

分 派 聲 明

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、恒基地產、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%

分 派 聲 明

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(恒基發展除外)已與受託人及管理人及作為擔保人之恒基地產或恒基兆業或SKFE(視情況而定)訂立每基金單位分派擔保。恒基發展(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

分派聲明

(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認購人及恒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。