

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及恒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

重要提示：分派組成部份之資料

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)。

重要提示：分派組成部份之資料

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。

重 要 提 示 ： 分 派 組 成 部 份 之 資 料

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。

重要提示：分派組成部份之資料

- **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。

重要提示：分派組成部份之資料

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認購人及恒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。