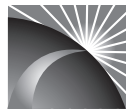

此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或獲准從事證券買賣之註冊機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之陽光房地產投資信託基金之基金單位全部售出或轉讓，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港證券及期貨事務監察委員會、香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本通函僅作參考用途，並不構成認購或購買任何證券之要約或邀請，亦不應視為提出任何有關要約或邀請。



陽光房地產基金

陽光房地產投資信託基金

(根據香港法例第571章《證券及期貨條例》第104條獲認可之香港集體投資計劃)

(股份代號：435)

由恒基陽光資產管理有限公司管理

- (1) 建議修訂信託契約
- (2) 建議延長若干持續關連人士交易之豁免期
- (3) 基金單位持有人特別大會通告

獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人之獨立財務顧問

凱利

凱利融資有限公司

董事會函件載於本通函第5至20頁。獨立董事委員會函件(當中載有彼等致獨立基金單位持有人意見)載於本通函第21至22頁。獨立財務顧問函件(當中載有彼等致獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人之意見)載於本通函第23至40頁。

陽光房地產基金謹訂於2012年4月30日(星期一)上午11時正假座香港九龍尖沙咀彌敦道118號 The Mira Hong Kong 18樓宴會廳舉行基金單位持有人特別大會，召開特別大會之通告載於本通函第41至44頁。隨附基金單位持有人特別大會所用之代表委任表格。無論閣下能否出席大會，務請按代表委任表格所印列之指示將表格填妥，並盡快交回陽光房地產基金之基金單位過戶處——卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，惟在任何情況下須於大會或其任何續會(視情況而定)之指定舉行時間48小時前送達。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可按意願親身出席大會或其任何續會，並於會上投票。

2012年3月30日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
有關2012年延長豁免之獨立董事委員會函件	21
有關2012年延長豁免之獨立財務顧問函件	23
基金單位持有人特別大會通告	41

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，以下詞彙具有以下涵義：

「2009年通函」	指	管理人於2009年4月2日向基金單位持有人發出的通函，內容有關(其中包括)延長首次豁免期至截至及包括2012年6月30日止三個年度期間
「2012年延長豁免」	指	按本通函所述建議延長有關關連人士交易之2009年延長豁免(包括訂立新年度上限)
「公告」	指	管理人於2012年3月30日發出的公佈，內容有關(其中包括)建議修訂信託契約及2012年延長豁免
「有聯繫者」	指	房地產基金守則所賦予之涵義
「認可」	指	證監會根據證券及期貨條例第104條賦予陽光房地產基金之認可
「基本費用」	指	根據信託契約應付予管理人之基本費用，乃參考陽光房地產基金之房地產權益價值釐定
「董事會」	指	董事會
「關連設施交易」	指	陽光房地產基金集團不時使用SKFE關連人士集團及/或管理人集團之設施之交易
「關連租賃交易」	指	陽光房地產基金集團不時與若干租戶及獲許可使用者(為SKFE關連人士集團及/或管理人集團之成員)進行之交易
「關連人士」	指	房地產基金守則所賦予之涵義
「存置財產」	指	現時根據信託契約以信託基金形式持有或視為持有(包括但不限於透過陽光房地產基金根據房地產基金守則擁有及控制之特定用途公司)之陽光房地產基金全部資產
「董事」	指	管理人之董事

釋 義

「基金單位持有人特別大會」	指	本通函所載之基金單位持有人特別大會通告所召開之基金單位持有人特別大會(或其任何續會)
「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，其股份於香港聯合交易所有限公司主板上市
「獨立董事委員會」	指	就2012年延長豁免及新年度上限向獨立基金單位持有人提供意見而成立之獨立董事委員會，成員為全體獨立非執行董事，包括關啟昌先生、馬廣榮先生及謝國生博士
「獨立財務顧問」	指	凱利融資有限公司，獲證監會發牌可進行證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)之受規管活動
「獨立基金單位持有人」	指	房地產基金守則第8.11段所指於2012年延長豁免中擁有重大利益者以外之基金單位持有人
「最後實際可行日期」	指	2012年3月22日，即本通函付印前以確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「管理人」	指	恒基陽光資產管理有限公司，作為陽光房地產基金之管理人，或可能不時獲委任為陽光房地產基金管理人或其他人士
「管理人集團」	指	管理人以及因與管理人之關係而不時屬於陽光房地產基金關連人士之實體或人士，包括物業管理人、恒基地產及集團內其他成員
「新年度上限」	指	本通函所載有關關連人士交易分別截至2013年、2014年及2015年6月30日止年度之建議新年度上限
「發售通函」	指	於2006年12月8日就首次公開發售基金單位而刊發之發售通函

釋 義

「普通決議案」	指	由親身或委派代表出席正式召開之大會及有投票權的基金單位持有人於大會上以所投票數之過半數(以點票方式)通過的決議案，惟出席大會的法定人數必須為兩名或以上合共持有已發行基金單位10%的基金單位持有人
「物業管理協議」	指	管理人與物業管理人於2006年11月29日訂立之協議(而陽光房地產基金旗下多間擁有物業之公司隨後加入)，就該等陽光房地產基金之物業提供若干物業管理及租務管理，以及市場推廣服務(經管理人與物業管理人於2009年4月28日訂立之補充協議修訂)
「物業管理交易」	指	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(作為一方)與SKFE關連人士集團及/或管理人集團(作為另一方)進行之四類交易，包括(1)陽光房地產基金資產之物業管理；(2)第三方服務；(3)公契；及(4)共同合作安排
「物業管理人」	指	恒基陽光物業管理有限公司，作為陽光房地產基金之物業管理人
「登記冊」	指	基金單位持有人之登記冊
「房地產基金」	指	房地產投資信託基金
「房地產基金守則」	指	證監會發出之《房地產投資信託基金守則》(經不時修訂)
「有關關連人士交易」	指	陽光房地產基金集團(作為一方)與SKFE關連人士集團及/或管理人集團(作為另一方)之間涉及(1)租賃及許可使用交易或(2)物業管理及營運之持續關連人士交易，有關詳情載於發售通函及本通函
「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》(經不時修訂)

釋 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關連人士集團」	指	SKFE持有人、SKFE持有人有聯繫者以及因與SKFE持有人之關係而不時屬於陽光房地產基金關連人士之實體或人士
「SKFE持有人」	指	SKFE之全資附屬公司，為陽光房地產基金之主要持有人
「特別決議案」	指	由親身或委派代表出席正式召開之大會及有投票權之基金單位持有人於大會上以所投票數之75%或以上(以點票方式)通過之決議案，惟出席大會的法定人數必須為兩名或以上合共持有已發行基金單位25%的基金單位持有人
「陽光房地產基金」	指	陽光房地產投資信託基金，根據證券及期貨條例第104條獲認可單位信託基金形式組成之集體投資計劃
「陽光房地產基金集團」	指	陽光房地產基金、陽光房地產基金根據房地產基金守則擁有及控制之特定用途公司及陽光房地產基金持有或控制之其他公司或實體
「信託契約」	指	構成陽光房地產基金日期為2006年5月26日之信託契約(分別經2006年6月1日、2006年11月28日、2009年4月28日及2010年7月23日訂立之四份補充契約補充)，以可能不時經修訂或補充者為準
「受託人」	指	滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司，作為陽光房地產基金之受託人，或可能不時獲委任為陽光房地產基金受託人之其他人士
「基金單位」	指	陽光房地產基金之一個基金單位
「基金單位過戶處」	指	卓佳證券登記有限公司，或文義另有所指，可能不時獲委任以保存及存置登記冊之其他人士
「基金單位持有人」	指	任何登記持有基金單位之人士
「浮動費用」	指	根據信託契約應付予管理人之浮動費用，乃參考陽光房地產基金之物業收入淨額釐定



陽光房地產基金

陽光房地產投資信託基金

(根據香港法例第571章《證券及期貨條例》第104條獲認可之香港集體投資計劃)

(股份代號：435)

由恒基陽光資產管理有限公司管理

管理人之董事：

主席兼非執行董事

歐肇基先生

行政總裁兼執行董事

吳兆基先生

非執行董事

郭炳濠先生

獨立非執行董事

關啟昌先生

馬廣榮先生

謝國生博士

管理人之註冊辦事處：

香港

灣仔

皇后大道東248號

30樓

敬啟者：

(1)建議修訂信託契約

(2)建議延長若干持續關連人士交易之豁免期

(3)基金單位持有人特別大會通告

茲提述公佈；本通函旨在(a)向閣下提供有關下述各項之進一步資料：(i)建議修訂信託契約；(ii)2012年延長豁免；及(iii)將於基金單位持有人特別大會上提呈之決議案；(b)載列獨立董事委員會就有關關連人士交易、2012年延長豁免及新年度上限致

獨立基金單位持有人之推薦建議；(c)載列獨立財務顧問就有關關連人士交易、2012年延長豁免及新年度上限致獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人之推薦建議；及(d)就基金單位持有人特別大會向閣下發出通告。

1. 建議修訂信託契約

I. 建議修訂信託契約

管理人建議就信託契約作出下述修訂。

(1) 由存置財產支付宣傳開支

根據房地產基金守則第9.13(b)段，就有關房地產基金產生的任何廣告或宣傳活動之開支不應由房地產基金之資產支付。誠如2009年通函所披露，管理人已向證監會申請豁免嚴格遵守房地產基金守則第9.13(b)段規定，容許有關任何基金單位或可轉換工具發售或發行，召開或舉行基金單位持有人、可轉換工具持有人、陽光房地產基金之其他持份者或潛在投資者會議，或有關投資者或分析員簡報會或會議所產生之一切費用、成本及開支(包括但不限於就路演、廣告、宣傳、市場推廣、記者招待會、午餐會、晚餐、簡報會及公關活動所產生者)，可由存置財產支付。該豁免(「**2009年宣傳開支豁免**」)已獲證監會授出及有關信託契約附表D的修訂已獲基金單位持有人於2009年4月28日批准通過為特別決議案。

符合近年行業慣例，管理人建議進一步修訂信託契約附表D，以容許陽光房地產基金進行之任何集資活動、陽光房地產基金擁有之任何資產或以其他形式與陽光房地產基金有關而產生之費用、成本及開支(與路演、廣告、宣傳、市場推廣、記者招待會、午餐會、晚餐、簡報會及公關活動相關者)(統稱為「**宣傳開支**」)，可由存置財產支付或報銷。

管理人已向證監會申請進一步豁免嚴格遵守房地產基金守則第9.13(b)段規定，容許宣傳開支可由存置財產支付及報銷，惟須遵守下列豁免條件：

- (i) 董事會之審核委員會須每年審閱管理人及/或受託人產生之宣傳開支金額，並須於下一期刊發之陽光房地產基金年報內確認宣傳開支乃(i)根據管理人內部監控程序；及(ii)僅就信託契約相關條文所載目的而產生，並審閱其合理地視為需要的該等具支持性的憑證；
- (ii) 每個財政年度產生之宣傳開支總額須於陽光房地產基金相關年報內披露；及
- (iii) 向受託人及/或管理人支付或報銷該等開支時必須嚴格遵守信託契約的規定。

管理人認為上述信託契約之修訂是恰當的，因為該修訂為符合近年行業慣例，而且所產生之宣傳開支(如管理人視為必須)預期有助促進潛在集資活動及宣傳陽光房地產基金之投資及企業形象。此外，管理人相信該信託契約之修訂將為管理人與投資界及公眾作出溝通時，提供更多靈活性及資源以取得更廣泛的溝通渠道之選擇，而其中或需額外成本。

(請參閱基金單位持有人特別大會通告第(1)項特別決議案。)

(2) 一致性及清晰度

信託契約第15.1(e)(ii)及(iii)條規定，倘按陽光房地產基金於有關財政年度之已公佈經審核年度賬目所計算之基本費用或浮動費用(視情況而定)與於財政年度內實際收取之基本費用或浮動費用(視情況而定)有任何差異，則(A)倘管理人須向陽光房地產基金作出費用調整，僅以現金向陽光房地產基金支付該差額；及(B)倘陽光房地產基金須向管理人作出費用調整，則按管理人之相關選擇以基金單位及/或現金支付該差額。

信託契約第15.1(a)(i)(C)及15.1(a)(ii)(B)條亦規定上述基本費用及浮動費用調整

之付款，惟條文並無明確訂明該支付方式。因此，管理人建議修訂信託契約以闡明該調整支付方法須按信託契約第15.1(e)(ii)或(iii)條規定(視情況而定)。

(請參閱基金單位持有人特別大會通告第(2)項特別決議案。)

此外，管理人亦建議修訂信託契約中「市價」之定義，以確保信託契約之一致性及清晰度。

(請參閱基金單位持有人特別大會通告第(3)項特別決議案。)

II. 投票限制

房地產基金守則第8.11段附註規定，倘基金單位持有人在提交要求批准之交易中擁有重大利益，而有關利益與所有其他基金單位持有人之利益不同，則該基金單位持有人須於大會上放棄投票。

此外，根據信託契約附表A第3.2段，倘基金單位持有人在基金單位持有人大會中處理之事項上擁有重大利益，而有關利益與其他基金單位持有人之利益不同，則該基金單位持有人不得於該大會上就其基金單位投票或計入該大會之法定人數內。

於最後實際可行日期，就管理人於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，管理人並不知悉有任何基金單位持有人須就上文提及之任何特別決議案放棄投票。

III. 批准及推薦建議

信託契約第36.1條規定，對信託契約作出之任何修訂、更改、修改、改動或增補均不能對任何基金單位持有人施加任何責任，以就其基金單位支付進一步款項或就此承擔任何責任，並須經特別決議案通過(受託人以書面證明之若干有限例外情況除外)。認可之其中一項條件亦規定，管理人必須確保不會對信託契約作出重大改動，惟事先取得證監會批准者除外。

各項信託契約之建議修訂將須以特別決議案通過，而有關決議案將於基金單位持有人特別大會上以點票方式表決。

受託人已向管理人確認，在事先取得基金單位持有人以通過特別決議案方式批准之前題下，受託人並不反對本通函所載之信託契約建議修訂，而建議修訂不會對任何基金單位持有人施加任何責任以就其基金單位支付進一步款項或就此承擔任何責任。因此，待事先取得基金單位持有人通過特別決議案及證監會批准後，受託人將訂立補充契約以促使建議修訂得以生效。

董事會認為，本通函所載之建議修訂信託契約符合陽光房地產基金及基金單位持有人之整體利益，因此，董事會推薦全體基金單位持有人投票贊成將於基金單位持有人特別大會上提呈有關該等修訂之特別決議案。

2. 建議延長若干持續關連人士交易之豁免期

I. 已授出及延長之首次豁免

誠如發售通函所披露，在須遵守若干條件的情況下，證監會已就截至及包括2009年6月30日止期間（「**首次豁免**」）進行之有關關連人士交易，授出豁免嚴格遵守房地產基金守則第8章之披露規定及基金單位持有人批准之規定（如適用）。

有關關連人士交易及首次豁免的詳情載於發售通函「關連人士交易 — 若干交易之豁免」一節（第412至418頁）。

根據首次豁免之條款，基金單位持有人於2009年4月28日舉行之基金單位持有人特別大會上以通過普通決議案批准，其中包括延長首次豁免期至截至及包括2012年6月30日止三個年度期間（「**2009年延長豁免**」）。除2009年通函所披露者及除有關年度上限外，就2009年延長豁免而言，首次豁免之豁免條件繼續適用於陽光房地產基金。

II. 2009年延長豁免屆滿

2009年延長豁免將於2012年6月30日屆滿。根據2009年延長豁免之豁免條件，豁免期限可延長至2012年6月30日後，及/或2009年延長豁免之條件可不時予以修訂，惟須：

- (a) 在基金單位持有人大會上以通過普通決議案之方式，獲得獨立基金單位持有人（於房地產基金守則第8.11段所指之有關交易中擁有重大利益者以外之基金單位持有人）之批准；
- (b) 管理人根據房地產基金守則第10章就建議延長及/或修改（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告；及
- (c) 於每次作出任何延長豁免時，該延長豁免期之屆滿日期不得遲於獲上文(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。

III. 2012年延長豁免

因此，管理人尋求進一步延長2009年延長豁免至截至及包括2015年6月30日止三個年度。尋求2012年延長豁免所涉及之有關關連人士交易與發售通函「關連人士交易 — 若干交易之豁免」一節（第412頁至414頁）及2009年通函所述者屬於相同類別。除本通函所披露者及除發售通函「關連人士交易 — 豁免條件」一節（第415頁至417頁）所載就首次豁免之有關關連人士交易之年度上限外，管理人確認，截至2015年6月30日止三個財政年度，豁免條件將繼續適用於陽光房地產基金之有關關連人士交易。管理人尋求訂定有關關連人士交易截至2015年6月30日止三個財政年度之有關年度上限，詳述於下文。

(1) 租賃及許可使用安排

(a) 關連租賃交易

過往交易金額

於截至2010年6月30日止及2011年6月30日止每個財政年度及截至2012年2月29日止八個月，有關關連租賃交易之交易金額分別約為港幣7,669,000元、港幣7,618,000元及港幣5,343,000元。

建議新年度上限

管理人預計截至2015年6月30日止三個財政年度，SKFE關連人士集團及管理人集團根據關連租賃交易應付予陽光房地產基金集團之最高總額將為如下：

截至2013年6月30日 止財政年度	截至2014年6月30日 止財政年度	截至2015年6月30日 止財政年度
港幣11,730,000元	港幣12,010,000元	港幣13,400,000元

建議新年度上限之基準

上述關連租賃交易之建議新年度上限主要包括SKFE關連人士集團及/或管理人集團應付之租金以及樓宇管理及空調費。以上關連租賃交易截至2015年6月30日止三個財政年度之新建議年度上限乃經考慮現有租約屆滿情況及反映預期日後市況之租金、許可使用費及收費之可能增長後釐定；輔以緩衝以備或然事項(如預料以外之市場波動)及SKFE關連人士集團及管理人集團可能於相關財政期間與陽光房地產基金集團訂立新租約及許可使用安排所需。

(b) 關連設施交易

過往交易金額

截至2011年6月30日止兩個財政年度及截至2012年2月29日止八個月並無進行關連設施交易。

建議新年度上限

管理人預計截至2015年6月30日止三個財政年度，陽光房地產基金集團根據關連設施交易應付予SKFE關連人士集團及管理人集團之最高總額將為如下：

截至2013年6月30日 止財政年度	截至2014年6月30日 止財政年度	截至2015年6月30日 止財政年度
港幣250,000元	港幣270,000元	港幣295,000元

建議新年度上限之基準

於截至2010年6月30日止及2011年6月30日止每個財政年度及截至2012年2月29日止八個月，陽光房地產基金集團就舉行陽光房地產基金週年大會使用由非SKFE關連人士集團或管理人集團所提供之酒店宴會廳之設施租金分別約為港幣56,000元、港幣56,540元及港幣73,300元。因應陽光房地產基金集團業務活動增長，管理人預期陽光房地產基金於每個財政年度可能會舉行多於一個基金單位持有人大會，因舉行該等大會，投資者關係活動及公關活動而使用設施之需求將日益殷切，於相關財政期間可能與SKFE關連人士集團及/或管理人集團訂立該等設施租用交易。

(2) 物業管理及營運

(a) 關於陽光房地產基金資產、第三方服務及公契之物業管理交易

過往交易金額

於截至2010年6月30日止及2011年6月30日止每個財政年度及截至2012年2月29日止八個月，關於陽光房地產基金資產、第三方服務及公契之物業管理交易之交易金額分別約為港幣16,948,000元、港幣16,437,000元及港幣10,198,000元。

建議新年度上限

管理人預計截至2015年6月30日止三個財政年度，陽光房地產基金集團根據關於陽光房地產基金資產、第三方服務及公契之物業管理交易應付予SKFE關連人士集團及管理人集團之最高總額將為如下：

截至2013年6月30日 止財政年度	截至2014年6月30日 止財政年度	截至2015年6月30日 止財政年度
港幣20,720,000元	港幣28,780,000元	港幣31,110,000元

建議新年度上限之基準

上述物業管理交易之建議新年度上限乃經概括參考過往數據及下文所詳載之因素後釐定：

(i) 陽光房地產基金資產之物業管理

於規管物業管理協議項下之交易的條款及條件並無變更之情況下(載述於公佈內之變更除外)，待證監會批准後，無論於物業管理協議之年期內或於其任何續訂或於任何有關續訂協議之年期內：

- (A) 就證監會授出之豁免(可能作不時延長及/或修訂)而言，根據續訂之物業管理協議應付予管理人集團或SKFE關連人士集團之費用及報銷毋須受限於任何年度上限；及
- (B) 管理人或陽光房地產基金於證監會授出之豁免(可能作不時延長及/或修訂)期間訂立續訂之物業管理協議，將獲豁免遵守房地產基金守則第8章之一切呈報、披露及基金單位持有人批准之規定。

因此，上述物業管理交易之建議新年度上限與2009年延長豁免下之安排相若，並無包括根據續訂之物業管理協議應付予管理人集團或SKFE關連人士集團之費用及報銷。

(ii) 第三方服務及公契

截至2015年6月30日止三個財政年度之建議新年度上限乃經考慮現時與SKFE關連人士及/或管理人集團之服務合約、間歇使用額外服務及反映預期未來市況之成本與開支之可能增長後釐定；輔以緩衝以備或然事項所需，例如SKFE關連人士集團及/或管理人集團可能於相關財政

期間與陽光房地產基金集團訂立有關物業管理及營運之新合約、作出額外業主裝修撥備，或進行樓宇設施保養及改善工程等。特別考慮到陽光房地產基金若干物業與獨立第三方訂立之若干保安服務合約及清潔服務合約於2013年第二季度期滿後，SKFE關連人士集團及/或管理人集團重新取得該等服務合約之可能性。

(b) 關於共同合作安排之物業管理交易

過往交易金額

於截至2010年6月30日止及2011年6月30日止每個財政年度及截至2012年2月29日止八個月，關於共同合作安排之物業管理交易之交易金額分別約為港幣890,000元、港幣1,122,000元及港幣784,000元。

建議新年度上限

管理人預計截至2015年6月30日止三個財政年度，陽光房地產基金集團根據共同合作安排應付予/應收SKFE關連人士集團及管理人集團之最高總額將為如下：

截至2013年6月30日 止財政年度	截至2014年6月30日 止財政年度	截至2015年6月30日 止財政年度
港幣2,520,000元	港幣2,750,000元	港幣3,000,000元

建議新年度上限之基準

上述共同合作安排截至2015年6月30日止三個財政年度之建議新年度上限乃經參考零售物業之共同宣傳及業務發展活動之估計金額，並考慮(i)現時共同合作活動之過往數據；(ii)由於未來市場增長或較佳之經濟效益引致該等共同合作活動之可能增加；及(iii)SKFE關連人士集團及管理人集團可能於有關財政期間與陽光房地產基金集團進行其他潛在新共同合作活動而釐

定。特別指出管理人預期與SKFE關連人士集團及/或管理人集團於零售物業舉辦的共同節日推廣活動安排可能於截至2015年6月30日止期間三個年度啓動，而該等活動於過去並無進行。管理人亦於上述截至2015年6月30日止三個年度之新年度上限採納8%至10%估計年度增幅，以反映整體通脹，並為陽光房地產集團與SKFE關連人士集團及管理人集團現時及將訂立之額外共同合作安排提供緩衝。

(請參閱基金單位持有人特別大會通告第(4)項普通決議案。)

IV. 所需批准

(1) 以普通決議案方式批准

根據2009年延長豁免，管理人須按房地產基金守則第10章就有關2012年延長豁免刊發公佈及向基金單位持有人寄發通函及通告，以尋求獨立基金單位持有人批准延長2009年延長豁免，該延長豁免期之屆滿日期不得遲於獨立基金單位持有人批准2009年延長豁免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。因此，管理人希望就2012年延長豁免及新年度上限以普通決議案方式取得獨立基金單位持有人批准。

(2) 投票限制

房地產基金守則第8.11段附註規定，倘基金單位持有人在提交要求批准之交易中擁有重大利益，而有關利益與其他基金單位持有人之利益不同，則該基金單位持有人須於大會上放棄投票。

此外，根據信託契約附表A第3.2段，倘基金單位持有人在基金單位持有人大會中處理之事項上擁有重大利益，而有關利益與其他基金單位持有人之利益不同，則該基金單位持有人不得於該大會上就其基金單位投票或計入該大會之法定人數內。

董事會函件

根據房地產基金守則及信託契約，由於SKFE關連人士集團及管理人集團於2012年延長豁免中擁有重大利益，故彼等須就批准2012年延長豁免及新年度上限之普通決議案放棄投票。

就管理人所知，於最後實際可行日期，SKFE關連人士集團及管理人集團所持之基金單位權益如下：

名稱	所持基金 單位數目	所持基金單位 概約百分率
Uplite Limited	224,443,625	14.03%
Wintrade Limited	149,629,083	9.36%
Cobase Limited	76,533,345	4.79%
Richful Resources Limited	67,378,972	4.21%
管理人	41,914,297	2.62%
歐肇基	1,329,000	0.083%
CHAN Wing Cheng	100,000	0.0063%
李鏡禹	50,000	0.0031%
李王佩玲	2,307	0.0001%
MAO Kenneth Ruys	500,000	0.0313%

茲提述陽光房地產基金2011/12年度中期報告企業管治部分之「與恒基地產、SKFE及其他公司之利益衝突及業務競爭」一段所載資料，自刊發後至截至最後實際可行日期並無任何重大變動。

於最後實際可行日期，就管理人於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，除上文所披露者外，管理人並不知悉有任何基金單位持有人須就批准2012年延長豁免及新年度上限之普通決議案放棄投票。

V. 獨立財務顧問之意見

獨立財務顧問 — 凱利融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，就2012年延長豁免及新年度上限向獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人提供其意見。謹請閣下垂注本通函所載「有關2012年延長豁免之獨立財務顧問函件」。獨立財務顧問確認，其認為(i)有關關連人士交易乃於陽光房地產基金之正常及一般業務過程中進行，而其條款乃按公平原則及一般商業條款訂立；及(ii)2012年延長豁免及新年度上限就獨立基金單位持有人而言乃屬公平合理，並符合陽光房地產基金及獨立基金單位持有人之整體利益。

VI. 獨立董事委員會之意見

獨立董事委員會已由董事會成立，就2012年延長豁免及新年度上限向獨立基金單位持有人提供意見。謹請閣下垂注本通函所載「有關2012年延長豁免之獨立董事委員會函件」。經考慮獨立財務顧問之意見及彼等已考慮之主要因素及理由後，獨立董事委員會認為(i)有關關連人士交易乃按公平原則及一般商業條款於陽光房地產基金之正常及一般業務過程中訂立；及(ii)2012年延長豁免及新年度上限就獨立基金單位持有人而言屬公平合理，並符合陽光房地產基金及獨立基金單位持有人之整體利益。獨立董事委員會推薦獨立基金單位持有人於基金單位持有人特別大會上投票贊成批准2012年延長豁免及新年度上限之普通決議案。

VII. 董事會推薦建議

董事會經考慮有關2012年延長豁免及新年度上限之理由、條款、因素及其他資料後認為：

- (a) 經考慮陽光房地產基金及獨立基金單位持有人之整體利益後，2012年延長豁免及新年度上限，以及新年度上限之基準屬公平合理；及

(b) 有關關連人士交易已經/將會(i)於陽光房地產基金之正常及一般業務過程中進行；及(ii)按公平原則及一般商業條款進行，就獨立基金單位持有人而言乃屬公平合理，並符合陽光房地產基金及獨立基金單位持有人之整體利益。

與此同時，董事會知悉有關關連人士交易亦須受2009年延長豁免之其他現有豁免條件規限。

因此，董事會推薦獨立基金單位持有人於基金單位持有人特別大會上投票贊成批准2012年延長豁免及新年度上限之普通決議案。

基於及完全依據(1)管理人所提供之資料及保證；(2)獨立財務顧問之意見；及(3)本通函所載「有關2012年延長豁免之獨立董事委員會函件」後，受託人經考慮其於信託契約及房地產基金守則所載之責任後，認為2012年延長豁免及新年度上限就獨立基金單位持有人而言屬公平合理，並符合陽光房地產基金及獨立基金單位持有人之整體利益。此觀點純為遵守房地產基金守則第10.10(o)段而作出，不應被視為受託人就2012年延長豁免及新年度上限之好處而作出之推薦建議或聲明。除為履行其於信託契約及房地產基金守則所載之受託責任外，受託人並無對2012年延長豁免及新年度上限之好處或影響作出任何評估。

因此，基金單位持有人如對2012年延長豁免及新年度上限之好處或影響有任何疑問，應尋求其本身之財務或其他專業意見。

3. 基金單位持有人特別大會

陽光房地產基金謹訂於2012年4月30日(星期一)上午11時正假座香港九龍尖沙咀彌敦道118號 The Mira Hong Kong 18樓宴會廳舉行基金單位持有人特別大會，以考慮及酌情通過(無論有否修訂)載於本通函第41至44頁之基金單位持有人特別大會通告所載之特別決議案及普通決議案。

基金單位的過戶登記將於2012年4月26日(星期四)至2012年4月30日(星期一)(包括首尾兩日)暫停，期間將不會辦理登記基金單位過戶。為符合資格出席基金單位持有人特別大會並於會上投票，所有基金單位轉讓文件連同相關基金單位證書及填妥的過戶表格須於2012年4月25日(星期三)下午4時30分前送抵基金單位過戶處——卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘滙中心26樓，以辦理登記手續。

倘閣下於2012年4月30日(星期一)(即就釐定基金單位持有人於基金單位持有人特別大會上之投票權之指定日期)為基金單位持有人，則可於基金單位持有人特別大會上投票。本通函隨附基金單位持有人特別大會通告及基金單位持有人特別大會適用之代表委任表格。

無論閣下是否計劃親身出席基金單位持有人特別大會，務請按隨附之代表委任表格所印列之指示將表格填妥、簽署及註明日期，並交回基金單位過戶處——卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘滙中心26樓。代表委任表格應盡快填妥及交回，惟在任何情況下須於基金單位持有人特別大會之指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可按意願親身出席基金單位持有人特別大會或其任何續會，並於會上投票。

4. 其他事項

就管理人所知，於最後實際可行日期，受託人之若干董事、高級行政人員、高級人員及其有聯繫者實益擁有120,000個基金單位，佔已發行之基金單位約0.0075%。

信託契約之副本可在下述任何時間內於管理人之營業地點(地址為香港灣仔皇后大道東248號30樓)供查閱：香港持牌銀行一般營業日任何日子早上9時正至下午5時正(香港時間)(「辦公時間」)任何時間內，惟不包括星期六、星期日、公眾假期及其他日子若辦公時間內任何時間香港受八號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號影響。

管理人及董事願就本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，於通函中發表之意見均經審慎周詳考慮後達致，且本通函並無遺漏任何其他事實，致使當中所載任何陳述有所誤導。

董 事 會 函 件

本通函的英文版本和中文版本如有任何歧異之處，概以英文版本為準。

此致

列位基金單位持有人 台照

代表董事會
恒基陽光資產管理有限公司
(作為陽光房地產投資信託基金之管理人)
行政總裁兼執行董事
吳兆基
謹啟

2012年3月30日



陽光房地產基金

陽光房地產投資信託基金

(根據香港法例第571章《證券及期貨條例》第104條獲認可之香港集體投資計劃)

(股份代號：435)

由恒基陽光資產管理有限公司管理

敬啟者：

建議延長若干持續關連人士交易之豁免期

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，就2012年延長豁免及新年度上限向閣下提供意見，有關詳情載於管理人於2012年3月30日致基金單位持有人通函(「**通函**」)之「董事會函件」內，本函件亦屬通函之一部分。除文義另有所指外，通函所界定詞彙與本函件所用者具有相同涵義。

凱利融資有限公司已獲管理人委任，就2012年延長豁免及新年度上限，特別就(1)有關關連人士交易是否於正常及一般業務過程中進行，而其條款是否按公平原則及一般商業條款訂立；及(2)2012年延長豁免(及其新年度上限)就獨立基金單位持有人而言是否屬公平合理；及是否符合陽光房地產基金及獨立基金單位持有人之整體利益向吾等、獨立基金單位持有人及受託人提供意見。彼等之意見連同達致該意見之主要考慮因素及理由以及假設及有所保留之詳情，載於「有關2012年延長豁免之獨立財務顧問函件」，其全文載於通函內。

有關2012年延長豁免之獨立董事委員會函件

經考慮凱利融資有限公司之意見及其已考慮之主要因素及理由後，吾等認為(i)有關關連人士交易乃按公平原則及一般商業條款於陽光房地產基金之正常及一般業務過程中訂立；及(ii)2012年延長豁免及新年度上限就獨立基金單位持有人而言屬公平合理，並符合陽光房地產基金及獨立基金單位持有人之整體利益。

因此，吾等推薦獨立基金單位持有人投票贊成批准2012年延長豁免及新年度上限之普通決議案。

此致

列位獨立基金單位持有人 台照

獨立董事委員會

恒基陽光資產管理有限公司

(作為陽光房地產投資信託基金之管理人)

獨立非執行董事

關啟昌先生 馬廣榮先生 謝國生博士

謹啟

2012年3月30日

以下為獨立財務顧問發出之意見函件全文，乃編製以供載入本通函，其中載列其就2012年延長豁免及新年度上限向獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人提供之意見。

凱利

凱利融資有限公司

香港
中環
都爹利街11號
律敦治大廈1503室

敬啟者：

延長若干持續關連人士交易之豁免期

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，就2012年延長豁免及新年度上限向獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人提供意見，有關詳情載於2012年3月30日致基金單位持有人通函（「**通函**」）之董事會函件內，本函件亦屬通函之一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函其他部分所界定者具有相同涵義。

於2009年4月28日舉行之基金單位持有人特別大會上，基金單位持有人通過了（其中包括）一項延長首次豁免期至截至及包括2012年6月30日止三個年度期間的普通決議案。由於管理人預期有關關連人士交易將於2012年6月30日後繼續進行，故管理人建議尋求獨立基金單位持有人批准，再次延長2009年延長豁免及訂立截至及包括2015年6月30日止三個年度之新年度上限。

根據房地產基金守則及信託契約，由於SKFE關連人士集團及管理人集團於有關關連人士交易中擁有權益，故SKFE關連人士集團及管理人集團須就批准2012年延長豁免及新年度上限之普通決議案放棄投票。

獨立董事委員會已經成立，成員包括全體獨立非執行董事即關啟昌先生、馬廣榮先生及謝國生博士，並就2012年延長豁免及新年度上限之公平性及合理性向獨立基金單位持有人提供意見。吾等 — 凱利融資有限公司，已獲委任就2012年延長豁免，特別就有關關連人士交易是否於正常及一般業務過程中進行，並按公平原則及一般商業條款訂立；2012年延長豁免及新年度上限就獨立基金單位持有人而言是否屬公平合理；及是否符合陽光房地產基金及獨立基金單位持有人之整體利益，向獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人提供意見。

凱利融資有限公司乃獨立於(i)陽光房地產基金集團；(ii)受託人；(iii)管理人；及(iv)SKFE(主要基金單位持有人)及其附屬公司。除就此項委任及其他類似委聘工作應付予吾等之正常專業費用外，並無吾等將向上述人士收取任何費用或利益之安排存在。

吾等之意見基礎

在制定吾等之意見及推薦建議時，吾等依賴管理人所提供之資料及聲明及所發表之意見，並假設向吾等所作出或通函所述之有關資料、陳述及聲明在各重大方面，於本函件日期均屬真實、準確及完整，且此假設將持續至基金單位持有人特別大會當日。管理人及董事就通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，於通函中發表之意見均經審慎周詳考慮後達致，且通函並無遺漏任何事實，致使通函所載任何陳述有所誤導。

吾等認為吾等已審閱足夠資料以達致知情意見，並有充分理據依賴通函所載資料之準確性，並已就吾等之推薦建議提供合理基礎。吾等並無理由懷疑任何重要資料遭管理人隱瞞，或屬有所誤導、失實或不確，並認為吾等在制定意見時可依賴有關資料。然而，吾等並無就此工作對陽光房地產基金集團、管理人及與有關關連人士交

易之相關項目及各參與方之業務或事務或未來前景，進行任何獨立調查或審計。吾等之意見必須以於最後實際可行日期之金融、經濟、市場及其他環境之實際情況，以及吾等獲提供之資料為基礎。

主要考慮因素及理由

於吾等就2012年延長豁免達致建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 有關關連人士交易之背景

有關關連人士交易包括(a)關連租賃交易；(b)關連設施交易；及(c)物業管理交易，有關詳情載於發售通函，現概述如下：

(a) 關連租賃交易

關連租賃交易包括陽光房地產基金集團與若干租戶及獲許可使用者(為SKFE關連人士集團及/或管理人集團之成員公司)訂立之租賃及許可使用交易。

(b) 關連設施交易

關連設施交易包括陽光房地產基金集團使用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)之交易。

(c) 物業管理交易

物業管理交易包括現時/將會由陽光房地產基金集團或由其代表(作為一方)與SKFE關連人士集團及/或管理人集團(作為另一方)就陽光房地產基金集團之物業(「**陽光房地產基金物業**」)訂立性質為物業管理及營運安排之交易。該等交易分類為：(i)陽光房地產基金資產之物業管理；(ii)第三方服務；(iii)公契；及(iv)共同合作安排。

(i) 陽光房地產基金資產之物業管理

根據物業管理協議，管理人已委任物業管理人負責陽光房地產基金物業之物業管理職務，其中包括物業管理服務、租賃管理服務以及市場推廣與市場推廣協調服務。

(ii) 第三方服務

持有陽光房地產基金物業之公司(「物業公司」)及/或物業管理人(根據物業管理協議之條款，作為有關物業公司之代理人或其費用由有關物業公司承擔)委聘第三方服務提供者，於陽光房地產基金物業之正常及一般管理及營運過程中提供服務。此等服務其中包括清潔、保養、裝修(包括實質修葺或維修及裝修或改善工程之項目管理)、保安、公用設施、停車場管理、法律及其他專業及顧問服務、旅遊巴士或其他汽車租賃及其他物業管理及配套服務。該等第三方服務提供者當中可能為SKFE關連人士集團及/或管理人集團之成員公司。

(iii) 公契

每一物業公司(如適用)受制於其所擁有之陽光房地產基金物業所適用之公契條款及享有當中利益。公契對於公契中訂明之管理人(「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，陽光房地產基金物業之公契管理人大部分均為管理人集團之成員公司，亦有出現SKFE關連人士集團及/或管理人集團之一名或多名成員公司可能於陽光房地產基金物業為其組成部分之樓宇或發展項目擁有其他部分業權之情況，因此技術上而言公契構成彼等之間之一項合約。

(iv) 共同合作安排

共同合作安排包括可由陽光房地產基金集團或其代表與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，以共同合作或為有關訂約方之共同利益而展開工程或採購服務之安排(「共同合作安排」)。

2. 進行有關關連人士交易之理由

陽光房地產基金為一項房地產投資信託基金，組成之主要目標為擁有及投資於香港可提供收入之寫字樓及零售物業，務求向基金單位持有人提供穩定而持續之分派，及取得每基金單位資產淨值長遠增長。

大部分有關關連人士交易乃於陽光房地產基金於聯交所上市前由陽光房地產基金集團及其關連人士訂立(或與已訂立交易之類別相近)。管理人認為，訂立有關關連人士交易有利陽光房地產基金集團提高營運效率及靈活性，惟有關關連人士交易須於陽光房地產基金集團之正常及一般業務過程中，按一般商業條款及根據管理人之內部政策進行。

經考慮(i)物業租賃為陽光房地產基金集團之核心業務及主要收入來源之一，且關連租賃交易為陽光房地產基金集團帶來穩定而可靠之收入；(ii)陽光房地產基金集團於正常及一般業務過程中，有不時使用各種設施的實際需要，包括但不限於酒店宴會廳以作舉行基金單位持有人大會、記者招待會或投資分析員簡報會之用，而關連設施交易為陽光房地產基金集團在選擇設施上提供更大靈活性，讓其在適當時候可使用SKFE關連人士集團及/或管理人集團之設施；(iii)SKFE關連人士集團及管理人集團於陽光房地產基金於聯交所上市前已為陽光房地產基金物業提供物業管理服務，且陽光房地產基金集團滿意彼等之服務質素；(iv)就關於陽光房地產基金資產、第三方服務及公契之物業管理交易，為陽光房地產基金物業繼續提供有效率之管理服

務；及(v)就關於共同合作安排之物業管理交易，透過採購服務或市場推廣及業務發展活動之有利共同合作，或可減低陽光房地產基金集團之營運成本，吾等認為有關關連人士交易乃於正常及一般業務過程中進行之商業交易，繼續進行有關關連人士交易乃屬合理，並符合陽光房地產基金及獨立基金單位持有人之整體利益。

3. 有關關連人士交易之主要條款

(a) 關連租賃交易

根據證監會授出之現有豁免，所有關連租賃交易均應於陽光房地產基金集團之正常及一般業務過程中進行，而有關交易條款應按一般商業條款(如有足夠類似之交易)訂立或，如並無足夠類似之交易以判斷該等條款是否按一般商業條款訂立，則按不遜於陽光房地產基金給予獨立第三方或由獨立第三方提出(如適用)之條款訂立。此外，每一項關連租賃交易於陽光房地產基金上市日期或之後首次訂立者，須於訂立交易前進行獨立估值，惟按標準或已公佈之價目進行者除外。

於最後實際可行日期，4項陽光房地產基金集團所擁有物業之若干可出租面積已出租予SKFE關連人士集團及/或管理人集團。管理人確認該等關連租賃交易已經及將會於陽光房地產基金之正常及一般業務過程中進行，而有關交易之條款已經及將會按一般商業條款釐定。吾等注意到，每一項由陽光房地產基金集團與SKFE關連人士集團及/或管理人集團訂立之關連租賃交易已進行獨立估值。吾等已審閱陽光房地產基金集團與SKFE關連人士集團及/或管理人集團所訂立之全部租賃協議及其各自之估值報告，並注意到，關連租賃交易之租金相當於或高於其各自之租賃協議訂立日期之市場水平，而租約之其他商業條款(如年期、租金按金及解約條款)均按一般商業條款訂立。吾等亦已將關連租賃交易之條款跟陽光房地產基金集團與獨立第三方就類似之陽光房地產基金物業訂立之租賃協議之條款作出比較，並注意到，向

SKFE關連人士集團及/或管理人集團提出之主要條款(如租金、樓宇管理費、年期、租金按金)大致上與向獨立第三方提出的類似及相若。鑑於上述各點，吾等認為在過去進行之關連租賃交易就獨立基金單位持有人而言屬公平合理。吾等相信，若陽光房地產基金的管理層貫徹應用相同的原則及程序以釐定將來進行的關連租賃交易的條款，則該等交易之條款亦將按一般商業條款訂立，及對獨立基金單位持有人而言屬公平合理。

(b) 關連設施交易

截至最後實際可行日期，並無進行關連設施交易。管理人確認，倘進行關連設施交易，則該等交易將於陽光房地產基金集團之正常及一般業務過程中進行，而有關交易之條款將按一般商業條款訂立。吾等亦從管理人得悉，關連設施交易將根據管理人內部採購程序進行，該程序要求(其中包括)向其他人士(包括獨立第三方)徵求報價，而合約僅批予條款相若而出價最低者。吾等已審閱SKFE關連人士集團及/或管理人集團及獨立第三方就使用酒店宴會廳之報價，並注意到，報價依循內部採購程序，而挑選過程屬公平合理。憑藉該內部採購程序，吾等相信，關連設施交易之價格及條款將按一般商業條款釐定，且就獨立基金單位持有人而言屬公平合理。

(c) 物業管理交易

(i) 關於陽光房地產基金資產之物業管理及第三方服務

根據管理人與物業管理人於2006年11月29日訂立之物業管理協議(經2009年4月28日訂立之補充協議修訂)，物業管理人獲委任，於管理人整體管理及監督下，全權專責經營、保養、管理及市場推廣陽光房地產基金旗下位於香港之所有物業。物業管理人(作為有關物業公司之代理人)亦就提供清潔、保養、保安、公用設施、停車場管理、設計服務、行政及技術服務等，按公平公正之一般商業條款與第三方服務提供者訂立合約。

就物業管理人提供之物業管理服務及租賃管理服務而言，物業管理人收取有關物業之物業收益總額每年3.0%之費用。就物業管理人提供之市場推廣服務而言，物業管理人視乎租期或許可使用期之長短，收取介乎相等於許可使用費總額10%至相等於一個月基本租金之佣金。此外，按照管理人就物業於每一年度

預算案中批准或(如已批准之年度預算案並無涵蓋)根據物業管理人不時批准之任何預先批准開支限額,物業管理人獲有關物業公司全數報銷有關(i)物業管理人之僱員;及(ii)獲物業管理人僱用或借調之人士(如有)於全權專責管理任何單一物業(包括物業管理服務及租賃管理服務);及獲物業管理人僱用或借調之技術人員於全權專責管理陽光房地產基金集團在香港多於一項物業之僱用成本、借調成本(如有)及酬金。與第三方服務供應商在合約項下所產生之成本及開支亦將屬物業公司報銷之營運開支部分,惟該等成本及開支須已獲得管理人在每一年度預算案中批准或(如已批准之年度預算案並無涵蓋)根據物業管理人不時批准之任何預先批准開支限額,方可作實。

根據物業管理協議,物業管理人之委任期將於2012年6月30日屆滿。管理人希望按現有物業管理協議相同之條款及條件,進一步延長委任期三年至2015年6月30日止,惟須受建議修訂限制(有關詳情載於公佈)。根據物業管理協議,管理人將於委任期屆滿兩個月前決定適用於延長年期之市場價格水平。吾等獲管理人告知,物業管理人收取之服務費的價格將於延長年期內維持於現有水平不變。

管理人確認,就陽光房地產基金資產之管理服務及第三方服務之物業管理交易已經及將會於陽光房地產基金集團之正常及一般業務過程中進行,而有關交易之條款將會按一般商業條款訂立或,如並無足夠類似之交易以判斷該等條款是否按一般商業條款訂立,則按不遜於陽光房地產基金集團獲獨立第三方提供/給予獨立第三方之條款訂立。吾等已審閱另一上市房地產投資信託基金就類似之管理服務之交易條款,並注意到,其條款整體上與SKFE關連人士集團及/或管理人集團所提供者相若。管理人亦表示,第三方服務之物業管理交易已經及將會按照管理人之內部採購程序進行,其中包括要求招標或邀請承辦商或供應商,包括SKFE關連人士集團及/或管理人集團與獨立第三方提供報價。吾等已審閱由SKFE關連人士集團及/或管理人集團與獨立第三方就提供物業管理交易

項下的第三方服務之投標書摘要，並注意到，內部採購程序已獲遵循及遴選過程屬公平合理。吾等亦已審閱陽光房地產基金集團與(i)SKFE關連人士集團及/或管理人集團；及(ii)獨立第三方就物業管理交易項下類似之第三方服務訂立協議之選定協議樣本，並注意到，SKFE關連人士集團及/或管理人集團所提供之條款與獨立第三方所提供者相若。因此，吾等認為，就陽光房地產基金資產於過去進行之物業管理服務及第三方服務之物業管理交易乃按一般商業條款訂立，且就獨立基金單位持有人而言屬公平合理。吾等認為，若陽光房地產基金的管理層貫徹應用相同的原則及程序以釐定將來進行的陽光房地產基金資產之物業管理服務及第三方服務之物業管理交易的條款，則該等交易之條款亦將按一般商業條款訂立，及對獨立基金單位持有人而言屬公平合理。

(ii) 公契

吾等已獲管理人提供陽光房地產基金集團所持有物業之公契樣本。吾等注意到，公契之條款因情況而異，故對各公契互作直接比較並無意義。鑑於公契對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，而發展項目之所有擁有人及其業權繼承人(包括陽光房地產基金集團及其他獨立第三方)均受制於公契條款及享有當中利益，吾等認為，陽光房地產基金集團訂立公契乃屬公平合理及恰當。

(iii) 共同合作安排

吾等獲管理人通知，截至最後實際可行日期，陽光房地產基金集團與獨立第三方並無簽訂共同合作安排協議。因此，吾等無法比較於共同合作安排下，SKFE關連人士集團及/或管理人集團與獨立第三方所提供之交易條款。然而，管理人確認，共同合作安排已經及將會於陽光房地產基金集團之正常及一般業務過程中進行，而有關交易之條款已經及將會按一般商業條款訂立或，如並無足夠類似之交易以判斷該等條款是否按一般商業條款訂立，則按不遜於陽光房地產基金獲獨立第三方提供/給予獨立第三方之條款訂立。

鑑於上述所有因素，吾等認為，有關關連人士交易之條款就獨立基金單位持有人而言乃屬公平合理，並按一般商業條款訂立，且符合陽光房地產基金及基金單位持有人之整體利益。

4. 新年度上限之基準

有關關連人士交易各自之過往交易金額、2009年延長豁免之年度上限及建議新年度上限概述如下：

表1—有關關連人士交易之過往交易金額、2009年延長豁免之年度上限及新年度上限

	過往交易金額			2009年延長豁免之年度上限			新年度上限		
	截至2012年		截至2012年 2月29日止 八個月 港幣千元	截至2012年		截至2012年 6月30日 止年度 港幣千元	截至2012年		
	截至6月30日止年度 2010年 港幣千元	2011年 港幣千元		截至6月30日止年度 2010年 港幣千元	2011年 港幣千元		2013年 港幣千元	2014年 港幣千元	2015年 港幣千元
關連租賃交易	7,669	7,618	5,343	10,200	10,300	10,500	11,730	12,010	13,400
關連設施交易	—	—	—	730	730	730	250	270	295
物業管理交易：									
— 關於陽光房地產基金資 產、第三方服務及公契	16,948	16,437	10,198	25,200	27,200	30,100	20,720	28,780	31,110
— 關於共同合作安排	890	1,122	784	1,400	1,500	1,600	2,520	2,750	3,000

(a) 關連租賃交易

關連租賃交易之建議新年度上限主要包括從SKFE關連人士集團及/或管理人集團收取之租金、樓宇管理及空調費。根據管理人，關連租賃交易之建議新年度上限乃經考慮現有租約屆滿情況及SKFE關連人士集團及/或管理人集團可能於有關財政期間內與陽光房地產基金集團訂立新租約及許可使用安排，以及預期日後之租金、許可使用費及收費之增長，輔以緩衝以備或然事項(如預料以外之市場波動)後釐定。

吾等注意到，截至2013年6月30日止年度關連租賃交易之新年度上限高於截至2012年6月30日止年度之年度化實際交易金額約46.4%。吾等自管理人得悉，截至2013年6月30日止年度需要較高的上限，乃由於預期陽光房地產基金集團與SKFE關連人士集團及/或管理人集團於截至2013年6月30日止年度內可能訂立一項新店舖租約。

由於歐洲債務危機，普遍預期香港的租賃市場於短期內將受不利影響。然而，由於未來數年寫字樓新增供應有限及核心商業區與外圍商業區的寫字樓租金之大幅差距，管理人預期外圍商業區如上環、灣仔及旺角的寫字樓租金(即陽光房地產物業之所在地區)將繼續受惠於非核心化趨勢。此外，管理人認為零售空間供應有限，內地遊客消費力強勁，以及香港的低失業率均會帶動零售租金上升。經計入日益增加的勞工成本和電費，管理人亦預期樓宇管理和空調費之年度增長為10%。因此，截至2015年6月30日止三個年度之關連租賃交易的新年度上限預算以複合年增長率約6.9%增加。

吾等已審閱仲量聯行發出之2011年香港房地產市場評論，並注意到，香港寫字樓租金於2011年首三個季度持續增長，於2011年最後一個季度則感到若干壓力，與2011年年初比較，截至2011年11月30日止十一個月整體優質寫字樓租金增長約16.4%。2011年香港房地產市場評論亦顯示，外圍商業區如灣仔及銅鑼灣之租金增長特別強勁，截至2011年11月30日止十一個月錄得約21.6%之增長，而中環之優質寫字樓租

金於同期僅增長約12.2%。仲量聯行解釋，鑑於全球經濟前景不明朗，不少企業延遲其擴充計劃，並尋求節省成本的搬遷機會，將辦公室遷離中環至租金水平更可應付的外圍商業區。由於經濟前景黯淡及企業對擴充規模持保留態度，仲量聯行預期，辦公室的需求在短期內將受到遏制及核心商業區之租金將暫時受壓。然而，在供應緊張和空置率低的環境下，租金調整很可能是短暫性，同時，預計調整將會於2012年下半年得以穩定。

2011年香港房地產市場評論還指出，蓬勃發展的旅遊業及本地消費的持續增長推高核心購物區之租金。而於2011年首十一個月，旺區街舖及優質購物中心之租金分別錄得約18.7%和12.0%增長。該評論預測，雖然日趨不明朗的全球經濟可能於短期內影響本地消費信心，惟對奢侈品牌及其他以旅遊主導的行業影響應該輕微。然而，由於用作比較之基數較高及若干針對本地消費的零售商可能採取更加謹慎的態度，預期零售租金增長將於2012年放緩。

鑑於香港物業市場前景不明朗，吾等認為截至2015年6月30日止三個年度關連租賃交易之新年度上限之6.9%複合年增長率是合理的，而關連租賃交易之新年度上限就獨立基金單位持有人而言屬公平合理。

(b) 關連設施交易

根據管理人，關連設施交易之新年度上限乃經參考陽光房地產基金於有關財政期間內預計因企業及公關活動而使用SKFE關連人士集團及/或管理人集團之設施的估計使用量而釐定。

儘管於截至最後實際可行日期並無進行關連設施交易，惟陽光房地產基金集團於截至2010年6月30日及2011年6月30日止年度及截至2012年2月29日止八個月，就設施租用產生之實際開支分別約為港幣56,000元、港幣56,540元及港幣73,300元。管理人為配合陽光房地產基金業務活動增長，預期陽光房地產基金集團因舉行週年大

會、投資者關係活動及公關活動而使用設施的需求將日益殷切，於截至2015年6月30日止三個年度期間可能與SKFE關連人士集團及/或管理人集團訂立該等設施租用交易。此外，參考香港政府統計處公佈的2011年11月綜合消費物價指數按年增長約6.4% (剔除所有政府一次性紓困措施所帶來的影響)，截至2015年6月30日止三個年度關連設施交易的新年度上限採納了年度增長率8%。鑑於陽光房地產基金集團預期對設施之需求增加及上升之綜合消費物價指數，吾等認為關連設施交易之建議新年度上限就獨立基金單位持有人而言屬公平合理。

(c) 關於陽光房地產基金資產、第三方服務及公契之物業管理交易

根據管理人，有關物業管理交易之新年度上限乃經參考過往交易金額及以下因素後釐定：

(i) 陽光房地產基金資產之物業管理

在規管物業管理協議項下之交易的條款及條件並無變更的情況下 (經作出管理人於公佈所載述之建議修訂後)，待證監會批准後，無論於物業管理協議之年期內或於其任何續訂或於任何有關續訂協議之年期內：

- 就證監會授出之豁免 (可能作不時延長及/或修訂) 而言，根據續訂之物業管理協議應付予管理人集團或SKFE關連人士集團之費用及報銷毋須受限於任何年度上限；及
- 管理人或陽光房地產基金於證監會授出之豁免 (可能作不時延長及/或修訂) 期間訂立續訂之物業管理協議，將獲豁免遵守房地產基金守則第8章之一切呈報、披露及基金單位持有人批准之規定。

因此，與2009年延長豁免下之安排相若，有關物業管理交易之建議新年度上限並無包括根據續訂之物業管理協議應付予管理人集團或SKFE關連人士集團之費用及報銷。

(ii) 第三方服務及公契

物業管理交易中第三方服務及公契之新年度上限乃經考慮與SKFE關連人士集團及/或管理人集團訂立之現有服務合約、間歇使用額外服務及反映預期未來市況之成本與開支之可能增長後釐定；輔以緩衝以備或然事項所需，例如SKFE關連人士集團及/或管理人集團可能於相關財政期間與陽光房地產基金集團訂立有關物業管理及營運之新合約、作出額外業主裝修撥備，或進行樓宇設施保養及改善工程等。

物業管理交易中第三方服務及公契主要包括陽光房地產基金物業之管理、保安、清潔、空調系統、維修及保養服務、裝修工程及專業費用等開支。

吾等注意到，截至2012年2月29日止八個月，物業管理交易中第三方服務及公契之年度化實際交易金額，較截至2011年6月30日止兩個年度為低，而截至2015年6月30日止三個年度有關物業管理交易之新年度上限之複合年增長率約為22.5%。吾等從管理人得知，實際交易金額之減少主要由於保安服務於2011年5月最低工資條例實施後重新招標，若干原來由SKFE關連人士集團及/或管理人

集團提供之保安服務被終止。然而，考慮到若干陽光房地產基金物業與獨立第三方訂立之若干保安服務合約及清潔服務合約將於2013年第二季度期滿，及與獨立第三方訂立的合約屆滿後，SKFE關連人士集團及/或管理人集團重新取得該等保安及/或清潔服務的可能性，管理人預計截至2015年6月30日止兩個年度，物業管理交易之金額將會顯著增加。

吾等亦獲管理人告知，年度成本增幅約10%至12%乃經考慮(i)參考2011年5月最低工資條例實施後收到之投標書，預計現有合約續訂時，保安及清潔服務成本可能增加11.3%至46.7%；(ii)特別宣傳及節慶活動之保安及清潔人手可能增加；及(iii)陽光房地產基金預算開支因設施及樓宇老化而增加，引致公契管理人費用可能相應增加。鑑於上述因素，吾等認為，有關物業管理交易截至2015年6月30日止三個年度之新年度上限之複合年增長率約22.5%及物業管理交易中第三方服務及公契之新年度上限就獨立基金單位持有人而言乃屬公平合理。

(d) 關於共同合作安排之物業管理交易

共同合作安排之新年度上限乃經參考零售物業之共同宣傳及發展活動之估計金額，並考慮(i)現時共同合作活動的過往數據；(ii)由於未來市場增長或較佳之經濟效益而引致該等共同合作活動之可能增加；及(iii)SKFE關連人士集團及管理人集團可能於有關財政期間與陽光房地產基金集團進行其他潛在新共同合作活動而釐定。

吾等注意到，共同合作安排截至2013年6月30日止年度之新年度上限約為截至2012年6月30日止年度之年度化實際交易金額之2.1倍。誠如管理人所告知，零售物業於過往並無進行共同節日宣傳活動安排，惟該等活動可能於截至2015年6月30日止三

個年度推出。吾等亦自管理人得悉，截至2015年6月30日止三個年度之新年度上限採納8%至10%估計年度增幅，以反映整體通脹，並為陽光房地產基金集團與SKFE關連人士集團及/或管理人集團現有及將訂立之額外共同合作安排提供緩衝。基於上述各點及上升之綜合消費物價指數(如上文4(b)項所述)，吾等認為，共同合作安排之新年度上限就獨立基金單位持有人而言屬公平合理。

經考慮上述分析後，吾等認為，董事會所建議有關關連人士交易各自之新年度上限就獨立基金單位持有人而言屬公平合理。

5. 豁免條件

根據證監會於2009年4月授予之現有豁免，有關關連人士交易須遵守以下審閱規定：

(a) 於中期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中期報告及年報內披露。

(b) 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若干審閱程序。核數師將根據其所完成之工作向管理人提交報告匯報實際結果(該報告之複本須呈交證監會)，並確認所有該等關連人士交易已：

- (i) 獲得董事會(包括獨立非執行董事)批准；
- (ii) 按陽光房地產基金之定價政策訂立；
- (iii) 按規管該等交易之協議(如有)之條款訂立；及
- (iv) 交易之總值並無超逾上文表1所述之2009年延長豁免相關之年度上限。

(c) 獨立非執行董事之審閱

獨立非執行董事將每年審閱有關關連人士交易，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為：

- (i) 於陽光房地產基金之正常及一般業務過程中訂立；
- (ii) 按一般商業條款(如有足夠類似之交易)訂立或，如並無足夠類似之交易判斷該等條款是否按一般商業條款訂立，則按不遜於陽光房地產基金給予獨立第三方或獲獨立第三方提供(如適用)之條款訂立；及
- (iii) 根據有關協議及管理人規管該等交易之內部程序(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。

(d) 核數師取閱賬目及紀錄

管理人將容許及將促使有關關連人士交易之對手方讓陽光房地產基金之核數師可透過充分渠道取閱彼等之紀錄，以就交易作出報告。

(e) 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(b)及(c)項之事項，管理人將即時知會證監會及刊發公佈。

(f) 其後提高年度上限須獲得獨立基金單位持有人批准

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調高上文所列之一項或多項年度上限，惟須：

- (i) 在基金單位持有人大會上以通過普通決議案方式，獲得房地產基金守則第8.11段所指於有關交易中擁有重大利益者以外之基金單位持有人之批准；

- (ii) 管理人根據房地產基金守則第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告；及
- (iii) 上文(a)至(e)段所述之規定須持續適用於有關交易，惟提高之年度上限金額將適用。

(g) 房地產基金守則第8.14段

當有關關連人士交易之條款有任何重大變動，或房地產基金守則其後的任何修訂，於披露及/或基金單位持有人批准方面，可能施加更嚴格的要求時，管理人將遵守根據房地產基金守則第8.14段的所有規定。

吾等認為，上述審閱規定可為規範管理人進行有關關連人士交易提供適當措施，並保障獨立基金單位持有人之利益。

推薦建議

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為(i)有關關連人士交易乃於陽光房地產基金之正常及一般業務過程中進行，而其條款乃按公平原則及一般商業條款訂立；及(ii) 2012年延長豁免(及其新年度上限)就獨立基金單位持有人而言屬公平合理，並符合陽光房地產基金及獨立基金單位持有人之整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會建議獨立基金單位持有人，而吾等本身亦建議獨立基金單位持有人，於即將舉行之基金單位持有人特別大會上投票贊成批准2012年延長豁免(及其新年度上限)之普通決議案。

此 致

獨立董事委員會、
列位獨立基金單位持有人及
受託人 台照

代表
凱利融資有限公司
董事總經理 董事
顧福身 曾詠儀
謹啟

2012年3月30日



陽光房地產基金

陽光房地產投資信託基金

(根據香港法例第571章《證券及期貨條例》第104條獲認可之香港集體投資計劃)

(股份代號：435)

由恒基陽光資產管理有限公司管理

基金單位持有人特別大會通告

茲通告陽光房地產投資信託基金(「陽光房地產基金」)謹訂於2012年4月30日(星期一)上午11時正假座香港九龍尖沙咀彌敦道118號 The Mira Hong Kong 18樓宴會廳舉行基金單位持有人特別大會，以考慮及酌情通過(無論有否修訂)下列決議案，其中第(1)至(3)項決議案擬提呈為特別決議案，而第(4)項決議案擬提呈為普通決議案：

特別決議案

(1) 「動議：

- (a) 謹此根據構成陽光房地產基金日期為2006年5月26日之信託契約(經修訂)(「信託契約」)第36.1條批准於緊隨信託契約附表D(z)段後加入以下新(aa)段：

「(aa) 在房地產基金守則(或獲證監會授出之任何豁免嚴格遵守房地產基金守則准許下)及任何適用法律准許的情況下，陽光房地產基金進行之任何集資活動、陽光房地產基金擁有之任何資產或以其他形式與陽光房地產基金有關而產生之所有費用、成本及開支(與路演、廣告、宣傳、市場推廣、記者招待會、午餐會、晚餐、簡報會及公開活動相關者)。」；及

- (b) 謹此授權恒基陽光資產管理有限公司(作為陽光房地產基金之管理人) (「**管理人**」)、管理人之任何董事及滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(作為陽光房地產基金之受託人) (「**受託人**」)按該管理人、該管理人、該管理人之有關董事或該受託人(視情況而定)可能認為適宜、恰當、必須或符合陽光房地產基金之利益而進行或促使進行所有有關行動及事宜(包括簽訂可能為必須之所有有關文件)，以執行或促使上文(a)段所述信託契約修訂得以生效。」

(2) 「**動議**：

- (a) 謹此根據信託契約第36.1條批准：
- (i) 修訂信託契約第15.1(a)(i)(C)(1)條，於緊隨「經審核年度業績公佈後三十日內，」後加入「根據第15.1(e)(iii)條」；
 - (ii) 修訂信託契約第15.1(a)(i)(C)(2)條，於緊隨「經審核年度業績公佈後三十日內，」後加入「根據第15.1(e)(ii)條」；
 - (iii) 修訂信託契約第15.1(a)(ii)(B)(1)條，於緊隨「經審核年度業績公佈後三十日內，」後加入「根據第15.1(e)(iii)條」；
 - (iv) 修訂信託契約第15.1(a)(ii)(B)(2)條，於緊隨「經審核年度業績公佈後三十日內，」後加入「根據第15.1(e)(ii)條」；及
- (b) 謹此授權管理人、管理人之任何董事及受託人按該管理人、該管理人之有關董事或該受託人(視情況而定)可能認為適宜、恰當、必須或符合陽光房地產基金之利益而進行或促使進行所有有關行動及事宜(包括簽訂可能為必須之所有有關文件)，以執行或促使上文(a)段所述信託契約修訂得以生效。」

(3) 「動議：

- (a) 謹此根據信託契約第36.1條批准修訂信託契約中「市價」之定義，以「第8.2或9.2(d)或15.1(e)(v)條」取代「第9.2或15.1(e)條」；及
- (b) 謹此授權管理人、管理人之任何董事及受託人按該管理人、該管理人之有關董事或該受託人(視情況而定)可能認為適宜、恰當、必須或符合陽光房地產基金之利益而進行或促使進行所有有關行動及事宜(包括簽訂可能為必須之所有有關文件)，以執行或促使上文(a)段所述信託契約修訂得以生效。」

普通決議案

(4) 「動議：

- (a) 謹此批准2012年延長豁免及新年度上限(定義見及載述於2012年3月30日寄發予基金單位持有人之通函(本大會通告屬於其中一部分，註有「*」符號之副本已提呈本大會並由主席簽署以資識別))；及
- (b) 謹此授權管理人、管理人之任何董事及受託人按該管理人、該管理人之有關董事或該受託人(視情況而定)可能認為適宜、恰當、必須或符合陽光房地產基金之利益而進行或促使進行所有有關行動及事宜(包括簽訂可能為必須之所有有關文件)，以執行或促使上文(a)段所述信託契約修訂得以生效。」

承董事會命

恒基陽光資產管理有限公司

(作為陽光房地產投資信託基金之管理人)

公司秘書

鍾小樺

香港，2012年3月30日

基金單位持有人特別大會通告

附註：

- (a) 凡有資格出席大會(或其任何續會)及於會上投票之基金單位持有人，均可委派一名或以上代表代其出席及投票。受委代表毋須為基金單位持有人。
- (b) 代表委任表格連同簽署人之授權書或其他授權文件(如有)或其經公證人簽署證明之副本，必須於大會或續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前送抵陽光房地產基金之基金單位過戶處——卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓(「**基金單位過戶處**」)，方為有效。填妥及送交委任代表表格後，閣下屆時仍可按意願親身出席大會或其任何續會並於會上投票。倘閣下於交回委任代表表格後出席大會或其任何續會(視情況而定)，則委任代表表格將視為已撤銷。
- (c) 倘屬聯名基金單位持有人，則名列基金單位持有人登記冊首位之基金單位持有人之投票(不論親身或委派代表作出)方獲接納，其他聯名基金單位持有人之投票概不予接納，而就此而言，排名先後須按基金單位持有人登記冊之排名次序釐定。
- (d) 陽光房地產基金基金單位過戶登記將於2012年4月26日(星期四)至2012年4月30日(星期一)(包括首尾兩日)暫停辦理，期間將不會辦理登記基金單位過戶。為符合資格出席大會(或其任何續會)並於會上投票，所有基金單位轉讓文件連同相關基金單位證書及填妥之過戶表格須於2012年4月25日(星期三)下午4時30分前送抵基金單位過戶處。
- (e) 大會之表決將以投票方式進行。
- (f) 本通告之中文翻譯僅供參考。如有任何歧異之處，概以本通告之英文本為準。

於本通告日期，管理人之董事會成員包括：(1)主席兼非執行董事：歐肇基先生；(2)行政總裁兼執行董事：吳兆基先生；(3)非執行董事：郭炳濠先生；及(4)獨立非執行董事：關啟昌先生、馬廣榮先生及謝國生博士。