
發售建議之架構

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」分節所述向合資格恒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恒基地產股東參與。

就發售建議而言，SKFE及恒基地產預期向聯席全球協調人授出超額配售權；據此，SKFE及恒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、恒基地產及管理人，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、恒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、恒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

發售建議之架構

「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；

發售建議之架構

(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。

發售建議之架構

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。

發售建議之架構

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，為使恒基地產股東可優先參與發售建議，合資格恒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股恒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股恒基地產股份之任何合資格恒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恒基地產股東。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)營業時間結束時在恒基地產股東名冊上地址為香港地址之每名合資格恒基地產股東，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)營業時間結束時在恒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恒基地產股東。合資格恒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恒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恒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)不獲其他合資格恒基地產股東接納之部分或所有保證配額或(ii)被視為擁有恒基地產股份權益之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恒基地產股東(「不合資格恒基地產股東」)，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恒基地產股東未有採納之任何保證配額或不合資格恒基地產股東不合資格獲取之任何保證配額，首先按公平平衡基準滿足合資格恒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)會將合資格恒基地產股東未有認購之任何保證配額或不合資格恒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，合資格恒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，合資格恒基地產股東概無優先權利或優先獲得分配。

合資格恒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恒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恒基地

發售建議之架構

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。海外恒基地產股東或為海外恒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及恒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或恒基地產提供最多達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及恒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及恒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%。

發售建議之架構

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 (恒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。

發售建議之架構

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。