

一般事宜

競爭

香港之零售及寫字樓物業市場競爭極為激烈。主要之競爭因素包括租金、物業之質素及位置、以及相若零售及寫字樓面積之供應。然而，管理人認為，該等物業之下列特點為該等物業面對現有及日後競爭時之部份優勢：

- 位置優越；
- 專業管理；及
- 相關物業擁有來自各行各業的高質素租戶。

陽光房地產基金就爭取租戶而與多名零售及寫字樓物業發展商、擁有人與營辦商競爭，其中包括SKFE及恒基地產（請參閱本發售通函「風險因素－與陽光房地產基金之組織與業務有關之風險－陽光房地產基金面對激烈競爭」一節）。憑藉擁有之豐富租務市場經驗及密切注視與研究市場，專業管理層隊伍可對市場狀況作出迅速反應，從而調整其租務策略。根據上述各項，管理人相信，陽光房地產基金將有能力於潛在競爭問題出現時有效處理問題。

保險

陽光房地產基金將為該等物業投保，管理人相信此舉與香港之行業慣例一致。保險指物業之所有風險保險，會包括物業全險保障（包括火險，承保範圍包括物業重置價值及因物業受到破壞或損毀引致之12個月租金損失保障）及公共責任保險。該等保單並無任何重大或不尋常之超出金額或可扣減金額。然而，現時若干種類之風險不在該等保單之保障範圍，包括因戰爭、核污染、地震及恐怖活動導致之損失。

訴訟

目前正就光華廣場物業於過去之發展期間應付之政府地租金額，以及是否於土地審裁處或更高法院釐定保留政府地租金額前，應繼續保留應付政府地租一事有待決法律訴訟。已於法律訴訟最後裁決前根據差餉物業估價署發出之徵收差餉及／或地租通知書向政府全數支付達港幣161,332.5元之備受爭議政府地租。倘若訴訟判定有關物業公司敗訴，恒基兆業（即有關賣方）將須根據恒基兆業為受託人（作為陽光房地產基金之受託人）及有關物業公

該等物業及業務

司之利益作出之承諾及彌償保證契據，負責支付有關之政府地租及一切相關法律開支，承諾及彌償保證契據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－與光華廣場物業有關之承諾及彌償保證契據」一節。倘有關物業公司於法律訴訟中被判勝訴，則政府或會將該筆政府地租退回，而有關物業公司則應會將所收回之任何法律費用及利息交還予恒基兆業。

除上述者外，陽光房地產基金、管理人、物業管理人、物業公司或融資公司現時概無牽涉入任何重大訴訟，在日常及一般業務過程中產生之索償及訴訟除外，而就針對上述任何一方之訴訟而言，保險所保障之索償及訴訟除外。且據管理人所深知，現時並無任何對陽光房地產基金、管理人、物業管理人、物業公司或融資公司構成威脅之重大訴訟，在日常及一般業務過程中產生及保險所保障之索償及訴訟除外。

遵守法律及監管法規

陽光房地產基金將受(其中包括其他適用法律及規例)升降機及自動梯(安全)條例、建築物條例及消防條例規限。陽光房地產基金將須負責確保該等物業之升降機及扶手電梯符合升降機及自動梯(安全)條例。如陽光房地產基金擬對該等物業作出改動或增添，則必須根據建築物條例事先向屋宇署提交建議尋求批准。就物業組合內之若干該等物業而言，亦須向地政總署提交建議尋求事先批准。消防條例規定裝置於任何物業內之消防服務裝置或設備之擁有人須保持該等消防服務裝置及設備時刻在有效正常工作狀態；及每十二個月由一名註冊承辦商檢查該等消防裝置及設備至少一次。

百利商業中心物業

就陽光房地產基金於完成後將擁有約9%不可分割業權份數之百利商業中心而言，該物業受分別由消防處處長及屋宇署署長同樣於二零零五年三月三十一日發出予百利商業中心之共同擁有人之兩項消防安全指示(指示第BD FS/2/00041/05號及第FSD 166/2005號)及兩項改善消防安全指示(指示第FSD/FSI/1331/2005號及BD FSI/01377/05號)所限，指示內容有關百利商業中心由地庫層至二樓之公用地方、所有冷氣機房(包括並非公用地方一部份之該等冷氣機房)及其他公用地方。上述指示規定所有遵從工程須於二零零六年三月三十一日前完成。

該物業已獲批准延長遵從上述指示之時間。如消防處所確認，消防安全指示第FSD 166/2005號及改善消防安全指示第FSD/FSI/1331/2005號分別須於二零零七年三月三十一日及二零零七年七月六日遵從，而據屋宇署所確認，消防安全指示第BD FS/2/00041/05號及改善消防安全指示第BD FSI/01377/05號之遵從日期應為二零零六年九月三十日。大廈已就

有關遵從工程委任項目顧問，以統籌遵從工程之施工。遵從工程於二零零六年六月展開，有關工程已於二零零六年九月前完成。有關人士已與消防處及屋宇署安排就遵從工程進行視察，好使上述部門可發出有關之遵行書。屋宇署及消防處最近分別於二零零六年十月中及二零零六年十一月初進行視察。消防處於二零零六年十一月八日發出有關消防安全指示第FSD166/2005號之遵行書。另一封日期為二零零六年十一月二十一日由消防處就改善消防安全指示第FSD/FSI/1331/2005號發出之遵行書亦已於二零零六年十一月二十九日被接獲。雖然尚未接獲屋宇署就遵從另外兩項指示所載之規定而發出之書面確認，並無跡象顯示屋宇署會要求根據另外兩項指示進行其他工程。

誠如百利商業中心之管理人恒益物業管理有限公司於二零零六年八月八日所確認，遵從工程之費用(包括就該等並不構成公用地方部份之冷氣機房進行遵從工程所涉及之費用)估計約為港幣1,500,000.00元。百利商業中心之管理費盈餘足以支付就構成百利商業中心公用地方之部份進行上述指示規定之遵從工程之所有費用，直至該確認日期為止，百利商業中心之共同擁有人毋須支付額外費用。有關買賣協議已協定倘若(i)管理費盈餘最終不足以支付進行上述指示(指與公用地方有關之指示)規定之遵從工程之所有費用；或(ii)倘若百利商業中心之共同擁有人決定不會動用管理費盈餘支付上述費用，Perfect Bright及Furnline(即就新萬發展有限公司而言之賣方)將會個別按50:50之比例負責支付(i)由新萬發展有限公司負責之所有有關費用及開支；及(ii)百利商業中心物業應佔之任何額外費用。SKFE亦將會於完成時為受託人(作為陽光房地產基金之受託人)及新萬發展有限公司(持有百利商業中心物業之物業公司)之利益訂立一份承諾及彌償保證契據，據此，SKFE將會(A)於百利彌償保證期間就新萬發展有限公司因遵守上述指示及有關政府機構根據香港法例第502章消防安全(商業處所)條例之規定發出及於就於完成時至(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分擔已全數支付及結清之日期(以較後者為準)止期間(「百利彌償期間」)完成日期或之前已存在並一直生效，與百利商業中心物業之任何部份或百利商業中心之任何公用地方部份有關之任何其他指示，而須承擔之一切相關費用及開支，以及百利商業中心物業應佔之任何額外費用，向新萬發展有限公司作出彌償保證；及(B)因就或與不遵守上述指示及上述其他指示有關而可能導致，或使新萬發展有限公司須蒙受之一切直接或間接產生或持續訴訟、司法程序、索償、索求、損失、負債、賠償、成本、費用及開支(不論任何性質)(包括以全面彌償保證基準計算之法律及其他費用)，向新萬發展有限公司作出彌償保證(包括但不限於於百利彌償保證期間內百利商業中心物業或其任何部份之任何利潤或租金損失)；(C)就於百利彌償保證期間因就或與不遵守上述指示及上述其他指示有關而可能導致，或使受託人(作為陽光房地產基金之受

該等物業及業務

託人)須蒙受之一切直接或間接產生之法律行動訴訟、索償、索求、損失、負債、賠償、成本、費用及開支(不論任何性質)(包括以全面彌償保證基準計算之法律及其他費用)，向受託人(作為陽光房地產基金之受託人)作出彌償保證。另請參閱本發售通函「與陽光房地產基金有關之重大協議及其他文件－與百利商業中心物業有關之承諾及彌償保證契據」一節以了解有關資料。

藉著由SKFE於承諾及彌償保證契據內作出之承諾及彌償保證支付所有相關費用及開支及百利商業中心物業應佔之任何額外費用，用以遵守上述指示及上述其他指示，管理人已獲取法律意見，指出就有關百利商業中心物業，並沒有實在風險引起任何申索或控訴，以及上述指示並不會構成或令致百利商業中心物業之業權不妥善。

有關之保險公司亦已確認有關保險條款之有效性不會因上述指引之存在而受到不良之影響。

安隆商業大廈物業

就陽光房地產基金於完成後將擁有約94%不可分割業權份數之安隆商業大廈而言，於最後實際可行日期，旺冠發展有限公司已接獲下列通知／指示：

1 改善消防安全指示

- (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之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登記擁有人)發出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號及第BD FSI/03099/05號)。根據該等消防指示，旺冠發展有限公司須(i)為有關單位之出口及／或有關升降機大堂安裝指定耐火時效的牆身及／或防火門，並為每樓層走廊之洗手間安裝指定耐火時效的防火門；及(ii)拆卸於22樓寫字樓1及2(亦稱為寫字樓A及B)及天台單位出口的延伸物；
- (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之22個相關個別單位向單位佔用人發出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、

該等物業及業務

第FSD/FSI/1151/2006號及第FSD/FSI/1158/2006號)。根據該等消防指示，佔用人須按有關消防指示所附之《指明商業建築物佔用人須遵從的消防裝置及設備規定》，為受影響單位提供或改善消防裝置及設備(接獲旺冠發展有限公司知會，指類似消防指示亦已發出給安隆商業大廈物業的其餘單位之佔用人)；及

- (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)。根據該等消防指示，共同擁有人及旺冠發展有限公司均須遵從有關消防指示所載之消防安全建造規定，並按有關消防指示所附之《指明商業建築物的公用範圍的消防裝置及設備規定》，為公用地方提供或改善消防裝置及設備。

根據上文(a)、(b)及(c)項之消防指示，所有遵從工程均須於二零零六年十一月十七日前完成。

旺冠及共用擁有人已就遵守有關消防指示採取措施。

於最後實際可行日期，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遵行書，確認已遵守上文(b)項所載述之18項改善消防安全指示之規定。屋宇署亦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，確認已完成(其中包括)根據上文(a)項所載列之21項改善消防安全指示所規定之消防安全改善工程。

就其餘單位與上文(b)項所述已發出之類似消防指示，旺冠發展有限公司亦已確認，已就遵守該等類似消防指示而言對該等其餘單位進行並完成類似之遵從工程。

於最後實際可行日期，已接獲日期分別為二零零六年十月十一日及二零零六年十一月七日由屋宇署及消防署所發出之兩份遵行書，內容確認有關人士已遵守上文(c)項所載改善消防安全指示之規定。冠威管理有限公司為安隆商業大廈的管理人，亦已於二零零六年九月十九日以書面確認，指旺冠發展有限公司已支付港幣1,350,551.50元之款項，即就根據上文(c)項所載之消防指示進行遵從工程而言安隆商業大廈須分擔之金額。

該等物業及業務

根據有關買賣協議已有所協定，倘若於完成前，有關政府部門仍未表示滿意根據指引(定義見下文)須完成之工程，則有關賣方須負責支付旺冠發展有限公司所產生之相關費用及開支及安隆商業大廈物業須分擔之任何費用，以遵守有關指引。無論如何，恒基地產將會於完成時與旺冠發展有限公司及受託人(作為陽光房地產基金之受託人)訂立一項承諾及彌償保證契據，據此，恒基地產承諾會作出下列彌償保證：

- (I) 就(i)遵守指引而言，旺冠發展有限公司須支付之一切相關費用及開支及安隆商業大廈物業須分擔之任何費用；及(ii)就於安隆彌償保證期間(定義見下文)因或涉及不遵守指引而可能導致，或使旺冠發展有限公司須蒙受之一切直接或間接產生之法律行動、訴訟、索償、索求、損失、負債、賠償、成本、費用及開支(不論任何性質)(包括以全面彌償保證基準計算之法律及其他費用)，向旺冠發展有限公司作出彌償保證(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)；及
- (II) 就於安隆彌償保證期間因或涉及不遵守指引而可能導致，或使受託人(作為陽光房地產基金之受託人)須蒙受之一切直接或間接產生之法律行動、訴訟、索償、索求、損失、負債、賠償、成本、費用及開支(不論任何性質)(包括以全面彌償保證基準計算之法律及其他費用)，向受託人(作為陽光房地產基金之受託人)作出彌償保證(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)。

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－與安隆商業大廈物業有關之承諾及彌償保證契據」一節以了解有關資料。

藉著由恒基地產於承諾及彌償保證契據內作出之承諾及彌償保證支付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，用以遵守指引，管理人已獲取法律意見，指出就有關安隆商業大廈物業，並沒有實在風險引起任何申索或控訴及該等指引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與防火安全有關之指引及其他類似之指引及閣樓通知(定義見下文「屋宇署署長之通知」一段)的存在而受到不良之影響。

「指引」指上文(a)、(b)及(c)項所載之消防指示，及有關政府機構根據香港法例第502章消防安全(商業處所)條例之規定就安隆商業大廈物業或其任何部份或安隆商業大

該等物業及業務

廈之公用地方發出，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引。

「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引(包括但不限於上文(1)(a)及(b)所載之該等改善消防安全指示)及閣樓通知而言，指由完成日期起至根據有關指示(包括但不限於上文(1)(a)及(b)所載之該等消防指示)及閣樓通知規定須進行之遵從工程獲有關政府部門以書面證明已妥為完成之日止期間；及
- (II) 就有關安隆商業大廈物業之公用地方所發出的指引(包括但不限於上文(1)(c)所載之該等改善消防安全指示)而言，指由完成日期起至(i)有關政府機構以書面核證已妥為遵守有關指引(包括但不限於上文(1)(c)所載之該等改善消防安全指示)所規定之日；及(ii)安隆商業大廈之管理人以書面確認，就遵從有關指引(包括但不限於上文1(c)所述之該等改善消防安全指示)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費用及安隆商業大廈物業應分擔任何費用之日(以較後日期為準)止期間。

2 屋宇署署長之通知

屋宇署署長於二零零五年十一月十七日就僭建閣樓(「閣樓」，指當時建於安隆商業大廈地下之閣樓)向旺冠發展有限公司發出通知(「閣樓通知」)，有關建築並無獲建築事務監督之批准。根據閣樓通知，旺冠發展有限公司須將閣樓拆卸。

根據有關安隆商業大廈地下之租約，其訂明於租約年期之任何時間內，租戶須按照建築事務監督或其他政府主管部門之指示拆除任何建築物、間隔及其他改建建築(不論該等建築物、間隔及其他改建建築是否由該租戶興建或有否獲旺冠發展有限公司同意興建)，有關費用由租戶承擔，而該租戶須賠償因拆卸而引致之一切損失，旺冠發展有限公司亦不會對該租戶因拆卸而蒙受之任何損失承擔責任。

於屋宇署日期為二零零六年六月十二日之函件中，屋宇署已確認(其中包括)閣樓經已拆卸。

該等物業及業務

根據有關買賣協議已有所協定，倘若於完成前，根據閣樓通知須進行之拆卸工程未能令屋宇署署長滿意地完成，有關賣方須負責支付旺冠發展有限公司為拆卸閣樓而產生之相關成本及開支。無論如何，恒基地產將會於完成時與旺冠發展有限公司及受託人(作為陽光房地產基金之受託人)訂立一項承諾及彌償保證契據，據此，恒基地產承諾會作出下列彌償保證：

- (I) 就(i)進行閣樓拆卸工程所涉及之一切相關費用及開支；及(ii)就於安隆彌償保證期間因或涉及不遵守閣樓通知而可能導致，或使旺冠發展有限公司須蒙受之一切直接或間接產生之法律行動、訴訟、索償、索求、損失、負債、賠償、成本、費用及開支(不論任何性質)(包括以全面彌償保證基準計算之法律及其他費用)，向旺冠發展有限公司作出彌償保證(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)；及
- (II) 就於安隆彌償保證期間因或涉及不遵守閣樓通知而可能導致，或使受託人(作為陽光房地產基金之受託人)須蒙受之一切直接或間接產生之法律行動、訴訟、索償、索求、損失、負債、賠償、成本、費用及開支(不論任何性質)(包括以全面彌償保證基準計算之法律及其他費用)，向受託人(作為陽光房地產基金之受託人)作出彌償保證(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)。

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－與安隆商業大廈物業有關之承諾及彌償保證契據」一節以了解有關資料。

環境事宜

陽光房地產基金之營運受多項環境法例規限。過往，該等物業一直在符合適用之環境法例及規例下營運，展望未來管理人亦將繼續按適用之環境法律及規例管理該等物業，該等法例及規例包括在各重大方面與廢物處理、水污染控制、空氣污染控制及噪音控制有關者。物業公司或賣方概沒有被徵收任何與違反任何環境法例及規例有關之大額罰款或罰金。

五年交易記錄

根據於二零零六年十一月二十四日就該等物業所進行之土地查冊(就土地註冊處登記之法定及／或實益擁有權之變動而言)，顯示該等物業於進行查冊之日前五年內概無進行任何買賣交易，而據管理人所深知，亦不知悉該期間內曾進行涉及直接或間接買賣各項該等物

該等物業及業務

業之任何交易，在各情況下，集團內公司間交易、李兆基博士、其家族成員或家族信託所擁有或控制之實體間所進行之交易以及下列者除外：

- (a) 新輝商業中心物業8樓之寫字樓A、寫字樓B及寫字樓C分別由基駿發展有限公司向恒基兆業地產財務有限公司（作為分別根據三份個別按揭契約備忘錄編號UB7542697、UB7542699及UB7548973行使其銷售權力之承按人）購入，上述寫字樓之買賣已於二零零二年六月二十八日完成，代價分別為港幣900,000.00元、港幣660,000.00元及港幣660,000.00元。於二零零六年十一月十日，基駿發展有限公司與裕來地產發展有限公司就買賣上述寫字樓訂立協議，據此，在先決條件獲達成之前提下，基駿發展有限公司將會於緊接就買賣Prosper City Enterprises Limited股份而訂立之新輝商業中心物業買賣協議完成前，將上述寫字樓轉讓予裕來地產發展有限公司。基駿發展有限公司為恒基地產之全資附屬公司。裕來地產發展有限公司及Prosper City Enterprises Limited均為SKFE之附屬公司，將會於完成後及陽光房地產基金上市後，成為房地產基金集團公司。
- (b) 光華廣場物業三樓之寫字樓8號由基駿發展有限公司向恒基兆業地產財務有限公司（作為根據按揭契約備忘錄編號YL902430行使其銷售權力之承按人）購入，該寫字樓之買賣已於二零零三年六月十六日完成，代價為港幣760,000.00元。於二零零六年十一月十日，基駿發展有限公司與實盈置業有限公司就買賣該寫字樓單位訂立協議，據此，在先決條件獲達成之前提下，基駿發展有限公司將會於緊接就買賣實盈置業有限公司股份而訂立之光華廣場物業買賣協議完成前，將該寫字樓單位轉讓予實盈置業有限公司。實盈置業有限公司為恒基兆業之附屬公司，將會於完成後及陽光房地產基金上市後，成為房地產基金集團公司。
- (c) 展悅投資有限公司向順寶集團有限公司購入內地段6716號（港逸軒於其上興建）四份相等不可分割部份中之餘下兩份，買賣於二零零二年六月四日完成，代價約為港幣50,755,039.83元。展悅投資有限公司為Furnline及Perfect Bright各自之聯營公司，將會於完成後及陽光房地產基金上市後，成為房地產基金集團公司。
- (d) 傑運發展有限公司於二零零二年一月三十一日根據轉讓契約備忘錄編號第UB8610004號向成冠發展有限公司購入鰂魚涌海旁地段第4號E段（御皇臺於其上興建之其中一個地段），代價為港幣192,460,914.33元。傑運發展有限公司為恒基地產之全資附屬公司，將會於完成後及陽光房地產基金上市後成為房地產基金集團公司。

該等物業及業務

- (e) 崇景建業有限公司、Camleigh Investment Limited及康翠發展有限公司(作為賣方)與Crownwill Limited(作為買方)就買賣新都城一期物業訂立新都城一期物業買賣協議，新都城一期物業買賣協議須待先決條件達成後方告完成，預期先決條件將會於新都城一期物業業權份數買賣協議完成後達成。有關買賣新都城一期物業之代價詳情，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－目標物業之買賣協議－新都城一期物業」一節。崇景建業有限公司、Camleigh Investment Limited及康翠發展有限公司各自所持有與新都城一期物業權益有關之股份由SKFE間接全資擁有。Crownwill Limited為SKFE之全資附屬公司，將會於完成後及陽光房地產基金上市後成為房地產基金集團公司。
- (f) 凱峯企業有限公司及崇景建業有限公司(作為賣方)與Bayman Limited(作為買方)就買賣上水中心購物商場訂立上水中心購物商場買賣協議，上水中心購物商場買賣協議須待先決條件達成後方告完成，預期先決條件將會於上水中心購物商場業權份數買賣協議完成後達成。有關買賣上水中心購物商場之代價詳情，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－目標物業之買賣協議－上水中心購物商場」一節。凱峯企業有限公司及崇景建業有限公司各自所持有與上水中心購物商場物業權益有關之股份由SKFE間接全資擁有。Bayman Limited為SKFE之全資附屬公司，將會於完成後及陽光房地產基金上市後成為房地產基金集團公司。
- (g) 勁生投資有限公司(作為賣方)與倍徼置業有限公司(作為買方)於二零零六年四月十二日就買賣俊暉華庭物業約23.3%權益訂立協議，俊暉華庭物業買賣協議於同一日完成。勁生投資有限公司並非陽光房地產基金、SKFE、管理人及受託人之關連人士。倍徼置業有限公司為Furnline與Perfect Bright各自之聯營公司，將會於完成後及陽光房地產基金上市後成為房地產基金集團公司。
- (h) 李育球先生(作為賣方)與Perfect Bright及Furnline(各自作為買方)於二零零六年五月十七日為買賣港文發展有限公司(持有俊暉華庭物業20%權益)合共約29.2%已發行股份及其所獲授若干股東貸款之權益訂立協議，有關協議於同一日完成。李育球先生並非陽光房地產基金、SKFE、管理人及受託人之關連人士。港文發展有限公司為Furnline與Perfect Bright各自之聯營公司，將會於完成後及陽光房地產基金上市後成為房地產基金集團公司。

該等物業及業務

- (i) Lavish Enterprises Limited (作為賣方) 與Besteam Resources Limited (作為買方) 於二零零六年五月二十九日為買賣寶添發展有限公司 (持有渣華道108號商業中心約66.7%權益) 之75%已發行股份及其所獲授若干股東貸款之權益訂立協議，有關協議於同一日完成。Lavish Enterprises Limited並非陽光房地產基金、SKFE、管理人及受託人之關連人士。Besteam Resources Limited與寶添發展有限公司分別為Furnline與Perfect Bright各自之聯營公司，將會於完成後及陽光房地產基金上市後成為房地產基金集團公司。
- (j) Lavish Enterprises Limited (作為賣方) 與Protim International Limited (作為買方) 於二零零六年五月二十九日為買賣展悅投資有限公司 (持有港逸軒物業) 之50%已發行股份及其所獲授若干股東貸款之權益訂立協議，有關協議於同一日完成。Protim International Limited為Furnline與Perfect Bright各自之聯營公司，將會於完成後及陽光房地產基金上市後成為房地產基金集團公司。
- (k) Perfect Bright (作為賣方) 與Besteam Resources Limited (作為買方) 於二零零六年五月二十九日就買賣寶添發展有限公司 (持有渣華道108號商業中心約66.7%權益) 24%已發行股份訂立協議，協議於同一日完成。
- (l) Furnline (作為賣方) 與Besteam Resources Limited (作為買方) 於二零零六年五月二十九日就買賣寶添發展有限公司 (持有渣華道108號商業中心約66.7%權益) 1%已發行股份訂立協議，協議於同一日完成。
- (m) Furnline (作為賣方) 與Protim International Limited (作為買方) 於二零零六年五月二十九日就買賣展悅投資有限公司 (持有港逸軒) 50%已發行股份訂立協議，協議於同一日完成。
- (n) 除上文(e)及(f)項外，於二零零六年十二月二日訂立之其他買賣協議。

有關買賣協議之其他詳情，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」一節。

身為陽光房地產基金關連人士之最大租戶

前述各頁所載之每項該等物業介紹內出現之十大租戶或其他指定數目租戶均非陽光房地產基金之關連人士 (定義見《房地產投資信託基金守則》)，惟就皇后大道東248號之寫字樓單位而言之恒基陽光資產管理有限公司及恒基陽光物業管理有限公司、就寶恆商業中心辦公室單位之Jones Hugh Investment Limited、就上水中心購物商業兩個商舖之香港上海滙豐銀行有限公司及就新都城一期物業之一個商舖之恒生銀行有限公司，以及就港逸軒物業及御皇壹物業兩個商舖之恒基兆業地產代理有限公司除外。

其他擁有人

就於完成後將不會組成由房地產基金集團公司完全擁有之樓宇或發展項目之每項該等物業而言，就管理人所深知，樓宇或發展項目之餘下權益由並非陽光房地產基金之關連人士(定義見《房地產投資信託基金守則》)之第三方所擁有，惟新都城一期、上水中心、港逸軒、耀星華庭及御皇臺之若干住宅單位；新都城一期、上水中心、光華廣場、港逸軒及御皇臺之所有公用地方以及耀星華庭、俊暉華庭及文咸東街135商業中心之若干公用地方除外。就新都城一期、上水中心、港逸軒、耀星華庭及御皇臺之該等住宅單位而言，陽光房地產基金之關連人士分別擁有整個發展項目之不可分割業權份數之約0.22%、0.16%、11.63%、10.73%及32.08%權益。就上述發展項目之該等公用地方而言，陽光房地產基金之若干關連人士，以發展商(就上水中心之所有公用地方而言)及公契經理(就其餘所述發展項目之所有公用地方而言)之身份，代表各項發展項目之共同擁有人持有該等公用地方，惟關連人士分別代表各項發展項目之有關共同擁有人擁有整個發展項目之不可分割業權份數約2.06%、0.2%及1.03%之耀星華庭、俊暉華庭及文咸東街135商業中心則除外。