

釋 義

釋 義

於本發售通函內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「文咸東街135商業中心物業」	指	位於香港文咸東街135號文咸東街135商業中心地下1、2、6及7號舖以及1樓、2樓、6樓至21樓(包括首尾兩層)及24樓之1、2、3、4及5號寫字樓，由Tinselle Investment Limited直接擁有。
「文咸東街135商業中心物業買賣協議」	指	由Corpson (作為賣方) 與控股公司 (作為買方) 就買賣Onecote Assets Limited (一家於英屬處女群島註冊成立之公司，並透過其全資附屬公司Tinselle Investment Limited間接擁有文咸東街135商業中心物業) 之股份而於二零零六年十二月二日訂立之協議。
「永樂街235商業中心」	指	位於香港永樂街235號之永樂街235商業中心，由建巧投資有限公司直接擁有。
「永樂街235商業中心買賣協議」	指	由發邦發展有限公司 (作為賣方) 與豐力有限公司 (作為買方) 就買賣建巧投資有限公司 (一家於香港註冊成立之公司，其直接擁有永樂街235商業中心) 之股份而於二零零六年十二月二日訂立之協議。
「皇后大道東248號」	指	位於香港灣仔皇后大道東248號之皇后大道東248號全幢，包括所有停車位及裝卸位，分別由積威置業有限公司、夏爽有限公司及興彰有限公司直接擁有約78.4%、17.1%及4.5%。
「皇后大道東248號買賣協議」	指	由(1)Corpson (作為賣方) 與控股公司 (作為買方) 就買賣Meca Enterprises Limited (一家於英屬處女群島註冊成立之公司，並透過其全資附屬公司積威置業有限公司及興彰有限公司間接合共擁有皇后大道東248號約82.9%) 之全部已發行股本；及(2)恒基地產 (作為賣方) 與Barson Resources Limited (作為買方) 就買賣夏爽有限公司 (直接擁有皇后大道東248號約17.1%) 之股份而於二零零六年十二月二日訂立之兩份協議。

釋 義

「收購安排」	指	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」一節所述之安排；據此，陽光房地產基金將根據及按照買賣協議之條款間接收購該等物業。
「收購費用」	指	應付予管理人之收購費用，費率不超過陽光房地產基金直接或間接購得任何房地產(不包括收購與發售建議有關之該等物業)收購價之1.0%(或按陽光房地產基金持有所購房地產之權益比例(倘適用))或根據信託契約固定或釐定之任何其他費率。
「收購價值」	指	就有關訂立買賣協議之各項物業而言，有關賣方與有關買方公司之間根據有關買賣協議協定該項物業之收購價值。
「收購」	指	買方公司根據買賣協議收購目標公司股份、目標物業、融資公司股份及域名公司股份。
「該等新增物業」	指	與陽光房地產基金之投資政策與策略一致，至少兩項香港寫字樓及／或零售物業或於該等物業擁有權益之公司取得所有或差不多所有投票權，而該等新增物業之質素應與該等物業之質素相稱，且該等新增物業當時之總價值最少應相等於該等物業總評估值之30%。
「經調整資產淨值」	指	經調整資產淨值指不包括遞延稅項資產及負債，以及根據賣方提供之稅項彌償保證相關償付權利之資產淨值。
「調整付款」	指	根據該等調整付款契約向受託人(為陽光房地產基金之利益)作出之調整付款。

釋 義

「調整額」	指	相等於發售價乘以1,487,013,000個基金單位之總額。 (i) 減總額港幣3,643,181,850元，即最低發售價港幣2.45元乘以1,487,013,000個基金單位， 及 (ii) 減陽光房地產基金或管理人因發售價最終釐定為最低發售價以上之水平而應付之費用、佣金(包括但不限於任何及一切包銷佣金以及額外獎勵費)及開支之額外總額(倘計入於本(ii)項之前，調整額為正數)，或 加陽光房地產基金或管理人因發售價最終釐定為最低發售價以下之水平而應付之費用、佣金(包括但不限於任何及一切包銷佣金以及額外獎勵費)及開支之額外削減總額(倘計入於本(ii)項之前，調整額為負數)， 及，為清楚起見，調整額或為正數、零或負數。
「調整」	指	本發售通函「分派政策」一節所賦予之涵義。
「年度可分派收入」	指	本發售通函「分派政策」一節所賦予之涵義。
「申請表格」	指	白色申請表格、黃色申請表格及藍色申請表格，或按文義所指上述表格之任何一種。
「評估值」	指	誠如本發售通函附錄五所載述，由獨立物業估值師對某一特定物業於二零零六年九月三十日評估之價值。
「組織章程」	指	管理人之組織章程。
「聯繫人」	指	《證券及期貨條例》所賦予之涵義。

「保證配額」	指	合資格恒基地產股東有權申請優先發售項下之保留基金單位之保證配額，保證配額按各合資格恒基地產股東於二零零六年十二月七日營業時間結束時所持有每13股恒基地產股份之完整倍數認購1個保留基金單位作為基準計算。為免生疑問，於二零零六年十二月七日營業時間結束時持有少於13股恒基地產股份之任何合資格恒基地產股東將不獲授權申請任何保留基金單位。
「保證最低租金」	指	每年港幣4.054億元(就上市日期至二零零七年六月三十日止期間按比例計算而言)、每年港幣4.294億元(就截至二零零八年六月三十日止年度而言)及每年港幣4.549億元(就截至二零零九年六月三十日止年度而言)。
「平均租用水平」或 「平均租用率」	指	每項物業於有關期間之平均租用率或平均租用水平，乃按有關物業於有關期間截至每月底之租用率之總和，除以有關期間之月數計算。
「銀行業條例」	指	香港法例第155章銀行業條例，以目前為止經修訂、補充或以其他方式修改者為準。
「基本放棄分派基金單位」	指	具有本發售通函「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」一節所賦予之涵義。
「基本費用」	指	於有關時間應付予管理人之費用，費率不超過於有關時間每年物業價值0.4%或根據信託契約固定或釐定之其他費率。
「百利商業中心物業」	指	位於九龍漆咸道南87-105號百利商業中心地下1、2、3、4、5、6、7、8、9、10、11、12、13、17、36、37、38、39、40、41、42、43、44、45、46、47、48、50、51、52、53、54、55、56、57、58、59、60、61、62、63、64、65、66、67、68、69、71、73、74、75、76、77、78、79、80、81、82、83及84號舖，由新萬發展有限公司直接擁有。
「百利商業中心物業 買賣協議」	指	由Perfect Bright及Furnline(作為賣方)與美光資源有限公司(作為買方)就買賣新萬發展有限公司(一家於香港註冊成立之公司，其直接擁有百利商業中心物業)之股份而於二零零六年十二月二日訂立之協議。

釋 義

「董事局」	指	董事局。
「寶恆商業中心」	指	位於香港上環文咸東街50號之寶恆商業中心，由沛達發展有限公司直接擁有。
「寶恆商業中心買賣協議」	指	由Crown Faith Enterprises Ltd. (作為賣方) 與控股公司 (作為買方) 就買賣(1) Balwyn Assets Limited；及(2) Caufield Assets Limited (兩家公司均於英屬處女群島註冊成立，並透過沛達發展有限公司 (一家於香港註冊成立之公司，分別由Balwyn Assets Limited及Caufield Assets Limited各自擁有50%) 間接擁有寶恆商業中心) 之股份而於二零零六年十二月二日訂立之兩份協議。
「營業日」	指	香港持牌銀行一般營業之日 (不包括星期六、星期日、公眾假期及於當日上午九時正至下午五時正之任何時間在香港懸掛八號或以上之熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號之日)。
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島。
「中央結算系統」	指	香港結算設立及運作之中央結算及交收系統。
「中央結算系統經紀參與者」	指	獲准以經紀參與者身份參與中央結算系統之人士。
「中央結算系統託管商參與者」	指	獲准以託管商參與者身份參與中央結算系統之人士。
「中央結算系統投資者參與者」	指	獲准以投資者身份參與中央結算系統之人士，可為個人、聯名人士或法團。
「中央結算系統參與者」	指	中央結算系統經紀參與者，或中央結算系統託管商參與者，或中央結算系統投資者參與者。
「CEPA」	指	香港與中國訂立之更緊密經貿關係安排。
「代收費用」	指	於物業管理協議中使用時，就一項房地產物業及有關任何財政年度或其部份而言，租戶或許可證持有人應付予有關物業控股公司之所有冷氣費、管理費、推廣費、政府差餉、政府地租、公用事業開支、清潔及其他費用。

釋 義

「公司條例」	指	香港法例第32章公司條例，以目前為止經修訂、補充或以其他方式修改者為準。
「完成」	指	根據買賣協議完成買賣目標公司股份、目標物業、融資公司股份及域名公司股份。
「合規手冊」	指	管理人就管理陽光房地產基金所用之合規手冊。
「關連人士」	指	《房地產投資信託基金守則》所賦予之涵義。
「綜合租金收入」	指	就任何財政年度而言及於根據該等調整付款契約透過削減房地產(該等物業除外)貢獻之款項作出任何調整後之綜合租金收入總額，連同陽光房地產基金於有關財政年度之已刊發經審核年度財務報告內所載之任何租金保險索償損失金額。
「可換股工具」	指	可由陽光房地產基金或陽光房地產基金之任何特殊目的公司所發行，可轉換或交換為基金單位之任何證券，或認購或發行基金單位之任何購股權或認股權證或類似權利(或可轉換或交換為基金單位之任何證券)；及提述「根據」任何可換股工具發行基金單位，則指根據該等可換股工具之條款及條件行使任何換股、交換、認購或類似權利(視情況而定)而發行基金單位。
「Corpson」	指	Corpson Investment Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之公司，由SKFE間接全資擁有。
「物業轉易及財產條例」	指	香港法例第219章物業轉易及財產條例，以目前為止經修訂、補充或以其他方式修改者為準。
「該等調整付款契約」	指	恒基地產調整付款契約、SKFE調整付款契約、恒基發展調整付款契約及恒基兆業調整付款契約。
「該等放棄分派契約」	指	恒基地產放棄分派契約及SKFE放棄分派契約。

釋 義

「公契」	指	就一項物業而言： (a) 界定及規管該發展項目（該物業構成其中一部份）之擁有人及管理人之權利、權益及責任之契約；及 (b) 訂明包括與該發展項目有關之管理及保養等條文之契約。
「稅務契約」	指	預期於買賣協議（物業買賣協議除外）完成後，由有關賣方與有關保證人為受託人（作為陽光房地產基金之受託人）而簽訂之每份契約。
「存置財產」	指	現時根據信託契約以信託基金形式持有或視作持有（包括但不限於透過特殊目的公司）之陽光房地產基金全部資產，包括信託契約允許之所有認可投資，以及發行基金單位所產生之認購款項或申請認購基金單位之款項之利息。
「地政總署署長」	指	於香港負責與地政有關事務之政府部門地政總署之首長。
「董事」	指	管理人之董事。
「放棄分派」	指	根據該等放棄分派契約放棄陽光房地產基金之若干分派配額及（如適用）放棄獲得任何放棄分派付款。
「放棄分派付款」	指	恒基地產認購人或SKFE認購人根據該等放棄分派契約向受託人（為陽光房地產基金之利益）作出之付款。
「分派收益率」	指	按年度計算之每基金單位分派除以每個基金單位之市價（或其他部份所指之任何價格），並以百分比呈列。
「沽售費用」	指	應付予管理人之費用，費率不超過陽光房地產基金直接或間接沽售或全部出售任何房地產售價之0.5%（或按陽光房地產基金持有所出售房地產之權益比例（倘適用）），或根據信託契約固定或釐定之其他費率。

釋 義

「域名公司」	指	Smartwise Services Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司。
「域名公司買賣協議」	指	由Corpson作為賣方與控股公司作為買方於二零零六年十二月二日就買賣域名公司股份而訂立之協議。
「域名公司股份」	指	組成域名公司全部已發行股本之股份。
「每基金單位分派」	指	每個基金單位之分派。
「每基金單位分派擔保」	指	目標公司股份之賣方及SKFE或恒基地產或恒基兆業(視情況而定)作為擔保人與受託人(作為陽光房地產基金之受託人)及管理人於二零零六年十二月二日訂立之擔保契約；及恒基發展與受託人(作為陽光房地產基金之受託人)及管理人於二零零六年十二月二日訂立之擔保契約；根據各份擔保契約，陽光房地產基金於上市日期至二零零九年六月三十日期間之每基金單位分派將獲擔保，該等擔保統稱為「每基金單位分派擔保」。
「恒港中心」	指	位於九龍尖沙咀金巴利街1B號之恒港中心，由昌明科技有限公司直接擁有。
「恒港中心買賣協議」	指	由豐協發展有限公司(作為賣方)與嘉昇投資有限公司(作為買方)於二零零六年十二月二日就買賣昌明科技有限公司(一家於香港註冊成立之公司，其直接擁有恒港中心)之股份而訂立之協議。
「行政人員」	指	管理人於本發售通函刊發日期之行政人員。
「現有借貸」	指	就各目標公司及其一間或以上之附屬公司(如適用)而言，其借款之債項總額(不包括任何公司間貸款)，包括於緊接完成前欠負之所有未償還本金、利息或其他款項。

釋 義

「貸款融資」	指	批予融資公司之合共港幣40.50億元有抵押信貸融資，包括由中國銀行(香港)有限公司、法國巴黎銀行香港分行、東方匯理銀行、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(作為獲委託安排行)等組成之銀團作出之定期貸款融資及循環信貸融資。
「融資協議」	指	定期貸款融資協議、循環信貸融資協議，以及(倘相關)與貸款融資有關之抵押文件及其他協議以及與其有關之任何補充／修訂協議。
「融資公司」	指	Transmart Enterprises Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之公司。
「融資公司買賣協議」	指	由Corpson(作為賣方)與控股公司(作為買方)就買賣融資公司股份而於二零零六年十二月二日訂立之協議。
「融資公司股份」	指	融資公司之股份，相當於其全部已發行股本。
「不可抗力事件」	指	具有本發售通函「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」一節所賦予之涵義。
「Furnline」	指	Furnline Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之公司，由李兆基博士一個家族信託基金間接擁有。
「二零零三財政年度」	指	截至二零零三年六月三十日止財政年度。
「二零零四財政年度」	指	截至二零零四年六月三十日止財政年度。
「二零零五財政年度」	指	截至二零零五年六月三十日止財政年度。
「二零零六財政年度」	指	截至二零零六年六月三十日止財政年度。
「本地生產總值」	指	本地生產總值。
「資產負債比率」	指	綜合借貸對合計資產總值之比率。

釋 義

「港逸軒物業」	指	位於香港北角春秧街128號之港逸軒地下A室連後巷天井、B室連後巷天井、C室、D室、E室連後巷天井、F室連後巷天井、1樓1室、2室(連同2樓之A/C基座)及3室以及廣告位，由展悅投資有限公司直接擁有。
「港逸軒物業買賣協議」	指	由Panson Resources Limited (作為賣方) 與控股公司 (作為買方) 就買賣Protim International Limited (一家於英屬處女群島註冊成立之公司，於完成時透過展悅投資有限公司間接擁有港逸軒物業之100%) 之全部已發行股本而於二零零六年十二月二日訂立之協議。
「政府」	指	香港特別行政區政府。
「政府批地契約」	指	就每項物業而言，有關物業公司獲政府批地而持有有關物業之政府租契或換地／賣地／批地／重批／增批規約 (視情況而定) 及其任何修訂或修改。
「甲級寫字樓」	指	具備頂級裝潢之現代化寫字樓樓宇，布局靈活、偌大樓層面積、大堂及通道裝修華麗寬敞、有效中央空調系統、良好載客及載貨升降機服務、專業管理，通常附有車位設施。
「乙級寫字樓」	指	一般設計而具備優質裝潢之寫字樓樓宇，布局靈活、中等樓層面積、大堂空間充裕、設有中央或獨立式空調、充足升降機服務、良好管理，車位設施非必需。
「丙級寫字樓」	指	附簡單基本裝潢之寫字樓樓宇，布局彈性較低、樓層面積小、基本大堂，一般不附設中央空調、升降機服務僅足夠或不足使用、低至基本水平之管理，不設車位設施。
「物業收益總額」	指	就一項物業及就任何財政年度或其部份而言，相當於收益總額減代收費用。

「可出租總面積」	指	就一項物業而言，該項物業由有關物業公司釐定為於某一特定時間可予出租之面積，包括物業整體內所有作公共使用之公用或樓宇設施範圍，亦包括就管理及維護物業作配套用途之面積（不包括停車場面積）。
「收益總額」	指	於物業管理協議中使用時，就任何物業及就任何財政年度或其部份而言，於該財政年度或其部份營運該物業所應計或產生之所有收入，包括但不限於基本租金收入、按營業額收取之租金、許可證費、代收費用及租戶、許可證持有人及特許銷售商應付之其他金額（經扣除所有回扣、退款、減免或折扣及免租期內之回扣）、業務干擾保險付款、停車場收入、大堂中庭收入、利息收入、廣告及營運該物業應佔之其他收入，但不包括以下各項： i. 銷售及／或出售房地產及／或營運設備所獲得或產生之款項或其任何部份； ii. 投購保險所得之所有款項（但不包括計入收益總額之業務干擾保險付款）； iii. 所有租金及其他可退回保證按金； iv. 該物業之租戶、許可證持有人及使用者銷售或供應服務或貨品而須支付之所有稅項（不論現時或將來生效），該等稅項須由有關物業控股公司向稅務機關負責；及 v. 任何調整付款。

「保證每基金單位分派」	指：	(a) 就由預計上市日期至二零零七年六月三十日止期間而言，為每個基金單位港幣0.1161元(即相等於該期間之預測每基金單位分派(已計及放棄分派))(或倘若上市日期為二零零六年十二月二十一日以外之日子)，則除以由二零零六年十二月二十一日至二零零七年六月三十日(包括首尾兩日)止期間之日數，再乘以實際上市日期至二零零七年六月三十日(包括首尾兩日)止期間之日數計算之金額)；及 (b) 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各年度，為每個基金單位港幣0.2208元(即相等於由預計上市日期至二零零七年六月三十日止期間按年度計算之預測每基金單位分派)。
「恒基兆業」	指	恒基兆業有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，為恒基地產之控股股東。
「恒基兆業調整付款契約」	指	賣方(如當中所描述)、恒基兆業(作為擔保人)、管理人與受託人於二零零六年十二月二日訂立之調整付款契約。
「恒基發展」	指	恒基兆業發展有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，其股份於主板上市，為恒基地產一家附屬公司。
「恒基發展調整付款契約」	指	恒基發展、管理人與受託人於二零零六年十二月二日訂立之調整付款契約。
「歷史期間」	指	截至二零零四年、二零零五年及二零零六年六月三十日止三個財政年度。
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣。
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則，以目前為止經修訂、補充或以其他方式修改者為準。
「香港會計師公會」	指	香港會計師公會。
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司。
「香港結算代理人」	指	香港中央結算(代理人)有限公司。

釋 義

「恒基地產」	指	恒基兆業地產有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，其股份於主板上市。
「恒基地產承諾集團」	指	恒基地產集團(不包括恒基發展、任何獨立上市之其他公司及彼等各自之附屬公司，條件為恒基發展(或視情況而定該等其他公司)為一家上市公司)。
「恒基地產承諾函件」	指	恒基地產於二零零六年十一月二十九日向管理人發出之函件，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 — 恒基地產承諾函件」一節。
「恒基地產調整付款契約」	指	賣方(如當中所描述)、恒基地產(作為擔保人)、管理人與受託人於二零零六年十二月二日訂立之調整付款契約。
「恒基地產放棄分派契約」	指	Cobase Limited、Richful Resources Limited、恒基地產、管理人及受託人就放棄陽光房地產基金之若干分派配額而於二零零六年十二月二日訂立之放棄分派配額契約。
「恒基地產集團」	指	恒基地產及其附屬公司。
「恒基地產股份」	指	恒基地產股本中每股面值港幣2.00元之普通股。
「恒基地產認購人」	指	Cobase Limited及Richful Resources Limited，而「恒基地產認購人」則指任何一方。
「恒基地產認購協議」	指	恒基地產與管理人於二零零六年十二月二日訂立之認購協議；據此，恒基地產已同意透過其間接全資附屬公司Cobase Limited及Richful Resources Limited認購分別40,541,958個及27,027,972個基金單位。
「控股公司」	指	Sunlight REIT Holding Limited，一家於開曼群島註冊成立之公司，由陽光房地產基金直接全資擁有。
「香港」或「香港特區」	指	中國香港特別行政區。
「香港公認會計原則」	指	香港一般公認之會計原則。

釋 義

「香港銀行同業拆息」或「HIBOR」	指	銀行在銀行同業市場就介乎隔夜至一年特定年期提供之港元借貸利率。
「香港公開發售」	指	根據本發售通函及白色及黃色申請表格所述之條款及條件，按發售價在香港公開發售基金單位。
「香港公開發售基金單位」	指	陽光房地產基金根據香港公開發售初步發售之104,538,000個基金單位(可按本發售通函「發售建議之架構」一節予以調整及重新分配)。
「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司。
「香港包銷商」	指	香港公開發售之包銷商，名稱載於本發售通函「包銷—香港包銷商」一節。
「香港包銷協議」	指	於二零零六年十二月七日就香港公開發售訂立之包銷協議。
「收入」	指	所有租金、利息、股息、分派、許可證費、服務費、按營業額收取之租金、廣告收入及管理人認為符合香港一般公認會計準則有關收入性質之該等其他收入(包括退稅)，但為免生疑問，並不包括調整付款。
「獨立物業估值師」	指	第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司。
「該等中間控股公司」	指	房地產基金集團公司(控股公司、物業公司、融資公司、財資公司及域名公司除外)，而「中間控股公司」指彼等任何一方。
「國際發售」	指	按發售價提呈國際發售基金單位予機構、專業及其他投資者認購，以籌措現金，詳情載於本發售通函「發售建議之架構」一節。
「國際發售基金單位」	指	國際發售中初步提呈發售予投資者之940,832,362個基金單位(可按本發售通函「發售建議之架構」一節予以調整及重新分配)及超額配售權下最多104,538,000個額外基金單位。

釋 義

「國際包銷商」	指	由聯席全球協調人領導之一群國際發售包銷商。
「國際包銷協議」	指	預期由管理人、恒基地產、SKFE、恒基發展、恒基兆業、聯席全球協調人及國際包銷商於二零零六年十二月十三日就國際發售訂立之包銷協議，詳情載於本發售通函「包銷」一節。
「發行價」	指	根據信託契約可予發行之新基金單位之價格。
「個人遊」	指	個人遊計劃。
「渣華道108號商業中心」	指	位於香港渣華道108號之渣華道108號商業中心，分別由寶添發展有限公司及加隆置業有限公司(兩家公司均於香港註冊成立)直接擁有約66.7%及33.3%。
「渣華道108號商業中心買賣協議」	指	由(1) Panson Resources Limited (作為賣方) 與控股公司 (作為買方) 就買賣Besteam Resources Limited (一家於英屬處女群島註冊成立之公司，透過寶添發展有限公司 (一家於香港註冊成立之公司) 間接擁有渣華道108號商業中心約66.7%) 之全部已發行股本；及(2)恒基發展 (作為賣方) 與Besteam Resources Limited (作為買方) 就買賣加隆置業有限公司 (一家於香港註冊成立之公司，其直接擁有渣華道108號商業中心約33.3%) 之股份而於二零零六年十二月二日訂立之兩份協議。
「聯席全球協調人」	指	香港上海滙豐銀行有限公司、德意志銀行香港分行及麥格理證券股份有限公司。
「九鐵車站」	指	由九廣鐵路公司營運之九廣鐵路車站。

「光華廣場物業」	指	位於香港新界元朗大棠路11號光華廣場地下1號舖(連閣樓)、2號舖(連閣樓)、3號舖(連閣樓)、4號舖(連閣樓)、5號舖(連閣樓)、6號舖(連閣樓)及7號舖(連閣樓)、3樓7及8號寫字樓、5樓2、3、4及5號寫字樓、8樓寫字樓、9樓寫字樓、11樓1、2、3、4、5、6、7、8及9號寫字樓、12樓2、3、4、5、6、7及8號寫字樓、13樓寫字樓連平台、14樓寫字樓、15樓寫字樓、CAC單位及廣告板，由實盈置業有限公司直接擁有(3樓8號寫字樓於完成時將由實盈置業有限公司直接擁有)。
「光華廣場物業買賣協議」	指	由恒基兆業(作為賣方)與明威有限公司(作為買方)就買賣實盈置業有限公司(一家於香港註冊成立之公司，其直接擁有光華廣場物業，而3樓8號寫字樓將於完成時由實盈置業有限公司直接擁有)之股份而於二零零六年十二月二日訂立之協議。
「最後實際可行日期」	指	二零零六年十一月二十七日，即確定本發售通函中所載資料之最後實際可行日期。
「租約」	指	向租戶批出一項物業(停車場除外)之租約、租賃協議或許可證(不包括停車場)。「各租約」亦據此解釋。
「上市協議」	指	受託人、管理人(作為集體投資計劃營辦人)與香港聯交所就陽光房地產基金將予訂立之協議。
「上市日期」	指	基金單位首次上市之日期，預期為二零零六年十二月二十一日(「預計上市日期」)，自該日起基金單位獲准在香港聯交所進行買賣。
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則。
「貸款」	指	融資公司欠負融資公司股份賣方或其聯營公司之款項總額。

釋 義

「主板」	指	香港聯交所營運之證券交易所(不包括期權市場)，乃獨立於香港聯交所之創業板，且與之並行營運。
「管理費」	指	應付予管理人之管理費，包括基本費用及浮動費用。
「管理人」	指	恒基陽光資產管理有限公司，一家於香港註冊成立之公司，為恒基地產之間接全資附屬公司。
「市場顧問」或「戴德梁行」	指	戴德梁行有限公司。
「市價」	指	於某一特定日子由管理人釐定之價格，為緊接該日前十個交易日期間在香港聯交所的一般交易情況下於香港聯交所進行所有基金單位交易之加權平均價格。
「市值」	指	在進行適當推銷後，自願買方及自願賣方經公平磋商，在知情、審慎及不受脅逼之情況下於估值日期買賣一項物業之估計款額。
「最高發售價」	指	申請人根據香港公開發售，就每個基金單位應付之最高價格港幣2.60元(須全數繳足)。
「新都城一期物業」	指	位於香港新界西貢將軍澳運亨路1號新都城一期之商業發展項目及停車場，於完成時將由Crownwill Limited直接擁有。
「新都城一期物業股份買賣協議」	指	由Crown Faith Enterprises Ltd.(作為賣方)與建邦有限公司(作為買方)就買賣Crownwill Limited(一間於英屬處女群島註冊成立之公司，直接擁有新都城一期物業)之全部已發行股本而於二零零六年十二月二日訂立之協議。
「新都城一期物業買賣協議」	指	由崇景建業有限公司、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分別約38.7%、34.7%及26.6%而於二零零六年十一月十日訂立之協議(經二零零六年十二月二日訂立之補充協議補充)。

釋 義

「最低發售價」	指	申請人根據香港公開發售，就每個基金單位應付之預期最低價格港幣2.45元（須全數繳足）。
「地鐵站」	指	由地鐵有限公司營運之地下鐵路系統之車站。
「資產淨值」	指	資產淨值，按資產總值減負債總額計算。
「物業收入淨額」	指	就陽光房地產基金各物業之壞賬開支、任何銷售溢利／虧損、減值撥備／回撥（就一項待售之已完成物業）以及公允價值之減少／增加（就一項投資物業而言）前之物業收入淨額。
「新市鎮」	指	由政府選定進行大型發展之九個地區—(1)一九七零年代初之荃灣、沙田及屯門；(2)一九七零年代末之大埔、元朗、粉嶺及上水；及(3)一九八零年代初之將軍澳、天水圍及北大嶼山。
「約務更替」	指	Dorway Investment Limited (恒基地產之全資附屬公司) 轉讓若干利率掉期協議項下之權利、利益、義務及負債予融資公司。
「物業收入淨額」	指	於任何時間之收入減物業開支。
「有形資產淨值」	指	有形資產淨值，按資產淨值減無形資產（包括商譽）計算。
「租用率」	指	就某一項物業而言及於指定時間，租戶或許可證持有人根據租約或許可證租用之平方呎可出租總面積佔該物業可出租總面積總數之百分比。就此而言，「租用」指於某一地區內，根據於二零零六年十月三十一日或之前訂立之書面協議而存在之一份租約或許可證，有關租約或許可證於指定時間有效或視作有效。
「入伙紙」	指	建築事務監督發出之書面許可，證明有關之發展項目或樓宇適合被佔用。

釋 義

「發售價」	指	根據發售建議將予發行及配發之每個基金單位之最終港幣價格(不包括1%經紀佣金、0.005%香港聯交所交易費、0.004%證監會交易徵費)，釐定發售價詳情請參閱本發售通函「發售建議之架構」一節。
「發售建議」	指	香港公開發售及國際發售(包括優先發售)。
「發售通函」	指	本發售通函，乃就有關發售建議而發行。
「安隆商業大廈物業」	指	位於香港灣仔洛克道276-278號之安隆商業大廈(6樓1號寫字樓(亦稱寫字樓A室)及21樓1及2號寫字樓(亦稱寫字樓A及B室)除外)，由旺冠發展有限公司直接擁有。
「安隆商業大廈物業買賣協議」	指	由發邦發展有限公司(作為賣方)與建益投資有限公司(作為買方)就買賣旺冠發展有限公司(一家於香港註冊成立之公司，其直接擁有安隆商業大廈物業)之股份而於二零零六年十二月二日訂立之協議。
「營運設備」	指	就一項房地產物業而言，根據該項房地產物業之經批准年度物業計劃及預算，用於營運該項房地產物業之設備、物品或用品。
「普通決議案」	指	由基金單位持有人提呈，並獲出席及有投票權者以簡單過半數票通過之決議案，惟會議之法定人數必須為兩名或以上合共持有已發行基金單位10%之基金單位持有人。
「超額配售權」	指	SKFE及恒基地產授予聯席全球協調人之配售權，以要求Uplite Limited(SKFE之間接全資附屬公司)或Cobase Limited(恒基地產之間接全資附屬公司)提供分別最多達88,544,016個及15,993,984個基金單位，該等基金單位僅為補足基金單位之超額分配(如有)而提呈發售予投資者作為國際發售之一部份。

「海外恒基地產股東」	指	於二零零六年十二月七日營業時間結束時恒基地產股東名冊所示登記地址位於香港以外地區，而經恒基地產之董事局根據相關地區法律之法律限制或該地區之相關監管機構或證券交易所之規定作出查詢後（倘切實可行），認為不將之包括在「合資格恒基地產股東」之定義內乃屬必需或權宜之恒基地產股份登記持有人。
「俊暉華庭物業」	指	位於九龍紅磡蕪湖街118號俊暉華庭地下1、2、3、4、5、6、7號舖及地下8號舖及其天台、1樓1及2號寫字樓、1、2、3、4及5號廣告位、商業公共地方及設施、私人樓梯及樓梯平台以及保留部份，於完成時分別由倍微置業有限公司及港文發展有限公司直接擁有80%及20%。
「俊暉華庭物業 買賣協議」	指	由(1)Perfect Bright及Furnline（作為賣方）與華景企業有限公司（作為買方）就買賣倍微置業有限公司（一家於香港註冊成立之公司，於完成時將直接擁有俊暉華庭物業之80%）之股份；及(2)Perfect Bright及Furnline（作為賣方）與華景企業有限公司（作為買方）就買賣於港文發展有限公司（一家於香港註冊成立之公司，於完成時將直接擁有俊暉華庭物業之20%）之股份而分別於二零零六年十二月二日訂立之兩份協議。
「Perfect Bright」	指	Perfect Bright Properties Inc.，一家於英屬處女群島註冊成立之公司，由李兆基博士一個家族信託基金間接擁有。
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本發售通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣。
「前身業務」	指	在計算本發售通函附錄一所載經審核財務報表內之歷史期間之過往經營業績及現金流量報表時，計入之於收購完成前物業公司及（不包括物業公司已涵蓋者）該等物業擁有人之房地產業務活動。

釋 義

「優先發售」	指	根據本發售通函及 藍色 申請表格之條款及條件並在該等條款及條件規限下，在國際發售項下提呈之基金單位中，撥出按發售價向合資格恒基地產股東優先發售63,049,362個基金單位（相當於發售建議項下初步提呈之基金單位約6%（可予調整及視超額配售權行使與否而定）），有關之進一步詳情載於本發售通函「發售建議之架構－優先發售」一節。
「定價日」	指	就發售建議釐定發售價之日期，預期為二零零六年十二月十三日（星期三）或前後。
「盈利預測期間」	指	由預計上市日期至二零零七年六月三十日之期間。
「該等物業」	指	(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、(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)俊暉華庭物業及(20)御皇臺物業，而「物業」指當中任何之一。

「物業公司」	指	於完成時該等物業各自之直接擁有人(即(1)就皇后大道東248號而言為積威置業有限公司、興彰有限公司及夏爽有限公司、(2)就寶恆商業中心而言為沛達發展有限公司、(3)就富時中心而言為威發隆發展有限公司、(4)就文咸東街135商業中心物業而言為Tinselle Investment Limited、(5)就雲山大廈物業而言為旺信發展有限公司、(6)就渣華道108號商業中心而言為寶添發展有限公司及加隆置業有限公司、(7)就新輝商業中心物業而言為裕來地產發展有限公司、(8)就偉程商業大廈物業而言為盈福發展有限公司、(9)就永樂街235商業中心而言為建巧投資有限公司、(10)就裕輝商業中心物業而言為利萬發展有限公司、(11)就恒港中心而言為昌明科技有限公司、(12)就安隆商業大廈物業而言為旺冠發展有限公司、(13)就新都城一期物業而言為Crownwill Limited、(14)就上水中心購物商場而言為Bayman Limited、(15)就光華廣場物業而言為實盈置業有限公司、(16)就百利商業中心物業而言為新萬發展有限公司、(17)就港逸軒物業而言為展悅投資有限公司、(18)就耀星華庭物業而言為安協發展有限公司及彩和發展有限公司、(19)就俊暉華庭物業而言為倍徽置業有限公司及港文發展有限公司，及(20)就御皇臺物業而言為傑運發展有限公司)；而「物業公司」指當中任何之一。
「物業顧問」	指	戴德梁行有限公司及第一太平戴維斯工程顧問有限公司。
「物業開支」	指	直接物業相關開支，包括但不限於物業管理費、物業保險開支、有關房地產之稅項(包括印花稅、註冊費、營業稅及城市房地產稅)、有關維修及維護之開支，以及與收入有關之壞賬開支。

釋 義

「物業管理協議」	指	由管理人與物業管理人就該等物業及陽光房地產基金日後可能收購任何其他香港物業提供若干物業管理、租務管理，以及市場推廣服務，而於二零零六年十一月二十九日訂立之協議。
「物業管理人」	指	恒基陽光物業管理有限公司，一家於香港註冊成立之公司，為恒基地產之間接全資附屬公司。
「物業買賣協議」	指	新都城一期物業買賣協議及上水中心購物商場買賣協議。
「物業價值」	指	陽光房地產基金應佔所有由受託人直接持有或受託人透過房地產基金集團公司間接持有之房地產物業之權益之價值。
「買方公司」	指	目標公司股份、目標物業、融資公司股份及域名公司股份各自之買方（即(1)就Meca Enterprises Limited、Balwyn Assets Limited、Caufield Assets Limited、Onecote Assets Limited、Alpha Skill Properties Limited、Besteam Resources Limited、Prosper City Enterprises Limited、Protim International Limited、融資公司及域名公司而言為控股公司；(2)就夏爽有限公司而言為Barson Resources Limited；(3)就威發隆發展有限公司而言為Bestar Resources Limited；(4)就加隆置業有限公司而言為Besteam Resources Limited；(5)就盈福發展有限公司而言為祥德投資有限公司；(6)就建巧投資有限公司而言為豐力有限公司；(7)就利萬發展有限公司而言為亨威國際有限公司；(8)就昌明科技有限公司而言為嘉昇投資有限公司；(9)就旺冠發展有限公司而言為建益投資有限公司；(10)就Crownwill Limited而言為建邦有限公司；(11)就Bayman Limited而言為Kochi Enterprises Limited；(12)就實盈置業有限公司而言為明威有限公司；(13)就新萬發展有限公司而言為美光資源有限公司；(14)就安協發展有限公司及彩和發展有限公司而言為高峰國際有限公司；(15)就倍徽置業有限公司及港文發展有限公司而言為華景企業有限公司；(16)就傑運發展有限公司而言為永好投資有限公司；(17)就新都城一期物業而言為Crownwill Limited；及(18)就上水中心購物商場而言為Bayman Limited)；而「買方公司」指當中任何之一。

釋 義

「按季度計算」	指	按季度作出之計算。
「合資格恒基地產股東」	指	於二零零六年十二月七日營業時間結束時名列於恒基地產之股東名冊內登記為持有恒基地產股份之人士，不包括海外恒基地產股東及恒基地產股份之持有人，而恒基地產之最終控股股東 Hopkins (Cayman) Limited，根據《證券及期貨條例》第XV部被視為擁有該等恒基地產股份之權益。
「房地產」	指	任何土地，以及於任何土地或任何土地所附帶之權益、購股權或其他權利(就本釋義而言，「土地」包括以任何形式保有之土地(不論是否與地面分離)、建於其上之建築物或建築物部份(不論是否已竣工及不論是否以水平或垂直或其他方式劃分)、有體或無體之物業單位及可繼承產，以及其任何產業或權益)。
「記錄日期」	指	管理人釐定作為確定有權收取任何分派之基金單位持有人之記錄日期。
「S條例」	指	《美國證券法》S規例。
「房地產投資信託基金」	指	房地產投資信託基金。
「《房地產投資信託基金守則》」	指	證監會公佈之《房地產投資信託基金守則》，可能不時作出更改、修改、修訂或取代，或以刊發指引、政策、守則說明或證監會公佈其他指引，或在任何特定情況下，根據管理人及受託人之指定書面要求作出補充。
「房地產基金集團公司」	指	由陽光房地產基金現時(或於完成時)直接或間接全資擁有或過半數擁有之實體，其直接或間接持有或擁有(或於完成時持有或擁有)房地產或安排(或將安排)融資或為陽光房地產基金執行(或將執行)財資管理或其他職能；而「房地產基金集團公司」指當中任何之一。

釋 義

「關連房地產基金」	指	另一項房地產投資信託基金，其於向恒基地產承諾集團購入之香港寫字樓及／或零售物業之直接或間接權益（「有關權益」）之價值，較相等於該房地產投資信託基金之資產總值5%之金額為高，有關權益之計算並不包括(i)買賣並非由恒基地產承諾集團控制過半數權益之任何物業；及(ii)該房地產投資信託基金於物業已按類似或較佳條款讓陽光房地產基金優先購買後方購入之任何物業在內。
「有關日期」	指	發行或建議發行任何基金單位或可換股工具之有關協議或其他文據之日期，或授出任何可換股工具之日期（視情況而定）（以較早發生者為準）。
「租金收入」	指	租戶根據彼等之租賃協議應付之租金及許可證持有人根據彼等就該等物業空間之許可證安排應付之許可費（不包括來自該等物業停車場或陽光房地產基金不時持有之任何其他房地產（或其權益）之任何收入），並（倘適用）指就於出租期間為租戶提供任何免租期之影響及租戶於出租期間應付之上漲租金而作出攤銷調整之租金，以及就許可證持有人於整個許可證期間支付之任何整筆付款而作出攤銷調整之許可證費。
「保留基金單位」	指	根據優先發售提呈及將從國際發售提呈之基金單位中撥出之基金單位。
「富時中心」	指	位於九龍旺角彌敦道585號之富時中心，由威發隆發展有限公司直接擁有。
「富時中心買賣協議」	指	由Enhance Invest Inc.（作為賣方）與Bestar Resources Limited（作為買方）就買賣威發隆發展有限公司（一家於香港註冊成立之公司，其直接擁有富時中心）之股份而於二零零六年十二月二日訂立之協議。

「御皇臺物業」	指	位於香港北角英皇道933號御皇臺地下1號舖、地下2號舖連1樓之空調位、地下3號舖連1樓之空調位、地下4號舖連1樓之空調位、地下5號舖連地下及1樓之空調位、地下6號舖、地下7號舖、地下8號舖、地下9號舖連1樓之空調位、地下10號舖及地下11號舖、廣告位及安全島，以及1樓1-24號停車位、2樓1-25號停車位及3樓M1-M10號電單車位，由傑運發展有限公司直接擁有。
「御皇臺物業買賣協議」	指	由敏昌發展有限公司(作為賣方)與永好投資有限公司(作為買方)就買賣傑運發展有限公司(一家於香港註冊成立之公司，其直接擁有御皇臺)之股份而於二零零六年十二月二日訂立之協議。
「買賣協議」	指	(1)皇后大道東248號買賣協議、(2)寶恆商業中心買賣協議、(3)富時中心買賣協議、(4)文咸東街135商業中心物業買賣協議、(5)雲山大廈物業買賣協議、(6)渣華道108號商業中心買賣協議、(7)新輝商業中心物業買賣協議、(8)偉程商業大廈物業買賣協議、(9)永樂街235商業中心買賣協議、(10)裕輝商業中心物業買賣協議、(11)恒港中心買賣協議、(12)安隆商業大廈物業買賣協議、(13)新都城一期物業股份買賣協議、(14)上水中心購物商場股份買賣協議、(15)光華廣場物業買賣協議、(16)百利商業中心物業買賣協議、(17)港逸軒物業買賣協議、(18)耀星華庭物業買賣協議、(19)俊暉華庭

釋 義

物業買賣協議、(20)御皇臺物業買賣協議、(21)融資公司買賣協議、(22)域名公司買賣協議、(23)新都城一期物業買賣協議及(24)上水中心購物商場買賣協議；而「買賣協議」指當中任何之一。

「沙士」	指	嚴重急性呼吸系統綜合症。
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會。
「《證券及期貨條例》」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》，以目前為止經修訂、補充或以其他方式修改者為準。
「上水中心購物商場」	指	位於新界上水智昌路3號上水中心購物商場平台及地庫之停車位及商業發展項目(包括所有店舖、餐廳及幼稚園)，於完成時將由Bayman Limited直接擁有。
「上水中心購物商場買賣協議」	指	由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)就買賣分別約50.6%及49.4%之上水中心購物商場而於二零零六年十一月十日訂立之協議(經二零零六年十二月二日訂立之補充協議補充)。
「上水中心購物商場股份買賣協議」	指	由Crown Faith Enterprises Ltd.(作為賣方)與Kochi Enterprises Limited(作為買方)就買賣Bayman Limited之全部已發行股本而於二零零六年十二月二日訂立之協議。
「主要持有人」	指	《房地產投資信託基金守則》所賦予之涵義。
「SKFE」	指	Shau Kee Financial Enterprises Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司。
「SKFE調整付款契約」	指	賣方(如當中所描述)、SKFE(作為擔保人)、管理人與受託人於二零零六年十二月二日訂立之調整付款契約。

釋 義

「SKFE放棄分派契約」	指	Wintrade Limited、Uplite Limited、SKFE、管理人及受託人就放棄陽光房地產基金之若干分派配額而於二零零六年十二月二日訂立之放棄分派配額契約。
「SKFE集團」	指	SKFE及其附屬公司。
「SKFE認購人」	指	Uplite Limited及Wintrade Limited，而「SKFE認購人」則指任何一方。
「SKFE認購協議」	指	SKFE與管理人於二零零六年十二月二日訂立之認購協議；據此，SKFE已同意透過其間接全資附屬公司Uplite Limited及Wintrade Limited認購分別224,443,625個及149,629,083個基金單位。
「特別決議案」	指	由基金持有人提出，並獲親身或委派代表出席會議及有投票權者以75%或以上之過半數票通過（須以投票表決方式進行）之決議案，惟會議之法定人數必須為兩名或以上合共持有全部已發行基金單位25%之基金單位持有人。
「平方呎」	指	平方呎。
「平方千米」	指	平方千米。
「平方米」	指	平方米。
「穩定價格操作人」	指	香港上海滙豐銀行有限公司。
「新輝商業中心物業」	指	位於九龍旺角新填地街576號新輝商業中心地下A、B、C及D舖；1樓寫字樓A、B、C、D及E室；2樓寫字樓A、B、C及D室；2樓寫字樓E室連平台；3樓寫字樓A室連平台；3樓寫字樓B室連平台；3樓寫字樓C室連平台；3樓寫字樓D室連平台；3樓寫字樓E室連平台；6樓寫字樓A、B、C及D室；7樓寫字樓A、B、C、D及

E室；8樓寫字樓A、B及C室；8樓寫字樓D及E室；9樓寫字樓A、B、C、D及E室；10樓寫字樓C及E室；11樓寫字樓A、B、C、D及E室；12樓寫字樓A、B及C室；13樓寫字樓B、C及D室；14樓寫字樓A室連天台；14樓寫字樓B室連天台；14樓寫字樓C室連天台；14樓寫字樓D室連天台；14樓寫字樓E室連天台；保留部份A及保留部份B，由裕來地產發展有限公司直接擁有(8樓寫字樓A、B及C室於完成時將由裕來地產發展有限公司直接擁有)。

「新輝商業中心物業買賣協議」	指 由Corpson (作為賣方) 與控股公司 (作為買方) 就買賣Prosper City Enterprises Limited (一家於英屬處女群島註冊成立之公司，透過其全資附屬公司裕來地產發展有限公司間接擁有新輝商業中心，而8樓寫字樓A至C室於緊接完成前將由裕來地產發展有限公司直接擁有) 之全部已發行股本而於二零零六年十二月二日訂立之協議。
「陽光房地產基金」	指 陽光房地產投資信託基金，一個以單位信託基金形式組成之集體投資計劃，已根據《證券及期貨條例》第104條獲認可。
「耀星華庭物業」	指 位於香港北角水星街28號耀星華庭地下1、2、3、4、5、6、7、8及9號舖以及商業公用地方及設施，由安協發展有限公司及彩和發展有限公司分別擁有約63.6%及36.4%。
「耀星華庭物業買賣協議」	指 由(1) Perfect Bright及Furnline (作為賣方) 與高峰國際有限公司 (作為買方) 就買賣安協發展有限公司 (一家於香港註冊成立之公司，其直接擁有耀星華庭約63.6%) 及(2)恒基地產 (作為賣方) 與高峰國際有限公司 (作為買方) 就買賣彩和發展有限公司 (一家於香港註冊成立之公司，其直接擁有耀星華庭約36.4%) 之股份而於二零零六年十二月二日訂立之兩份協議。

釋 義

「掉期對方」	指	香港上海滙豐銀行有限公司，其與融資公司將持有自上市日期起生效之利息掉期協議，有關詳情載於本發售通函「管理層對未來經營業績之討論與分析」一節。
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則。
「目標公司」	指	(1)就收購皇后大道東248號而言為Meca Enterprises Limited及夏爽有限公司；(2)就收購寶恆商業中心而言為Balwyn Assets Limited及Caufield Assets Limited；(3)就收購富時中心而言為威發隆發展有限公司；(4)就收購文咸東街135商業中心物業而言為Onecote Assets Limited；(5)就收購雲山大廈物業而言為Alpha Skill Properties Limited；(6)就收購渣華道108號商業中心而言為Besteam Resources Limited及加隆置業有限公司；(7)就收購新輝商業中心物業而言為Prosper City Enterprises Limited；(8)就收購偉程商業大廈物業而言為盈福發展有限公司；(9)就收購永樂街235商業中心而言為建巧投資有限公司；(10)就收購裕輝商業中心物業而言為利萬發展有限公司；(11)就收購恒港中心而言為昌明科技有限公司；(12)就收購安隆商業大廈物業而言為旺冠發展有限公司；(13)就收購新都城一期物業而言為Crownwill Limited；(14)就收購上水中心購物商場而言為Bayman Limited；(15)就收購光華廣場物業而言為實盈置業有限公司；(16)就收購百利商業中心物業而言為新萬發展有限公司；(17)就收購港逸軒物業而言為Protim International Limited；(18)就收購耀星華庭物業而言為安協發展有限公司及彩和發展有限公司；(19)就收購俊暉華庭物業而言為倍徽置業有限公司及港文發展有限公司；及(20)就收購御皇臺物業而言為傑運發展有限公司；而「目標公司」指當中任何之一。
「目標公司股份」	指	組成目標公司或有關目標公司之全部已發行股本之股份。

釋 義

「目標物業」	指	新都城一期物業及上水中心購物商場，及「目標物業」指上述兩項物業中之任何一項。
「租戶」	指	租約或許可證項下(不包括停車位)之承租人、租戶或許可證持有人(視情況而定)。
「財資公司」	指	Triworld Investment Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之公司。
「信託契約」	指	由Uplite Limited(作為財產授予人)、受託人與管理人於二零零六年五月二十六日訂立構成陽光房地產基金之信託契約(以日期分別為二零零六年六月一日及二零零六年十一月二十八日之兩份補充契約補充，並以經任何其他補充契約有可能修訂者為準)。
「受託人」	指	陽光房地產基金之受託人滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司。
「受託人條例」	指	香港法例第29章受託人條例，以目前為止經修訂、補充或以其他方式修改者為準。
「包銷商」	指	香港包銷商及國際包銷商。
「包銷協議」	指	香港包銷協議及國際包銷協議。
「基金單位」	指	陽光房地產基金之基金單位。
「基金單位借貸協議」	指	預期由穩定價格操作人與SKFE之間接全資附屬公司Uplite Limited及恒基地產之間接全資附屬公司Cobase Limited訂立之基金單位借貸協議。
「基金單位過戶處」	指	卓佳證券登記有限公司。
「美國」	指	美利堅合眾國。
「基金單位持有人」	指	基金單位之任何登記持有人。
「美元」	指	美元，美國法定貨幣。
「美籍人士」	指	S規例所賦予之涵義。
「《美國證券法》」	指	一九三三年《美國證券法》(經修訂)。

釋 義

「估值報告」	指	獨立物業估值師編製之估值報告，載於本發售通函附錄五。
「浮動費用」	指	按每年應付予管理人之物業收入淨額(扣除浮動費用前)3%或根據信託契約固定或釐定之其他費率計算之年度浮動費用。
「賣方」	指	目標公司股份、目標物業、融資公司股份及域名公司股份各自之賣方(即(1)就Meca Enterprises Limited、Onecote Assets Limited及Prosper City Enterprises Limited之股份、融資公司股份及域名公司股份而言為Corpson；(2)就夏爽有限公司及彩和發展有限公司之股份而言為恒基地產；(3)就Balwyn Assets Limited、Caufield Assets Limited、Crownwill Limited及Bayman Ltd.之股份而言為Crown Faith Enterprises Ltd.；(4)就威發隆發展有限公司之股份而言為Enhance Invest Inc.；(5)就Alpha Skill Properties Limited之股份而言為Suregold Development Limited；(6)就Besteam Resources Limited及Protim International Limited之股份而言為Panson Resources Limited；(7)就加隆置業有限公司之股份而言為恒基發展；(8)就盈福發展有限公司、新萬發展有限公司、安協發展有限公司、倍微置業有限公司及港文發展有限公司之股份而言為Perfect Bright及Furnline；(9)就建巧投資有限公司及旺冠發展有限公司之股份而言為發邦發展有限公司；(10)就利萬發展有限公司及傑運發展有限公司之股份而言為敏昌發展有限公司；(11)就昌明科技有限公司之股份而言為豐協發展有限公司；(12)就實盈置業有限公司之股份而言為恒基兆業；(13)就新都城一期物業而言為崇景建業有限公司、Camleigh Investment Limited及康翠發展有限公司；(14)就上水中心購物商場而言為凱峯企業有限公司及崇景建業有限公司)；而「賣方」指任何其中一方。

「偉程商業大廈物業」	指 位於九龍油麻地偉晴街77號偉程商業大廈地下2號舖、1樓1號舖、1樓2號舖、2樓寫字樓1室、3樓寫字樓1室、3樓寫字樓2室、4樓寫字樓1室、4樓寫字樓2室、5樓寫字樓1室、5樓寫字樓2室、6樓寫字樓1室、6樓寫字樓2室、7樓寫字樓1室、7樓寫字樓2室、9樓寫字樓1室、9樓寫字樓2室、10樓寫字樓1室、10樓寫字樓2室、11樓寫字樓1室、11樓寫字樓2室、12樓寫字樓1室、12樓寫字樓2室、13樓寫字樓1室、13樓寫字樓2室、14樓寫字樓1室、14樓寫字樓2室、15樓寫字樓1室、15樓寫字樓2室、16樓寫字樓1室、16樓寫字樓2室、17樓寫字樓1室、17樓寫字樓2室、18樓寫字樓1室及18樓寫字樓2室，由盈福發展有限公司直接擁有。
「偉程商業大廈物業買賣協議」	指 由Perfect Bright及Furnline (作為賣方) 與祥德投資有限公司 (作為買方) 就買賣盈福發展有限公司 (一家於香港註冊成立之公司，其直接擁有偉程商業大廈物業) 之全部已發行股本而於二零零六年十二月二日訂立之協議。
「雲山大廈物業」	指 位於香港雲咸街73號雲山大廈地下低層3號舖 (連同其連接之所有平台)、地下低層4號舖、地下高層1號舖 (連同其連接之所有平台)、分別於2樓、3樓、4樓、5樓、6樓、7樓、9樓、10樓、14樓、15樓、16樓、17樓、19樓、20樓、21樓之寫字樓1室及2室、13樓寫字樓2室、25樓寫字樓1室 (複式) 及寫字樓2室，由旺信發展有限公司直接擁有。
「雲山大廈物業買賣協議」	指 由Suregold Development Limited (作為賣方) 與控股公司 (作為買方) 就買賣Alpha Skill Properties Limited (一家於英屬處女群島註冊成立之公司，並透過全資附屬公司旺信發展有限公司間接擁有雲山大廈物業) 之全部已發行股本而於二零零六年十二月二日訂立之協議。
「按年度計算」	指 按年度計算。

釋 義

「完成建築工程之年度」	指	發出入伙紙之年度，開發及興建物業為該入伙紙其中一部份。
「裕輝商業中心物業」	指	位於香港仔大道208號裕輝商業中心地下4、5及6號舖、1樓寫字樓1室(連平台)、1樓寫字樓2、3、4及5室、1樓寫字樓6室(連平台)、2樓寫字樓3、4及5室、3樓寫字樓1、2、3、4、5及6室、7樓、9樓、11樓、12樓、14樓、15樓、16樓、18樓、19樓、21樓至24樓(包括首尾兩層)、8樓寫字樓1、2、3及4室、8樓寫字樓6室、10樓寫字樓1、2、3及4室、10樓寫字樓6室、13樓寫字樓3、4及6室、17樓寫字樓1、2、3、4及5室、20樓寫字樓1室、20樓寫字樓3、4、5及6室、25樓寫字樓1及2室、25樓寫字樓4、5及6室，由利萬發展有限公司直接擁有。
「裕輝商業中心物業買賣協議」	指	由敏昌發展有限公司(作為賣方)與亨威國際有限公司(作為買方)就買賣利萬發展有限公司(一家於香港註冊成立之公司，其直接擁有裕輝商業中心物業)之股份而於二零零六年十二月二日訂立之協議。

除本發售通函另有註明外，以美元列值之數額均按以下滙率換算為港幣元，僅供參照之用：

1.00美元 = 港幣7.80元

本發售通函概無作出任何陳述，表明任何美元款額曾經或能夠按上述匯率或任何其他匯率兌換或可作出兌換。