
此 通 函 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

Henderson Sunlight Asset Management Limited 管理

(1) 建議延長若干持續關連人士交易之豁免期

(2) 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



蒼 盛 融 資 有 限 公 司

董事會函件載於本通函第6至16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之意見)載於本通函第17至18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19至38頁。

陽光房地產基金謹訂於2018年5月2日(星期三)上午10時正假座香港九龍尖沙咀彌敦道118號The Mira Hong Kong 18樓宴會廳舉行特別大會，召開特別大會之通告載於本通函第N-1至N-2頁。隨附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，地址為香港皇后大道東183號合和中心22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。

2018年4月13日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	6
獨立董事委員會函件	17
獨立財務顧問函件	19
基金單位持有人特別大會通告	N-1

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：

「2018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2015年延長豁免(定義如本通函「董事會函件」所載)(包括訂立新年度上限)
「公佈」	指	管理人於2018年4月12日發出之公佈，內容有關2018年延長豁免
「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	具有《房地產基金守則》賦予該詞彙之涵義
「董事」	指	管理人之董事
「特別大會」	指	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，以考慮及酌情批准建議2018年延長豁免
「特別大會通告」	指	通函所載之特別大會通告
「恒基地產」	指	恒基兆業地產有限公司Henderson Land Development Company Limited，一家於香港成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區

釋 義

「獨立董事委員會」	指	就2018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、謝國生博士及郭淳浩先生
「獨立財務顧問」	指	蒼盛融資有限公司 Crescendo Capital Limited ，獲證監會發牌可進行《證券及期貨條例》項下第6類之受規管活動，並獲委任為獨立財務顧問，以就2018年延長豁免向獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人提供意見
「獨立基金單位持有人」	指	《房地產基金守則》第8.11條所指於2018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	2018年4月9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 Henderson Sunlight Asset Management Limited ，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之其他人士
「管理人集團」	指	管理人以及因與管理人有關連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2017年6月30日、2018年6月30日及2019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	由親自出席或委任代表出席及有投票權之基金單位持有人於正式召開之大會上以簡單大多數票數通過的決議案，而有關表決須以投票表決方式進行，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不少於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分別於2009年4月28日、2012年6月25日及2015年5月12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Henderson Sunlight Property Management Limited，作為陽光房地產基金之物業管理人，或可能不時獲委任為陽光房地產基金物業管理人之其他人士
「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、補充及/或以其他方式修改）

釋 義

「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)租賃及許可使用安排或(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、補充及/或以其他方式修改)
「SKFE」	指	Shau Kee Financial Enterprises Limited，一家於英屬處女群島成立之有限公司，由恒基地產之主席李兆基博士之家族信託全資擁有的投資控股公司
「SKFE關連人士集團」	指	SKFE持有人、SKFE持有人有聯繫者(定義見《房地產基金守則》)以及因與SKFE持有人有關連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
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「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條獲認可以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》及信託契約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、2010年7月23日、2012年4月30日及2015年3月16日訂立之六份補充契約補充)(經不時修改、補充及修訂)

釋 義

「受託人」	指	滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司 HSBC Institutional Trust Services (Asia) Limited，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。本通函中提及之受託人，按文義要求，指作為代表陽光房地產基金行事及按管理人指示行事之受託人
「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 Tricor Investor Services Limited，或文義另有所指，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	登記為持有基金單位之任何人士



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
Henderson Sunlight Asset Management Limited 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
郭淳浩先生

管理人之註冊辦事處：

香港
灣仔
皇后大道東248號
陽光中心30樓

敬啟者：

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

1. 緒言

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)2018年延長豁免；及(ii)將於特別大會提呈之普通決議案；(b)載列獨立董事委員會就有關關連人士交

易、2018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、2018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)就特別大會向閣下發出通告。

2. 建議延長若干持續關連人士交易之豁免期

A. 已授出及延長之首次豁免

如發售通函披露，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之詳情載於發售通函「關連人士交易 — 若干交易之豁免」一節(第412至418頁)。

如管理人於其後刊發之公佈及通函所披露，首次豁免其後於2009年4月28日舉行之基金單位持有人特別大會上延長，及分別於2012年4月30日及2015年3月13日舉行之基金單位持有人特別大會上進一步延長(最近期之延長豁免為(「**2015年延長豁免**」)。

B. 2015年延長豁免屆滿

2015年延長豁免將於2018年6月30日屆滿。根據2015年延長豁免之條件，2015年延長豁免可延長至2018年6月30日後，及/或其豁免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，獲得於《房地產基金守則》第8.11條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章以公佈方式披露建議延長及/或修改(視情況而定)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2015年延長豁免時，該延長豁免期之屆滿日期不得遲於上文(a)項所述之批准之生效日期後陽光房地產基金之第三個完整財政年度結算日。

C. 2018年延長豁免

因此，管理人現建議於特別大會上以普通決議案方式尋求獨立基金單位持有人批准(i)進一步延長2015年延長豁免至截至及包括2021年6月30日止三個年度，及(ii)為有關關連人士交易訂立新年度上限。尋求2018年延長豁免所涉及之有關關連人士交易與管理人刊發予基金單位持有人日期為2015年2月17日之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，就截至2021年6月30日止三個財政年度之有關關連人士交易，豁免條件將繼續適用於陽光房地產基金。管理人所建議截至2021年6月30日止三個財政年度之有關關連人士交易之相關年度上限載於下文。

I. 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2016年6月30日止及2017年6月30日止每個財政年度及截至2018年2月28日止八個月，有關關連租賃交易之交易金額分別約為港幣10,556,000元、港幣10,659,000元及港幣7,061,000元。

建議新年度上限

管理人預計截至2021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2019年6月30日 止財政年度	截至2020年6月30日 止財政年度	截至2021年6月30日 止財政年度
港幣 15,680,000 元	港幣 15,890,000 元	港幣 16,450,000 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2021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有租約屆滿情況及反映預期未來市況之租金、許可使用費及收費之可能增長，以及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新租約及許可證而釐定。

(b) 關連設施交易

過往交易金額

於截至2016年6月30日止及2017年6月30日止每個財政年度及截至2018年2月28日止八個月，有關關連設施交易之交易金額分別約為港幣87,000元、港幣90,000元及港幣93,000元。

建議新年度上限

管理人預計截至2021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2019年6月30日 止財政年度	截至2020年6月30日 止財政年度	截至2021年6月30日 止財政年度
港幣300,000元	港幣350,000元	港幣400,000元

建議新年度上限之基準

於截至2016年6月30日止及2017年6月30日止每個財政年度及截至2018年2月28日止八個月，陽光房地產基金集團就於該等期間舉行之基金單位持有人週年大會所使用由管理人集團提供之酒店宴會廳支付了設施租金。因應陽光房地產基金集團業務活動增長，管理人目前預期陽光房地產基金於每個財政年度可能需要舉行更多基金單位持有人大會，因此，就舉行該等大會、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。

II. 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2016年6月30日止及2017年6月30日止每個財政年度及截至2018年2月28日止八個月，關於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15,888,000元、港幣14,914,000元及港幣10,136,000元。該金額包括由陽光房地產基金集團支付予公契中訂明之管理人（「公契管理人」）（亦為管理人集團之成員）的樓宇管理費及其他金額，而當中大部分乃替相關物業的業主代為支付樓宇管理成本及開支。

建議新年度上限

管理人預計截至2021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2019年6月30日 止財政年度	截至2020年6月30日 止財政年度	截至2021年6月30日 止財政年度
港幣23,850,000元	港幣26,820,000元	港幣30,170,000元

建議新年度上限之基準

關於物業管理交易之上述建議新年度上限乃經概括參考相關過往數據及下文所詳載之因素後釐定：

(i) 關於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該等續訂協議之年期內：

(A) 就證監會授出之豁免(可能不時被延長及/或修改)而言，根據續訂之物業管理協議應付予管理人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(可能不時被延長及/或修改)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(跟2015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之費用及報銷。

(ii) 第三方服務及公契

截至2021年6月30日止三個財政年度之建議新年度上限乃經考慮與SKFE關連人士集團及/或管理人集團簽訂之現有服務合約、間歇使用額外服務及反映預期未來市況之成本及開支之可能增長後釐定；輔以10%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就物業管理及營運、額外業主提供的裝修，或進行樓宇設施保養及改善工程訂立新合約。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保安服務合約於2019年第二季度期滿後，SKFE關連人士集團及/或管理人集團或有可能取得該等合約。此外，建議新年度上限已考慮未來收購物業之可能性，而需要SKFE關連人士集團及/或管理人集團提供保安服務。

(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2016年6月30日止及2017年6月30日止每個財政年度及截至2018年2月28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2,105,000元、港幣1,967,000元及港幣1,692,000元。

董 事 會 函 件

建議新年度上限

管理人預計截至2021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2019年6月30日 止財政年度	截至2020年6月30日 止財政年度	截至2021年6月30日 止財政年度
港幣4,550,000元	港幣5,140,000元	港幣5,810,000元

建議新年度上限之基準

上述共同合作安排截至2021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(包括近期迅速增加之免費泊車共同推廣)之相關過往數據；(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/或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。管理人亦於上述截至2021年6月30日止三個年度之新年度上限採納10%至15%估計年度增幅，以反映通脹及陽光房地產基金集團與SKFE關連人士集團及管理人集團現時及額外之共同合作之上升趨勢。

D. 所需批准

I. 以普通決議案方式批准

根據2015年延長豁免，管理人須按《房地產基金守則》第10章就有關2018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2015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2015年延長豁免之生效日期後陽光房地產基金之第三個完整財政年度結算日。因此，管理人希望就2018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。

II. 投票限制

《房地產基金守則》第8.11條附註規定，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需於大會上放棄投票。

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。

根據《房地產基金守則》及信託契約，由於SKFE及恒基地產於2018年延長豁免中擁有重大利益，故彼等須及須促使SKFE關連人士集團及管理人集團就批准2018年延長豁免及新年度上限之普通決議案放棄投票，惟根據由獨立基金單位持有人所發出特定指示，以代其投票贊成或反對普通決議案的委託書進行投票除外。

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	13.68%
Wintrade Limited	149,629,083	9.12%
Cobase Limited	76,533,345	4.66%
Richful Resources Limited	67,378,972	4.11%
管理人	121,906,184	7.43%
歐肇基	1,530,000	0.09%
吳兆基	700,000	0.04%
盧玉芳	100,000	0.006%
CHAN Wing Cheng	130,000	0.008%
李鏡禹	50,000	0.003%
李王佩玲	2,307	0.0001%

有關涉及SKFE關連人士集團及管理人集團若干成員的利益衝突或潛在利益衝突的詳情，請參閱陽光房地產基金已於2018年2月23日刊發之2017/18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。

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需就批准2018年延長豁免及新年度上限之普通決議案放棄投票。

E. 獨立財務顧問之意見

獨立財務顧問 — 薈盛融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，就2018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「獨立財務顧問函件」。獨立財務顧問確認，其認為(a)有關關連人士交易乃於陽光房地產基金之一般及日常業務過程中進行，而其條款乃按公平原則及一般商業條款訂立；及(b)2018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。

F. 獨立董事委員會之意見

獨立董事委員會(包括關啟昌先生、馬廣榮先生、謝國生博士及郭淳浩先生(全部均為獨立非執行董事))已由董事會成立，就2018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「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(a)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一般及日常業務過程中訂立；及(b)2018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特別大會上投票贊成批准2018年延長豁免及新年度上限之普通決議案。

G. 推薦建議

董事會經考慮有關2018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，2018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一般及日常業務過程中進行；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，董事會注意到有關關連人士交易亦須受2015年延長豁免之其他現有條件規限。

因此，董事會推薦獨立基金單位持有人於特別大會上投票贊成批准2018年延長豁免及新年度上限之普通決議案。

基於及完全依據(a)管理人所提供之資料及保證；(b)獨立財務顧問之意見；及(c)本通函所載「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2018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)條而作出，不應被視為受託人就2018年延長豁免及新年度上限之益處而作出之推薦建議或陳述。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2018年延長豁免及新年度上限之益處或影響作出任何評估。

因此，基金單位持有人如對2018年延長豁免及新年度上限之益處或影響有任何疑問，應尋求各自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2018年5月2日(星期三)上午10時正假座香港九龍尖沙咀彌敦道118號The Mira Hong Kong 18樓宴會廳舉行特別大會，以考慮及酌情通過(無論有否修訂)載於本通函第N-1至N-2頁之特別大會通告所載之普通決議案。

基金單位的過戶登記將於2018年4月26日(星期四)至2018年5月2日(星期三)(包括首尾兩天)暫停，期間將不會辦理基金單位過戶登記手續。為符合資格出席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之過戶表格必須於2018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，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

董 事 會 函 件

倘閣下於2018年5月2日(星期三)(即就釐定基金單位持有人於特別大會上之投票權之指定日期)為登記冊上之基金單位持有人，則可於特別大會上投票。本通函隨附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，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。代表委任表格應盡快填妥及交回，惟在任何情況下須於特別大會或其任何續會(視情況而定)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特別大會或其任何續會，並於會上投票。

於特別大會上，擬提呈的普通決議案須以投票方式進行。

4. 其他事項

管理人並未知悉陽光房地產基金集團的財務或貿易狀況自2017年6月30日以來有任何重大不利變化。

管理人及董事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董事審慎周詳考慮後達致，且本通函並無遺漏其他事實，致使當中所載任何聲明有所誤導。

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

HENDERSON SUNLIGHT ASSET MANAGEMENT LIMITED

(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

2018年4月13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
Henderson Sunlight Asset Management Limited 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2018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2018年4月13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。

蒼盛融資有限公司已獲管理人委任，就2018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一般及日常業務過程中進行，而其條款是否按公平原則及一般商業條款訂立；及(2)2018年延長豁免(及其項下新年度上限)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「獨立財務顧問函件」，其全文載於通函內。

獨立董事委員會函件

經考慮薈盛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一般及日常業務過程中訂立；及(ii) 2018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2018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

HENDERSON SUNLIGHT ASSET MANAGEMENT LIMITED

(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 馬廣榮 謝國生 郭淳浩

謹啟

2018年4月13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2018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。



香港灣仔
菲林明道8號
大同大廈1506室

敬啟者：

建議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2018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2018年4月13日致基金單位持有人通函（「**通函**」）之董事會函件內，本函件亦屬通函之部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

證監會已就截至及包括2009年6月30日止期間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），該豁免其後於2009年4月28日、2012年4月30日及2015年3月13日舉行之基金單位持有人特別大會上獲得延長至2018年6月30日。管理人預期有關關連人士交易將於2018年6月30日後繼續進行。因此，管理人建議於特別大會尋求基金單位持有人以普通決議案方式批准，進一步延長豁免至截至及包括2021年6月30日止三個年度，及訂立有關關連人士交易之新年度上限。

根據《房地產基金守則》及信託契約，由於SKFE及恒基地產於2018年延長豁免中擁有重大利益，故SKFE及恒基地產須並促使SKFE關連人士集團及管理人集團就批准2018年延長豁免及新年度上限之普通決議案放棄投票。

獨立財務顧問函件

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、謝國生博士及郭淳浩先生，就2018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 — 薈盛融資有限公司，並獲委派就2018年延長豁免及新年度上限，特別就有關關連人士交易是否按陽光房地產基金集團之一般及日常業務過程中進行，按公平原則及一般商業條款訂立；及2018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且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。

吾等乃獨立於(i)陽光房地產基金集團；(ii)受託人；(iii)管理人集團；(iv)SKFE關連人士集團；及(v)SKFE(主要基金單位持有人)及其各自之有聯繫者，亦並無持有陽光房地產基金集團之任何成員之股份或擁有認購或提名他人認購陽光房地產基金集團之任何成員股份(無論可否合法執行)之權利。除此項委任為獨立財務顧問以外，吾等於過去兩年內並無擔任陽光房地產基金及其有聯繫者之財務顧問或獨立財務顧問。除就此項委任應付予吾等之正常專業費用外，吾等並無向陽光房地產基金及其有聯繫者收取任何費用或利益之安排存在。吾等並無知悉吾等與陽光房地產基金或任何其他人士存在任何關係或利益可合理地被視為影響吾等作為獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人之獨立財務顧問之獨立性。

吾等之意見基礎

在制定吾等之意見及推薦建議時，吾等依賴管理人之董事及管理層所提供之資料及陳述及所發表之意見，並假設向吾等所作出或於通函所述之該等資料、聲明及陳述在各重大方面，於本函件日期均屬真實、準確及完整，並將持續至特別大會當日。管理人及董事就通函所載資料之準確性共同及個別地承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，董事於通函中發表之意見均經審慎周詳考慮後達致，且並無遺漏其他事實，致使通函所載任何聲明有所誤導。

吾等認為吾等已審閱足夠資料以達致知情意見，以及作為通函所載資料之準確性的依據，並就吾等之推薦建議提供合理基礎。吾等已審閱之文件當中包括通函、陽光房地產基金最近期之中期報告及年報、陽光房地產基金集團與SKFE關連人士集團及管理人集團(視情況而定)所簽訂就有關關連人士交易相關之協議、由獨立第三方提供及與有關關連人士交

易類似之報價及與彼等簽訂之協議、評估關連租賃交易中市值租金之估值報告、載列於管理人合規手冊中以規管持續關連人士交易的內部監控及合規程序、其他上市房地產投資信託基金已刊發之文件及其他市場資料。吾等並無理由懷疑任何重要資料遭董事及管理人之管理層隱瞞，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。吾等之意見必須建基於最後實際可行日期時之金融、經濟、市場及其他狀況，以及吾等獲提供之資料。

主要考慮因素及理由

於吾等就2018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. 有關關連人士交易及豁免之背景

於2006年，證監會已就截至及包括2009年6月30日止期間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）。基金單位持有人分別於2009年4月28日、2012年4月30日及2015年3月13日舉行之基金單位持有人特別大會通過批准陽光房地產基金延長豁免，豁免期分別截至及包括2012年6月30日、2015年6月30日及2018年6月30日（最近期的延長豁免為「**2015年延長豁免**」）。

2015年延長豁免將於2018年6月30日屆滿。根據2015年延長豁免之條件，豁免期限可延長至2018年6月30日後，及/或2015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，獲得於《房地產基金守則》第8.11條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；

- (b) 管理人根據《房地產基金守則》第10章以公佈方式披露建議延長及/或修改(視情況而定)之詳情，以及須向基金單位持有人刊發通函及通告；及
- (c) 於每次就2015年延長豁免作出任何延長時，該延長豁免期之屆滿日期不得遲於上文(a)項所述之批准之生效日期後陽光房地產基金之第三個完整財政年度結算日。

因預期有關關連人士交易將於2018年6月30日後繼續進行，管理人建議於特別大會尋求基金單位持有人以普通決議案方式批准，進一步延長2015年延長豁免至截至及包括2021年6月30日止三個年度，及訂立有關關連人士交易之新年度上限。

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，涉及(i)關於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。有關詳情更加具體地載列於發售通函，並概述如下：

(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)進行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之交易。

(c) 物業管理交易

物業管理交易包括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)進行有關(i)關於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)共同合作安排之四類交易。

(i) 關於陽光房地產基金資產之物業管理

根據物業管理協議，管理人委任物業管理人負責陽光房地產基金之物業(「陽光房地產基金物業」)之物業管理職務。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，已按獨家基準獲委任經營、管理及營銷陽光房地產基金物業，惟須由管理人整體監督。

(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，作為相關物業公司之代理人或費用由相關物業公司承擔的情況下)與第三方服務供應商訂立合約，於陽光房地產基金物業之一般及日常管理及營運過程中提供服務，其中包括一般及日常管理及營運過程中提供予相關陽光房地產基金物業之清潔、保養、裝修(包括實地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。該等第三方服務供應商當中部分可能為SKFE關連人士集團及/或管理人集團之成員公司。

(iii) 公契

每間物業公司(如適用)受制於其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均具約束力，無論彼等是否公契之原有訂約方。目前，陽光房地產基金物業之所有公契管理人均為管理人集團之成員公司。亦有出現SKFE關連人士集團及/或管理人集團之一間或以上成員公司可能於陽光房地產基金物業作為組成部分之樓宇或發展項目中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

共同合作安排包括展開工程或採購服務之安排(作為共同合作或為有關訂約方之共同利益)，可能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。

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，其組成主要為擁有及投資於可提供收入之寫字樓、零售及其他物業，目標為向基金單位持有人提供定期及穩定且具備持續長遠增長潛力之現金分派，及提高物業組合之價值。

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，而關連租賃交易將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有使用酒店各種設施的實際需要，作為不時舉行基金單位持有人大會或投資者及分析員簡報會之用，而關連設施交易將為陽光房地產基金集團在選擇設施上提供更大靈活性，讓其可適切使用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集團提供物業管理服務，而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之物業管理、第三方服務及公契之物業管理交易，將繼續有效率管理陽光房地產基金物業；(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；及(vi)大部分之有關關連人士交易乃由陽光房地產基金集團及其關連人士於陽光房地產基金於聯交所上市前經已訂立(或為其類似交易)，吾等認為有關關連人士交易乃於陽光房地產基金集團之一般及日常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。

3. 有關關連人士交易之主要條款

2015年延長豁免乃由證監會授出並受限於豁免條件，其中包括有關關連人士交易之訂立須：(i)於陽光房地產基金之一般及日常業務過程中；(ii)按一般商業條款(如有足夠可資比較之交易)訂立，或如並無足夠可資比較之交易以判斷該等交易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得獨立第三方提供(如適用)之條款；及(iii)根據有關協議及管理人規管本身之內部程序(如有)，按公平合理且符合基金單位持有人整體利益之條款。此外，於每項首次訂立之關連租賃交易前須進行獨立估值，惟按標準或已公佈之價目進行者除外。

為確保所有有關關連人士交易按公平原則及一般商業條款進行並且符合基金單位持有人的最佳利益，管理人已制訂內部監控系統(包括書面政策及程序)，以確保有關關連人士交易乃在遵守《房地產基金守則》的條款下進行。內部監控措施當中包括(i)管理人須向其審核委員會證明所有有關關連人士交易符合2015年延長豁免之條件，可能需要(在切實可行情況下)取得與管理人不相關連人士之報價，或取得一項或以上獨立專業估值師之估值；及(ii)管理人應備存一份登記冊以記錄所有有關關連人士交易及其訂立基準以及證明文件，例如由獨立第三方提供之報價以及取得之獨立估值，作為該等基準之依據。

吾等已審閱管理人載列於合規手冊中用以規管持續關連人士交易之內部監控及合規程序，吾等認為已制訂適當及適用的程序以規管持續關連人士交易。吾等亦已審閱由2015年7月1日至最後實際可行日期期間(「**審閱期間**」)進行之有關關連人士交易之條款，以評估該等交易是否符合2015年延長豁免的條件以及內部監控及合規程序進行。

(a) 關連租賃交易

於最後實際可行日期，共有六項涉及陽光房地產基金物業之寫字樓及商舖租賃之關連租賃交易。管理人確認該等關連租賃交易乃於陽光房地產基金集團之一般及日常業務過程中進行，而該等交易之條款已按一般商業條款釐定。吾等注意到每項涉及寫字樓及商舖租賃之關連租賃交易，在訂立各自之租賃協議之前，均已進行獨立估值以釐定物業之市值租金。吾等亦已審閱涉及寫字樓及商舖租賃之關連租賃交易所訂立之所有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相關之估值報告所載之市場水平。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同一陽光房地產基金物業所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、樓宇管理費及租金按金)大致上與向獨立第三方提出的條款類似及相若。

鑑於上述各點，吾等信納審閱期間之關連租賃交易乃於陽光房地產基金之一般及日常業務過程中進行，其條款乃按一般商業條款及按公平原則釐定，且就獨立基金單位持有人而言屬公平合理。

(b) 關連設施交易

於審閱期間，陽光房地產基金集團訂立合共三項涉及使用SKFE關連人士集團及/或管理人集團之酒店設施之關連設施交易，以作舉行基金單位持有人大會之用。管理人確認該等關連設施交易，乃於陽光房地產基金集團之一般及日常業務過程中進行，而該等交易之條款乃按一般商業條款訂立。

吾等注意到關連設施交易乃按照管理人之內部採購程序進行，該程序當中要求向提供相若等級酒店設施之獨立第三方徵求報價。吾等已審閱SKFE關連人士集團及/或管理人集團及其他獨立第三方就使用酒店宴會廳之報價，並注意到管理人在篩選過程中已考慮各供應商之定價、場地面積及茶點配套(如適用)，而合約僅批予條款相若而出價最低者。

基於以上各點，吾等信納於審閱期間進行之關連設施交易的條款乃按一般商業條款及按公平原則釐定，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

吾等已審閱物業管理協議，並注意到物業管理人就其提供物業管理及租務管理服務以收取有關物業之每年物業收益總額3%之費用。就物業管理人提供之市場推廣服務亦收取佣金相等於(i)就取得為期三年或以上之租約或許可證，收取一個月基本租金或許可使用費；(ii)就取得為期一年或以上而又不足三年之租約或許可證，收取半個月基本租金或許可使用費；(iii)就取得為期一年或以上之續租或許

可證續期，收取半個月基本租金或許可使用費；(iv)就取得為期不足12個月之租約、許可證或續租或許可證續期，收取半個月基本租金或許可使用費，或租金或許可使用費總額之10%（以較低者為準）；(v)就於租約期或許可使用期內按租約或許可證條款下處理之每次租金或許可證檢討，收取四分之一個月基本租金或許可使用費（經檢討）；及(vi)如租約、許可證或續期乃由相關物業公司委任的第三方代理取得，就物業管理人於相關租約、許可證或續期所做的工作及在管理人的推薦下，相關物業公司可就相關租約、許可證或續期全權酌情支付佣金予物業管理人，而該佣金比率不得超過上述(i)至(v)項訂明的一半（視情況而定）。除上述費用外，物業管理人亦就管理陽光房地產基金物業而獲相關物業公司付還所產生之員工成本。

物業管理人根據物業管理協議之委任期將於2018年6月30日屆滿。管理人希望透過訂立一份將於2018年7月1日生效之補充協議，其條款及條件按物業管理協議相同的條款及條件（並作出公佈所述之建議修訂），進一步延長物業管理人之委任期三年至及包括2021年6月30日止。如公佈所述，管理人希望修訂物業管理協議以致管理人及物業管理人可在雙方同意情況下不時修改任何物業之收費比率，惟不得超過該物業每年物業收益總額3%。再者，管理人亦希望修改就取得為期不足12個月之租約或許可證或續租或許可證續期之佣金，以致在該等情況下應付之佣金不會超過半個月基本租金或許可使用費，或租金或許可使用費總額之10%（或不時經管理人及物業管理人雙方同意之較低百分比）。

管理人確認關於陽光房地產基金資產之物業管理服務之物業管理交易乃於陽光房地產基金集團之一般及日常業務過程中進行，而該等交易之條款乃按一般商業條款訂立，或如並無足夠可資比較之交易以判斷該等交易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。吾等已審閱其他上市房地產投資信託基金就有關物業管理服務類似之交易

的條款，並注意到其他兩家上市房地產投資信託基金就提供物業管理服務及租務管理服務亦採用相同的條款(即每年物業收益總額3%)。

基於上文各點，吾等認為於審閱期間進行之關於陽光房地產基金資產之物業管理之物業管理交易的條款乃按一般商業條款及按公平原則釐定，且就獨立基金單位持有人而言屬公平合理。

(ii) 第三方服務

於最後實際可行日期，共有兩項陽光房地產基金物業及其停車場使用由SKFE關連人士集團及/或管理人集團提供之第三方服務。管理人確認關於第三方服務之物業管理交易乃於陽光房地產基金之一般及日常業務過程中進行，而該等交易之條款為一般商業條款。管理人進一步確認關於第三方服務之物業管理交易乃按照管理人內部採購程序進行，當中須向承辦商或供應商(包括SKFE關連人士集團及/或管理人集團及獨立第三方)進行招標或徵求報價。

吾等已審閱授予SKFE關連人士集團及/或管理人集團之保安服務合約以及相關之招標概況及招標結果分析，並注意到管理人已遵循其內部採購程序，招標及甄選程序屬公平合理。

經審閱招標程序及比較後，吾等認為於審閱期間進行關於第三方服務之物業管理交易之條款，乃按一般商業條款及按公平原則釐定，且就獨立基金單位持有人而言屬公平合理。

(iii) 公契

吾等已獲管理人提供所有涉及需向管理人集團支付款項及費用之陽光房地產基金物業的公契。吾等注意到由於該等公契於不同時期以及在不同市況下釐定，公契之條款因個別情況各有所異，故對各公契條款互作直接比較意義不大。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遵守公契乃屬公平合理及恰當。

(iv) 共同合作安排

吾等從管理人得悉於審閱期間進行之共同合作安排為(i)陽光房地產基金集團與SKFE關連人士集團及/或管理人集團於陽光房地產基金零售物業為購物者提供免費泊車安排而訂立之共同合作推廣安排；及(ii)為業主會所會員(為SKFE關連人士集團及/或管理人集團所發展之物業之擁有人)提供其他(涉及金額不大的)泊車優惠。管理人確認關於共同合作安排之物業管理交易乃於陽光房地產基金集團之一般及日常業務過程中進行，而相關交易之條款乃按一般商業條款訂立，或如並無足夠可資比較之交易以判斷該等交易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。

有關於陽光房地產基金之零售物業為購物者提供之免費泊車安排，吾等得悉免費泊車以八達通卡之泊車費優惠形式提供予停泊汽車於一項零售物業三期內任何泊車位(該零售物業其中一期由陽光房地產基金擁有)之購物者。吾等已審閱免費泊車協議，並注意到泊車開支乃按訂約方各自所佔零售商場面積之份額比例進行分配及調整。由於該按面積份額比例進行之分配程序普遍被市場接受之分配收入或開支之公平公正方式，故吾等認為共同合作安排項下之泊車費優惠之分配基準屬公平合理。

基於以上各點，吾等認為於審閱期間進行之關於共同合作安排之物業管理交易之條款乃按一般商業條款及按公平原則釐定，且就獨立基金單位持有人而言屬公平合理。

獨立財務顧問函件

鑑於上文所述之評估，吾等信納於審閱期間進行之有關關連人士交易的條款均符合2015年延長豁免之條件，按一般商業條款及按公平原則釐定，且就獨立基金單位持有人而言屬公平合理；管理人亦適切地執行用以規管有關關連人士交易的內部監控及合規程序。吾等相信日後進行之有關關連人士交易，若管理人持續應用相同之內部監控措施及採購程序，其條款亦將按一般商業條款及按公平原則釐定，且就獨立基金單位持有人而言屬公平合理。

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、年度上限及新年度上限概述如下：

	過往交易金額			年度上限			新年度上限		
			截至						
			2018年						
	截至6月30日止財政年度		2月28日	截至6月30日止財政年度			截至6月30日止財政年度		
	2016年	2017年	止八個月	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年
港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
關連租賃交易	10,556	10,659	7,061	13,880	14,070	14,740	15,680	15,890	16,450
關連設施交易	87	90	93	400	440	490	300	350	400
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	15,888	14,914	10,136	29,110	31,820	35,730	23,850	26,820	30,170
—關於共同合作安排	2,105	1,967	1,692	3,970	4,710	5,590	4,550	5,140	5,810

(a) 關連租賃交易

關連租賃交易之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、樓宇管理及空調費，乃經考慮現時租約期滿狀況及反映未來市場情況之租金、許可使用費及收費之可能增長，以及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新租約及許可證後釐定。

吾等已審閱並與管理人討論用以釐定關連租賃交易之新年度上限之基準及假設。吾等注意到目前在關連租賃交易下共有6項物業租賃予SKFE關連人士集團及管理人集團，並假設當現時租賃協議期滿時，甲級寫字樓及零售商舖將以複合年增長率5%而乙級寫字樓將以複合年增長率3%之租金增長續租。

由於目前在關連租賃交易下之交易均為甲級及乙級寫字樓及零售商舖，因此吾等集中分析該類別物業之租金。吾等已審閱差餉物業估價署刊發的《香港物業報告每月補編(2018年2月)》及過去4年之租金指數，其中載列之相關增長率概述如下：

年份	私人寫字樓 (甲級)		私人寫字樓 (乙級)		私人零售	
	租金指數	增長率 (%)	租金指數	增長率 (%)	租金指數	增長率 (%)
2014年	219.0	不適用	212.1	不適用	173.1	不適用
2015年	230.9	5.4	226.0	6.6	182.5	5.4
2016年	237.9	3.0	231.0	2.2	178.6	(2.1)
2017年	249.0	4.7	237.5	2.8	182.5	2.2

吾等注意到甲級寫字樓及乙級寫字樓於2017年的年度增長率分別為4.7%及2.8%，與管理人預計關連租賃交易之交易金額時所採納之預測甲級寫字樓及乙級寫字樓租金之複合年增長率分別為5%及3%相符。與此同時，零售業於2015年至2017年期間之年度增長率介乎-2.1%至5.4%。管理人所採納之所有預測複合年增長率均處於各相關類別於過往三年的年度增長率之範圍內。基於以上各點，吾等認為管理人於釐定與SKFE關連人士集團及/或管理人集團之關連租賃交易之新年度上限時，計入乙級寫字樓之租金可能每年增長3%及甲級寫字樓及商舖可能每年增長5%屬合理。

與此同時，假設現時於陽光房地產基金零售物業與獨立第三方簽訂之租約於截至2019年6月30日止財政年度屆滿後，或會被租予SKFE關連人士集團及/或管理人集團

為新增租賃。基於以上假設，關連租賃交易之交易總額於截至2019年6月30日、2020年6月30日及2021年6月30日止財政年度預計分別增加約港幣3.7百萬元、港幣3.8百萬元及港幣4.1百萬元。

吾等已審閱由管理人提供截至2019年6月30日止財政年度陽光房地產基金其中兩項零售物業之租約期滿狀況，並注意到將於該財政年度期滿之獨立第三方租約足以支持就關連租賃交易假設之新增租賃。基於上述之租約屆滿情況，吾等認為在關連租賃交易之新年度上限中包括與SKFE關連人士集團及/或管理人集團有可能訂立新增租賃之假設屬合理。

再者，在預計關連租賃交易之新年度上限時，管理人已考慮過往增長率及上升中之勞工成本以及電費，假設樓宇管理費、空調費及其他雜費每年上升8%。

參考由香港政府於2018年2月刊發的「2017年經濟概況及2018年展望」，香港之本地生產總值增長由2016年之2.1%上升至2017年之3.8%。勞工市場維持低失業率（於2017年平均為3.1%），而基本通脹連續第六年得以紓緩（於2017年平均為1.7%）。期望外來需求將受惠於轉強之全球經濟，而內部需求在利好的勞工市場情況及良好的商業氛圍的支持下將維持穩定，預測2018年之實質本地生產總值增長3%至4%。隨着改善中的全球及本地經濟狀況，消費物價通脹率亦預計上升至2.5%。根據政府統計處於2018年2月刊發的「香港統計月刊」，2015年、2016年及2017年之綜合消費物價指數分別為100.6、103.0及104.5，而2015年至2017年期間之綜合消費物價指數之按年變化介乎1.5%至3.0%。

吾等亦已審閱在關連租賃交易下相關物業的樓宇管理費及空調費過往增長率之概況，並注意到2015年至2017年期間的增長率介乎2%至9%。經考慮過往三年的實際增長率及香港的經濟增長，吾等認為採用每年8%之增長率作為預測樓宇管理費、空調費及其他雜費屬合理。

經考慮上述所有因素後，吾等認為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相關財政期間內預計因應企業、投資者關係及公關活動需要而使用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。

陽光房地產基金集團於審閱期間曾使用由管理人集團提供之酒店宴會廳用以舉行基金單位持有人週年大會。隨着陽光房地產基金集團商業活動增長，管理人現時預期陽光房地產基金於每個財政年度可能需要舉行更多基金單位持有人大會，因此就舉行該等大會、投資者關係及公關活動而產生對設施之需求將日益殷切，於截至2021年6月30日止之三個財政年度內可能將與SKFE關連人士集團及/或管理人集團訂立該等設施租用交易。並且假設於每個財政年度舉行三個項目及/或包括基金單位持有人大會及投資者關係的活動，設施租金以按年增長15%計算。吾等已審閱管理人於審閱期間取得由獨立第三方提供有關租用設施之報價，並注意到由不同設施供應商提供之報價有顯著差別，而同一供應商在不同時期提供之報價亦有明顯差別，按年變動介乎-11%至31%。

基於陽光房地產基金集團假設對設施需求增加及有關設施租金定價可能變動，吾等認為關連設施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。

(c) 物業管理交易

關於陽光房地產基金資產、第三方服務、公契及共同合作安排之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) 關於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(載於公佈之

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該等續訂協議之年期內：

- 就證監會授出之豁免(可能不時被延長及/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(可能不時被延長及/或修訂)期間訂立的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，通函中所述就物業管理交易之建議新年度上限與2015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之費用及報銷。

(ii) 第三方服務及公契

吾等已審閱並與管理人討論用以釐定關於第三方服務及公契之物業管理交易之新年度上限所採納之基準及假設，吾等注意到預期之第三方服務主要包括保安服務及其他專業/顧問服務，而公契則主要包括有關陽光房地產基金物業之管理、保安、空調系統、維修及保養服務、翻新工程及專業費用等開支。

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/或管理人集團現時訂立之服務合約、不時使用之額外服務及可能增長之成本及開支，以反映預期未來市況後釐定；輔以10%緩衝以備或然事項所需，例如SKFE關連人士集團及/或管理人集團於相關財政期間與陽光房地產基金集團就

物業管理及營運、業主提供的額外裝修或樓宇設施保養及改善工程可能訂立之新合約。特別考慮到若干陽光房地產基金物業現時的保安服務合約與獨立第三方訂立，將於2019年第二季度屆滿後，而SKFE關連人士集團及/或管理人集團或有可能取得該等合約。

至於第三方服務方面，與管理人集團訂立的兩項保安服務合約將於2019年中屆滿。管理人假設SKFE關連人士集團及/或管理人集團將參與競投招標，而SKFE關連人士集團及/或管理人集團將可能成功取得招標。此外，管理人在考慮到通貨膨脹、勞工成本上升、市場勞工短缺以及就臨時保安措施、加強保安及特別活動對額外保安員工需求後，預計年度增長率介乎15%至20%。再者，亦假設SKFE關連人士集團及/或管理人集團的工程或技術團隊在進行一般及日常業務過程中，就陽光房地產基金物業之技術及/或大型維修工程提供其他專業服務。另外，由於日後可能發生之物業收購或會需要SKFE關連人士集團及/或管理人集團提供保安服務。因此，管理人於截至2021年6月30日止之三個財政年度內已包括將與SKFE關連人士集團及/或管理人集團可能訂立之新服務合約所需之預算，參考現時就陽光房地產基金物業保安服務合約支付之費用，以及考慮上述介乎15%至20%之成本及開支的年度增長率。

吾等已審閱政府統計處於2018年2月刊發的「香港統計月刊」，並注意到2016年9月及2017年9月地產租賃及保養管理的實質工資指數分別為132.6及136.5，即大約上升2.9%。吾等亦注意到在《最低工資條例》下，最低工資已由2011年5月每小時港幣28元上升至2017年5月每小時港幣34.5元，即複合年增長率大約3.5%。此外，吾等已審閱由管理人提供關於由獨立第三方為陽光房地產基金物業提供保安服務的資料，並注意到2015年至2017年期間續約的保安服務費之增長率介乎2.0%至12.1%。經考慮過往增長率及最低工資水平可能於2019年中檢討，吾等認為關於第三方服務之物業管理交易所採用的增長率屬公平合理。

至於關於公契的物業管理交易，目前有九項(樓齡為19年至37年)陽光房地產基金物業屬公契類別，需向公契管理人(均為管理人集團之成員)支付款項及費用。管理人經考慮通貨膨脹、勞工成本上升、市場勞工短缺及將於截至2021年6月30日止三個財政年度進行的翻新工程，預計交易金額將按5%至15%之年率增長。

吾等已審閱過往於2015年至2017年期間向公契管理人支付的供款，並注意到期間的年度增長率介乎0.7%至5.5%。吾等注意到若干預計增長率高於過往增長率及上文提及近期綜合消費物價指數於2015年至2017年介乎1.5%至3.0%的增長。吾等得悉較高的預計增長率乃由於若干陽光房地產基金物業設施及樓宇老化而預計需進行的結構維修及更換工程。與此同時，若干陽光房地產基金物業在公契管理人之物業管理賬目中錄得虧損，當中某些情況或需提高支付予公契管理人之供款以消除該等虧損。基於以上因素，吾等認為就關於公契之物業管理交易所採用的增長率屬公平合理。

再者，關於第三方服務及公契之物業管理交易截至2021年6月30日止三個財政年度每年度之新年度上限已預算10%之緩衝以備(如不可預計的市況浮動)或然事項。吾等已審閱其他上市房地產投資信託基金之應急緩衝範圍，並注意到其他上市房地產投資信託基金預算年度上限通常採用的緩衝介乎5%至25%。基於管理人建議的10%緩衝率乃在其他上市房地產投資信託基金所採用的範圍內，吾等認為所採用的緩衝屬合理。

基於以上因素，吾等認為關於第三方服務及公契之物業管理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。

(iii) 共同合作安排

關於共同合作安排之物業管理交易的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(包括近期迅速增長之免費

泊車共同推廣)之相關過往數據；(ii)該等共同合作活動可能因未來市場增長或較佳之經濟效益而增長；及(iii)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協辦其他潛在新共同合作活動而釐定。

吾等已審閱並與管理人討論於釐定關於共同合作安排之物業管理交易之新年度上限所採納之基準及假設，注意到關於共同合作安排之物業管理交易之新年度上限主要就(i)提供泊車推廣安排；及(ii)在零售物業(於審閱期間並無發生)舉辦之共同宣傳及發展活動之市場推廣費用作出預算。吾等亦得悉經考慮過往之年度增幅及整體通脹，管理人在預計共同合作安排之交易金額時採用了10%至15%之估計年度增幅。

吾等注意到共同合作安排於審閱期間之過往交易金額波動。於截至2017年6月30日止財政年度，由於泊車服務之使用量下降，共同合作安排之交易金額較上一年度下降約6.6%。然而，泊車優惠之需求於2017年下半年上升，加上其後泊車時租收費增加，於截至2018年2月28日止八個月期間之共同合作安排之交易金額約為港幣1.7百萬元，較去年同期上升約14.9%。

經考慮近期泊車推廣安排之升勢及上文所述之綜合消費物價指數上升，吾等認為採用以預計共同合作安排的年增長率屬合理，而關於共同合作安排之物業管理交易之新年度上限就獨立基金單位持有人而言乃屬公平合理。

經考慮上述分析後，吾等認為董事會建議之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

如陽光房地產基金於2015年3月13日發出有關陽光房地產基金特別大會之投票結果之公佈所載，批准(當中包括)2015年延長豁免截至2016年、2017年及2018年6月30日止年度及有關關連人士交易之年度上限，證監會就2015年延長豁免授出若干豁免(受限於所述之條件)。吾等認為2015年延長豁免之豁免條件可提供適當措施以規管管理人進行的有關關連人士交易及保障獨立基金單位持有人的利益。管理人承諾將會繼續遵守證監會就2018年延長豁免施加之豁免條件。

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/將於陽光房地產基金集團之一般及日常業務過程中進行，而其條款乃按/將按公平原則及一般商業條款訂立；及(ii) 2018年延長豁免及新年度上限(及其基準)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(向獨立基金單位持有人建議)以及獨立基金單位持有人於即將舉行之特別大會上投票贊成批准2018年延長豁免及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
蒼盛融資有限公司
董事總經理 聯席董事
曾詠儀 范凱恩
謹啟

2018年4月13日

附註：

1. 曾詠儀女士為《證券及期貨條例》所指之持牌人士，可進行第6類(就企業融資提供意見)受規管活動，在企業融資方面擁有大約14年經驗。
2. 范凱恩女士為《證券及期貨條例》所指之持牌人士，可進行第6類(就企業融資提供意見)受規管活動，在企業融資方面擁有大約10年經驗。



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
Henderson Sunlight Asset Management Limited 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謹訂於2018年5月2日(星期三)上午10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)下列普通決議案。

普通決議案

「動議：

- (a) 謹此批准2018年延長豁免及新年度上限(定義見及載述於2018年4月13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)段所述獲議決事項得以生效。」

承董事會命

恒基陽光資產管理有限公司

HENDERSON SUNLIGHT ASSET MANAGEMENT LIMITED

(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，2018年4月13日

基金單位持有人特別大會通告

附註：

- (a) 除在本通告另有界定或文義另有所指外，陽光房地產基金於2018年4月13日致基金單位持有人之通函(「**通函**」)所界定之詞彙與本通告所用者具相同涵義。
- (b) 根據信託契約，任何基金單位持有人均有權委任不同受委代表代其出席大會(或其任何續會)及於會上投票，惟任何基金單位持有人(為《證券及期貨條例》定義下之認可結算所者除外)委任之受委代表人數不得超過兩名。受委代表毋須為基金單位持有人。
- (c) 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，最遲須於2018年4月30日(星期一)上午10時正前或於續會(視情況而定)之指定舉行時間48小時前送抵基金單位過戶處——卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，方為有效。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任何續會，並於會上投票。若閣下於送交代表委任表格後出席大會或其任何續會(視情況而定)，則代表委任表格將視作已撤銷。
- (d) 若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，排名先後須按登記冊之排名次序釐定。
- (e) 就釐定出席特別大會並於會上投票的資格，基金單位的過戶登記將於2018年4月26日(星期四)至2018年5月2日(星期三)(包括首尾兩天)暫停，期間將不會辦理基金單位過戶登記手續。為符合資格出席大會(或其任何續會)及於會上投票，所有基金單位證書連同填妥之過戶表格必須於2018年4月25日(星期三)下午4時30分前送達基金單位過戶處。
- (f) 載列於本通告內擬於會上通過的決議案將以投票方式表決。
- (g) 若八號或以上颱風訊號於大會當日上午七時或之後不時生效，大會將會改期，管理人將於陽光房地產基金之網站www.sunlightreit.com及香港交易及結算所有限公司之披露易網站www.hkexnews.hk登載公佈，通知基金單位持有人有關大會改期之安排。
- (h) 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。