
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。

發售通函之概要

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。

管理人之一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，輔助管理人之一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，輔助管理人之一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。

發售通函之概要

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恒生銀行有限公司，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。

管理人為恒基地產之間接全資附屬公司。管理人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。

物業管理人為恒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。恒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(皆為恒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及恒基

發售通函之概要

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。

發售通函之概要

- 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「附錄六一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。

發售通函之概要

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。
- 管理人及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及恒基地產之關係，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。

發售通函之概要



寫字樓

- 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 恒港中心
- 12 安隆商業大廈物業

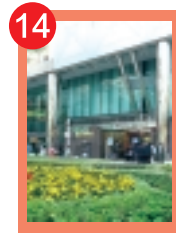
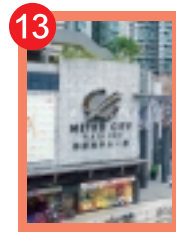
零售

- 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 俊輝華庭物業
- 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。

發售通函之概要



機場快線	荃灣線	觀塘線	九鐵東鐵線	馬鞍山線
東涌線	港島線	將軍澳線	九鐵西鐵線	落馬洲支線

(在建中，預期於二零零七年完成)*

* 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。

發售通函之概要

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	所有物業 總評估值 應佔之概約		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
	評估值 ⁽²⁾	百分比					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
恒港中心	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
俊輝華庭物業	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。

發售通函之概要

- (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 港幣千元	佔淨物業 收入總額之 百分比	平均 租用率 ⁽¹⁾ %	物業 收入淨額 港幣千元	佔淨物業 收入總額之 百分比	平均 租用率 ⁽¹⁾ %	物業 收入淨額 港幣千元	佔淨物業 收入總額之 百分比	平均 租用率 ⁽¹⁾ %	物業 收入淨額 港幣千元	佔淨物業 收入總額之 百分比	平均 租用率 ⁽¹⁾ %
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			
恒港中心	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：

- 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。
- 按上述個別物業總面積平均租用率計算之加權平均數。

發售通函之概要

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)，除恒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⁾ 二零零八年五月二十一日 ⁽²⁾	3,935 3,612	} 0.6	} 2.9
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⁾ 二零零六年十一月九日 ⁽³⁾ 二零零八年一月十二日 ⁽³⁾	3,292 2,939 9,430	} 1.2	} 2.0
牛奶有限公司	食品零售／ 超市	二零零六年十一月三十日 ⁽⁴⁾ 二零零六年十一月三十日 ⁽⁴⁾ 二零零七年十月十四日 ⁽⁴⁾ 二零零八年一月二十日 ⁽⁴⁾ 二零零九年八月六日 ⁽⁴⁾	2,619 1,130 1,171 3,737 604	} 0.7	} 1.9
天地興業有限公司	餐廳	二零零九年四月三十日 ⁽⁵⁾ 二零零七年一月六日 ⁽⁵⁾	24,857 —	} 1.9	} 1.7
恒生銀行有限公司	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⁾ 二零零八年八月三十一日 ⁽⁶⁾ 二零零八年八月三十一日 ⁽⁶⁾	10,589 22,490 —	} 2.5	} 1.3
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⁾ 二零零八年七月三十一日 ⁽⁷⁾ 二零零八年十月三十一日 ⁽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⁾ 二零零八年七月三十一日 ⁽⁷⁾	11,146 11,245 6,431 — — —	} 2.2	} 1.3
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⁾ 二零零八年十一月三日 ⁽⁸⁾	1,360 3,266	} 0.4	} 1.1
		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

發售通函之概要

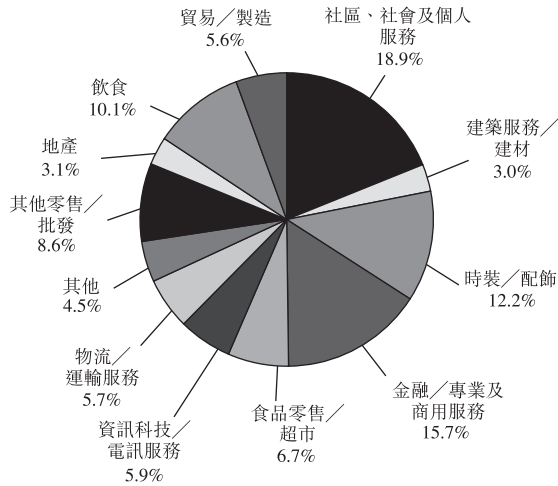
附註：

- (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。

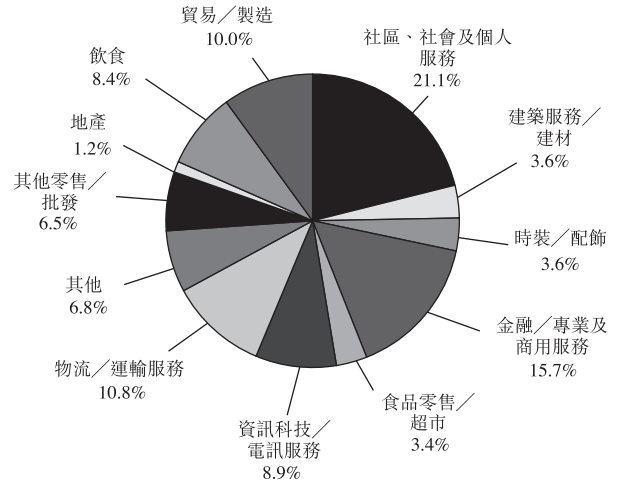
發售通函之概要

下表提供該等物業之陽光房地產基金投資組合之概覽。

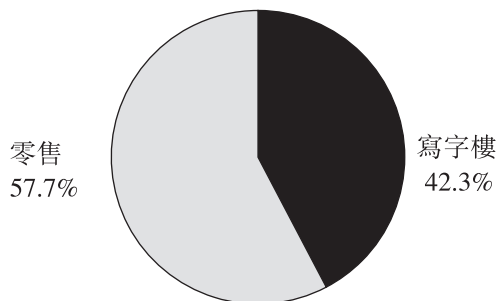
按租戶行業劃分之租金收入⁽¹⁾
(截至二零零六年九月三十日止月份)



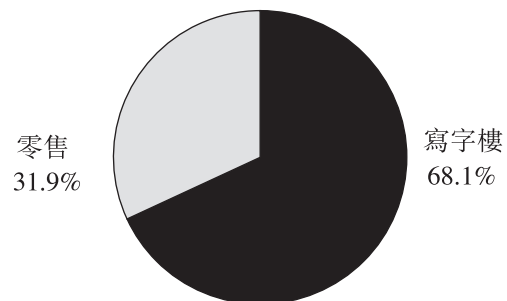
按租戶行業劃分之可出租總面積⁽¹⁾
(於二零零六年九月三十日)



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)

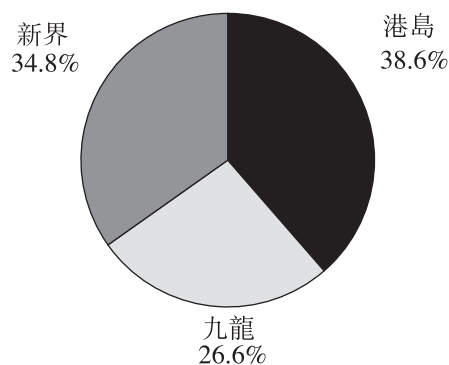


附註：

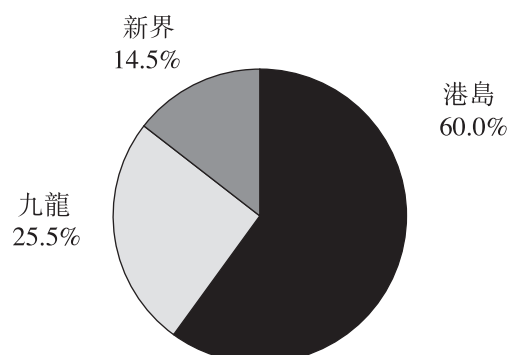
1. 租戶行業已由管理人分為各種類別。
2. 該等圖表乃指將每項物業分類為寫字樓或零售呈列資料。物業乃按照有關物業產生之大多數收入來源性質分類。因此，就混合了寫字樓及零售用途但被分類為寫字樓之任何物業而言，其部份物業收入淨額及可出租總面積將會實際上與零售用途有關，被分類為零售之任何混合用途物業之情況反之亦然。
3. 截至二零零六年六月三十日止年度按物業類別劃分之物業收入淨額，乃按與本發售通函「該等物業及業務」一節所載數字相同之基準呈列。

發售通函之概要

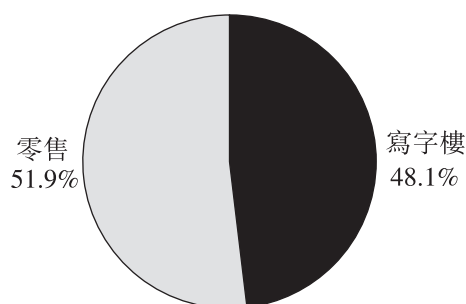
按地點劃分之物業收入淨額⁽¹⁾
(截至二零零六年六月三十日止年度)



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。

發售通函之概要

- 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與恒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)將依賴恒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、恒基地產、恒基發展、恒基兆業、目標公司股份之其他賣方、恒基地產認購人或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%)。

發售通函之概要

- 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。

發售通函之概要

- 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。

發售通函之概要

- 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。

發售通函之概要

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 港幣百萬元	根據最高發售價計算 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
恒港中心	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

發售通函之概要

物業	算式	收購值	
		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

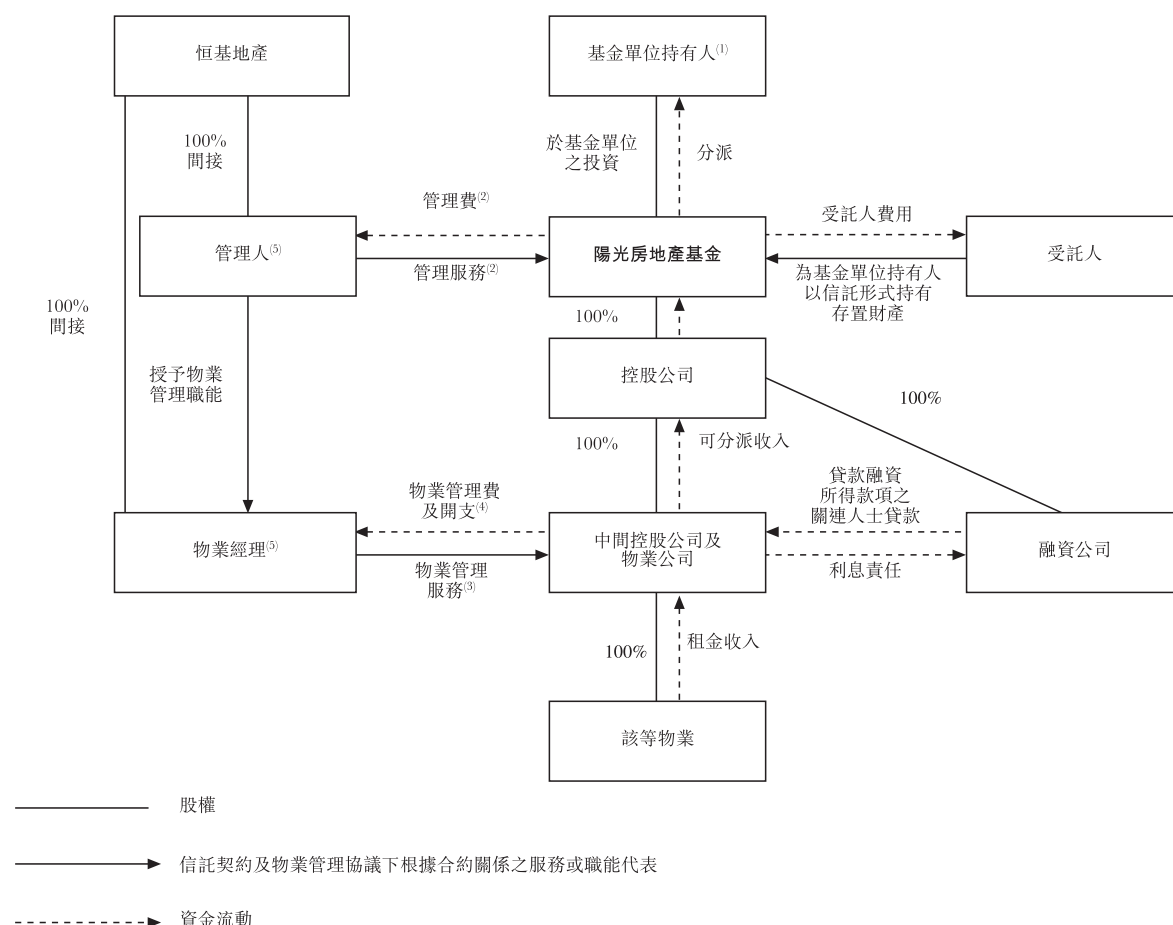
根據融資公司買賣協議，陽光房地產基金將向SKFE之全資附屬公司Corpson購買融資公司股份。融資公司已訂立定期貸款協議及循環信貸融資協議(詳情見下文「貸款融資」一節)。此外，融資公司亦已訂立利率掉期協議及就約務更替(詳情見下文「利率掉期」一節)訂立協議。出售融資公司股份之代價金額應相等於融資公司於完成日期之有形資產淨值(並無計入利率掉期協議或約務更替)，而融資公司欠負之貸款亦將會於完成時按實際金額轉讓予控股公司。融資公司將會用作為陽光房地產基金之融資工具。預計融資公司之主要職能將包括(i)與第三方財務機構訂立對外借貸安排，然後以關連人士貸款之方式將資金轉借予個別物業公司；及(ii)就陽光房地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

發售通函之概要

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%；恒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恒基地產之間接全資附屬公司。

發售通函之概要

管理人

管理人恒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。管理人為恒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，而物業管理人亦為恒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。

發售通函之概要

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

物業管理人恒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，並為恒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。

發售通函之概要

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、恒基地產及其他各方(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。

發售通函之概要

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

發售通函之概要

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

發售通函之概要

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。

發售通函之概要

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

發售通函之概要

	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。

發售通函之概要

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)。

發售通函之概要

- (8) 根據放棄分派契約，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認購人及恒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、恒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。

發售通函之概要

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。

發售通函之概要

	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。

發售通函之概要

	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%。

發售通函之概要

	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。