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，而恒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，該物業由恒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，而恒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，該物業由恒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，該物業由恒基地產間接全資擁有。

恒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，該物業由恒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，該物業由恒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，該物業由恒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，而恒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，該物業由恒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、恒基兆業、恒基地產及恒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、恒基地產及恒基兆業(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，就恒基地產之情況而言，不包括恒基發展在內)與恒基兆業(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) 恒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、恒港中心、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) 恒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) 恒基兆業(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)將向凱峯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

恒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，據此恒基地產將承諾(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。

鑑於由恒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

恒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，據此恒基兆業承諾向(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，惟該金額必須獲恒基兆業批准(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。

恒港中心

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，惟須符合由凱峯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峯企業有限公司約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，據此凱峯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商業中心及恒港中心，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）及恒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)及恒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)及恒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)及恒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)及恒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。

恒港中心

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(「恒港中心土地」)，現時名為恒港中心之發展項目(「恒港中心發展項目」)有關保養及管理訂立公契。昌明科技有限公司(即恒港中心發展項目及恒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)，可就有關恒港中心土地及恒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

凱峯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。

凱峯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，凱峯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)及恒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)及恒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)及恒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)及恒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)及恒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)及恒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鰂魚涌海旁地段第4號C段第1分段餘下部份、鰂魚涌海旁地段第4號C段第1分段B段、鰂魚涌海旁地段第4號C段第1分段A段餘下部份、鰂魚涌海旁地段第4號C段第1分段A段第1分段及鰂魚涌海旁地段第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、利益及責任更替予恒基地產之任何全資、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(恒基發展除外)與管理人、受託人及恒基地產或恒基兆業或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，恒基發展(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恒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。為恒基地產直接或間接附屬公司(恒基發展除外)之該等賣方所負之責任(佔調整付款14.76%)由恒基地產擔保。恒基發展(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%)由恒基兆業擔保。

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、恒基地產、恒基發展及恒基兆業已作出承諾，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(恒基發展除外)已與管理人、受託人及擔保人恒基地產、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。為恒基地產直接或間接附屬公司(恒基發展除外)之該等賣方所負之責任(佔該付款14.76%)由恒基地產擔保。恒基發展(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%)由恒基兆業擔保。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、恒基地產及恒基兆業)及恒基發展之事先批准。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認購人及恒基地產認購人及彼等各自之擔保人SKFE及恒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放棄分派契約及恒基地產放棄分派契約。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認購人或恒基地產認購人(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認購人及恒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，而恒基地產亦已就恒基地產認購人依期妥為履行其根據恒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認購人及恒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認購人及恒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及恒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、恒生銀行有限公司、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、承兑、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恒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。

恒基地產認購協議

恒基地產已與管理人訂立認購協議，據此，恒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%)，恒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。

根據恒基地產認購協議，管理人及恒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，但不包括恒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。

恒基地產承諾函件

為協助管理人履行其作為陽光房地產基金管理人之職責，恒基地產已根據恒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，恒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，否則恒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)、恒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恒基地產之一家附屬公司，擬將陽光房地產基金發展成為恒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。恒基地產亦已根據恒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，恒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，恒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。恒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。