地面用作零售用途，上部樓層為寫字樓單位，面積介乎538平方呎至1,596平方呎不等。

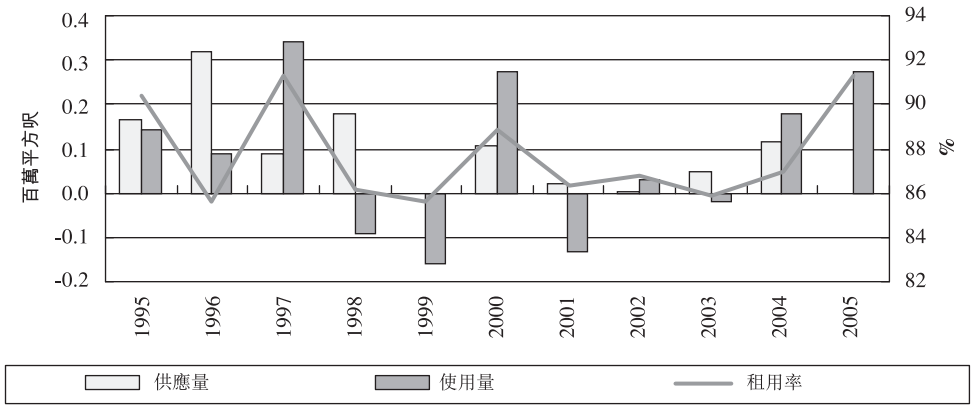
根據香港特別行政區政府差餉物業估價署之資料，於二零零五年年底，灣仔區乙級寫字樓之總存量約為630萬平方呎。一九九五年至一九九九年及二零零零年至二零零四年乙級寫字樓之歷史平均供應量分別約為每年150,481平方呎及每年58,341平方呎。二零零五年至二零一零年之新落成乙級寫字樓之平均供應量預計約為每年6,707平方呎，遠低於歷史平均數。由於在未來五年內主要之供應僅有灣仔軒尼詩道256號，因此預計乙級寫字樓之總存量將約為630萬平方呎。

一九九五年至二零一零年(預計)灣仔區－乙級寫字樓供應量



資料來源： 香港特別行政區政府差餉物業估價署、戴德梁行估價及顧問服務

一九九五年至二零零五年灣仔區之乙級寫字樓供應量、使用量及租用率



資料來源： 香港特別行政區政府差餉物業估價署

根據香港特別行政區政府差餉物業估價署之資料，灣仔區之乙級寫字樓使用量於二零零四年及二零零五年顯著上升，於二零零五年租用率上升至約91.3%，此租用率高於十年(一九九六年至二零零五年)平均租用率87.5%。

在市況好轉下，乙級寫字樓市場之整體租金從二零零三年第三季度之谷底穩步上升，至二零零六年第三季度已上升約57.0%。

該物業錄得相當高之平均租用率，於截至二零零四年、二零零五年及二零零六年六月三十日止連續三個年度分別為96.1%、99.1%及93.2%，該等租用率明顯高於灣仔區之市場水平。 於截至二零零六年九月三十日止三個月，安隆商業大廈物業錄得之平均租用率為95.0%。每月每平方呎之可出租總面積平均租金[10]由二零零四年七月之最低水平大幅反彈約38.2%，至二零零六年九月約港幣13.5元。

二零零七年六月(預計)至二零一零年六月(預計)
安隆商業大廈物業寫字樓租金預測概要

期間	預計寫字樓租金增長
截至二零零七年六月三十日止年度	18.0%
截至二零零八年六月三十日止年度	9.0%
截至二零零九年及二零一零年六月三十日止各年度	每年6.0%

附註： 百分比增長指於截至二零零七年至二零一零年六月三十日止各年一年期間之市場租金變動(即新訂租約)。百分比增長並非指租約於續約時之預計租金修訂

資料來源： 戴德梁行估價及顧問服務

上環及中環之寫字樓物業

位於上環及中環之寫字樓物業為寶恆商業中心、文咸東街135商業中心、永樂街235商業中心及雲山大廈。

寶恆商業中心

寶恆商業中心位於上環中心地帶，為一幢28層高乙級寫字樓樓宇，設有中央空調系統，自動灑水系統及公共及衛星電視接收設施。 寶恆商業中心於一九九八年落成，為租戶提供假天花、照明面板並於地面鋪有地毯。 該行業之外牆為玻璃幕牆。

[10] 「每月每平方呎之可出租總面積平均租金」乃根據囪基陽光資產管理有限公司就存置財產(定義見發售通函)所提供之資料。「每月每平方呎之可出租總面積平均租金」乃用於呈列於每個月之最後日期，單位已訂約租金(不包括營業額租金及雜項收入)(已就免租期及上漲租金作出調整)。

上環乃與中環毗鄰之核心商業區之一，且為香港最早建立之商業及金融區之一，香港金銀業貿易場位於此地區。上環寫字樓區深受各行業，包括貿易、銀行、金融及其他商業服務行業青睞。上環之商業活動受到完善的商業基礎設施，例如酒店、服務式住宅、酒樓及零售設施之支持。新近竣工之四季酒店及維德廣場翻新預計將進一步鞏固上環作為香港其中一個核心商業區之地位。

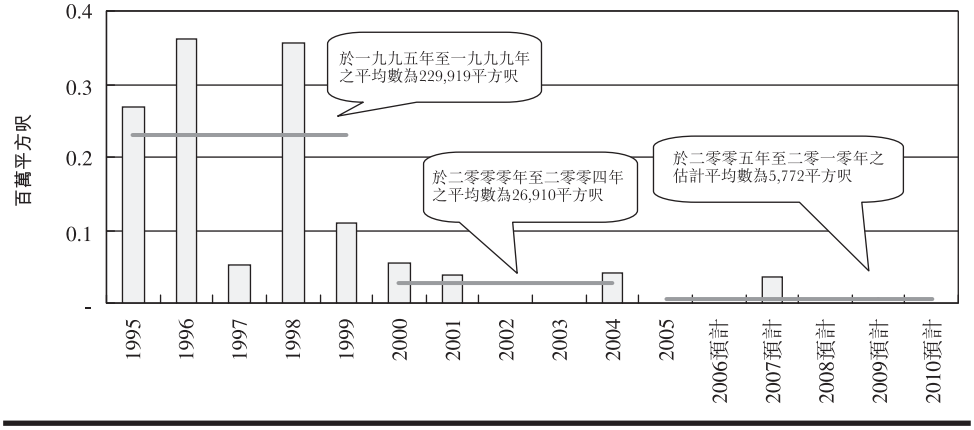
上環之交通十分便利，香港地鐵線路之終點位於此地，且於此可搭乘多種公共交通工具，包括巴士、小巴、電車及的士。上環亦靠近港澳客輪碼頭、機場快線香港站及西區海底隧道，該隧道連接上環與西九龍。上環之高質素寫字樓樓宇林立，例如信德中心、中遠大廈及新紀元廣場，此處亦設有主要零售樓宇，例如永安百貨。

該物業之地面人流暢旺，上環地鐵站位於該物業附近，短時間步行即可到達。該物業面對文咸東街，而文咸東街為聞名之中藥及海味乾貨批發及零售點。

寶恆商業中心可出租總面積合計約為117,909平方呎。地面及一樓主要用作零售用途，而上部樓層為寫字樓單位，面積介乎336平方呎至4,241平方呎。

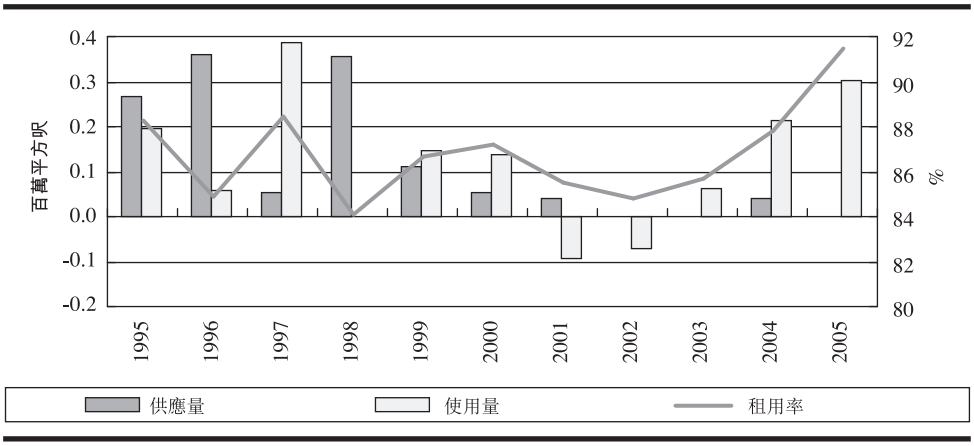
根據香港特別行政區政府差餉物業估價署之資料，於二零零五年年底，中西區(包括上環)乙級寫字樓之總存量約為830萬平方呎。一九九五年至一九九九年及二零零零年至二零零四年乙級寫字樓之歷史平均供應量分別約為每年229,919平方呎及每年26,910平方呎。二零零五年至二零一零年之新落成乙級寫字樓之平均供應量預計約為每年5,772平方呎，低於歷史平均數。

一九九五年至二零一零年(預計)中西區—乙級寫字樓供應量



資料來源： 香港特別行政區政府差餉物業估價署、戴德梁行估價及顧問服務

一九九五年至二零零五年中西區乙級寫字樓供應量、使用量及租用率



資料來源： 香港特別行政區政府差餉物業估價署

根據香港特別行政區政府差餉物業估價署之資料，中西區之乙級寫字樓之平均租用率於二零零五年年底達91.5%，高於上一次於二零零零年資訊科技泡沫時期之高炆值。乙級寫字樓平均租金亦於二零零三年第三季度見底，且從該時起反彈，至二零零六年第三季度反彈幅度達到57.0%。鑑於經濟增長令人鼓舞及於中環地區附近之甲級寫字樓存量有限，預計需求將從中環流出至上環之寫字樓。

由於市場環境理想，寶恆商業中心之平均租用率自二零零二年七月開始持續上升。於截至二零零四年、二零零五年及二零零六年六月三十日止連續三個年度之平均租用率分別為86.4%、91.3%及94.6%，大致與中西區之市場表現相若，且其截至二零零六年九月三十日止三個月之平均租用率為89.9%。每月每平方呎之可出租總面積平均租金亦由二零零四年七月起攀升約29.7%，於二零零六年九月達到約港幣10.1元。

二零零七年六月(預計)至二零一零年六月(預計)
寶恆商業中心寫字樓租金預測概要

期間	預計寫字樓租金增長
截至二零零七年六月三十日止年度	21.0%
截至二零零八年六月三十日止年度	12.0%
截至二零零九年及二零一零年六月三十日止各年度	每年5.5%

附註： 百分比增長指於截至二零零七年至二零一零年六月三十日止各年一年期間之市場租金變動(即新訂租約)。百分比增長並非指租約於續約時之預計租金修訂。

資料來源： 戴德梁行估價及顧問服務

文咸東街135商業中心物業

文咸東街135商業中心位於上環，為一幢25層高乙級寫字樓樓宇，於此可方便出入中環、香港中心商業區，且步行數分鐘即可到達上環地鐵站。

文咸東街135商業中心之地面人流量穩定，面對文咸東街，文咸西街及永樂街，該等位置雲集聞名之中藥及海味乾貨批發及零售商。

文咸東街135商業中心於二零零零年落成，其特色亦包括其水綠幕牆之現代化設計及於外部以瓷磚裝飾之光滑外牆。該樓宇之其他特點包括全假天花、垂直百頁窗、分體式空調及鋪有地毯之地面。

文咸東街135商業中心之物業構成該樓宇之主要部份。其可出租總面積合計約為63,915平方呎，其單位之面積介乎402平方呎至全層面積5,024平方呎。地面用作零售用途，而上部樓層(不包括第三層，該層為機械層)為寫字樓單位，且高層之景觀開揚。

文咸東街135商業中心已成功吸引中小型企業，包括進出口公司及物流公司租用。於過去三年半期間，該物業之平均租用率通常較位於中西區(包括上環)之乙級寫字樓高。

文咸東街135商業中心之平均租用率，於截至二零零四年、二零零五年及二零零六年六月三十日止連續三個年度分別為94.3%、95.9%及92.9%，高於中西區之市場平均租用率。於截至二零零六年九月三十日止三個月，文咸東街135商業中心物業錄得之平均租用率為87.3%。該物業之每月每平方呎之可出租總面積平均租金由二零零四年七月之最低水平上升約29.7%，至二零零六年九月約為港幣10.6元。

二零零七年六月(預計)至二零一零年六月(預計)
文咸東街135商業中心物業寫字樓租金預測概要

期間	預計寫字樓租金增長
截至二零零七年六月三十日止年度	21.0%
截至二零零八年六月三十日止年度	12.0%
截至二零零九年及二零一零年六月三十日止各年度	每年5.5%

附註： 百分比增長指於截至二零零七年至二零一零年六月三十日止各年一年期間之市場租金變動(即新訂租約)。百分比增長並非指租約於續約時之預計租金修訂。

資料來源： 戴德梁行估價及顧問服務

永樂街235商業中心

永樂街235商業中心位於上環，為一幢26層高乙級寫字樓樓宇，其位置靠近港澳客輪碼頭及西區海底隧道。該物業坐落於上環地鐵站及巴士總站附近，該巴士總站提供若干過海專營巴士路線服務。於此亦有其他交通服務，其中包括電車、小巴及的士。

該地段一般而言均為高層及中層寫字樓樓宇，地面主要用作零售。沿永樂街之人流穩定，商鋪單位之交易潛力相當巨大。該地區以銷售中藥及海味乾貨聞名。

永樂街235商業中心之外部為幕牆，各單位均裝有分體式空調。

永樂街235商業中心於二零零零年落成，其可出租總面積合計約為52,285平方呎，其單位之面積介乎557平方呎至全層面積1,364平方呎。地面用作零售用途，第一層用作零售／寫字樓用途，而上部樓層為寫字樓單位，且高層可觀賞到海景。

永樂街235商業中心之平均租用率較高，於截至二零零四年、二零零五年及二零零六年六月三十日止連續三個年度分別為87.9%、92.7%及86.9%，於截至二零零六年九月三十日止三個月為77.7%。該物業之每月每平方呎之可出租總面積平均租金由二零零四年十一月之最低水平上升約37.9%，至二零零六年九月約為港幣8.1元。

二零零七年六月(預計)至二零一零年六月(預計)
永樂街235商業中心寫字樓租金預測概要

期間	預計寫字樓租金增長
截至二零零七年六月三十日止年度	21.0%
截至二零零八年六月三十日止年度	12.0%
截至二零零九年及二零一零年六月三十日止各年度	每年5.5%

附註： 百分比增長指於截至二零零七年至二零一零年六月三十日止各年一年期間之市場租金變動(即新訂租約)。百分比增長並非指租約於續約時之預計租金修訂。

資料來源： 戴德梁行估價及顧問服務

雲山大廈物業

雲山大廈於一九九九年竣工，為一幢27層高乙級寫字樓樓宇，可觀賞到港島之景觀。雲山大廈坐落於中環之商業樞紐，與知名之高級飲食及娛樂區蘭桂坊及蘇豪區毗鄰。

雲山大廈坐落於中環，香港之甲級及乙級寫字樓建築雲集的核心商業區，其主要寫字樓，如國際金融中心、娛樂行、新世界大廈、置地廣場、皇后大道中9號及中央廣場均坐落於附近。

雲山大廈坐落於中環之中心地段，交通便利，可搭乘多種公共交通工具，包括地鐵、專營巴士、小巴、電車、的士及渡輪。其位置靠近中環半山自動電梯，步行數分鐘即可到達地鐵中環站及機場快線香港站。

附近之店鋪主要為特色餐廳、酒吧、酒館及咖啡廳。雲山大廈大部份面對雲咸街，並接近荷里活道及亞畢諾道之交匯處。 附近之店鋪主要經營古董、傢俬、藝術及繪畫，其他店鋪則為餐廳及咖啡廳。

該樓宇之外牆為幕牆。 雲山大廈物業構成該樓宇之主要部份，可出租總面積合計約為40,114平方呎。地下及地面主要用作零售用途，而上部樓層為寫字樓單位，面積介乎1,115平方呎至全層2,664平方呎。

有關物業之內部設有二十四小時獨立控制空調系統及公共及衛星電視接收設施。於上部樓層之寫字樓主要面向西南，可觀賞到半山區之遠景。

雲山大廈物業之平均租用率，於截至二零零四年、二零零五年及二零零六年六月三十日止連續三個年度分別為96.4%、96.9%及91.5%。於截至二零零六年九月三十日止三個月，該物業錄得之平均租用率為78.3%。該物業之每月每平方呎之可出租總面積平均租金與二零零四年四月之最低水平相比，上升約68.1%，至二零零六年九月約為港幣18.2元。

二零零七年六月(預計)至二零一零年六月(預計)
雲山大廈物業寫字樓租金預測概要

期間	預計寫字樓租金增長
截至二零零七年六月三十日止年度	19.0%
截至二零零八年六月三十日止年度	12.0%
截至二零零九年及二零一零年六月三十日止各年度	每年6.0%

附註： 百分比增長指於截至二零零七年至二零一零年六月三十日止各年一年期間之市場租金變動(即新訂租約)。百分比增長並非指租約於續約時之預計租金修訂。

資料來源： 戴德梁行估價及顧問服務

位於旺角、尖沙咀及油麻地之寫字樓物業

位於旺角、尖沙咀及油麻地之寫字樓物業為富時中心、囪港中心、新輝商業中心物業及偉程商業大廈物業。

富時中心

富時中心於一九九六年落成，位於九龍之主要交通幹道彌敦道西側，為一幢26層高乙級寫字樓樓宇。富時中心位於香港繁忙之非核心商業區，此處之高質素樓宇包括始創中心、旺角中心商場及朗豪坊購物商場。該物業與旺角之新地標朗豪坊購物商場相鄰，朗豪坊包括甲級寫字樓樓宇、一間五星級酒店及一所購物商場。

旺角亦為受遊客及本地居民歡迎之知名零售黃金地段。旺角地區之街道銷售電器、影音產品、體育用品、時裝及建築材料之商鋪林立。該地區之零售潛力隨朗豪坊購物商場開幕及劃分為多個行人區而進一步增強。

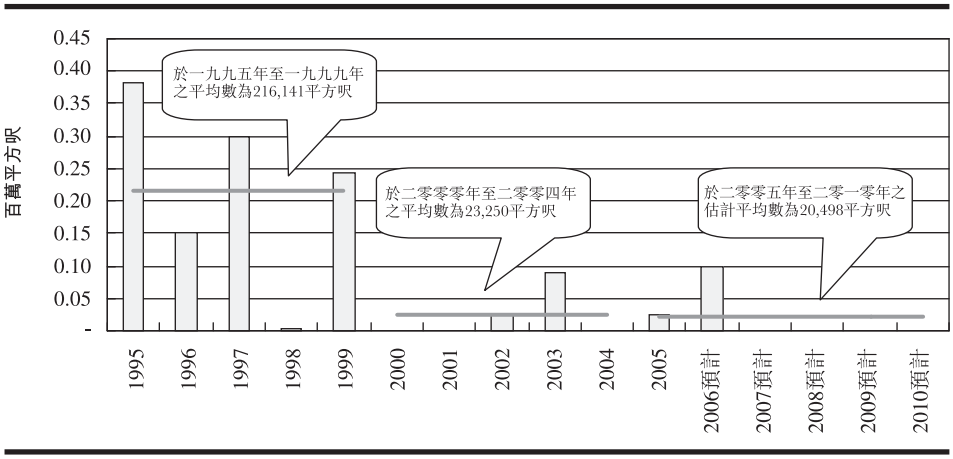
富時中心盡享交通之便利，於此可搭乘多種公共交通工具，包括連接旺角與多個地區之專營巴士及小巴。旺角地鐵站為觀塘線及荃灣線之中轉站，由該物業步行五分鐘即可抵達。前往新界亦非常方便，附近有九廣鐵路旺角車站。

富時中心面對彌敦道，位置極佳。沿彌敦道之人流暢旺，附近之店鋪主要包括珠寶首飾店、時裝店、酒樓及其他特色店鋪。附近之購物商場包括潮流特區、信和中心商場及兆萬中心。眾多附近樓宇之上部樓層亦用作零售及商業用途。

富時中心外部為幕牆，可出租總面積合計約為51,767平方呎。地面至第三層用作零售用途，第四層為機械層，而上部樓層為寫字樓單位，面積介乎384平方呎至1,957方呎不等。樓宇設有分體式空調系統。

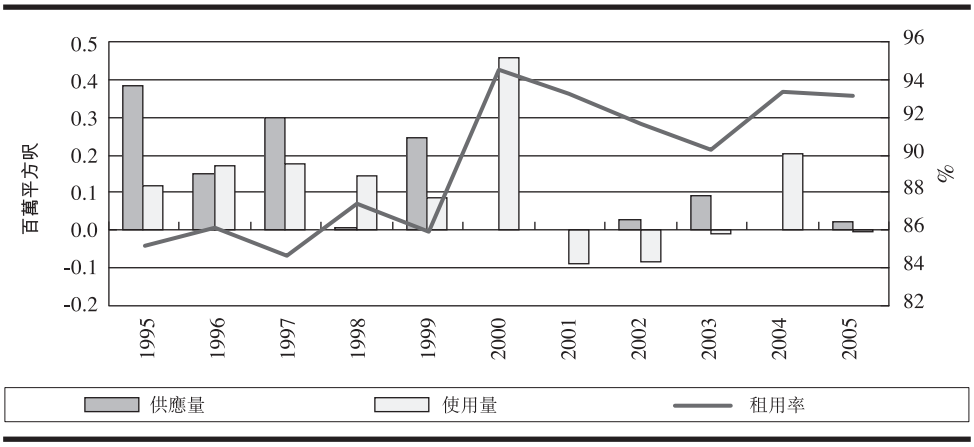
根據香港特別行政區政府差餉物業估價署之資料，於二零零五年年底，油尖旺區(包括旺角)乙級寫字樓之總存量約為698萬平方呎。一九九五年至一九九九年及二零零零年至二零零四年乙級寫字樓之歷史平均供應量分別約為每年216,141平方呎及每年23,250平方呎。二零零五年至二零一零年之新落成乙級寫字樓之平均供應量預計約為每年20,498平方呎，低於歷史平均水平。

一九九五年至二零一零年(預計)油尖旺區—乙級寫字樓供應量



資料來源： 香港特別行政區政府差餉物業估價署、戴德梁行估價及顧問服務

一九九五年至二零零五年油尖旺區乙級寫字樓供應量、使用量及租用率



資料來源： 香港特別行政區政府差餉物業估價署

油尖旺區之乙級寫字樓之租用率於二零零五年年底為93.1%。由於市況好轉，乙級寫字樓市場之整體租金由二零零三年第三季度之谷底回升，至二零零六年第三季度已上升57.0%。

富時中心一直成功維持高平均租用率。其平均租用率，於截至二零零四年、二零零五年及二零零六年六月三十日止連續三個年度分別為93.0%、94.1%及93.8%。於截至二零零六年九月三十日止三個月，富時中心錄得之平均租用率為90.7%。由於近期市況理想，該物業之每月每平方呎之可出租總面積平均租金由二零零四年四月之最低水平上升約74.5%，至二零零六年九月約為港幣18.0元。

二零零七年六月(預計)至二零一零年六月(預計)富時中心寫字樓租金預測概要

期間	預計寫字樓租金增長
截至二零零七年六月三十日止年度	19.0%
截至二零零八年六月三十日止年度	8.5%
截至二零零九年及二零一零年六月三十日止各年度	每年6.0%

附註： 百分比增長指於截至二零零七年至二零一零年六月三十日止各年一年期間之市場租金變動(即新訂租約)。百分比增長並非指租約於續約時之預計租金修訂。

資料來源： 戴德梁行估價及顧問服務

囪港中心

囪港中心於一九九九年落成，是尖沙咀一幢21層高乙級寫字樓，尖沙咀是香港著名之主要商業區，擁有大量三至五星級酒店、甲級及乙級寫字樓以及豪華商場。此外，附近亦坐落著文化中心、太空館、香港藝術館及全港最大公園之一的九龍公園等文化及娛樂設施。尖沙咀商業活動頻繁，港威大廈、北京道1號、康宏廣場、東海商業中心、新東海中心及港晶中心等優質寫字樓樓宇均坐落於此。

新近竣工之九廣鐵路尖沙咀支線(延伸自原紅磡終點站，可將乘客從新界直接載往尖沙咀)進一步鞏固尖沙咀作為香港主要商業區之一的地位。優質寫字樓／商業樓宇北京道1號之落成以及梳士巴利道崇光百貨之開張，亦提升了尖沙咀之形象。尖沙咀正進行多項主要發展項目，包括將九廣西鐵連接至擬建之東鐵南線、市區重建局於河內道之混合酒店／服務式住宅／零售重建項目、廣東道的高級酒店項目、原凱悅酒店之重建及東英大廈之重建。

囪港中心坐落於漆咸道與彌敦道之間，漆咸道與彌敦道是尖沙咀之兩條交通要道，擁有多種公共道路交通工具。從尖沙咀地鐵站及尖沙咀東九鐵車站亦可步行前往囪港中心，兩站透過行人隧道連接。附近的行人流量很大，附近的高街鋪位交易包括時尚貨品、化妝品及美侖美奐之餐廳。囪港中心距諾士佛臺僅幾分鐘步行距離，諾士佛臺以酒吧及特色餐館著稱。

囪港中心擁有幕牆外觀，可出租總面積合計約29,802平方呎，其中寫字樓部份面積介乎708平方呎至1,461平方呎。地下及一樓設計用作零售用途。二樓是機械樓層，其餘高層是寫字樓單位。該物業內部配備分體式空調、獨立廁所及24小時保安管理系統。若干高層的寫字樓單位亦可觀賞海景。

囪港中心的平均租用率在過去3年始終保持高水平，截至二零零四年、二零零五年及二零零六年六月三十日止連續三個年度之平均租用率分別為98.8%、97.7%及97.9%，遠高於油尖旺區(包括尖沙咀)之平均數字。於截至二零零六年九月三十日止三個月，囪港中心已達致平均租用率95.0%。二零零六年九月，每月每平方呎之可出租總面積平均租金約港幣12.8元。

二零零七年六月(預計)至二零一零年六月(預計)
囱港中心寫字樓租金預測摘要

期間	預計寫字樓租金增長
截至二零零七年六月三十日止年度	22.0%
截至二零零八年六月三十日止年度	8.5%
截至二零零九年及二零一零年六月三十日止年度	每年5.5%

附註： 百份比增長指市值租金(即新租約)於截至二零零七年至二零一零年六月三十日止各年一年期間之變動。百份比增長並非指租約於續訂時之預測租金修訂。

資料來源： 戴德梁行估價及顧問服務

新輝商業中心物業

新輝商業中心是旺角一幢擁有市區景觀之15層高乙級寫字樓，搭乘地鐵、九鐵、巴士、小巴及的士等各種公共交通工具均可輕鬆抵達。從新輝商業中心出發駕車不遠是連接此區域與港島及新界之海底隧道、西區海底隧道及西九龍公路。附近坐落著朗豪酒店及始創中心等著名現代商業建築。

新輝商業中心於一九九八年落成，為瓦面外觀。新輝商業中心物業包括該樓宇之主要部份，可出租總面積合計約26,151平方呎。地下租用作零售用途，高層為寫字樓單位，大小從381平方呎至全層3,017平方呎不等，尤其適合那些偏好位置便利、租金低廉物業之中小企業。各寫字樓單位內部均配備分體式空調系統。

新輝商業中心物業於截至二零零四年、二零零五年及二零零六年六月三十日止連續三個年度之平均租用率分別為94.3%、97.1%及96.4%。於截至二零零六年九月三十日止三個月，新輝中心已達致平均租用率90.5%。每月每平方呎之可出租總面積平均租金於二零零四年八月見底，此後反彈約32.0%，二零零六年九月時約達港幣13.2元。

二零零七年六月(預計)至二零一零年六月(預計)
新輝商業中心物業寫字樓租金預測摘要

期間	預計寫字樓租金增長
截至二零零七年六月三十日止年度	19.0%
截至二零零八年六月三十日止年度	8.5%
截至二零零九年及二零一零年六月三十日止年度	每年6.0%

附註： 百份比增長指市值租金(即新租約)於截至二零零七年至二零一零年六月三十日止各年一年期間之變動。百份比增長並非指租約於續訂時之預測租金修訂。

資料來源： 戴德梁行估價及顧問服務

偉程商業大廈物業

偉程商業大廈是油尖旺區組成部份佐敦一幢19層高乙級寫字樓。偉程商業大廈正面為現代幕牆外觀，是區內少數現代設計寫字樓之一。從佐敦地鐵站及巴士總站步行數分鐘即可抵達該樓宇。西區海底隧道及西九龍公路亦位於附近。此外，該樓宇毗鄰機場快線九龍站上蓋Union Square，Union Square正在開發中並將成為區內地標。

偉程商業大廈於一九九七年落成，正面為幕牆外觀。偉程商業大廈物業包括該樓宇之主要部份，可出租總面積合計約16,321平方呎。地下及一樓用作零售用途，高層為大小介乎452平方呎至全層1,358平方呎之寫字樓單位，對偏好便利位置之中小企業極具吸引力。各單位內部提供私人廁所及分體式空調系統。

偉程商業大廈物業於截至二零零四年、二零零五年及二零零六年六月三十日止連續三個年度之平均租用率分別為78.3%、70.0%及64.1%。於截至二零零六年九月三十日止三個月，偉程商業大廈物業已錄得平均租用率60.4%。二零零六年九月，每月每平方呎之可出租總面積平均租金約為港幣6.1元。

二零零七年六月(預計)至二零一零年六月(預計)
偉程商業大廈物業寫字樓租金預測摘要

期間	預計寫字樓租金增長
截至二零零七年六月三十日止年度	15.5%
截至二零零八年六月三十日止年度	7.0%
截至二零零九年及二零一零年六月三十日止年度	每年6.0%

附註： 百份比增長指市值租金(即新租約)於截至二零零七年至二零一零年六月三十日止各年一年期間之變動。百份比增長並非指於租約續訂時之預測租金修訂。

資料來源： 戴德梁行估價及顧問服務

北角及香港仔寫字樓物業

北角寫字樓物業為渣華道108號商業中心，香港仔寫字樓物業為裕輝商業中心物業。

渣華道108號商業中心

渣華道108號商業中心於一九九八年落成，是港島東區北角一幢25層高乙級寫字樓。搭乘渣華道及英皇道沿線巴士、電車、小巴及的士等交通工具均可輕鬆抵達北角。此外，港島線及將軍澳線轉車站北角地鐵站距該物業僅三分鐘路程。取道附近的東區走廊公路亦可經由東區海底隧道快速抵達港島及東九龍。與港島之中環、灣仔、銅鑼灣及九龍半島之觀塘及九龍灣之間交通便利。

北角是一處極受歡迎的非核心商業區，渣華道、英皇道及馬寶道沿途有大量寫字樓。附近座落著華匯中心、港運城、嘉華國際中心及北角政府合署等主要寫字樓。此外，附近亦擁有多間酒店包括北角海逸酒店、城市花園酒店及北角麗東軒等。區內亦擁有其他商業機構如服務式住宅、食肆及零售設施。

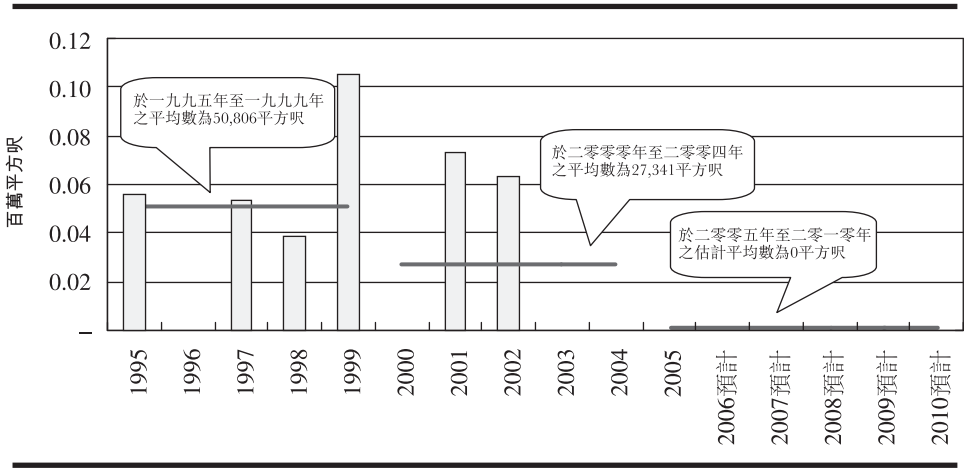
該物業外部為玻璃馬賽克及幕牆。地下用作一般零售用途，高層用作寫字樓用途。該物業於一九九八年落成，可出租總面積合計約37,923平方呎，寫字樓單位大小介乎731平方呎至全層1,688平方呎之間。

渣華道108號商業中心地下鋪位之主要臨街地界面向渣華道，鄰近書局街路口。附近鋪位主要為食肆、診所及雜貨店。渣華道此地段之行人流量中等，交易潛力適中。高層寫字樓單位主要向北，可飽覽維多利亞海港景色。

根據香港特別行政區政府差餉物業估價署資料，二零零五年年底東區（包括北角）之乙級寫字樓總存量約200萬平方呎。一九九五年至一九九九年及二零零零年至二零零四年乙級寫字樓供應量之歷史平均值分別約為每年50,806平方呎及每年27,341平方呎。預計於二零零六年至二零一零年期間，東區無大型新落成乙級寫字樓供應。

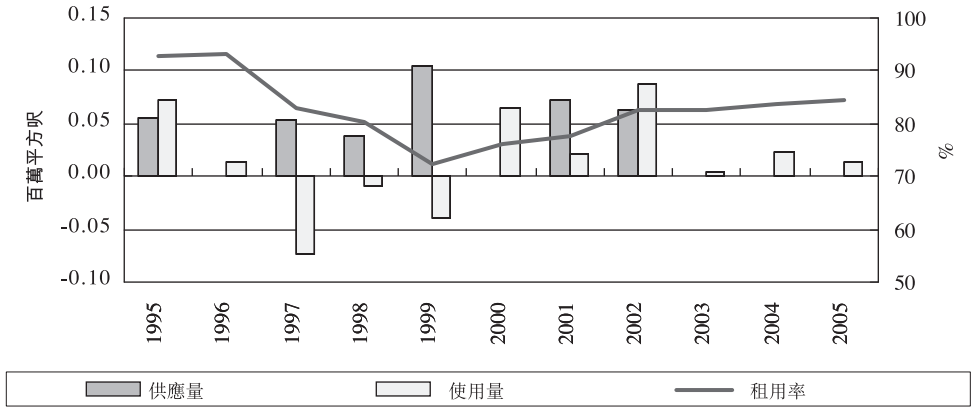
東區乙級寫字樓租用率於一九九九年後穩步增長，二零零五年年底達84.6%。平均乙級寫字樓租金亦於二零零五年第三季見底，此後至二零零六年第三季反彈57.0%。

一九九五年至二零一零年(預計)東區乙級寫字樓供應量



資料來源： 香港特別行政區政府差餉物業估價署、戴德梁行估價及顧問服務

一九九五年至二零零五年東區乙級寫字樓供應量、使用量及租用率



資料來源： 香港特別行政區政府差餉物業估價署

渣華道108號商業中心於截至二零零四年、二零零五年及二零零六年六月三十日止連續三個年度之平均租用率分別為94.1%、93.2%及92.5%。於截至二零零六年九月三十日止三個月，渣華道108號商業中心錄得平均租用率85.7%。每月每平方呎之可出租總面積平均租金於二零零四年二月期間跌至低谷，隨後反彈約35.1%，於二零零六年九月約達港幣12.2元。

二零零七年六月(預計)至二零一零年六月(預計)
渣華道108號商業中心寫字樓租金預測摘要

期間	預計寫字樓租金增長
截至二零零七年六月三十日止年度	21.0%
截至二零零八年六月三十日止年度	9.5%
截至二零零九年及二零一零年六月三十日止年度	每年5.5%

附註： 百份比增長指市值租金(即新租約)於截至二零零七年至二零一零年六月三十日止各年一年期間之變動。百份比增長並非指租約續訂時之預測租金修訂。

資料來源： 戴德梁行估價及顧問服務

裕輝商業中心物業

裕輝商業中心是南區香港仔一幢26層(包括機械樓層)高乙級寫字樓。香港仔是一處發展完備之住宅及商業區，透過香港仔隧道與港島主要購物區銅鑼灣連接，並透過海底隧道進一步與南九龍連接。

搭乘專營巴士、小巴及的士等多種公共交通工具均可輕鬆抵達裕輝商業中心。從該物業步行不遠即可到達巴士總站。

裕輝商業中心物業包括地下六間鋪位單位其中三間及該樓宇高層寫字樓樓層的主要部份，可出租總面積合計約42,751平方呎。該物業於一九九七年落成，採用鋁框玻璃窗、正面為花崗岩瓦面外觀。寫字樓單位裝有分體式空調系統，寫字樓單位大小介乎255平方呎至全層2,048平方呎之間。

有關零售單位享有面向香港仔大道之臨街地界，毗鄰擁有逾2,700間住宅單位之大型住宅綜合建築物香港仔中心。該樓宇前有一個行人過路處，方便行人穿越香港仔大道。

根據香港特別行政區政府差餉物業估價署資料，二零零五年年底南區（包括香港仔）之乙級寫字樓總存量約40萬平方呎。一九九五年至二零零四年期間，南區新落成乙級寫字樓供應量極少。預計於二零零六年至二零一零年期間，南區無大型乙級寫字樓供應。

根據香港特別行政區政府差餉物業估價署資料，南區乙級寫字樓租用率從一九九五年之97.8%大幅上落至一九九七年之31.7%，其後逐漸反彈至二零零五年之78.4%。一九九七年乙級寫字樓租用率大幅下跌原因在於當年30萬平方呎之負使用量。

裕輝商業中心物業於截至二零零四年、二零零五年及二零零六年六月三十日止連續三個年度之平均租用率分別為95.5%、95.7%及86.4%，全部高於南區市場平均值。於截至二零零六年九月三十日止三個月，有關物業已錄得平均租用率77.2%。每月每平方呎之可出租總面積平均租金於二零零三年十二月跌至最低，隨後反彈約57.6%，於二零零六年九月約達港幣11.8元。

二零零七年六月（預計）至二零一零年六月（預計）
裕輝商業中心物業寫字樓租金預測摘要

期間	預計寫字樓租金增長
截至二零零七年六月三十日止年度	16.0%
截至二零零八年六月三十日止年度	8.0%
截至二零零九年及二零一零年六月三十日止年度	每年5.0%

附註： 百份比增長指市值租金（即新租約）於截至二零零七年至二零一零年六月三十日止各年一年期間之變動。百份比增長並非指租約於續訂時之預測租金修訂。

資料來源： 戴德梁行估價及顧問服務

將軍澳零售物業

將軍澳零售物業為新都城一期物業。

新都城一期物業

新都城一期物業是新都城（一期、二期及三期）商場之組成部份。新都城商場是東九龍最大地區商場之一，商用地方約150萬平方呎，座落於將軍澳新市鎮寶琳區。新都城商場設計精密，以滿足區內大量人口之需要，提供購物、餐飲、娛樂及休閒設施。

搭乘地鐵、專營巴士、小巴、穿梭巴士及的士等多種公共交通工具均可輕鬆抵達新都城一期物業。該物業座落於將軍澳線寶琳地鐵站鄰近優越位置，巴士總站及將軍澳隧道將此區域與九龍半島東部連接起來。

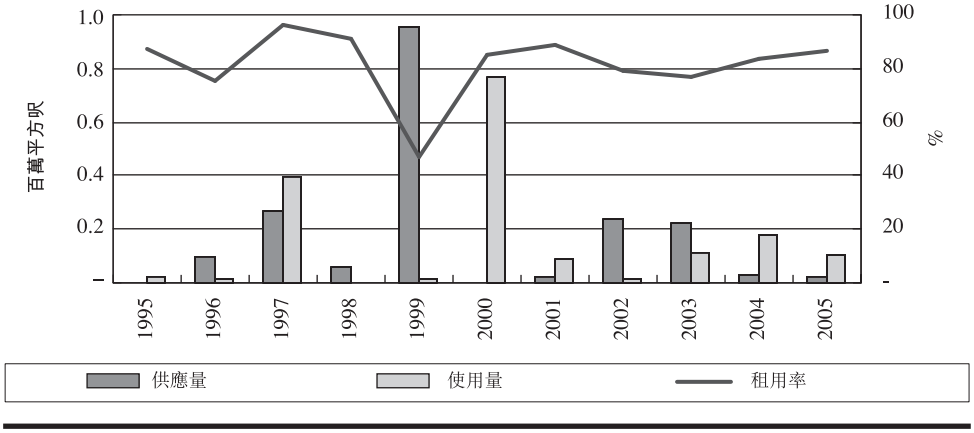
整個新都城一期發展項目座落於將軍澳新市鎮寶琳地區中心，透過地鐵連接油塘及其他市區。整個新都城發展項目是一項大規模私人住宅發展項目，提供於一九九六年至一九九九年期間分三期落成、總計21幢住宅大廈(6,768個單位)。新都城一期於一九九六年落成，包括於三層公用商業平臺上建造之六幢住宅大廈(2,048個單位)，公用商業平台提供商場、會所及停車場設施。新都城一期透過行人天橋直接連接寶琳地鐵站及該發展項目之二期及三期。

新都城一期物業包括三層商業／停車場平台，包括新都城一期發展項目商業平台中一間可出租總面積合計為188,889平方呎(不包括停車位)之兩層商場、位於地下、一樓及二樓之452個停車位、20個電單車停車位及14個單車停車位之樓層。新都城一期物業擁有高樓底、寬敞通道地方及大型天窗中庭，為商場顧客營造舒適環境。該物業提供介乎50平方呎至24,857平方呎之靈活鋪位面積。眾多品牌零售商及連鎖店進駐該商場，主要租戶包括囪生銀行有限公司、交通銀行有限公司、中原地產代理有限公司及日本城(香港)有限公司。

新都城一期物業服務將軍澳大量人口。二零零五年，將軍澳新市鎮人口約338,100人，受香港政府將人口分散至新市鎮措施影響，預計新市鎮全面發展後人口將上升至約480,000人。將軍澳新市鎮具有完善市鎮規劃及土地使用設計，是一座年輕新市鎮，擁有十分完善之交通及服務基建設施，以支持其快速增長之人口(主要以年輕高收入群體為主)。新都城一期物業附近地區人口包括新都城內部以及欣明苑、茵怡花園、疊翠軒、浩明苑、景林村、英明苑及寶林村等鄰近眾多公共屋村及居屋計劃發展項目之本區居民。

西貢區(包括將軍澳)過去10年之零售物業供應量一直處於低水平，一九九九年多項私人商業／住宅發展項目落成除外。一九九九年供應量劇變令租用率跌至約50%新低。這反常情況於二零零零年得到緩解，過去六年之租用率上升至76.8%及89.0%之間。二零零五年，西貢區私人商用物業之總存量約220萬平方呎。

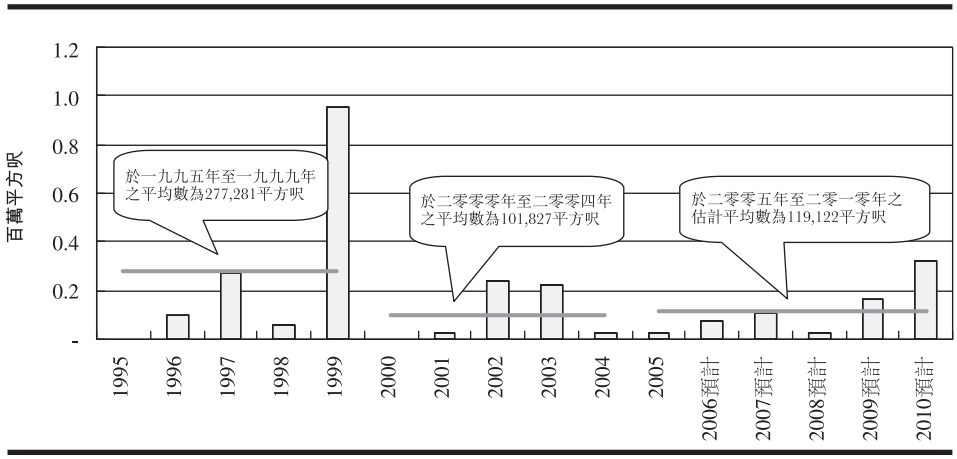
一九九五年至二零零五年西貢區私人商用樓宇供應量、使用量及租用率



資料來源： 香港特別行政區政府差餉物業估價署

根據香港特別行政區政府差餉物業估價署資料，二零零五年末西貢區私人商用物業之平均租用率為86.5%，高於10年平均值(一九九六年至二零零五年)80.9%。一九九五年至一九九九年期間與二零零零年至二零零四年期間私人商用物業供應量歷史平均值分別約每年277,281平方呎及每年101,827平方呎。二零零五年至二零一零年平均新私人商用物業供應量預計約每年119,122平方呎，高於二零零零年至二零零四年歷史平均值。

一九九五年至二零一零年(預計)西貢區－私人商用樓宇供應量



資料來源： 香港特別行政區政府差餉物業估價署、戴德梁行估價及顧問服務

將軍澳線地鐵站旁有若干類似商場，如鄰近坑口地鐵站之東港城。然而，由於其面積相對較小，這些商場附近地區人口一般限於附近居民，並不對有關的物業構成激烈之直接競爭。

根據政府長期規劃，將軍澳新市鎮仍處於發展中。擬發展項目如下：

發展項目名稱	位置	總零售建築面積平方呎	預計落成年度
君傲灣	將軍澳地鐵站	128,000	2006年
都會駅	調景嶺地鐵站	180,000	2006年
56區項目	將軍澳地鐵站	645,000	2008年至2012年
86區項目(夢幻之城)	將軍澳地鐵線建造中車站	430,000	2008年至2012年

由於將軍澳新市鎮這些新的商用地方主要是本地或較小地區範圍之商場，預計不會對新都城一期物業構成直接競爭。

新都城一期物業已成功吸引各類零售商，目前擁有涉及銀行、食肆、家居用品、物業代理、診所及藥店等各類零售活動之多元化行業組合。該物業於截至二零零四年、二零零五年及二零零六年六月三十日止連續三個年度之平均租用率分別為93.2%、95.6%及85.0%。於截至二零零六年九月三十日止三個月，新都城一期物業錄得平均租用率81.1%。每月每平方呎之可出租總面積平均租金於二零零四年二月處於最低水平，隨後反彈約28.6%，於二零零六年九月約達港幣24.3元。

二零零七年六月(預計)至二零一零年六月(預計)
新都城一期物業零售租金預測摘要

期間	預計寫字樓租金增長
截至二零零七年六月三十日止年度	15.5%
截至二零零八年六月三十日止年度	12.5%
截至二零零九年及二零一零年六月三十日止年度	每年5.0%

附註： 百份比增長指市值租金(即新租約)於截至二零零七年至二零一零年六月三十日止各年一年期間之變動。百份比增長並非指租約於續訂時之預測租金修訂。

資料來源： 戴德梁行估價及顧問服務

上水零售物業

上水零售物業是上水中心購物商場。

上水中心購物商場

上水中心購物商場是一間地區商場，座落於上水九鐵車站旁之優越位置，上水火車站是九鐵與落馬洲支線之接駁點，設計用於減輕深港之間跨境乘客流量。當落馬洲支線於二零零七年投入營運時，此區域乘客數量預計會增加，進而導致客流上升。

上水中心購物商場透過有蓋行人天橋連接上水九鐵車站，搭乘九鐵、專營巴士、小巴及的士等多種公共交通工具均可輕鬆抵達。

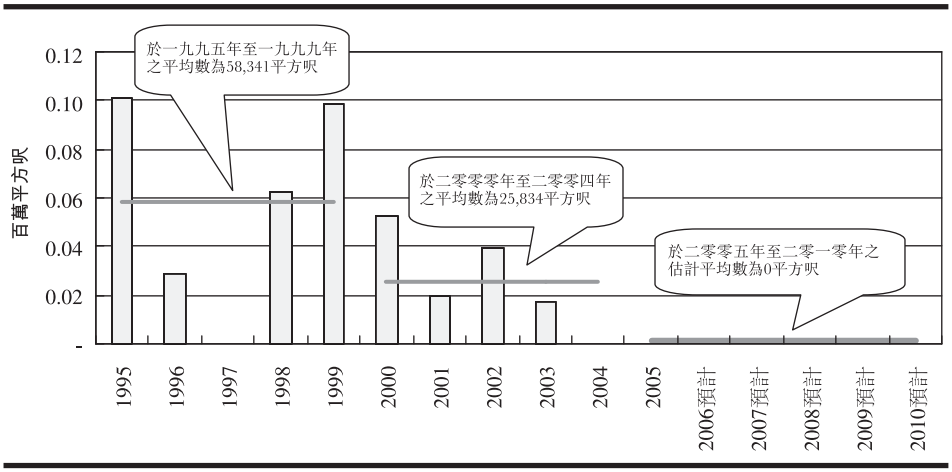
上水中心購物商場座落於上水市鎮之商業／住宅中心，是大規模住宅發展項目上水中心之組成部份。上水中心於一九九三年落成，包括於上水中心購物商場上建造之六幢多層住宅塔式大廈(1,128個住宅單位)及游泳池、網球場及兒童遊樂場等康樂設施。

上水中心購物商場包括一間兩層商場、三樓一間幼稚園及一個擁有269個停車位、28個貨車停車位、六個上落客貨區及226個單車停車位之地庫停車場。該商場可出租總面積合計約122,339平方呎，不包括停車位。

上水中心購物商場設計具有高樓底及寬敞通道地方，為商場顧客營造舒適環境。該物業服務新界北區(包括上水)上水及粉嶺市鎮之大量人口。北區總人口約292,400人，依照香港特別行政區政府規劃署預測，預計將於二零一三年前增至324,500人。上水中心購物商場之附近地區人口不僅包括上水本地居民，亦包括經常往返深圳之人士及來自中國之遊客。當落馬洲支線於二零零七年投入營運時，上水中心購物商場預計將進一步受惠於跨境乘客量增加，從而可能促致租金大幅提高。附近擁有若干商場包括上水廣場、新都廣場及龍豐花園，這些商場連同該物業共同構成商場聚集區及零售活動中心。

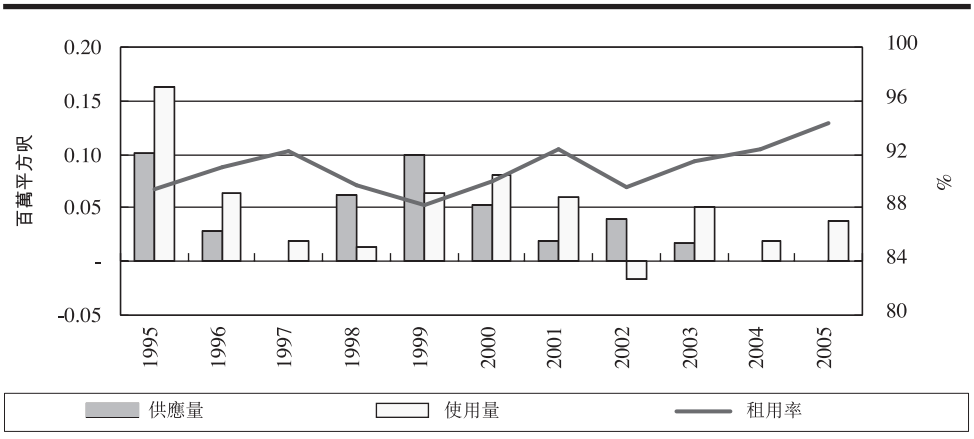
根據香港特別行政區政府差餉物業估價署資料，二零零五年年底新界北區私人商用物業總存量約190萬平方呎。一九九五年至一九九九年及二零零零年至二零零四年私人商用物業供應量之歷史平均值分別約為每年58,341平方呎及每年25,834平方呎。由於預計未來無大型商用地方供應，上水零售租金增長前景樂觀。

一九九五年至二零一零年(預計)北區－私人商用樓宇供應量



資料來源： 香港特別行政區政府差餉物業估價署、戴德梁行估價及顧問服務

一九九五年至二零零五年北區私人商用樓宇供應量、使用量及租用率



資料來源： 香港特別行政區政府差餉物業估價署

根據香港特別行政區政府差餉物業估價署資料，二零零五年年底北區私人商用物業之平均租用率達94.4%，高於10年平均值(一九九六年至二零零五年)91.2%。

上水中心購物商場對各類零售商極具吸引力，擁有包括時裝／配飾、食肆、金融／專業及商業服務、食品零售、社區、社會及個人服務等多元化行業組合。主要租戶包括Forever Sky (Asia) Limited、交通銀行有限公司、東亞銀行有限公司、美心食品有限公司、香港上海滙豐銀行有限公司、牛奶有限公司及A.S. Watson Group (HK) Limited。

上水中心購物商場於截至二零零四年、二零零五年及二零零六年六月三十日止連續三個年度之平均租用率分別為97.3%、98.3%及96.9%，遠高於北區市場平均值。於截至二零零六年九月三十日止三個月，該物業錄得平均租用率93.2%。每月每平方呎之可出租總面積平均租金於二零零三年十月處於最低水平，隨後反彈約30.6%，於二零零六年九月約達港幣52.2元。

二零零七年六月(預計)至二零一零年六月(預計)
上水中心購物商場零售租金預測摘要

期間	預計寫字樓租金增長
截至二零零七年六月三十日止年度	15.0%
截至二零零八年六月三十日止年度	17.5%
截至二零零九年及二零一零年六月三十日止年度	每年6.0%

附註： 百份比增長指市值租金(即新租約)於截至二零零七年至二零一零年六月三十日止各年一年期間之變動。百份比增長並非指租約於續訂時之預測租金修訂。

資料來源： 戴德梁行估價及顧問服務

元朗零售物業

元朗零售物業是光華廣場物業。

光華廣場物業

光華廣場是一幢座落於元朗市鎮中心位置優越之現代優質商業／寫字樓樓宇。光華廣場於一九九八年落成，位於繁華的大棠路旁，毗鄰青山公路(元朗段)，此區域行人及車輛流量甚高。光華廣場是一幢幕牆外觀之17層高樓宇，包括一個地庫及一個機械樓層，衛星電視接收及上落客貨區。

光華廣場物業由一間包括一個地庫及可出租總面積合計約64,842平方呎之寫字樓樓層主要部份之三層高商場組成。寫字樓單位面積介乎447平方呎至全層5,501平方呎之間。鋪位單位面積介乎422平方呎至9,964平方呎之間。

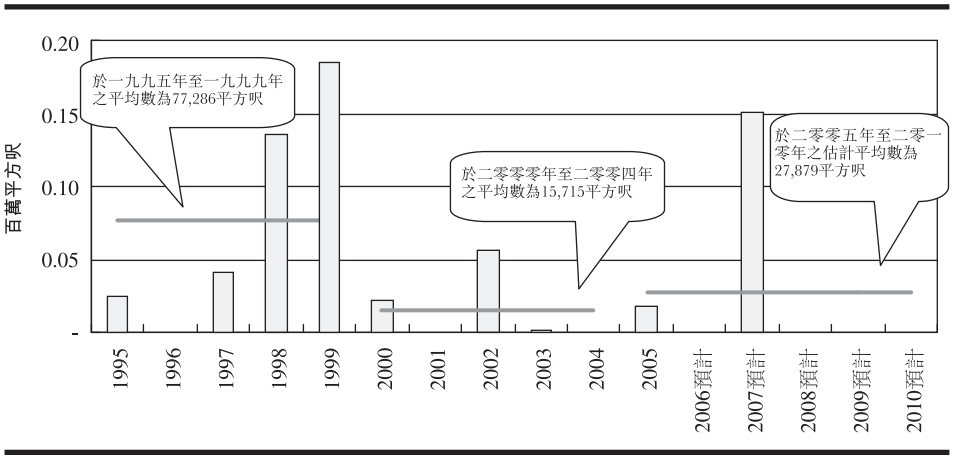
自一九七零年起，元朗就已發展成擁有大量人口之著名商業／住宅區。有關物業鄰近地區以高層商業／寫字樓樓宇、商業／住宅發展項目及舊式唐樓混合為主。元朗市鎮中心零售用單位主要為集中於青山公路、大棠道及教育路等若干主要道路兩旁之高街鋪位。有關物業連同合益大廈及千色廣場等其他商場共同構成元朗市鎮之購物中心。

隨著九廣西鐵及三號幹線於近年竣工，元朗通往香港其他地區之交通顯著改善。當西部走廊及后海灣幹線於二零零六年至二零零七年(根據擬定時間表)如期竣工時，交通暢達程度將進一步提升。搭乘多種交通工具均可抵達光華廣場物業。到最近輕便鐵路、大棠道站及西鐵元朗站步行僅需數分鐘，另外，青山公路(元朗段)沿線亦有巴士、小巴及的士等交通工具。

光華廣場物業服務元朗區大量附近地區人口，二零零五年約539,100人，根據香港特別行政區政府規劃署預測，預計將於二零一三年增至約632,200人。大型住宅發展項目新時代廣場二期預計將於元朗引入約2,000個住宅單位。該發展項目計劃自二零零八年起分期落成。同樣，元朗市鎮零售潛力預計將於未來數年進一步改善。

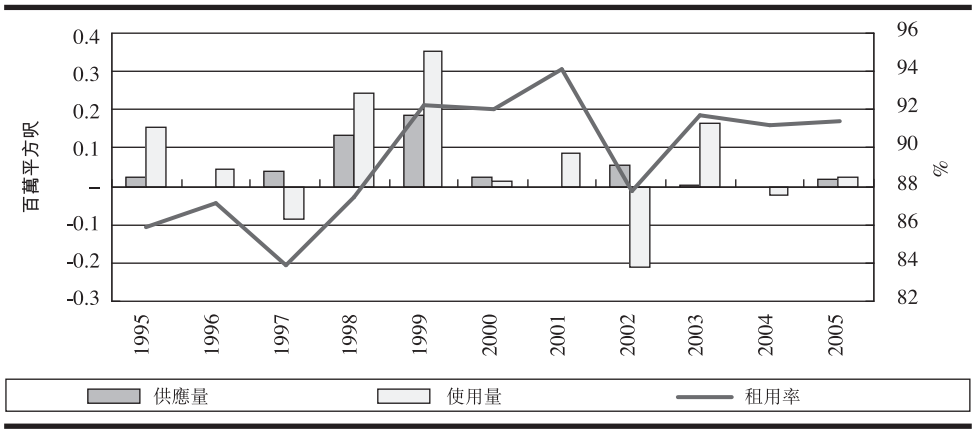
根據香港特別行政區政府差餉物業估價署資料，二零零五年末元朗區私人商用物業總存量約420萬平方呎。一九九五年至一九九九年及二零零零年至二零零四年私人商用物業供應量之歷史平均值分別約為每年77,286平方呎及每年15,715平方呎。二零零五年至二零一零年期間，平均新私人商用物業供應量預計約每年27,879平方呎，略微高於二零零零年至二零零四年之歷史平均值。

一九九五年至二零一零年(預計)元朗區－私人商用物業供應量



資料來源： 香港特別行政區政府差餉物業估價署、戴德梁行估價及顧問服務

一九九五年至二零零五年元朗區私人商用樓宇供應量、使用量及租用率



資料來源： 香港特別行政區政府差餉物業估價署

根據香港特別行政區政府差餉物業估價署資料，二零零五年年底元朗區私人商業處所之平均租用率達91.4%，高於10年平均值(一九九六年至二零零五年)89.9%。

光華廣場物業主要租戶包括A.S. Watson Group (HK) Limited、金禾遊戲機有限公司及美國友邦保險(百慕達)有限公司。光華廣場物業於截至二零零四年、二零零五年及二零零六年六月三十日止連續三個年度之平均租用率分別為96.3%、97.7%及97.4%，遠高於元朗區市場平均值。於截至二零零六年九月三十日止三個月，該物業已錄得平均租用率99.1%。每月每平方呎之可出租總面積平均租金於二零零三年十一月跌至最低水平，隨後反彈約32.0%，於二零零六年九月約達港幣22.6元。

二零零七年六月(預計)至二零一零年六月(預計)
光華廣場物業零售租金預測摘要

期間	預計寫字樓租金增長
截至二零零七年六月三十日止年度	12.0%
截至二零零八年六月三十日止年度	9.5%
截至二零零九年及二零一零年六月三十日止年度	每年6.0%

附註： 百份比增長指市值租金(即新租約)於截至二零零七年至二零一零年六月三十日止各年一年期間之變動。百份比增長並非指租約於續訂時之預測租金修訂。

資料來源： 戴德梁行估價及顧問服務

尖沙咀零售物業

尖沙咀零售物業為百利商業中心物業。

百利商業中心物業

百利商業中心座落於九龍傳統旅遊、商業、購物及娛樂區尖沙咀區中心。該樓宇零售部份是一間極受歡迎、專營時裝及配飾之商場。

百利商業中心於一九八二年落成，是一幢20層高商業／寫字樓樓宇，包括地庫。百利商業中心物業包括該樓宇地下專門用作零售用途之鋪位單位之主要部份，可出租總面積合計約7,934平方呎，單位面積介乎93平方呎至236平方呎。

搭乘地鐵、九鐵、專營巴士、小巴及的士等多種公共交通工具均可輕鬆抵達百利商業中心物業。從有關物業至紅磡九鐵車站、尖沙咀地鐵站及海底隧道步行片刻即可到達。

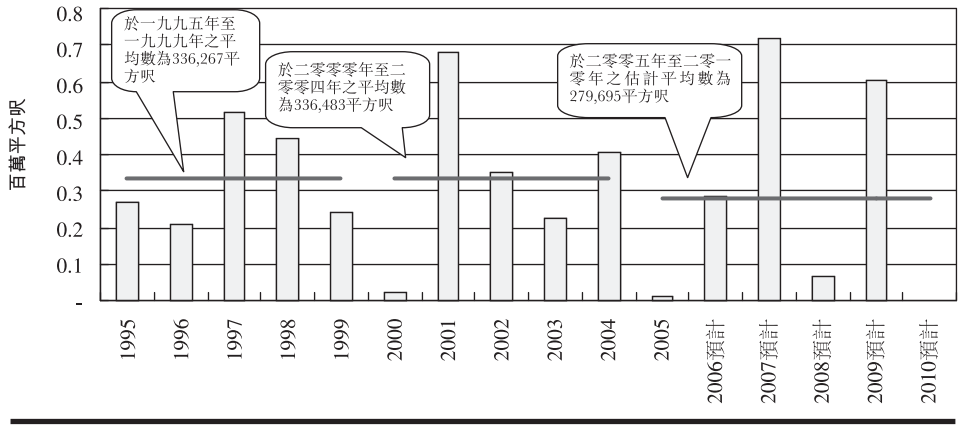
百利商業中心物業為附近高層商業樓宇、綜合商業／住宅樓宇、酒店、香港歷史博物館、香港科學館及香港理工大學等教育機構及公用設施之大量附近地區人口提供服務。此外，百利商業中心專營極受年輕人及職業女性歡迎之時裝及配飾。

該物業所在油尖旺區(包括尖沙咀)之總人口約295,400人。根據香港特別行政區政府規劃署預測，此地區人口預計將於二零一三年前增至322,400人。

根據香港特別行政區政府差餉物業估價署資料，二零零五年年底油尖旺區(包括尖沙咀)私人商用物業之總存量約2,070萬平方呎。一九九五年至一九九九年期間與二零零零年至二零零四年期間私人商用物業供應量歷史平均值分別約每年336,267 平方呎及每年336,483平方呎。二零零五年至二零一零年平均新私人商用物業供應量預計約每年279,695平方呎，低於歷史平均值。

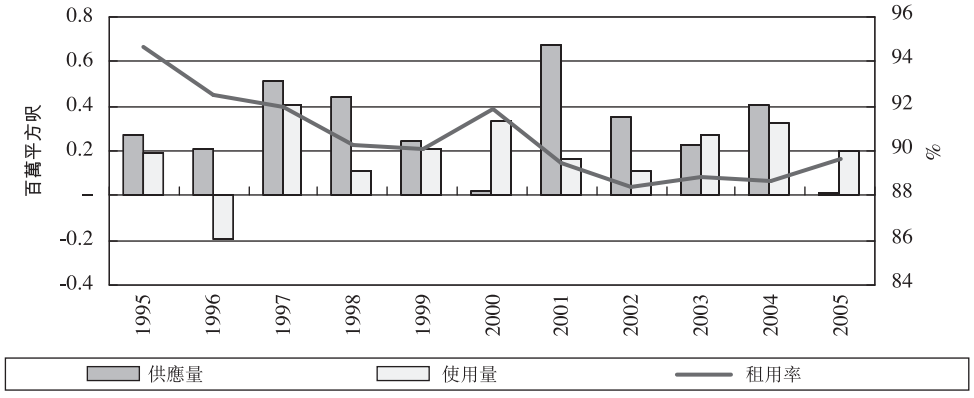
若干零售物業預計將於未來數年在尖沙咀落成。市區重建局在麼地道、河內道及加拿分道進行大規模重建工程。此外，彌敦道東英大廈及凱悅酒店之重建將於近期展開。預計尖沙咀鋪位零售潛力將於這些項目竣工時進一步提升。

一九九五年至二零一零年(預計)油尖旺區－私人商用樓宇供應量



資料來源： 香港特別行政區政府差餉物業估價署、戴德梁行估價及顧問服務

一九九五年至二零零五年油尖旺區私人商用樓宇供應量、使用量及租用率



資料來源： 香港特別行政區政府差餉物業估價署

根據香港特別行政區政府差餉物業估價署資料，二零零五年年底油尖旺區私人商用物業所之平均租用率達89.6%，接近10年平均值(一九九六年至二零零五年)90.2%。

百利商業中心物業已成功吸引時裝及配飾零售商作為租戶。百利商業中心物業於截至二零零四年、二零零五年及二零零六年六月三十日止連續三個年度之平均租用率分別為41.7%、92.8%及82.8%。於截至二零零六年九月三十日止三個月，該物業已錄得平均租用率75.4%。二零零六年九月，每月每平方呎之可出租總面積平均租金約港幣26.5元。

二零零七年六月(預計)至二零一零年六月(預計)
百利商業中心物業零售租金預測摘要

期間	預計寫字樓租金增長
截至二零零七年六月三十日止年度	8.5%
截至二零零八年六月三十日止年度	7.0%
截至二零零九年及二零一零年六月三十日止年度	每年5.0%

附註： 百份比增長指市值租金(即新租約)於截至二零零七年至二零一零年六月三十日止各年一年期間之變動。百份比增長並非指租約於續訂時之預測租金修訂。

資料來源： 戴德梁行估價及顧問服務

北角及鰂魚涌零售物業

北角及鰂魚涌零售物業為御皇臺物業、耀星華庭物業及港逸軒物業。

御皇臺物業

御皇臺是鰂魚涌一幢36層高綜合商業／住宅樓宇。鰂魚涌是港島東區著名商業及住宅區。該物業座落於行人流量甚高之主要大道英皇道上。

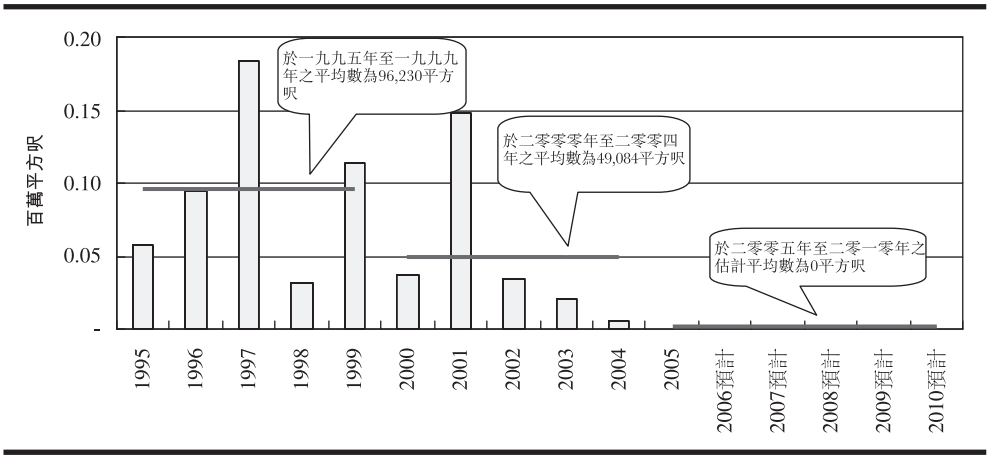
御皇臺物業於二零零二年落成，包括11個臨街地界主要面向英皇道、可出租總面積合計約9,565平方呎(不包括停車位)之地下鋪位、49個私家車停車位及10個電單車停車位。

有關物業所在位置毗鄰鰂魚涌地鐵站及港島東主要非核心商業區、以現代多層甲級寫字樓發展項目著稱之太古坊。搭乘地鐵、專營巴士、小巴、電車及的士等多種公共交通工具可輕鬆抵達御皇臺物業。

有關物業擁有附近北角高層商業樓宇包括北角政府合署及太古坊工人及綜合樓宇居民之大量附近地區人口。二零零五年，該物業所在東區總人口約580,800人。鄰近零售單位包括咖啡廳、食肆、花店及便利店。英皇道該路段沿線鋪位之交易潛力相當良好。

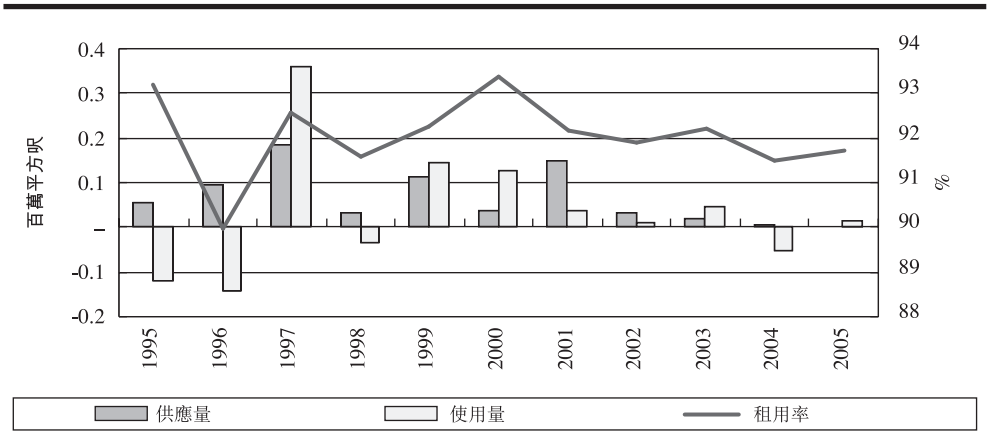
根據香港特別行政區政府差餉物業估價署資料，二零零五年年底東區(包括鰂魚涌)私人商用地方之總存量約770萬平方呎。一九九五年至一九九九年期間與二零零零年至二零零四年期間私人商用物業供應量歷史平均值分別約每年96,230 平方呎及每年49,084平方呎。預計未來幾年東區商用地方供應量極少。

一九九五年至二零一零年(預計)東區私人商用樓宇供應量



資料來源： 香港特別行政區政府差餉物業估價署、戴德梁行估價及顧問服務

一九九五年至二零零五年東區私人商用樓宇供應量、使用量及租用率



資料來源： 香港特別行政區政府差餉物業估價署

根據香港特別行政區政府差餉物業估價署資料，二零零五年年底東區私人商業處所之平均租用率達91.7%，與10年平均值(一九九六年至二零零五年)91.9%持平。

御皇臺物業已於截至二零零四年、二零零五年及二零零六年六月三十日止連續三個年度錄得租用率持續增長分別為73.3%、84.1%及93.6%。於截至二零零六年九月三十日止三個月，該物業已達致平均租用率100%。二零零六年九月，每月每平方呎之可出租總面積平均租金約港幣23.1元。

二零零七年六月(預計)至二零一零年六月(預計)
御皇臺物業零售租金預測摘要

期間	預計寫字樓租金增長
截至二零零七年六月三十日止年度	9.0%
截至二零零八年六月三十日止年度	8.5%
截至二零零九年及二零一零年六月三十日止年度	每年5.0%

附註： 百份比增長指市值租金(即新租約)於截至二零零七年至二零一零年六月三十日止各年一年期間之變動。百份比增長並非指租約於續訂時之預測租金修訂。

資料來源： 戴德梁行估價及顧問服務

耀星華庭物業

耀星華庭是港島東區著名商業及住宅區北角水星街一幢27層高現代綜合商業／住宅樓宇。耀星華庭物業於二零零一年落成，包括九間地下鋪位，可出租總面積合計約4,226平方呎。截至二零零六年四月三十日，有關鋪位中已有八間租予一超級市場。

該物業鄰近炮台山地鐵站，附近英皇道及電器道沿線提供專營巴士、小巴、電車及的士等其他公共交通工具，交通便利。

耀星華庭物業向附近多層商業樓宇、綜合樓宇、酒店及學校之大量人口提供服務。該物業鄰近區內唯一公共濕貨市場銅鑼灣街市。區域內大多數地下鋪位為雜貨店、食品店及其他日常用品商店。

該物業主要部份租予惠康作為超級市場並成為本地居民之主要購物點，因此該物業享有穩定租金收入。截至二零零四年、二零零五年及二零零六年六月三十日止三年及截至二零零六年九月三十日止三個月，耀星華庭物業之租用率保持在88.4%。二零零六年九月，每月每平方呎之可出租總面積平均租金約港幣43.6元。

二零零七年六月(預計)至二零一零年六月(預計)
耀星華庭物業零售租金預測摘要

期間	預計寫字樓租金增長
截至二零零七年六月三十日止年度	9.0%
截至二零零八年六月三十日止年度	8.5%
截至二零零九年及二零一零年六月三十日止年度	每年5.0%

附註： 百份比增長指市值租金(即新租約)於截至二零零七年至二零一零年六月三十日止各年一年期間之變動。百份比增長並非指租約於續訂時之預測租金修訂。

資料來源： 戴德梁行估價及顧問服務

港逸軒物業

港逸軒是東區北角中心一幢26層高現代綜合商業／住宅樓宇。港逸軒物業於二零零三年落成，包括地下(六間鋪位)及一樓(三間鋪位)，可出租總面積合計約7,086平方呎。

港逸軒物業鄰近北角地鐵站，英皇道及渣華道沿線提供專營巴士、小巴、電車及的士等其他公共交通工具，交通便利。

港逸軒物業享有北角區居民及附近高層商業樓宇、酒店及學校工人之大量附近地區人口。春秧街沿途滿佈街市攤檔，日間行人流量大。區內大多數鋪位為雜貨店、食品店及其他日常用品商店，這些鋪位之零售潛力良好。

該物業已吸引各類租戶包括食品零售商。該物業於截至二零零四年、二零零五年及二零零六年六月三十日止連續三個年度之租用率分別為43.5%、64.6%及71.1%。於截至二零零六年九月三十日止三個月，該物業已錄得平均租用率60.0%。二零零六年九月，每月每平方呎之可出租總面積平均租金約港幣48.3元。

二零零七年六月(預計)至二零一零年六月(預計)
港逸軒物業零售租金預測摘要

期間	預計寫字樓租金增長
截至二零零七年六月三十日止年度	9.0%
截至二零零八年六月三十日止年度	8.5%
截至二零零九年及二零一零年六月三十日止年度	每年5.5%

附註： 百份比增長指市值租金(即新租約)於截至二零零七年至二零一零年六月三十日止各年一年期間之變動。百份比增長並非指租約於續訂時之預測租金修訂。

資料來源： 戴德梁行估價及顧問服務

紅磡零售物業

紅磡零售物業為俊暉華庭物業。

俊暉華庭物業

俊暉華庭是九龍著名商業及住宅區紅磡一幢23層高綜合商業／住宅樓宇，座落於區內主要大道、行人流量較大之蕪湖街上。

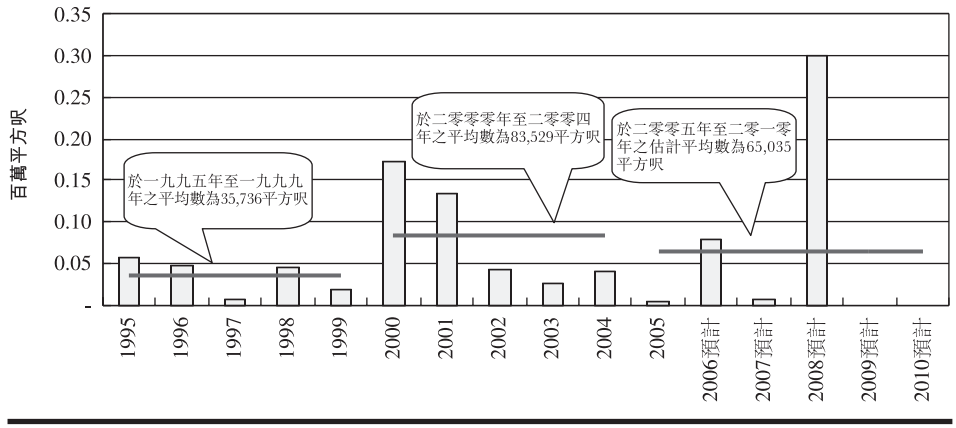
俊暉華庭物業於二零零一年落成，包括所有地下鋪位及一樓兩間寫字樓單位，可出租總面積合計約8,625平方呎。地下鋪位臨街地界面向蕪湖街，蕪湖街一直延伸至合共提供13,000多個住宅單位之綜合住宅建築物黃埔新村及黃埔花園。

搭乘蕪湖街沿線專營巴士、小巴及的士等多種公共交通工具均可輕鬆抵達該物業，該物業亦鄰近紅磡九鐵車站。

二零零五年，九龍城區(包括紅磡)總人口約359,100人。根據香港特別行政區政府規劃署預測，隨著未來新的住宅發展項目陸續落成，預計此地區人口將於二零一三年前增至423,400人。

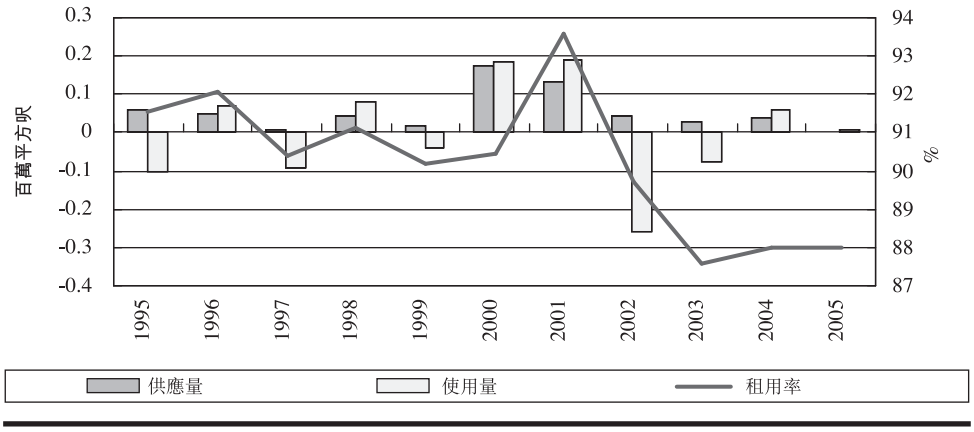
根據香港特別行政區政府差餉物業估價署資料，二零零五年年底九龍城區私人商用物業之總存量約730萬平方呎。一九九五年至一九九九年期間與二零零零年至二零零四年期間私人商用物業供應量歷史平均值分別約每年35,736平方呎及每年83,529平方呎。二零零五年至二零一零年期間平均新的零售供應量預計約每年65,035平方呎，低於二零零零年至二零零四年期間歷史平均值。

一九九五年至二零一零年(預計)九龍城區－私人商用樓宇供應量



資料來源： 香港特別行政區政府差餉物業估價署、戴德梁行估價及顧問服務

一九九五年至二零零五年九龍城區私人商用樓宇供應量、使用量及租用率



資料來源： 香港特別行政區政府差餉物業估價署

根據香港特別行政區政府差餉物業估價署資料，二零零五年年底九龍城區私人商用物業之平均租用率為88.0%，低於10年平均值(一九九六年至二零零五年)90.1%。

俊暉華庭物業已吸引各類租戶包括水族館、酒吧、運輸及教育中心。俊暉華庭於截至二零零四年、二零零五年及二零零六年六月三十日止連續三個年度之平均租用率分別為51.1%、61.5%及90.1%。於截至二零零六年九月三十日止三個月，該物業已達致平均租用率100%。二零零六年九月，每月每平方呎之可出租總面積平均租金約港幣9.5元。

二零零七年六月(預計)至二零一零年六月(預計)
俊暉華庭物業零售租金預測摘要

期間	預計寫字樓租金增長
截至二零零七年六月三十日止年度	8.5%
截至二零零八年六月三十日止年度	7.0%
截至二零零九年及二零一零年六月三十日止年度	每年5.0%

附註： 百份比增長指市值租金(即新租約)於截至二零零七年至二零一零年六月三十日止各年一年期間之變動。百份比增長並非指租約於續訂時之預測租金修訂。

資料來源： 戴德梁行估價及顧問服務

銷售交易

接續先前部份之市場分析，下列部份列明(附註1)於二零零六年一月一日至二零零六年九月三十日期間，選自四項最高估值物業所在區分之銷售交易，即灣仔及金鐘(皇后大道東248號)、北區/大埔(上水中心購物商場)、將軍澳、西貢及東九龍(新都城一期物業)以及元朗及新界西(光華廣場物業)。個別交易之資料乃轉載自經濟地產庫(EPRC)(附註2)之數據庫。

灣仔及金鐘之寫字樓分層銷售交易

選取灣仔及金鐘之市場成交乃因為該等區分鄰近該物業。

大廈名稱	訂立文據日期	樓層	單位	面積(平方呎)(附註3)	購買價(港幣百萬元)	單位價格(港幣元／平方呎)
海富中心2座	25/09/2006	14	1B	920 G	23.430	25,467 G
海富中心1座	11/08/2006	07	1A	1,680 G	12.220	7,274 G
海富中心2座	28/07/2006	16	—	10,627 G	81.500	7,669 G
海富中心1座	23/03/2006	06	3	2,493 G	16.817	6,746 G
美國銀行中心	08/09/2006	36	—	13,880 G	140.288	10,107 G
美國銀行中心	05/09/2006	25	6A	1,208 S	18.300	15,149 S
美國銀行中心	30/08/2006	26	02	700 G	36.00	51,429 G
美國銀行中心	26/08/2006	34	01	2,332 G	23.507	10,080 G
美國銀行中心	19/07/2006	16	—	9,990 G	122.144	12,227 G

大廈名稱	訂立文據日期	樓層	單位	面積（平方呎）（附註3）	購買價（港幣百萬元）	單位價格（港幣元／平方呎）
美國銀行中心	21/04/2006	14	—	13,880 G	118.674	8,550 G
美國銀行中心	31/03/2006	25	6A	1,208 S	15.820	13,096 S
美國銀行中心	17/03/2006	19	8-11	4,930 G	41.500	8,418 G
東昌大廈	03/04/2006	06	—	8,858 G	70.000	7,902 G
會展中心	24/08/2006	41	B	998 S	13.736	13,764 S
會展中心	24/03/2006	41	G	1,725 S	25.300	14,667 S
遠東金融中心	27/09/2006	46	—	10,800 G	118.8	10,999 G
遠東金融中心	11/08/2006	18	—	10,800 G	107.784	9,980 G
遠東金融中心	07/06/2006	47	05	2,320 G	23.906	10,304 G
夏慤大廈	22/05/2006	09	—	17,042 G	115.000	6,748 G
力寶中心1座	01/09/2006	14	—	12,627 G	107.33	8,500 G
力寶中心1座	06/09/2006	25	01	2,040 G	17.340	8,500 G
力寶中心1座	08/08/2006	20	07	1,850 G	17.530	9,476 G
力寶中心1座	26/06/2006	33	03	3,124 G	25.617	8,200 G
力寶中心1座	30/05/2006	33	03	3,124 G	25.617	8,200 G
力寶中心1座	17/05/2006	33	05	1,400 G	12.284	8,774 G
力寶中心2座	08/05/2006	23	10	970 G	9.200	9,485 G
力寶中心1座	03/05/2006	14	—	12,627 G	107.330	8,500 G
力寶中心1座	29/04/2006	29	2及3	2,838 G	22.200	7,822 G
力寶中心1座	13/04/2006	8	—	14,891 G	122.098	8,199 G
力寶中心1座	13/04/2006	12	6	1,646 G	12.200	7,412 G
力寶中心2座	13/04/2006	36	4B	2,240 G	19.040	8,500 G
力寶中心2座	11/04/2006	25	2及3	1,503 S	16.800	11,178 S
力寶中心1座	28/03/2006	31	7	1,565 G	13.459	8,600 G
力寶中心2座	27/03/2006	08	3	4,219 G	31.221	7,400 G
力寶中心1座	22/03/2006	25	9	892 G	8.638	9,864 G
力寶中心2座	16/03/2006	04	—	13,400 G	95.800	7,149 G
力寶中心2座	14/03/2006	37	5及6	2,490 S	31.080	12,482 S
力寶中心2座	06/03/2006	04	—	13,400 G	101.8	7,597 G
力寶中心1座	27/01/2006	13	2	1,542 G	16.235	10,529 G
國衛中心	28/08/2006	17-24	—	81,167 G	478.900	5,900 G

大廈名稱	訂立文據日期	樓層	單位	面積（平方呎）（附註3）	購買價（港幣百萬元）	單位價格（港幣元／平方呎）
國衛中心	12/06/2006	05	—	10,584 S	38.000	3,590 S
國衛中心	23/06/2006	14	—	10,584 S	71.125	6,720 S
國衛中心	23/06/2006	13	—	10,584 S	71.125	6,720 S
國衛中心	04/04/2006	15	7	1,784 G	7.225	4,050 G
英皇集團中心	30/08/2006	07	05	1,431 G	6.153	4,300 G
中華商業中心	05/01/2006	04	A-B	1,431 G	7.800	5,451 G
三湘大廈	07/09/2006	16	—	3,558 S	15.674	4,405 S
三湘大廈	14/07/2006	33	—	5,130 G	20.800	4,055 G
三湘大廈	27/03/2006	31	—	5,130 G	23.200	4,522 G
金鐘匯中心	23/02/2006	03	1	1,188 G	5.000	4,209 G

北區／大埔之商業樓宇分層銷售交易

選取北區（包括上水及粉嶺）及大埔之市場成交乃因為該等區分鄰近該物業，且物業性質相同。

大廈名稱	訂立文據日期	樓層	單位	面積（平方呎）（附註3）	購買價（港幣百萬元）	單位價格（港幣元／平方呎）
翠怡花園（商場）	04/09/2006	L1	13A	782 G	3.650	4,668 G
翠怡花園（商場）	04/04/2006	L1	23	320 G	2.350	3,718 G
寶湖花園	17/03/2006	2	13B	370 S	3.800	10,270 S
翠屏花園	09/03/2006	L1	15	191 G	2.750	14,398 G
美馨大廈	12/08/2006	G	6	1,011 G	2.980	2,948 G
美馨大廈	07/08/2006	02	—	8,720 G	15.500	1,778 G
平安樓	22/06/2006	G	F	457 S	16.000	35,011 S
麗和閣	18/09/2006	G	C	1,034 S	6.300	6,093 S

大廈名稱	訂立文據日期	樓層	單位	面積（平方呎）（附註3）	購買價（港幣百萬元）	單位價格（港幣元／平方呎）
大埔廣場	03/05/2006	L2	33-21	290 G	2.238	7,717 G
大埔廣場	08/03/2006	L2	33-18	295 G	2.350	7,966 G
大埔廣場	21/02/2006	L2	33-18	295 G	2.200	7,451 G
大埔廣場	23/01/2006	L2	18	282 G	5.180	18,369 G
海寶花園	02/02/2006	G	1	815 S	5.000	6,135 S
太和中心	21/01/2006	G	1	572 G	5.000	8,741 G

將軍澳、西貢及東九龍之商業樓宇分層銷售交易

選取將軍澳、西貢及東九龍（其為由公共交通易達之地區）之市場成交乃因為該等區分鄰近該物業，且物業性質相同。

大廈名稱	訂立文據日期	樓層	單位	面積（平方呎）（附註3）	購買價（港幣百萬元）	單位價格（港幣元／平方呎）
富康花園商場	16/08/2006	G	19	754 G	4.450	5,902 G
富康花園商場	16/08/2006	G	20	759 G	4.465	5,883 G
富康花園商場	16/08/2006	G	21	759 G	4.465	5,883 G
富康花園商場	07/02/2006	G	53-54	666 G	4.500	6,757 G
富康花園商場	13/01/2006	G	53-54	666 G	4.050	6,081 G
致昌大廈	06/06/2006	G	2A	437 S	4.000	9,153 S
都會廣場	12/07/2006	G	B1	7,859 G	22.885	2,912 G
都會廣場	12/07/2006	G	B2	3,585 G	11.455	3,195 G
協利大樓	17/08/2006	G	C	500 S	3.100	6,200 S
海富花園	28/08/2006	G	5	369 G	2.800	7,588 G
田園閣（商場）	24/07/2006	G	E	1,196 G	12.000	10,333 G
麗港城3期	12/07/2006	G	2A	492 G	3.450	7,012 G

大廈名稱	訂立文據日期	樓層	單位	面積（平方呎）（附註3）	購買價（港幣百萬元）	單位價格（港幣元／平方呎）
錦華樓	18/04/2006	G	D	628 S	10.500	16,720 S
兆日大樓	06/04/2006	G	3	348 G	3.880	11,149 G
仁安大廈	15/03/2006	G	J	335 S	14.250	42,537 S
麗港城3期商場	13/03/2006	G	5A	474 G	3.200	6,751 G
隆美大廈	10/03/2006	G	I&J	774 S	25.500	32,946 S
隆美大廈	08/03/2006	G	I&J	774 S	24.000	31,008 S
永順大廈	23/03/2006	G	B	450 S	15.800	35,111 S
官塘廣場	06/09/2006	01	26	230 G	3.000	13,043 G
官塘廣場	28/04/2006	G	30	311 G	4.800	15,434 G
官塘廣場	19/01/2006	M	10	265 G	4.500	16,981 G
麗晶花園購物中心	19/01/2006	G	20	522 G	4.490	8,602 G
天保大樓	29/07/2006	G	3	380 G	4.000	10,526 G
仁安大廈	28/06/2006	G	J	335 S	15.200	45,373 S
油塘中心	14/07/2006	G	09-13	1,880 S	7.800	4,149 S
油塘中心	10/06/2006	G	03及04	606 G	2.370	3,911 G

元朗之商業樓宇分層銷售交易及新界西寫字樓分層銷售交易

選取新界西（包括元朗、屯門、荃灣及葵涌）之市場成交乃因為該等區分鄰近該物業，且物業性質相同。

商業樓宇分層銷售交易

大廈名稱	訂立文據日期	樓層	單位	面積（平方呎）（附註3）	購買價（港幣百萬元）	單位價格（港幣元／平方呎）
幸福樓一期	07/07/2006	G	2	340 G	2.000	5,882 G
金禧樓	21/08/2006	G	5	137 G	2.560	18,686 G
鉅發大廈	25/04/2006	G	4	1,120 S	12.000	10,695 S
富來花園（商場）	16/09/2006	G	15	455 S	2.000	4,396 S
樂富樓	07/07/2006	G	11	765 S	2.598	3,396 S
安福大樓	14/03/2006	G	4	685 S	8.900	12,993 S
金豐大廈	07/03/2006	G	1	1,045 G	12.280	11,751 G
好順泰大廈	27/02/2006	G	6	310 S	3.850	12,419 S
富盛大廈	13/02/2006	G	61	436 G	3.250	7,454 G
文業樓	10/06/2006	G	1	320 S	2.900	9,063 S
安寧樓	14/06/2006	G	K	630 S	3.200	5,079 S
喜利大廈	14/03/2006	G	14	183 G	2.450	13,388 G
順發樓	06/07/2006	G	B	250 S	21.000	84,000 S
德興樓	15/08/2006	G	04-06	1,653 G	3.080	1,863 G
華健大廈	22/08/2006	G	1	411 G	2.068	5,032 G
怡豐商場	11/08/2006	G	7	610 G	2.468	4,046 G
怡豐商場	11/08/2006	G	69	688 G	2.550	3,706 G
怡豐商場	11/08/2006	G	66	937 G	2.900	3,095 G

辦公室樓宇分層銷售交易

大廈名稱	訂立文據日期	樓層	單位	面積（平方呎）（附註3）	購買價（港幣百萬元）	單位價格（港幣元／平方呎）
置富中心	01/09/2006	08	06&07	968 G	1.280	1,322 G
置富中心	21/06/2006	07	04&05	1,059 G	1.190	1,124 G
置富中心	20/06/2006	05	04&05	1,059 G	1.540	1,534 G
置富中心	16/06/2006	10	01&02	973 G	1.290	1,326 G
新都會廣場（第2座）	09/09/2006	45	1A	788 G	3.300	4,188 G
新都會廣場（第2座）	15/08/2006	31	10	751 G	3.280	4,368 G
新都會廣場（第2座）	10/08/2006	25	09-10	1,502 G	6.030	4,015 G
新都會廣場（第2座）	04/08/2006	40	04	767 G	3.060	3,990 G
新都會廣場（第2座）	26/06/2006	43	2B	767 G	3.090	4,029 G
新都會廣場（第2座）	09/06/2006	35	5	756 G	3.000	3,968 G
新都會廣場（第2座）	27/05/2006	28	5	759 G	6.679	8,800 G
新都會廣場（第2座）	09/05/2006	38	1A	788 G	3.467	4,400 G
新都會廣場（第2座）	31/03/2006	45	6,7A	3,111 G	13.829	4,445 G
新都會廣場（第2座）	31/03/2006	28	12	1,465 G	6.300	4,300 G
新都會廣場（第2座）	31/03/2006	29	8	1,465 G	6.500	4,437 G
新都會廣場（第2座）	31/03/2006	38	7	2,659 G	11.200	4,212 G
新都會廣場（第2座）	23/03/2006	15	3	743 G	2.550	3,432 G
新都會廣場（第2座）	23/03/2006	15	4	743 G	2.500	3,365 G
新都會廣場（第2座）	20/02/2006	11	7-8	3,079 G	11.810	3,836 G
新都會廣場（第2座）	26/01/2006	46	2-3	2,208 G	8.390	3,800 G
南豐中心	04/09/2006	11	16	605 G	2.700	4,463 G
南豐中心	08/08/2006	15	06	1,216 G	3.980	3,273 G
南豐中心	08/08/2006	15	07	1,011 G	3.330	3,294 G
南豐中心	03/08/2006	12	31	605 G	2.138	3,534 G
南豐中心	12/07/2006	10	15	373 G	1.708	4,579 G
南豐中心	07/07/2006	12	31	605 G	2.138	3,534 G
南豐中心	05/07/2006	09	49	1,224 G	3.183	2,600 G
南豐中心	08/06/2006	07	06	661 G	2.520	3,812 G
南豐中心	05/06/2006	19	06	1,216 G	4.250	3,495 G
南豐中心	09/05/2006	17	13	1,014 G	3.650	3,600 G
南豐中心	09/05/2006	17	14	946 G	3.430	3,626 G
南豐中心	03/04/2006	12	31	605 G	1.948	3,220 G
南豐中心	29/03/2006	07	38	1,041 G	2.900	2,786 G

大廈名稱	訂立文據日期	樓層	單位	面積（平方呎）（附註3）	購買價（港幣百萬元）	單位價格（港幣元／平方呎）
南豐中心	22/03/2006	21	3H	505 G	1.650	3,267 G
南豐中心	17/03/2006	09	42	661 G	1.999	3,024 G
南豐中心	14/03/2006	12	26	328 G	1.350	4,116 G
南豐中心	18/02/2006	22	3G	505 G	1.300	2,574 G
南豐中心	27/01/2006	09	1	833 G	2.520	3,025 G
南豐中心	21/01/2006	12	7	532 G	1.610	3,026 G
屯門柏麗廣場	26/07/2006	25	05	789 G	1.500	1,901 G
屯門柏麗廣場	18/07/2006	26	19	774 G	1.420	1,835 G
屯門柏麗廣場	13/06/2006	19	09	1,331 G	2.450	1,841 G
屯門柏麗廣場	23/01/2006	18	20	772 G	1.390	1,801 G
元朗貿易中心	20/06/2006	08	03&04	1,004 G	1.540	1,534 G
元朗貿易中心	25/07/2006	15	02	534 G	1.200	2,247 G
元朗貿易中心	01/08/2006	14	03	552 G	1.270	2,301 G
元朗貿易中心	08/09/2006	17	04	472 G	1.039	2,201 G

全幢寫字樓交易

摘錄自經濟地產庫數據庫之全幢寫字樓交易如下（附註4）：

大廈名稱	訂立文據日期	面積（平方呎）（附註3）	購買價（港幣百萬元）	單位價格（港幣元／平方呎）
香港				
威皇商業大廈	16/09/2006	41,950 G	159.800	3,809 G
京城大廈	07/06/2006	54,000 G	338.00	6,259 G
利東大廈	07/09/2006	63,000 G	266.5	4,230 G
莊士城市大廈	01/09/2006	55,800 G	282.000	5,054 G
新紀元廣場低座	23/05/2006	383,091 G	2,375.00	6,200 G
囪生大廈	26/04/2006	264,400 G	2,250.00	8,510 G
匯財中心	21/03/2006	30,000 G	196.00	6,533 G
星展銀行大廈	17/03/2006	90,703 G	655.00	7,221 G
威靈頓中心	01/03/2006	38,000 G	135.00	3,553 G
蘇杭街1號	28/02/2006	3,000 G	15.83	5,277 G
廖創興銀行大廈	14/02/2006	100,000 G	650.00	6,500 G
集貴中心	25/01/2006	38,000 G	178.00	4,684 G

大廈名稱	訂立文據日期	面積（平方呎）（附註3）	購買價（港幣百萬元）	單位價格（港幣元／平方呎）
九龍				
寶利商業大廈	27/06/2006	76,500 G	380.00	4,967 G
奇盛商業大廈	17/05/2006	19,588 G	98.000	5,003 G
捷利商業大廈	18/03/2006	18,867 G	142.80	7,569 G
希蘭大廈	13/03/2006	33,768 G	245.00	7,255 G
雅士利中心	06/03/2006	38,000 G	200.80	5,284 G

附註：

(1) 不包括並無面積資料之物業之買賣協議。

(2) 控制經濟地產庫之經濟地產庫有限公司，是一間於一九九九年根據香港法例成立之公司，亦為香港經濟日報集團有限公司(「該集團」)之間接全資附屬公司。該集團旗下之香港經濟日報是香港一份具有領導地位之財經報章(資料來源：二零零五年七月二十二日之香港經濟日報集團有限公司首次公開發售招股章程)。

(3) 經濟地產庫對「建築面積」(「G」)或「實用面積」(「S」)並無明確定義，同時亦無資料可以查證是否與《建築物條例》項下定義相同。

(4) 有關數據庫包含寫字樓及商業物業交易買賣協議及招標之相關資料。經濟地產庫並無有關以買賣物業控股公司股份方式進行物業交易之詳細資料。

(5) 戴德梁行並無對轉載自經濟地產庫之交易資料或面積分析進行獨立審閱或核實。戴德梁行無法保證有關轉載交易資料之正確性，因此僅應視之為指標， 並應以適當審慎之態度處理。

限制條件

1. 物業市場預測是一項潛在危險應用。預測流程之輸入資料具高度不確定性。例如，對於未來經濟表現以及通貨膨脹及利率相關主要假設存在意見分歧。各種因素之間相互依賴突出了結果對假設更改之潛在敏感性。計量經濟模式確立了經濟預測之間之潛在關係。出自各種模式之預測忽略了數據之不規則性。因此，所得之預測趨向遵循較規則模式，而非基於過去預計那樣。

2. 本甲級、乙級及零售物業市場分析報告之所有前瞻性陳述，均為戴德梁行基於若干假設對未來之信念、期望、預測或預報，受可能導致實際結果與該等預測截然不同之風險及不確定因素所規限。任何假設之更改可能嚴重影響結果。戴德梁行無法保證該等預測將會實現或該等預測及前瞻性陳述將證實正確。

3. 對於吾等依賴產生前瞻性陳述之所有外部第三方資料及統計模式，吾等並未進行任何獨立核實。

4. 雖然戴德梁行已就編製本報告採取合理謹慎措施，但概無就本報告所載資料之正確性、合理性或完備性給予任何明示或默示陳述、保證或契諾及作出任何承諾。

二零零六年十二月八日

敬啟者：

就二十項香港物業進行盡職審查勘察
物業顧問審閱概要

1. 緒言

戴德梁行建築顧問有限公司與第一太平戴維斯工程顧問有限公司共同獲委任為物業顧問，就陽光房地產基金（「陽光房地產基金」）將予收購下列之二十項物業（定義見發售通函）（以下統稱「該等物業」）進行全面樓宇狀況勘察：

	物業名稱*	地址	地點
(a)	皇后大道東248號	皇后大道東248號	香港灣仔
(b)	寶恆商業中心	文咸東街50號	香港上環
(c)	富時中心	彌敦道585號	九龍旺角
(d)	文咸東街135商業中心物業	文咸東街135號	香港上環
(e)	雲山大廈物業	雲咸街73號	香港中環
(f)	渣華道108號商業中心	渣華道108號	香港北角
(g)	新輝商業中心物業	新填地街576號	九龍旺角
(h)	偉程商業大廈物業	偉晴街77號	九龍油麻地
(i)	永樂街235商業中心	永樂街235號	香港上環
(j)	裕輝商業中心物業	香港仔大道208號	香港香港仔
(k)	囪港中心	金巴利街1B	九龍尖沙咀
(l)	安隆商業大廈物業	駱克道276-278號	香港灣仔
(m)	新都城一期物業	運亨路1號	新界西貢將軍澳
(n)	上水中心購物商場	智昌路3號	新界上水
(o)	光華廣場物業	大棠路11號	新界元朗
(p)	百利商業中心物業	漆咸道南87-105號	九龍尖沙咀
(q)	港逸軒物業	春秧街128號	香港北角
(r)	耀星華庭物業	水星街28號	香港北角
(s)	俊暉華庭物業	蕪湖街118號	九龍紅磡
(t)	御皇臺物業	英皇道933號	香港北角

* 根據陽光房地產基金發售通函釋義一節

本函件提供吾等於二零零六年一月十一日至二零零六年十月十七日間進行全面樓宇狀況勘察概要及審閱結果。然而，本函件僅包括該報告之重點。該等物業之全面樓宇狀況勘察報告載有更詳盡及相關資料。所以，本函件應作為全面樓宇狀況勘察報告相關之用途。

2. 所進行之勘察及評估

對該20項物業進行之全面樓宇狀況調查主要專注於以下方面：

(a) 對該等物業進行視察，確定其結構符合規格。所以，對該等物業結構符合規格之確認只限於目視程度所得；

(b) 對該等物業目前之樓宇佈置及用途進行視察，並對照屋宇署最近期審批之樓宇圖則，找出任何未經許可之建築工程；

(c) 就建築物條例及消防安全(商業處所)條例規定，核實現有樓宇布局以找出任何現有或潛在之危險或違規情況；

(d) 視察該等物業可到達公用地方之所有樓宇元素，包括樓宇之所有建築物正面、外牆、天台、走廊、大堂、洗手間及電力及電機房，以找出任何明顯之重大樓宇損壞；

(e) 從一般樓宇衛生及安全方面核實有否任何現有或潛在之危險，包括火警逃生途徑、為傷殘人士提供之設施等；及

(f) 視察所有主要樓宇的屋宇裝備，包括空調、消防設置、升降機、電梯、水管及排水渠，以找出任何明顯重大損壞。

於完成對該等物業之視察及勘察後，吾等：

(a) 編製一份違反建築物條例及消防安全(商業處所)條例以及相關守則，包括提供火警逃生途徑守則、最低限度之消防裝置及設備守則；

(b) 編製一份樓宇元素及重要屋宇裝備之明顯損壞清單，連同建議修補工程；及

(c) 編製十年預測保養及資本開支估計預算。

全面樓宇狀況勘察由註冊專業測量師(建築物測量)及專業屋宇裝備工程師負責進行。勘察包括視察公用地方之樓宇元素、主要屋宇裝備及審閱該等物業之現有樓宇布局，以核實其整體狀況，並符合相關衛生及安全之法定規定，包括建築物條例及消防安全(商業處所)條例。勘察所得如下：

(a) *結構堅固性*

該等物業之樓齡中位數為8年。已就該等物業之外露結構進行視察，並無發現重大結構性損壞或殘缺而可能因此成為審慎債權人或買家之考慮因素。吾等認為該等物業之結構堅固，與視察所得結果相同。

(b) *樓宇佈局*

於進行視察後，核實管理人提供之批准樓宇圖則、入伙紙及許可證資料與進行勘察時現有之屋宇狀況及用途，該等物業並無發現未經許可之建築工程或不適合用途。

(c) *衛生及安全*

除下文所述之百利商業中心及安隆商業大廈外，吾等於進行勘察後注意到該等物業整體上遵守相關之衛生及安全法規。

屋宇署及消防處均已向百利商業中心及安隆商業大廈發出以下指令，有關成本由賣方公司承擔。

百利商業中心

根據消防安全(商業處所)條例第5條對公用地方(包括走廊、樓梯、電線糟及電力及電機房以及洗手間)合共發出4項指令。受有關政府部門之遵從檢查所限，根據該等指令下之所有防火改善工程經已完成。

安隆商業大廈

根據消防安全(商業處所)條例第5條對公用地方(包括走廊、樓梯、電線糟、電力及電機房、寫字樓範圍以及洗手間)發出合共2項指令。受有關政府部門之遵從檢查所限，根據該等指令下之所有防火改善工程經已完成。

(d) *樓宇損壞*

該等物業可到達公用地方之樓宇元素整體狀況良好。儘管吾等於進行視察時發現部份損壞，惟屬於輕微損壞，可透過維修計劃或一次性資本開支以確保該等物業維持於良好狀況。

(e) *屋宇裝備損壞*

該等物業之主要屋宇裝備，包括空調、消防設施、電力及升降機裝置、水管及排水渠，整體上狀況良好只有輕微損壞，有關損壞可透過維修計劃或一次性資本開支以確保該等物業維持於良好狀況。

3. 呈交報告

吾等已就該等物業各項物業編製全面樓宇狀況報告，有關報告之內容包括：

(a) 有關報告之概要；

(b) 有關物業之概況；

(c) 於視察過程中找到樓宇元素及屋宇裝備明顯損壞情況之概況；

(d) 關於樓宇損壞必需進行之修補工程／維修／更換之建議，以及成本及完工時間之建議；

(e) 該等物業各項物業之十年保養及資本開支預測；及

(f) 損壞情況之照片記錄。

4. 修補工程及十年保養及資本開支估計成本

於找出上文所指之損壞程度及性質後，吾等就必須進行之修補工程成本作出估計。除修補工程成本外，吾等已就部份樓宇元素及屋宇裝備編製十年保養及資本開支成本預測(可能需於十年內進行)。這項預測之概要載於本函件附錄一。

在達致十年保養及資本開支成本預測之估計時，已採用以下方法：

(a) 估計維修成本按進行視察該等物業之可到達公用地方發現之明顯損壞釐定；

(b) 此項預測之估計按管理人所提供之過往數據、現有狀況及該等物業之樓齡釐定，以及吾等在達致合適之保養計劃時作出之專業判斷釐定；及

(c) 此項預測已包括通脹因素。

5. 結論

於視察該等物業後，得出之結論是樓宇及結構物之現狀及屋宇裝備之整體狀況良好。

就屋宇裝備而言，經考慮有關裝備之壽命後，認為有關裝備處於良好狀態。該等物業並無重大裝備需於三至五年內更換。

6. 聲明

(a) 在進行吾等之調查及審閱時，吾等依賴管理人提供之資料，例如批准一般樓宇圖則、入伙紙、現有用途許可證資料、竣工後之屋宇裝備圖則、測試證書、保養及資本開支記錄等，吾等透過實地視察、證實及可靠評估獨立地核實有關資料。儘管吾等相信此項資料為準確，除經吾等核實之範圍外，吾等對此項資料概不負責。

(b) 有關調查乃按目視所得，並無就任何該等物業之結構、結構物、裝備或其他裝置進行測試。

(c) 吾等對該等物業非外露或不能到達之地方之狀況概不負責。

此致

囪基陽光資產管理有限公司(「管理人」)
香港
灣仔
皇后大道東248號30樓

滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司
香港
皇后大道中1號

香港上海滙豐銀行有限公司
香港
皇后大道中1號

德意志銀行香港分行
香港
皇后大道中2號
長江集團中心55樓

麥格理證券股份有限公司
香港中環
添美道1號
中信大廈19樓　台照

戴德梁行建築顧問有限公司
董事
Daniel Tsang
MHKIS, RPS (BS)
認可人士(測量師)

第一太平戴維斯工程顧問有限公司
助理董事
黃偉剛
MSc BSc MHKIS MRICS RPS (BS) ACIArb
認可人士(測量師)

二零零六年十二月八日

附錄一 — 十年保養及資本開支成本預測

物業名稱	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年
					港幣元					
(a) 皇后大道東248號	2,255,916元	2,884,722元	2,301,249元	2,374,754元	2,549,959元	2,621,300元	2,607,350元	2,706,245元	2,807,092元	3,859,781元
(b) 寶恆商業中心	908,369元	974,787元	1,016,793元	1,330,619元	1,211,847元	1,893,264元	1,064,943元	1,382,966元	1,181,502元	1,254,377元
(c) 富時中心	398,614元	632,676元	428,900元	351,566元	413,073元	371,530元	431,932元	492,405元	403,620元	474,234元
(d) 文咸東街135商業中心物業	272,727元	356,272元	682,721元	778,128元	557,324元	464,765元	375,677元	1,260,219元	468,301元	358,122元
(e) 雲山大廈物業	213,840元	219,817元	316,208元	292,465元	238,868元	245,558元	653,134元	750,919元	467,214元	824,239元
(f) 渣華道108號商業中心	323,820元	375,158元	342,208元	741,822元	361,639元	371,813元	700,705元	392,876元	851,095元	415,185元
(g) 新輝商業中心物業	185,149元	215,074元	435,282元	294,532元	206,784元	212,572元	246,926元	1,110,269元	515,008元	1,054,589元
(h) 偉程商業大廈物業	198,838元	176,899元	331,867元	315,845元	178,968元	214,675元	189,128元	1,005,903元	446,575元	220,649元
(i) 永樂街235商業中心	284,756元	346,625元	309,617元	359,352元	459,494元	333,999元	390,668元	355,459元	355,155元	416,188元
(j) 裕輝商業中心物業	302,945元	175,517元	180,432元	243,325元	1,124,396元	319,961元	201,505元	207,147元	229,473元	293,277元
(k) 囪港中心	231,814元	270,896元	244,977元	251,837元	308,888元	576,137元	311,006元	281,249元	289,124元	297,220元
(l) 安隆商業大廈物業	565,861元	562,401元	270,415元	246,335元	263,866元	260,002元	314,124元	309,618元	281,973元	302,100元
(m) 新都城一期物業	1,323,012元	1,296,649元	1,992,706元	1,554,041元	1,408,646元	2,139,994元	1,488,636元	1,530,320元	1,633,161元	1,617,208元
(n) 上水中心購物商場	1,084,888元	1,023,143元	1,052,467元	1,163,080元	1,315,126元	1,544,404元	1,184,616元	1,822,943元	1,304,657元	2,310,963元
(o) 光華廣場物業	447,405元	474,563元	644,128元	586,561元	610,851元	513,664元	1,632,090元	1,081,051元	658,031元	623,735元
(p) 百利商業中心物業	73,178元	80,824元	84,476元	82,735元	83,752元	84,018元	90,648元	175,605元	93,317元	93,832元
(q) 港逸軒物業	73,718元	70,368元	74,051元	82,239元	82,693元	95,538元	93,503元	99,942元	111,925元	115,465元
(r) 耀星華庭物業	65,686元	64,321元	66,122元	81,353元	69,876元	75,411元	73,844元	86,792元	80,908元	81,401元
(s) 俊暉華庭物業	71,612元	75,726元	80,022元	96,743元	89,160元	82,200元	84,519元	441,128元	101,425元	823,335元
(t) 御皇臺物業	49,934元	52,652元	53,857元	105,022元	56,179元	57,361元	58,570元	59,806元	61,070元	62,400元

A. 備查文件

截至上市日期(包括當日)直至正午十二時正之正常辦公時間內，下列文件之副本可於香港灣仔皇后大道東248號30樓管理人之註冊辦事處免費查閱：

1. 信託契約；
2. 物業管理協議；
3. 買賣協議；
4. 稅務契約之格式；
5. 會計師報告，載於本發售通函附錄一；
6. 陽光房地產基金之盈利預測，連同關於該預測之會計政策之申報會計師函件及聯席全球協調人之保證函；
7. 獨立物業估值師就租金收入發出之函件，其全文載於本發售通函附錄四；
8. 獨立物業估值師之估值報告，其全文載於本發售通函附錄五；
9. 市場顧問就香港甲級及乙級寫字樓及零售物業市場分析報告發出之函件，其全文載於本發售通函附錄六，以及市場顧問報告全文；
10. 物業顧問就其樓宇測量報告發出之函件，其全文載於本發售通函附錄七；
11. 本附錄第B節「專家之資歷及同意書」一節所指之同意書；
12. 香港包銷協議；
13. SKFE認購協議；
14. 囪基地產認購協議；
15. 該等調整付款契約；
16. 每基金單位分派保證；

17. 該等放棄分派契約；

18. 管理人之企業管治政策；

19. 定期貸款融資協議；

20. 有關定期貸款融資協議之修訂協議；

21. 循環信貸融資協議；

22. 有關循環信貸融資協議之修訂協議；

23. 總釋義及詮釋表之格式(有關貸款融資協議及相關抵押文件)；

24. 按揭契約之格式；

25. 所得款項轉讓書之格式；

26. 賬戶押記作出抵押之格式；

27. 貸款保證書之格式；

28. 物業管理協議轉讓書之格式；

29. 保險轉讓書之格式；

30. 有關融資公司股份之股份抵押之格式；

31. 有關控股公司股份之股份抵押之格式；

32. 從屬契約之格式；

33. 抵押信託契約之格式；

34. 利率掉期協議；

35. 有關約務更替之更替協議；

36. 受託人委任若干房地產基金集團公司董事之委任函；及

37. 囪基地產承諾函件。

B. 專家之資歷及同意書

於本發售通函內提供意見之專家之資歷如下：

香港上海滙豐銀行有限公司	根據《證券及期貨條例》註冊之機構，可進行《證券及期貨條例》之第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動，並為根據銀行業條例註冊之持牌銀行
德意志銀行香港分行	根據《證券及期貨條例》註冊之視作註冊機構，以進行《證券及期貨條例》之第1類、第4類、第6類、第7類及第9類受規管活動，亦為根據銀行業條例註冊之持牌銀行
麥格理證券股份有限公司	根據《證券及期貨條例》註冊之持牌企業，以進行根據《證券及期貨條例》之第1類、第4類及第6類受規管活動
畢馬威會計師事務所	執業會計師
第一太平戴維斯估值及專業顧問公司	獨立物業估值師
戴德梁行有限公司	市場顧問
戴德梁行建築顧問有限公司	物業顧問
第一太平戴維斯工程顧問有限公司	物業顧問

聯席全球協調人、畢馬威會計師事務所、第一太平戴維斯估值及專業顧問公司、戴德梁行有限公司、戴德梁行建築顧問有限公司及第一太平戴維斯工程顧問有限公司已各自就本發售通函之刊發，於本發售通函中分別按其現有格式及內容載入其報告及／或函件及／或引述其名稱發出同意書，且迄今並無撤回同意書。

C. 商標

(a) 於最後實際可行日期，域名公司已申請於香港註冊下列商標（各自為一個系列）：

商標	類別	申請編號	申請日期
	16, 35, 36, 41	300624717	二零零六年四月二十二日至二零一六年四月二十一日
	16, 35, 36, 41	300624645	二零零六年四月二十二日至二零一六年四月二十一日

(b) 於最後實際可行日期，域名公司已申請於香港註冊下列商標（各自為一個系列），該等申請仍在處理當中：

商標	類別	申請編號	申請日期
SUNLIGHT	16, 35, 36, 41	300624654	二零零六年四月二十二日
陽光	16, 35, 36, 41	300624663	二零零六年四月二十二日
SUNLIGHT REAL ESTATE INVESTMENT TRUST	16, 35, 36, 41	300624672	二零零六年四月二十二日
SUNLIGHT REIT	16, 35, 36, 41	300624681	二零零六年四月二十二日
陽光房地產投資信託基金	16, 35, 36, 41	300624690	二零零六年四月二十二日
陽光房地產基金	16, 35, 36, 41	300624708	二零零六年四月二十二日

D. 其他事項

除本發售通函內所披露者外，於最後實際可行日期：

(a) 概無董事或名列於本附錄第B節之任何人士於陽光房地產基金之發起，或於緊接本發售通函刊發前兩年內由陽光房地產基金所收購或出售或租賃之任何資產或建議由陽光房地產基金或其控制之任何公司所收購或出售或租賃之資產中擁有任何權益；

(b) 概無董事或名列於本附錄第B節之任何人士於在本發售通函刊發日期仍然生效且對陽光房地產基金之業務而言屬重大之任何合約或安排中，擁有任何重大權益；

(c) 除與包銷協議有關外，名列於本附錄第B節之任何人士概無：

(i) 於任何基金單位或陽光房地產基金所控制之任何公司之任何股份中擁有合法或實益權益；或

(ii) 擁有任何可認購或提名他人認購陽光房地產基金之證券之權利(不論是否可合法強制執行)；

(d) 陽光房地產基金並無於本發售通函刊發日期前兩年內向陽光房地產基金之任何發起人支付或配發或給予任何款項或證券或利益或擬向其支付或配發或給予任何該等證券或款項或利益；

(e) 截至二零零六年九月三十日止月份，概無董事或其各自之聯繫人於陽光房地產基金按租金收入計該等物業整體而言之五大租戶中擁有任何權益，惟任何租戶或其控股公司為一間上市公司，而有關租戶或其控股公司為持有該上市公司已發行股本少於0.1%之股東則除外。；

(f) 並無由陽光房地產基金或任何由其控制之公司向任何董事或為任何董事之利益授出或提供任何尚未償還之貸款或擔保；

(g) 於緊接本發售通函刊發日期前兩年內，陽光房地產基金並無發行或同意發行任何已繳足或部份繳足之基金單位以換取現金或現金以外之代價；

(h) 除與包銷協議有關外，概無就已發行之基金單位增設選擇權或已同意有條件或無條件增設選擇權；

(i) 陽光房地產基金並無發行或同意發行任何發起人基金單位、管理基金單位或遞延基金單位；

(j) 陽光房地產基金之股本及債務證券概無在任何其他證券交易所上市或買賣，亦無正尋求或建議尋求任何該等股本及債券於其他證券交易所上市或買賣之批准；

(k) 陽光房地產基金並無已發行之可轉換債務證券；

(l) 於緊接本發售通函刊發日期前兩年內，並無向任何董事、準董事、發起人、名列於本附錄第B節之任何人士，或與發行或銷售任何基金單位或陽光房地產基金或其所控制之任何公司之股份或借貸資本有關之任何其他人士，授出或支付任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特別項目；

(m) 除該等放棄分派契約外，現時並無任何關於放棄或同意放棄陽光房地產基金日後股息之安排；及

(n) 於過去十二個月內物業公司或賣方公司之業務並無出現可能對或已對物業公司及賣方公司整體而言之財務狀況構成重大影響之中斷。