

關連人士交易詳情

發售建議完成後，陽光房地產基金與下文所述人士之間將存在持續交易，該等交易將構成陽光房地產基金之關連人士交易（按《房地產投資信託基金守則》所界定之涵義）。該等交易及陽光房地產基金就《房地產投資信託基金守則》第8章關連人士交易之相關條文尋求修訂或豁免之詳情載於下文。

簡介

繼發售建議完成後，管理人、陽光房地產基金及由陽光房地產基金持有或控制之其他公司或實體（統稱「**陽光房地產基金集團**」）與陽光房地產基金有關連或聯繫之人士之間，將存在且可能不時持續發生多項交易。

《房地產投資信託基金守則》載列有關規則，規管陽光房地產基金集團與若干界定類別之「關連人士」（按《房地產投資信託基金守則》所界定之涵義）之間進行之交易。就《房地產投資信託基金守則》而言，該等交易將構成「關連人士交易」。

陽光房地產基金之「關連人士」將包括：

- (i) 受託人及與受託人屬同一集團之各公司（「**受託人關連人士**」）。因此，由於受託人為滙豐控股有限公司（「**滙豐**」）之間接全資附屬公司，故陽光房地產基金之「關連人士」名單將包括滙豐及其集團屬下其他成員公司（包括香港上海滙豐銀行有限公司）；
- (ii) 管理人及因與管理人之關係而不時成為陽光房地產基金之關連人士之實體或人士（「**管理人集團**」），包括物業管理人、恒基地產及屬同一集團之其他成員公司；
- (iii) SKFE全資附屬公司（預期於發售建議完成後即時成為主要持有人，即持有（或被視為持有）尚未行使基金單位10%或以上之人士（「**SKFE持有人**」）以及SKFE持有人之「聯繫人」（定義見《房地產投資信託基金守則》及因與SKFE持有人之關係而不時成為陽光房地產基金之關連人士之實體或人士（「**SKFE關連人士集團**」）；
- (iv) 受託人、管理人或SKFE持有人之董事、高級行政人員或行政人員及彼等各自之「聯繫人」（按《房地產投資信託基金守則》之定義）。就此而言，董事之「聯繫人」包括彼等出任董事之其他公司；及
- (v) 管理人或SKFE持有人之控股實體、控股公司、附屬公司或聯營公司（按《房地產投資信託基金守則》之定義）。

關連人士交易

就(a)陽光房地產基金集團、SKFE關連人士集團及／或管理人集團之間訂立之交易；及(b)受託人關連人士與陽光房地產基金集團之間訂立之若干交易，管理人已申請若干豁免嚴格遵守《房地產投資信託基金守則》之規定。該等豁免受下文「若干交易之豁免」分節所述條件規限。

內部監控

管理人已建立內部監控制度，旨在確保陽光房地產基金集團與其關連人士之間之關連人士交易受到監管，並按符合《房地產投資信託基金守則》之條款進行。根據《房地產投資信託基金守則》之規定，所有關連人士交易必須按公平原則及正常商業條款進行，並符合基金單位持有人之最佳利益。

作為一般規則，管理人必須向審核委員會展示陽光房地產基金所訂立之一切關連人士交易符合上述準則，當中可能涉及(如可實行)向管理人沒有關連之人士取得報價，或向獨立專業估值師取得一份或多份估值函件。

管理人須調查及監察陽光房地產基金之所有交易，以釐定該等交易是否關連人士交易。此外，管理人須保存由陽光房地產基金集團成員公司訂立之所有關連人士交易之記錄，以及訂立該等交易之基準，包括向非關連人士及／或獨立第三方取得之任何報價及就支持該等基準而取得之獨立估值。管理人亦須於其內部審核計劃內載入陽光房地產基金所訂立之所有關連人士交易之審閱。

若干交易之豁免

陽光房地產基金集團、SKFE關連人士集團及／或管理人集團之間訂立之若干關連人士交易之豁免

管理人已申請而證監會已批准就陽光房地產基金集團、SKFE關連人士集團及／或管理人集團之間所訂立以下類別之關連人士交易，豁免嚴格遵守《房地產投資信託基金守則》第8章有關披露及(如適用)基金單位持有人批准之規定：

(i) 租賃及許可使用交易

- (a) 租賃及許可使用：陽光房地產基金集團目前計劃與若干租戶及許可證持有人(或會包括SKFE關連人士集團及／或管理人集團之人士或法團)訂立租賃及許可使用交易(合稱「**關連租賃交易**」)。

關連人士交易

- (b) 設施使用：預計陽光房地產基金將不時使用SKFE關連人士集團及／或管理人集團之設施，包括其酒店內之宴會廳及其他設施，供召開基金單位持有人大會或投資者或分析員講座等用途（「**關連設施交易**」，連同關連租賃交易，合稱「**關連租賃／設施交易**」）。

(ii) 物業管理及營運

物業管理交易包括將由陽光房地產基金集團或由他人代表陽光房地產基金集團（如物業管理人）（「作為一方」）與SKFE關連人士集團及／或管理人集團（作為另一方）就有關陽光房地產基金之物業（就本節而言，稱為「**該等陽光物業**」，而其中一項物業則稱為「**陽光物業**」）訂立之性質屬於物業管理及營運之安排。該等安排包括(a)陽光房地產基金資產之物業管理；(b)第三方服務；(c)根據有關公契所規定之交易；及(d)共同合作安排（合稱「**物業管理交易**」）。

- (a) 與陽光房地產基金之資產有關之物業管理：根據物業管理協議，管理人已委任物業管理人負責與陽光房地產基金物業組合有關之物業管理職責。物業管理人為恒基地產之間接全資附屬公司及管理人集團之成員公司，因此為陽光房地產基金之關連人士。根據物業管理協議之條款，擁有陽光物業之陽光房地產基金各成員公司（就本節而言，稱為「**該等陽光物業公司**」）將簽立追認及加入契約，使該等陽光物業公司受制於物業管理協議以及享有當中利益。
- (b) 第三方服務：該等陽光物業公司及／或物業管理人（根據物業管理協議之條款，作為有關該等陽光物業公司之代理人或費用由有關該等陽光物業公司承擔）將與第三方服務供應商訂立合約，於陽光物業之日常及一般管理及營運過程中為該等陽光物業提供服務，其中包括清潔、保養、裝修（包括實質修葺或維修及裝修或改良工程之項目管理）、保安、公用設施、停車場管理、於該等陽光物業之日常及一般管理及營運過程中之法律及其他專業及顧問服務、公車或其他汽車租賃及其他物業管理及配套服務。當物業管理人認為按正常商業條款及市價委任該等第三方服務供應商，乃符合該等陽光物業公司之利益，則部份此等第三方服務供應商可由管理人集團或SKFE關連人士集團之成員公司提供。

- (c) 公契：每一該等陽光物業公司將(如適用)受制於適用於所擁有之陽光物業之公契條款及享有當中利益。公契對公契下之管理人(「公契管理人」)及發展項目之所有擁有人及其業權繼承人具約束力，不論彼等是否公契之原有訂約方。現時預期陽光房地產基金集團將持有之該等陽光物業之全部公契管理人初步將為管理人集團之成員公司。此外亦可能出現SKFE關連人士集團及／或管理人集團一名或多名成員公司可能擁有陽光房地產基金集團所擁有陽光物業為其一部份之樓宇或發展項目之其他部份之情況，因此技術上而言公契構成彼等之間之一項合約。
- (d) 共同合作安排：預計展開工程或促使服務之安排(作為共同合作或為有關訂約方之共同利益)可由陽光房地產基金集團或代表陽光房地產基金集團之人士與SKFE關連人士集團及／或管理人集團(在若干情況下連同其他第三方)訂立，當中包括：
- (i) 以該等陽光物業及SKFE關連人士集團及／或管理人集團所擁有鄰近該等陽光物業之物業為共同利益而不時展開之建築工程、裝修或其他工程及／或促使之服務。
- (ii) 代陽光房地產基金承辦之市場推廣及發展項目活動均不時以一項或以上該等陽光物業及SKFE關連人士集團及／或管理人集團所擁有之物業為共同利益而進行。此外，預期陽光房地產基金集團與SKFE關連人士集團及／或管理人集團(及／或其他第三方)將共同合作展開宣傳安排，當中包括但不限於提供免費泊車及就穿梳巴士服務、為宣傳有關物業之廣告及為有關物業建立樓宇之整體形象與第三方訂立合約。

關 連 人 士 交 易

豁免之條件

根據豁免，屬於以上類別之任何關連人士交易毋須按關連人士交易之方式作出披露，並且不須獲得基金單位持有人之批准，惟須符合下文所載證監會施加之條件。

(i) 重續或修訂

上文所述證監會授出之豁免將會在二零零九年六月三十日屆滿。該等豁免可延長至二零零九年六月三十日後，及／或豁免之條件可不時予以修訂，惟須：

- (a) 以在基金單位持有人大會上通過普通決議案之方式，獲得《房地產投資信託基金守則》第8.11段所指除於有關交易中有重大權益之基金單位持有人以外之基金單位持有人（「獨立基金單位持有人」）之批准；
- (b) 管理人根據《房地產投資信託基金守則》第10章就建議重續及／或修訂（視情況而定）刊發公佈披露該建議之詳情，以及須向基金單位持有人刊發通函及通知；及
- (c) 於每次作出任何重續豁免時，該重續豁免期間不得遲於獲得上文第(a)項所述之批准生效日期後陽光房地產基金之第三個整年財政年度結算日後屆滿。

(ii) 年度上限

下表所述之關連人士交易年度價值不得超過下表所載就有關期間釐定之各年度上限金額：

關連人士交易類別	上市日期至		
	二零零七年六月三十日	二零零八財政年度	二零零九財政年度
關連租賃交易	港幣4,700,000元	港幣10,600,000元	港幣12,700,000元
關連設施交易	港幣300,000元	港幣660,000元	港幣730,000元
物業管理交易 (見第(ii)(a)、(b)及(c)項)	港幣23,900,000元	港幣49,800,000元	港幣54,800,000元
物業管理交易(見第(ii)(d)項)	港幣2,100,000元	港幣4,100,000元	港幣4,500,000元

關連人士交易

就上市日期或之後首次訂立之關連租賃交易而言，每一租賃及許可使用交易於首次訂立前將進行獨立評估，惟按標準或已公佈之價目進行者除外。

(iii) 於半年報告及年報內作出披露

有關關連人士交易之詳情須按《房地產投資信託基金守則》第8.14段之規定，於陽光房地產基金有關財政年度之半年報告及年報內披露。

(iv) 核數師之審閱程序

就每一有關之財政期間而言，管理人將委聘陽光房地產基金之核數師及與其協定就關連人士交易履行審閱程序。核數師將根據其所履行之工作向管理人提交報告滙報實際結果（該報告副本將呈交證監會），並確認所有該等關連人士交易是否已：

- (a) 獲得董事局（包括獨立非執行董事）批准；
- (b) 按陽光房地產基金之定價政策訂立；
- (c) 按監管該等交易之協議之條款（如有）訂立；及
- (d) 上述第(ii)項所述之總價值並無超逾有關年度上限金額（如適用）。

(v) 獨立非執行董事之審閱

獨立非執行董事將每年審閱有關之關連人士交易，並在陽光房地產基金有關財政期間之年報內確認該等交易是：

- (a) 在陽光房地產基金之一般及日常業務過程中訂立；
- (b) 按正常商業條款（如有可比較之交易）或，如並無足夠之可比較交易判斷該等交易是否按正常商業條款訂立，則按不遜於陽光房地產基金一般給予或獲自（如適用）獨立第三方之條款訂立；及
- (c) 根據有關協議及管理人監管本身之內部程序（如有），按公平合理及符合基金單位持有人整體利益之條款訂立。

關連人士交易

(vi) 核數師取閱賬目及記錄

管理人將容許及將促使有關關連人士交易之對方讓陽光房地產基金之核數師可充分取閱有關記錄，以就交易作出報告。

(vii) 向證監會發出通知

如管理人知悉或有理由相信核數師及／或獨立非執行董事將不能確認上文第(iv)及(v)項之事項，管理人將即時知會證監會及刊發公佈。

(viii) 其後獲得獨立基金單位持有人批准而提高年度上限

如陽光房地產基金進一步收購物業及擴充其業務規模，或如市場或經營狀況出現變動，則管理人可不時尋求將上文所列之一項或多項年度上限金額調高，惟須：

- (a) 以在基金單位持有人大會上通過普通決議案之方式，獲得獨立基金單位持有人之批准；
- (b) 管理人根據《房地產投資信託基金守則》第10章就建議提高上限金額刊發公佈披露該建議之詳情，以及須向基金單位持有人刊發通函及通知；及
- (c) 本節第(ii)至(vii)段所述之規定須持續適用於有關交易，惟年度上限金額或上限金額將按已提高者為準。

(ix) 《房地產投資信託基金守則》第8.14段

如有關之關連人士交易之條款出現任何重大變動，或如《房地產投資信託基金守則》其後出現變動而施加較嚴格之披露及／或基金單位持有人批准之規定，管理人將須遵守《房地產投資信託基金守則》第8.14段之所有規定。

有關之關連人士交易之詳情將按《房地產投資信託基金守則》第8.14段之規定，於陽光房地產基金有關財政年度之半年報告及年報內披露。獨立非執行董事將每年審閱有關關連人士交易，並確認該等交易是否在陽光房地產基金之一般及日常業務過程中按正常商業條款及按監管該等交易之有關協議訂立，其條款是否公平合理及符合基金單位持有人之利益。

關連人士交易

董事局之意見

董事局(包括所有獨立非執行董事)確認：

- (i) 按其意見認為，上述年度上限及上限金額及該等年度上限及上限金額之基準在顧及了基金單位持有人之利益後乃屬公平合理；
- (ii) 就尋求豁免該等於上市日期仍然生效之持續關連人士交易(「**持續關連人士交易**」)而言，董事局認為，各持續關連人士交易乃：(a)在陽光房地產基金(或其前身公司，視乎情況而定)之一般及日常業務過程中進行；及(b)按正常商業條款訂立，並且屬公平合理及符合基金單位持有人之整體利益；及
- (iii) 就將會於上市日期後訂立之持續關連人士交易而言，各持續關連人士交易乃：(a)在陽光房地產基金之一般及日常業務過程中進行；及(b)按正常商業條款訂立，並且屬公平合理及符合基金單位持有人之整體利益。

聯席全球協調人之意見

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各自作為陽光房地產基金上市代理人已確認，按其意見認為，就根據《證券及期貨條例》第IV部認可陽光房地產基金及基金單位在香港聯交所上市而言，仍然生效之關連租賃／設施交易及物業管理交易，是在陽光房地產基金之一般及日常業務過程中按正常商業條款或按不遜於陽光房地產基金給予或獲自(如適用)獨立第三方之條款訂立，並且屬公平合理及符合基金單位持有人之整體利益。

獨立物業估值師之意見

獨立物業估值師確認，現有有關連租賃交易之租金於其各自開始日期為市場水平，以及該等租約／租約要約函件所載之其他商業條款，例如年期、租金按金及類似之條款均為正常商業條款。

有關僱員之豁免

就上述不同類別之關連人士交易而言，管理人亦已申請而證監會已批准排除SKFE關連人士集團之僱員(管理人之僱員除外)單純因身為其僱員而被視為陽光房地產基金之關連人士，因此，有關僱員與陽光房地產基金集團之間之交易獲豁免根據《房地產投資信託基金守則》第8章有關關連人士交易之一切規定。然而，此排除並不豁免屬其他類別關連人士(定義見《房地產投資信託基金守則》)之人士。

除外交易

若干該等物業之現有租務代理目前佔用若干該等物業之若干面積作租務辦事處，以為租務代理以免繳租金佔用之該等租務辦事處所在之該等物業提供租賃相關服務(見本發售通函「該等物業及業務」一節)，而物業管理人將會於完成後繼續使用該等租務辦事處。管理人已申請而證監會已批准不會將該等安排視為陽光房地產基金之關連人士交易，因此，該等安排獲豁免毋須遵守根據《房地產投資信託基金守則》第8章所載有關關連人士交易之全部規定。此項排除受物業管理人就此目的而言以免繳租金方式佔用之該等物業總面積不得超過其於本發售通函刊發日期以該等物業之物業管理人身份佔用之面積之條件所限。

受託人關連人士與陽光房地產基金集團之間之若干關連人士交易之豁免

此外，管理人亦已就受託人關連人士與陽光房地產基金集團之間之若干交易，申請豁免嚴格遵守《房地產投資信託基金守則》第8章之規定，而證監會已批准。

就本節而言：

- (i) 「滙豐集團」指香港上海滙豐銀行有限公司及其附屬公司，及除非本發售通函內另有指明外，不包括受託人及其專有附屬公司(即受託人之附屬公司，但不包括其作為陽光房地產基金受託人身份所成立之該等附屬公司)；
- (ii) 「受託人關連人士」包括受託人、以及受託人之控制實體、控股公司、附屬公司或聯營公司任何一方之董事、高級行政人員或行政人員。

為支持要求豁免之申請，管理人已向證監會承諾符合若干條件，包括按持續基準符合以下一般條件(「一般條件」)：

- (i) 關連人士交易將以公平之方式按正常商業條款及符合基金單位持有人整體利益之方式訂立；
- (ii) 管理人必須執行內部監控及合規程序，以確保關連人士交易按符合《房地產投資信託基金守則》之條款受到監察及進行；
- (iii) 管理人信納受託人之內部監控及合規程序，例如執行「長城」保密程序，以確保受託人之營運獨立於滙豐集團之其他銀行、金融服務及其他業務功能及營運；及

關連人士交易

- (iv) 管理人在信託契約內載入條文，規定受託人須在管理人書面要求時，代表陽光房地產基金採取所需行動或展開法律程序，包括就受託人為及代表陽光房地產基金與受託人關連人士訂立之任何交易或協議而對有關之受託人關連人士採取法律行動或展開法律程序。

另外，為本豁免而言，受託人及香港上海滙豐銀行有限公司（代其本身及其附屬公司）各自己向證監會作出承諾，於與陽光房地產基金進行交易時其將彼此獨立於對方行事。受託人向證監會承諾，其將不會參與代表陽光房地產基金就與受託人關連人士訂立任何交易之事宜作出任何決定，惟僅限於受託人根據《房地產投資信託基金守則》及信託契約履行監督職務之情況除外。

授出豁免之條件為，該等豁免只適用於僅因及只要受託人仍在任為陽光房地產基金之受託人而涉及受託人關連人士之關連人士交易。如因其他情況產生關連人士交易，將受《房地產投資信託基金守則》第8章監管。

縱有上文所述，如其後情況有任何變動影響任何豁免，證監會保留審閱或修訂任何豁免之條款及條件之權利。倘日後對《房地產投資信託基金守則》作出修訂，施加較證監會授出該等豁免之日適用於該等交易所屬類別之交易之規定更為嚴格之規定（包括但不限於該等交易須獲獨立基金單位持有人批准方可進行之規定），管理人須即時採取步驟，確保在合理時間內符合該等規定。

與受託人關連人士進行之一般銀行及金融服務

作為一般規則，管理人必須向審核委員會展示該等交易符合上述一般條件，這樣可能牽涉（如可實行）向與受託人並無關連之人士取得報價。舉例說，就非日常「企業融資交易」而言，必須採取程序以確保(a)價格為具競爭力之「最佳價格」（經考慮所尋求服務之性質及市況而言）；及(b)受託人不得參與挑選交易之訂約方。所有關連人士交易將由獨立非執行董事進行審閱，以確保該等交易符合基金單位持有人之整體最佳利益進行。

關連人士交易

根據上文所概述之監控措施，管理人擬就陽光房地產基金集團與滙豐集團之間進行之交易採取及遵守若干政策。此外，管理人可不時委託滙豐集團向陽光房地產基金集團提供「一般銀行及金融服務」，而毋須受《房地產投資信託基金守則》第8章之任何公佈或基金單位持有人批准之規定所規限。此外，《房地產投資信託基金守則》第8章就該等交易之披露及申報規定須按下文作出修訂。就此而言，「一般銀行及金融服務」指：

- (i) 向滙豐集團內屬「持牌法團」或「註冊機構」（定義見《證券及期貨條例》）之成員公司或相等之海外機構（統稱「滙豐集團中介公司」）存款及進行其他「銀行業務」（定義見銀行業條例），而該等服務乃按公平之商業條款進行；
- (ii) 滙豐集團中介公司批出貸款，是在陽光房地產基金集團之一般業務過程中進行之交易，並且是按公平之商業條款向陽光房地產基金集團提供或為其安排；及
- (iii) 構成受規管活動（定義見《證券及期貨條例》）之相關金融服務，以及陽光房地產基金集團之一般及日常業務過程中所需之其他銀行或金融服務（包括保險、職業退休計劃條例（「**職業退休計劃條例**」）之退休福利計劃、強制性公積金計劃、信用卡、資產管理及該等其他服務）。

為清楚起見，本文內所指之「一般銀行及金融服務」不包括「企業融資交易」，此詞之定義見下文「與滙豐集團之間之公司融資交易之豁免」分節所述之定義。

縱有上文所述，陽光房地產基金之年報內必須披露滙豐集團於每一財政年度向陽光房地產基金集團提供「一般銀行及金融服務」相關交易之概要。該等資料包括交易之性質、交易或服務之種類，以及該等交易之關連人士身份。獨立非執行董事須於年報內確認，彼等已審閱任何該等交易之條款，並信納該等交易已按下文所述訂立：

- (a) 在陽光房地產基金之一般及日常業務過程中訂立；
- (b) 按正常商業條款（如有可比較之交易）或，如並無足夠之可比較交易判斷該等交易是否按正常商業條款訂立，則按不遜於陽光房地產基金給予或獲自（如適用）獨立第三方之條款訂立；及
- (c) 根據監管該等交易之有關協議，按公平合理及符合基金單位持有人整體利益之條款訂立。

此外，須委聘陽光房地產基金之核數師履行若干協定之審閱程序並向管理人報告（「**核數師報告**」）（並向證監會提交一份該報告之副本），確認所有該等交易(a)已遵循管理人就該

關連人士交易

等交易之內部程序並按照發售文件所披露之條款；(b)已接獲董事局(包括獨立非執行董事)批准；(c)乃按照陽光房地產基金之定價政策訂立；(d)乃按照規管該等交易之協議之條款進行；及(e)其總值並無超過有關上限金額(如適用)。

除外交易

就《房地產投資信託基金守則》第8章而言，以下交易將不被視為陽光房地產基金之關連人士交易：

- (i) 滙豐集團作為第三方人士之代名人、託管人、代理人或受託人，與陽光房地產基金集團進行「代理人交易」；
- (ii) 如為一項集體投資計劃(包括另一房地產投資信託基金)與陽光房地產基金集團進行交易，而滙豐集團屬下之公司是該集體投資計劃之管理人或受託人，但該交易並非滙豐集團之自營交易；及
- (iii) 如滙豐集團之成員公司(不包括受託人，惟倘受託人為另一集體投資計劃之受託人並按該身份行事則除外)按給予公眾或其他基金單位持有人整體而言相同之條款，收購、購買、認購、出售或處置基金單位，及如適用，受上市規則載列之申請及分配規則所規限。為清楚起見，滙豐集團於香港聯交所買賣任何基金單位將不是一項關連人士交易。

與滙豐集團之間之租約或許可使用交易之豁免

證監會已就與陽光房地產基金集團訂立之任何租約或許可使用交易(當中承租人或許可證持有人為滙豐集團任何成員公司)，豁免嚴格遵守《房地產投資信託基金守則》第8.9條及8.11條有關須作出公佈及尋求基金單位持有人事先批准之規定，而《房地產投資信託基金守則》第8章之披露及申報規定須如下文第(iii)、(iv)及(v)段所述予以修訂。由於有此豁免，管理人毋須就陽光房地產基金集團與滙豐集團任何成員公司之間之租賃或許可使用交易作出公佈或尋求基金單位持有人批准，而《房地產投資信託基金守則》第8章之披露及申報規定中適用於陽光房地產基金集團所訂立而承租人或許可證持有人為滙豐集團任何成員公司之任何租約或許可使用交易須如下文第(iii)、(iv)及(v)段所述予以修訂。

授出上述豁免之條件為：

- (i) 批出租約或許可使用權乃由管理人及／或管理人代陽光房地產基金集團委任之代表磋商及釐定；

關連人士交易

- (ii) 就每項租賃交易進行獨立估值，惟按標準或已公佈之價目進行者除外；
- (iii) 滙豐集團於某一財政年度向陽光房地產基金集團支付之年租總額，連同與滙豐集團任何成員公司之間之任何租約或許可證之年租為超過港幣100萬元者(每項租約)之重要條款，根據《房地產投資信託基金守則》第8.15條於陽光房地產基金之年報內披露；
- (iv) 獨立非執行董事在年報內披露彼等已審閱該等交易之條款及信納該等交易是按以下所述訂立之聲明：
 - (a) 在陽光房地產基金之一般及日常業務過程中訂立；
 - (b) 按正常商業條款(如有可比較之交易)或，如並無足夠之可比較交易判斷該等交易是否按正常商業條款訂立，則按不遜於陽光房地產基金給予或獲自(如適用)獨立第三方之條款訂立；及
 - (c) 根據監管該等交易之有關協議，按公平合理及符合基金單位持有人整體利益之條款訂立；及
- (v) 核數師報告應涵蓋所有有關租約及許可使用交易。

與滙豐集團訂立企業融資交易之豁免

證監會已就陽光房地產基金集團與滙豐集團之間進行之若干「企業融資交易」授出豁免，毋須嚴格遵守《房地產投資信託基金守則》第8.9條及8.11條須尋求基金單位持有人事先批准及作出公佈和刊發通函(根據《房地產投資信託基金守則》第10章)之規定。此外，《房地產投資信託基金守則》第8章就該等交易之披露及申報規定須如下文第(A)至(F)項之條件所述予以修訂。就本豁免而言，「企業融資交易」指：

- (i) 滙豐集團參與陽光房地產基金之包銷或安排身份或擔任其上市代理人及／或財務顧問及／或全球協議人之包銷、證券化、發行債務票據或其他證券或其他相關之安排，惟此等交易須以公平方式按正常商業條款進行，而其主要目的為向滙豐集團以外之人士發售或分銷證券；
- (ii) 就陽光房地產基金集團將為收購房地產而融資之任何融資協議而進行之借貸及借款或其他相關安排；及

關連人士交易

- (iii) 「企業顧問交易」，即向陽光房地產基金集團提供企業融資顧問意見，不包括上文第(i)及(ii)項所述之交易，惟滙豐集團於某一財政年度為陽光房地產基金集團進行所有「企業顧問交易」所得之總收費，須以陽光房地產基金最新公佈之資產淨值之1%為上限。

為清楚起見，「企業融資顧問意見」指有關以下所述之意見：

- (1) 遵守或有關上市規則、香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則、香港股份購回守則或香港公司收購及合併守則之意見；
- (2) (a)任何向公眾人士提呈出售證券之要約；(b)向公眾人士收購證券之要約；或(c)接納第(a)或(b)項所述之任何要約，但只就一般給予證券持有人或一類證券之持有人之意見而言；或
- (3) 進行與證券有關之公司重組(包括發行、註銷或更改附於任何證券之任何權利)。

授出上述豁免之條件為：

- (A) 陽光房地產基金就有關交易刊發之發售文件及任何通函載有此一豁免之最新資料披露，及就此一豁免第(i)及(ii)項所述之企業融資交易而言，須全面披露有關協議之重要條款；
- (B) 年報載有就某一財政年度為陽光房地產基金集團進行企業融資交易而向滙豐集團支付之費用總額之披露；
- (C) 年報載有關於費用超過港幣100萬元之任何企業融資交易之披露：(a)該交易之發生及性質；(b)訂立交易之訂約方；及(c)訂立交易之日期；
- (D) 年報披露管理人及受託人各自作出之聲明，確認上文第(i)、(ii)及(iii)項所述之企業融資交易已遵守豁免之一般條件，而受託人並無參與就代表陽光房地產基金訂立任何企業融資交易作出任何決定(惟受託人根據《房地產投資信託基金守則》及信託契約履行監督職務除外)，包括挑選交易之財務顧問；
- (E) 獨立非執行董事在年報內作出彼等已審閱該等交易之條款之聲明及信納該等交易是按以下所述訂立：
 - (a) 在陽光房地產基金之一般及日常業務過程中訂立；

關連人士交易

- (b) 按正常商業條款(如有可比較之交易)或，如並無足夠之可比較交易判斷該等交易是否按正常商業條款訂立，則按不遜於陽光房地產基金給予或獲自(如適用)獨立第三方之條款訂立；及
 - (c) 根據監管該等交易之有關協議，按公平合理及符合基金單位持有人整體利益之條款訂立；及
- (F) 核數師報告應涵蓋所有有關企業融資交易。

縱有上述豁免，如滙豐集團於某一財政年度為陽光房地產基金集團進行之所有「企業顧問交易」產生之總收費，超出陽光房地產基金最新刊發之經審核賬目所示陽光房地產基金最近期資產淨值之1%，則《房地產投資信託基金守則》第8章所載有關關連人士交易之規定將會適用。此外，為免生疑，如根據交易之性質(滙豐集團按上文「企業融資交易」所述之身份參與者除外)，須根據《房地產投資信託基金守則》作出公佈(及並無根據證監會授出豁免根據《房地產投資信託基金守則》作出公佈之任何豁免)，該公佈須根據《房地產投資信託基金守則》之有關條文披露滙豐集團之角色及委聘之有關條款。

董事局之意見

根據上文所述，董事局(包括獨立非執行董事)認為：

- (1) 豁免符合基金單位持有人之整體利益；
- (2) 管理人已信納受託人有關受託人之營運乃獨立於滙豐集團之其他銀行功能／營運之內部監控程序；
- (3) 經考慮基金單位持有人之整體利益，滙豐集團於有關財政年度從滙豐集團與陽光房地產基金之間進行之所有「企業顧問交易」產生之總收費上限金額及釐定上限金額之基準為公平合理；及
- (4) 每一關連人士交易須於陽光房地產基金之一般業務過程中按正常商業條款及符合基金單位持有人之整體利益訂立。

基金單位持有人之授權

管理人將來可隨時就管理人可能向證監會申請豁免遵守或確認關連人士規則，向基金單位持有人尋求一般年度授權。為就此向證監會提出申請，必須在任何適用之證監會規定或適用之《房地產投資信託基金守則》條文規限下尋求一般授權。該等授權可包括持續或擴

關連人士交易

大現有豁免之適用範圍(包括上文「受託人關連人士與陽光房地產基金集團之間之若干關連人士交易之豁免」分節所列者)。

在尋求任何該等一般授權時，獨立非執行董事將就釐定根據一般授權預計進行之交易之交易價格或其他有關條款之方法或程序，是否足以確保該等交易將按公平原則及正常商業條款訂立、不會損害陽光房地產基金及基金單位持有人之利益，以及該等交易之條款及條件為公平合理提供意見。

審核委員會就關連人士交易之職責

審核委員會將定期審閱所有關連人士交易(而管理人之執行董事或管理團隊將定期向審核委員會遞交報告)，以供審閱所有關連人士交易，藉以確保其符合管理人之內部監控制度及《房地產投資信託基金守則》有關條文。審閱程序包括查核有關交易之性質及其憑證文件，或審核委員會認為必要之其他資料。

倘審核委員會某位成員於某項交易中擁有利益，彼須放棄參與有關該項交易之審閱及批准程序。

公佈及申報

上述任何類別之關連人士交易將由陽光房地產基金之核數師及審核委員會審閱，並於陽光房地產基金下一份年報及賬目中予以披露。

有關成立陽光房地產基金及發售建議之關連人士交易

陽光房地產基金亦就成立陽光房地產基金及發售建議與若干關連人士訂立多項其他交易。該等交易之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。由於該等關連人士交易之合約基礎已於上市日期或前後釐定，故於陽光房地產基金上市後之未來數年，毋須就該等交易遵守公佈、通知、通函或基金單位持有人之批准規定(受須遵守《房地產投資信託基金守則》第10章所載之任何適用披露規定所限)，惟物業管理協議受制於上述豁免之有關條件則除外。

其他關連交易

除上文所披露者外，據董事所知，並無於發售建議完成後可能繼續進行之關連交易。