

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，應立即將本通函連同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) 建議擴大陽光房地產基金投資政策及目標之範圍
- (2) 建議修訂信託契約
- (3) 建議購回授權
- (4) 建議延長若干持續關連人士交易之豁免期
- (5) 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7至39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42至59頁。

陽光房地產基金謹訂於二零零九年四月二十八日(星期二)上午十時三十分假座香港金鐘道88號太古廣場香港JW萬豪酒店三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63至94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號金鐘滙中心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。

二零零九年四月二日

目 錄

頁次

釋義	1
董事會函件	7
有關延長豁免之獨立董事委員會函件	40
有關延長豁免之獨立財務顧問函件	42
附錄 — 有關購回授權之說明函件	60
基金單位持有人特別大會通告	63

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：

「有聯繫者」	指	《房地產投資信託基金守則》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年費，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	信託契約所賦予之涵義
「可轉換工具」	指	由陽光房地產基金或任何特定用途公司所發行，可轉換或交換為基金單位之任何證券，或供認購或發行基金單位(或可轉換或交換為基金單位之證券)之任何期權或認股權證或類似權利
「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

「分派權利」	指	於陽光房地產基金年度可分派收入之權利，乃按信託契約釐定
「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)
「豁除人士」	指	僅因《證券及期貨條例》附表1中「有聯繫者」之定義(b)、(c)及／或(k)段(就(k)段而言，《證券及期貨條例》附表1中「有連繫法團」之定義(a)段所指之有連繫法團除外)之施行而屬有關關連人士之有聯繫者之任何人士或實體
「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，其股份於聯交所主板上市
「獎勵計劃」	指	管理人可能不時根據信託契約(以建議修訂者為準)採納之任何計劃，以向管理人或特定用途公司各自之管理層、行政人員或僱員及／或其他參與者提供股本或與股本掛鉤獎勵(不論以基金單位、可轉換工具或其他形式)
「獨立董事委員會」	指	就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

釋義

「獨立基金單位持有人」	指	《房地產投資信託基金守則》第8.11段所指於延長豁免中擁有重大利益者以外之基金單位持有人
「首次豁免期」	指	有關關連人士交易之首次豁免期，將於二零零九年六月三十日屆滿
「最後實際可行日期」	指	二零零九年三月二十五日，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
「上市日期」	指	基金單位首次於聯交所上市之日期，即二零零六年十二月二十一日
「《上市規則》」	指	現時適用於基金單位於聯交所上市之上市規則(現為《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》)，以可能不時經修訂、補充或取代者為準
「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之其他人士
「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
「新年度上限」	指	本通函所載有關關連人士交易分別截至二零一零年、二零一一年及二零一二年六月三十日止年度之建議新年度上限
「發售通函」	指	管理人於二零零六年十二月八日就首次公開發售基金單位而刊發之發售通函

「普通決議案」	指	於根據信託契約之條文正式召開及舉行之基金單位持有人大會上，由親身或委派代表出席並有權投票之基金單位持有人以過半數票數通過之決議案，而投票須以點票方式進行
「該等物業」	指	陽光房地產基金就基金單位首次公開發售而收購之物業
「物業管理協議」	指	管理人與物業管理人(而多間擁有物業之公司於其後加入)於二零零六年十一月二十九日訂立之協議，就該等物業及陽光房地產基金日後可能收購之任何其他位於香港之物業提供若干物業管理及租務管理，以及市場推廣服務
「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，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
「《房地產投資信託基金守則》」	指	證監會發出之《房地產投資信託基金守則》，以不時經修訂、補充及／或以其他方式修改者為準

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)租賃及許可使用交易或(2)物業管理及營運之持續關連人士交易，現正於基金單位持有人特別大會上尋求延長其豁免期
「購回授權」	指	建議授予管理人之一般授權，以購回於通過普通決議案批准有關一般授權當日已發行基金單位總數之10%為上限之基金單位
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「財產授予人」	指	Uplite Limited，陽光房地產基金之財產授予人
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證監會購回通函」	指	證監會於二零零八年一月三十一日向證監會認可之房地產基金管理公司發出之通函，內容有關證監會認可之房地產基金於市場上進行之基金單位購回
「《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
「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
「特定用途公司」	指	陽光房地產基金根據《房地產投資信託基金守則》擁有及控制之特定用途公司

「特別決議案」	指	於根據信託契約之條文正式召開及舉行之基金單位持有人大會上，由親身或委派代表出席並有權投票之基金單位持有人以75%或以上票數通過之決議案，而投票須以點票方式進行
「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、特定用途公司及陽光房地產基金單位持有或控制之其他公司或實體
「信託契約」	指	由財產授予人、管理人及受託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(分別經二零零六年六月一日及二零零六年十一月二十八日訂立之兩份補充契約補充)，以可能不時經修改或補充者為準
「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年度浮動費用，乃參考陽光房地產基金之物業收入淨額釐定
「延長豁免」	指	建議延長有關關連人士交易之首次豁免期(包括按本通函所述方式訂立新年度上限)



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

謝偉銓先生

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) 建議擴大陽光房地產基金投資政策及目標之範圍

(2) 建議修訂信託契約

(3) 建議購回授權

(4) 建議延長若干持續關連人士交易之豁免期

(5) 基金單位持有人特別大會通告

茲提述管理人於二零零九年四月二日刊發之公佈，內容有關(其中包括)建議擴大陽光房地產基金投資政策及目標之範圍、建議修訂信託契約、建議購回授權及延長豁免。

本通函旨在(a)向閣下提供有關下述各項之進一步資料：(i)建議擴大陽光房地產基金

投資政策及目標之範圍；(ii)建議修訂信託契約；(iii)建議購回授權；(iv)延長豁免；及(v)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、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、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)向閣下發出基金單位持有人特別大會通告。

1. 建議擴大陽光房地產基金投資政策及目標之範圍

I. 陽光房地產基金之現行投資政策及目標

誠如發售通函所述，陽光房地產基金之投資政策及目標為主要投資於香港之寫字樓及零售物業。

II. 建議擴大投資政策及目標之範圍

管理人建議擴大陽光房地產基金投資政策及目標之地域範圍，致使其物業投資不再於地理上局限於香港。管理人亦建議擴大陽光房地產基金可投資之物業類型至特別包括其他商業物業(包括工業／寫字樓物業及停車場)。有關理由如下：

- (a) 投資於香港以外地區物業為管理人提供靈活性，於香港以外市場出現機會時達致分散投資的目的。分散投資可減低分派之波動性，因物業週期並非完全互相關聯，以致物業組合於某一特定市場受不利變化之影響將可減輕。
- (b) 香港以外地區存在之多種投資選擇，可讓管理人藉著不同市場所提供的機會，為基金單位持有人謀求物業組合之最高總回報。不同市場之波動性及變動(如資本比率及資金成本)，提高具有增值作用的收購之機會，及令出售物業更易於進行。

- (c) 投資於不同地區可讓該等地區的投資者提高對陽光房地產基金的認知，有助擴大陽光房地產基金之基金單位持有人基礎。
- (d) 香港被全球投資界之資產分配者視為大中華地區的一部分。因此，對此新興趨勢作出回應及擴闊地域範圍以迎合投資者之投資需要實為重要。

III. 投資於香港以外地區之若干考慮因素

於選擇香港以外地區之適當投資時，管理人將考慮一切有關因素，包括但不限於以下各項：

- (a) 與於香港作出收購相若，管理人將會透過一貫嚴格及客觀之投資方式，收購香港以外地區物業，旨在透過下列各項為基金單位持有人帶來可觀總回報：分派收益增值；分派持續增長；及／或長遠改善物業組合之價值。
- (b) 管理人必須確信其本身具備足夠及恰當的能力及程序，以管理新增物業，並自行或在其監督下以外判形式執行其於發售通函所述之策略，包括積極的經營及資產增值策略、投資及收購增長策略以及資本管理策略。
- (c) 管理人將考慮一切有關因素，包括但不限於市場完善性及穩定性、法律與政治制度完善性及穩定性、當地貨幣融資機會、貨幣風險、稅務考慮、法律架構考慮以及宏觀經濟考慮。

IV. 遵守法例及規例

於考慮香港以外地區之投資機會時，管理人將須參照及遵守一切適用法律及監管規定，包括但不限於《房地產投資信託基金守則》所載關於證監會認可之房地產基金之海外投資之應用指引所闡明之規定。

V. 所需批准

已獲授出認可的條件是(其中包括)陽光房地產基金必須貫徹其於發售通函所述投資於香港之寫字樓及零售物業之策略。其後，證監會於二零零七年十月十二日向證監會認可之房地產基金管理公司發出之通函中已闡明，於收購海外物業及／或新物業類型時，各房地產基金管理人於進行有關收購前毋須尋求證監會重新批准其牌照或重新認可有關房地產基金。因此，管理人已就其建議擴大陽光房地產基金投資政策及目標之範圍知會證監會。

根據信託契約第19.2(e)條，管理人可更改陽光房地產基金之投資政策及目標，先決條件是已根據《房地產投資信託基金守則》之規定以公佈及通函方式知會基金單位持有人有關變動，而有關變動已獲基金單位持有人以特別決議案批准通過。

因此，管理人建議透過將於基金單位持有人特別大會上提呈之特別決議案，尋求建議擴大陽光房地產基金投資政策及目標之範圍所需之基金單位持有人批准。根據信託契約附表A第3.3段，於基金單位持有人大會上提呈之決議案必須以點票方式表決，而點票表決結果將被視為大會決議。因此，該特別決議案將於基金單位持有人特別大會上以點票方式表決。

VI. 推薦建議

董事會認為建議擴大陽光房地產基金投資政策及目標之範圍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擴大之特別決議案。

(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. 建議修訂信託契約

管理人建議對信託契約作出下述修訂。

I. 獎勵計劃

管理人建議修訂信託契約，以容許管理人不時採納獎勵計劃，據此，可向管理人或特定用途公司各自之管理層、行政人員或僱員及／或其他參與者提供股本或股本掛鈎獎

勵(不論以基金單位、可轉換工具或其他形式)。有關採納、執行、管理、運作及維持獎勵計劃之一切費用、收費及開支(包括但不限於根據獎勵計劃發行新基金單位及／或可轉換工具之有關開支)概由陽光房地產基金承擔。管理人建議雖然採納獎勵計劃須事先取得基金單位持有人以普通決議案批准，根據該獎勵計劃(倘該獎勵計劃並無禁止，包括在並無任何代價的情況下)發行任何新基金單位及／或可轉換工具(倘該獎勵計劃並無禁止，包括發行予任何關連人士)將毋須再取得基金單位持有人批准。

鑑於基金單位可在並無任何代價下(倘該獎勵計劃並無禁止)根據獎勵計劃獲發行，管理人建議修訂規定基金單位證書僅可於收取發行有關基金單位之現金或其他代價後發行或交付之信託契約條文，以容許有關規定僅適用於有關基金單位發行涉及應付現金或其他代價之情況。

儘管獎勵計劃具有攤薄作用，惟管理人相信獎勵計劃將對基金單位持有人有利，因該計劃讓管理人可(a)吸引、挽留及激勵有才幹之參與者為陽光房地產基金之未來發展及擴充而努力；及(b)提供靈活之方式，向參與者報以鼓勵、獎賞、薪酬、補償及／或提供利益。管理人目前無意採納獎勵計劃。倘管理人建議採納獎勵計劃，則將作出公佈及向基金單位持有人發出通函。採納獎勵計劃、向關連人士授出獎勵及根據獎勵計劃發行基金單位須事先取得基金單位持有人以普通決議案批准。管理人將於採納獎勵計劃時向證監會申請豁免嚴格遵守《房地產投資信託基金守則》第6.2段、第8章、第10.6段、第10.7(b)(iv)段及第12.2段，以便管理人根據獎勵計劃向關連人士發行新基金單位及／或可轉換工具時，毋須遵守《房地產投資信託基金守則》有關條文項下之任何申報、公佈、披露及基金單位持有人批准或估值規定。此外，獎勵計劃將須獲證監會認可及遵守《上市規則》第17章所載之有關規定，猶如《上市規則》適用於陽光房地產基金及獎勵計劃。

(請參閱基金單位持有人特別大會通告第2項特別決議案。)

II. 向關連人士發行基金單位及／或可轉換工具

根據信託契約第7.5條，除根據(i)首次公開發售；(ii)供股；(iii)紅股發行；(iv)根據信託契約發行基金單位以代替向管理人支付費用；或(v)就以分派作再投資而向基金單位持有人發行基金單位外，向關連人士發行新基金單位(按比例向全體基金單位持有人發售之部分除外)須事先取得基金單位持有人以普通決議案批准，除非有關發行雖並無獲得事先批准，惟亦不被《房地產投資信託基金守則》禁止或獲證監會不時就施行或嚴格遵守《房地產投資信託基金守則》授出之任何豁免及寬免准許。

管理人建議修訂信託契約，致使管理人可在下列任何情況下毋須事先取得基金單位持有人批准而可向關連人士發行或發售基金單位及／或可轉換工具：

- (a) 向關連人士發行新基金單位及／或可轉換工具是根據供股或任何向全體基金單位持有人按比例發售之部分或關連人士以其基金單位持有人身份獲得基金單位及／或可轉換工具之按比例分配；
- (b) 資本化發行(限於按比例向基金單位持有人提出之發行)；
- (c) 根據信託契約發行基金單位以代替向管理人支付費用；
- (d) 就以分派作再投資而向基金單位持有人發行基金單位；
- (e) 向關連人士發行基金單位及／或可轉換工具，而有關發行乃於有關關連人士已簽訂協議以透過將基金單位及／或該類可轉換工具配售予並非其有聯繫者之第三方(任何豁除人士除外)，減少其持有之基金單位及／或該類可轉換工具後14日內進行，其中(i)新基金單位及／或該類新可轉換工具乃按不低於配售價之價格發行(惟發行價可就配售開支作出調整)；及(ii)發行予關連人士之新基金單位及／或該類可轉換工具數目並不超過其所配售之基金單位及／或該類可轉換工具數目；或

- (f) 向關連人士發行基金單位及／或可轉換工具，而關連人士乃於陽光房地產基金之新基金單位及／或可轉換工具發行中擔任包銷商或分包銷商，其中(i)於上市文件中對包銷或分包銷之條款及條件已作出全面披露，據此，陽光房地產基金可發行有關新基金單位及／或可轉換工具；(ii)倘並無安排或作出下述者以外之安排以出售在供股或公開發售中不獲全數認購或申請之基金單位及／或可轉換工具，則並無有關安排或作出有關之其他安排獲基金單位持有人以普通決議案形式特別批准，同時，於有關其他安排中擁有重大利益者放棄投票，而有關通函載有有關該包銷或分包銷條款及條件之全部詳情；及(iii)已遵守《上市規則》有關關連人士於上市公司之任何股份或其他證券發售中擔任包銷商或分包銷商之任何適用條文(作出必要更改)，猶如該等條文適用於房地產基金。

管理人認為，讓其在上文(a)至(d)所載之情況下毋須取得基金單位持有人批准而可發行基金單位及可轉換工具與信託契約之現有第7.5條一致，惟就上文(a)及(b)所述情況而擴大涵蓋範圍至可轉換工具除外。

就上文(e)及(f)所述之情況而言，管理人認為該等情況分別與(i)《上市規則》項下有關配售及先舊後新認購交易之條文；及(ii)《上市規則》項下有關向關連人士發行新證券而彼等於上市公司之證券發行中擔任包銷商或分包銷商之條文一致，故將為陽光房地產基金於該等集資交易活動中，相較於聯交所上市之公司而言，創造平等之交易平台。

就上文(f)所述之情況而言，符合《上市規則》項下之有關條文，建議作出進一步修訂，以便管理人就供股及公開發售作出安排，據此：

- 在供股中，管理人可(i)出售未獲承配人或其放棄人以額外申請表格認購之基金單位及／或可轉換工具，在該情況下，有關基金單位及／或可轉換工具將可供全體基金單位持有人(任何地址位於香港以外地區之基金單位持有人除外，而管理

人考慮由於有關司法權區之相關法律或監管規定，認為該等豁除屬必要或恰當)認購，並按公平基準分配；或(ii)為獲提供供股權之人士之利益而於市場上(如可能)出售未獲承配人認購之基金單位及／或可轉換工具；及

- 在公開發售中，管理人可作出安排以出售超出保證分配而未獲基金單位持有人有效申請之基金單位及／或可轉換工具，在該情況下，有關基金單位及／或可轉換工具將可供全體基金單位持有人(任何地址位於香港以外地區之基金單位持有人除外，而管理人考慮由於有關司法權區之相關法律或監管規定，認為該等豁除屬必要或恰當)認購，並按公平基準分配。

就信託契約之新第7.5條而言，基金單位及／或可轉換工具發售須被視為及視作按比例作出，即使(i)管理人可於作出有關適用司法權區之適當查詢後，決定不向地址位於香港以外地區之人士發售基金單位及／或可轉換工具，及／或於設有準則或載有其他條款下，發售基金單位及／或可轉換工具，致使可在管理人認為有關豁除或調整對零碎分配而言或於考慮香港以外任何地區或司法權區之任何法律限制或責任，或任何認可監管機構或證券交易所之規定後屬必要或恰當之情況下，作出管理人決定之任何其他豁除或調整；及／或(ii)倘基金單位持有人並無於適用接納期(按管理人釐定者)內接納任何基金單位及／或可轉換工具，則可向管理人釐定之其他人士發售或提供該等基金單位及／或可轉換工具，並獲彼等接納，惟須遵守一切適用法例及規例(包括《房地產投資信託基金守則》)。

管理人已向證監會申請豁免嚴格遵守《房地產投資信託基金守則》第6.2段、第8章、第10.6段、第10.7(b)(iv)段及第12.2段，以便管理人可在上述情況(上文(c)所述之情況除外)下向關連人士發行新基金單位及／或可轉換工具而毋須遵守其項下之任何申報、公佈、披露及基金單位持有人批准或估值規定。然而，倘為與關連人士進行之配售或先舊後新之認購交易，則管理人將根據《房地產投資信託基金守則》第10.3段及第10.4段刊發公佈。

(請參閱基金單位持有人特別大會通告第3項特別決議案。)

III. 新基金單位之發行價

管理人於上市日期後發行新基金單位之發行價乃根據信託契約第9.2條參考「市價」而釐定(釐定基準亦載於該條)。根據信託契約第9.2條，基金單位持有人可批准按市價折讓超過20%發行新基金單位，惟基金單位持有人並無酌情權批准按不同定價基準發行新基金單位。

管理人建議修訂信託契約第9.2條，以便管理人可按基金單位持有人通過之普通決議案所載之定價基準，發行或同意發行新基金單位。管理人認為，有關建議修訂將提高陽光房地產基金在發行新基金單位定價上之靈活性。

(請參閱基金單位持有人特別大會通告第4項特別決議案。)

IV. 由存置財產支付之費用、成本及開支

信託契約第16條及附表D規定，受託人或管理人所產生之某些類別的費用、成本、收費及開支由存置財產以直接支付或實報實銷之方式向受託人或管理人支付。

管理人認為，闡明促進或提升陽光房地產基金與現有及潛在零售及機構投資者溝通所產生之公關及投資者關係費用將由陽光房地產基金之資產支付是恰當的。管理人相信修訂是恰當的，因為該等開支有助促進及提升陽光房地產基金之企業形象及管治。此外，管理人亦相信修訂可為管理人提供更多靈活性及資源以取得更廣泛之選擇，而其中或需額外成本與投資界作出溝通，從而提供更有效及具效率之資本管理策略。因此，管理人建議修訂信託契約附表D，以便在有關(i)任何基金單位及／或可轉換工具發售或發行；(ii)召開及舉行基金單位持有人、可轉換工具持有人、陽光房地產基金之潛在投資者或其他利益相關者大會；或(iii)投資者或分析員簡報或會議所產生之費用、成本及開支(包括但不限於路演、廣告、宣傳、市場推廣、記者招待會、午餐會、

晚餐、簡報會及公關(包括但不限於就上述任何活動委聘代理、承辦商及顧問)所產生者)自存置財產支付。

管理人已向證監會申請豁免嚴格遵守《房地產投資信託基金守則》第9.13段，以便可自存置財產支付及報銷有關費用、成本及開支。

(請參閱基金單位持有人特別大會通告第5項特別決議案。)

V. 市價

根據信託契約第9.2條，管理人可按較「市價」折讓最多20%發行新基金單位或可轉換工具而毋須特別尋求基金單位持有人以普通決議案批准。根據信託契約第9.2(d)條目前所界定，「市價」為於(a)建議發行基金單位或可轉換工具之有關協議或其他文據當日，基金單位於聯交所之收市價(第9.2(d)(i)條)；及(b)根據信託契約第9.2(d)(ii)條所釐定，基金單位於聯交所之平均收市價，以較高者為準。管理人認為，倘(a)建議發行基金單位或可轉換工具之有關協議或其他文據當日並非交易日；或(b)有關協議或文據於聯交所交易時段內簽訂，故未能知悉當日之收市價，則釐定根據信託契約第9.2(d)(i)條項下之參考收市價可能會出現問題。因此，管理人建議修訂第9.2(d)(i)條，將該參考收市價更改為基金單位於緊接建議發行基金單位或可轉換工具之有關協議或其他文據當日前之交易日於聯交所之收市價。

(請參閱基金單位持有人特別大會通告第6項特別決議案。)

VI. 通訊方式

根據信託契約第11.6條，向基金單位持有人發出有關暫停辦理基金單位過戶登記手續之通知須於至少一份英文報章及一份中文報章刊登公告發出。同一規定亦適用於根據信託契約第24.14(b)(iii)條發出有關出售未能聯絡基金單位持有人之基金單位之通知。此外，目前，信託契約並無載有任何一般條文，列明與基金單位持有人之可接受通訊方式(以郵寄或專人送遞方式發送通知者除外)。

由於證監會現時容許證監會認可之房地產基金以《上市規則》所載之方式以電子方式發出公佈，故管理人建議修訂信託契約第11.6及24.14(b)(iii)條，並於信託契約加入新一般條文，以容許根據信託契約須向基金單位持有人發放之任何公佈、通函、通知或其他公司通訊以《房地產投資信託基金守則》或證監會及(以《上市規則》適用於房地產基金為限)《上市規則》或聯交所不時准許或規定之方式發放。

(請參閱基金單位持有人特別大會通告第7項特別決議案。)

VII. 管理人發出暫停辦理基金單位過戶登記手續之通知

根據信託契約第11.6條規定，基金單位過戶處(倘獲委任)須於暫停辦理基金單位過戶登記手續之情況下向聯交所及基金單位持有人發出事先通知。管理人建議修訂信託契約第11.6條，准許向聯交所及基金單位持有人發出之有關事先通知由管理人而非基金單位過戶處發出。

(請參閱基金單位持有人特別大會通告第8項特別決議案。)

VIII. 視為向基金單位持有人送達通知

信託契約第28.8條規定，以郵寄方式送達基金單位持有人之任何通知概被視為於郵寄後兩天送達。

管理人建議修訂信託契約第28.8條，規定以郵寄方式送達之任何通知或文件將被視為於郵寄當日後翌日送達。管理人亦建議修訂信託契約第28條，以規定通知及文件以其他通訊方式發出可被視為送達，並規定向名列登記冊首位之聯名基金單位持有人發出之通知或文件，須被視為向所有聯名基金單位持有人有效送達。管理人認為有關修訂之視為條文將更符合聯交所上市公司所採納之現行做法。

(請參閱基金單位持有人特別大會通告第9項特別決議案。)

IX. 大會通告

信託契約附表A第2.2段文字上之規定，有權收取大會通告之基金單位持有人為寄發按信託契約附表A第2段所指之通告前七天當日為基金單位持有人者，惟不包括於大會當日或任何其他有關時間獲悉並非為基金單位持有人之任何人士。

管理人建議修訂信託契約附表A第2.2段，致使有權收取大會通告之基金單位持有人，將為發出按信託契約附表A第2段所指之通告前最後一個營業日名列登記冊者。管理人認為此純粹為草稿修訂，以令條文更清晰，避免現有文字所產生之含糊之處，並採納與聯交所上市公司慣常做法一致之機制。

管理人亦建議修訂信託契約附表A第1.1及2.2段，於考慮《上市規則》所載《企業管治常規守則》之通知期規定變動於二零零九年一月一日起生效後，更改陽光房地產基金之基金單位持有人週年大會及其他基金單位持有人大會之通知期分別為20個營業日及10個營業日（兩者皆不包括送達或被視為送達通告當日和通告所指大會當日，以及星期六、星期日及香港公眾假期）。

（請參閱基金單位持有人特別大會通告第10項特別決議案。）

X. 槓桿比率於新借貸及集資後計算方法之額外調整

信託契約第20.4條規定，倘於進行新借貸或集資後，其金額連同受託人為陽光房地產基金（直接或間接透過特定用途公司）作出而仍未償還之一切其他集資或借貸總額，合共超過於緊接進行有關借貸前陽光房地產基金之最新公佈經審核賬目所載存置財產之總資產值（經作出下述調整：(i) 管理人於有關經審核賬目中建議之任何分派金額及管理人自有關經審核賬目公佈以來宣派之任何分派；及(ii) 如適用，存置財產之最新公佈估

值(倘有關估值乃於公佈有關賬目後公佈))之45%(或《房地產投資信託基金守則》可能准許或有關機構可能特別准許之其他較高或較低百分比)，則管理人不應要求進行有關借貸或集資。

管理人建議修訂信託契約第20.4條，以闡明(i)發行基金單位所籌集之資金就計算槓桿比率而言並不構成借貸一部分；及(ii)於計算存置財產之總資產值以釐定是否可要求進行借貸或集資時，倘新借貸或集資乃為或與收購任何資產有關，則存置財產之總資產值須進一步以加入有關資產之資產總值作出調整。存置財產之總資產值須進一步作出下述調整：(i)加入或扣除於財政年度內及於收購本文所述新資產前所收購／出售之物業之總評估值；及(ii)扣除任何支付作為收購代價之現金款項。

(請參閱基金單位持有人特別大會通告第11項特別決議案。)

XI. 更改截止過戶日期

信託契約並無載列任何更改截止過戶日期之機制。管理人建議修訂信託契約第11.6條，載列更改該截止過戶日期之程序，即倘須更改截止過戶日期，管理人須於截止過戶前至少六日以書面通知聯交所，並向基金單位持有人發出進一步通知，以符合《上市規則》所載之相應程序。

(請參閱基金單位持有人特別大會通告第12項特別決議案。)

XII. 於計算一般授權之20%上限時，不包括根據任何以分派作再投資而發行之新基金單位

根據信託契約現有第7.4(a)條，於計算管理人於某財政年度可在毋須尋求基金單位持有人特別批准下發行或同意發行之基金單位數目上限時，並無扣除因以分派作再投資而於有關財政年度發行或同意發行之新基金單位。管理人建議修訂該條款，以容許於有關計算上限時不包括有關新基金單位。

(請參閱基金單位持有人特別大會通告第13項特別決議案。)

XIII. 容許於作出分派前扣除法例規定須就分派或陽光房地產基金之收入支付之稅項及其他款項

根據信託契約第 24.11(e) 條，管理人將自各基金單位持有人之分派權利扣除下列所有款項：(i) 為避免分派少於一整仙而有必要將有關款項捨去至最接近之仙位；(ii) 法例或信託契約規定須被扣除；或 (iii) 基金單位持有人須就陽光房地產基金應付予受託人或管理人之款項。管理人建議修訂該條，致使管理人可進一步自分派權利中扣除受託人及／或管理人應付，或管理人及／或受託人可能須就有關分派(或基金單位持有人應佔之陽光房地產基金收入金額)或其就此簽訂之任何文件向任何稅務或政府機構承擔之任何稅項、收費、評稅或印花或其他徵稅，而受託人及管理人將不會就此承擔任何責任(惟在若干特定情況下除外)。

(請參閱基金單位持有人特別大會通告第 14 項特別決議案。)

XIV. 特定用途公司

信託契約第 19.5(a) 條目前規定，倘管理人認為陽光房地產基金有必要或適宜註冊成立或收購一家主要目的是為陽光房地產基金持有或擁有房地產或安排融資或履行庫務或其他功能之實體，則陽光房地產基金可合法及實益收購及擁有任何法團或公司之已發行股本，而有關實體根據信託契約第 1.1 條(參考信託契約第 19.5(a) 條)界定為「特定用途公司」。管理人建議修訂信託契約，更改「特定用途公司」之定義為根據《房地產投資信託基金守則》由陽光房地產基金擁有及控制之特定用途公司，致使其配合《房地產投資信託基金守則》所指詞彙之釋義。管理人亦建議修訂信託契約第 19.5(a) 條，以容許陽光房地產基金可根據《房地產投資信託基金守則》合法及實益收購及擁有任何特定用途公司。

經考慮特定用途公司在建議新定義下可包括非法團實體，管理人建議於信託契約加入有關特定用途公司之新一般詮釋條文。

(請參閱基金單位持有人特別大會通告第 15 項特別決議案。)

XV. 收入

根據信託契約，管理人有權獲支付「物業收入淨額」(扣除浮動費用前)每年3%之浮動費用。「物業收入淨額」於信託契約中界定為「收入減物業開支」。按信託契約目前所界定，「收入」包括利息及退還稅項。然而，實際上，管理人於計算浮動費用時並無包括利息及退還稅項作為「收入」一部分。為反映有關慣例，管理人建議修訂信託契約中「收入」之定義，以不包括利息及退還稅項。

(請參閱基金單位持有人特別大會通告第16項特別決議案。)

XVI. 調整受託人費用及管理人費用之計算方法

根據信託契約第15.1(a)(i)條，管理人有權就各財政年度收取不超過陽光房地產基金於該財政年度之已公佈經審核年度賬目所述陽光房地產基金房地產權益價值每年0.4%之基本費用。於各財政年度，基本費用須於每季末支付予管理人，而就釐定有關季度款項金額時，乃採用緊接之前一個財政年度之陽光房地產基金房地產權益價值。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述陽光房地產基金房地產權益價值計算之基本費用與於財政年度內實際收取之基本費用有任何差異，則將作出調整。

根據信託契約第15.2(b)(ii)條，受託人有權就各財政年度收取年費，有關金額由管理人與受託人不時協定，惟不得超過於該財政年度結算日存置財產價值之每年0.03% (可增加至最高為存置財產價值之每年0.06%)，最低金額為每月港幣50,000元。年費須於每季末支付，而就釐定有關季度款項金額時，乃採用管理人所編製之陽光房地產基金未經審核季度管理賬目。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述存置財產價值計算之年費與於財政年度內實際收取之年費有任何差異，則將作出調整。

由於陽光房地產基金於某財政年度之經審核年度賬目所示之陽光房地產基金房地產權益價值僅反映該財政年度結算日之陽光房地產基金房地產權益價值，故管理人認為倘於財政年度內進行房地產權益收購或出售，則參考該價值計算基本費用或受託人之年費未必適當。因此，管理人建議修訂第15.1(a)(i)條中基本費用之計算方法及第15.2(b)(ii)條受託人之年費之計算方法，加入機制以考慮陽光房地產基金於財政年度內進行之任何房地產權益收購或出售之影響，而倘為受託人之年費，則亦考慮陽光房地產基金於財政年度內進行集資及分派之影響。

管理人亦建議修訂信託契約第15.1(a)(ii)條有關浮動費用之計算方法及調整機制之字句，有關修訂反映對第15.1(a)(i)條基本費用所作出之相應變動。

根據信託契約第15.1(e)條，倘(1)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；及(2)有關基本費用或浮動費用(視情況而定)已選擇以基金單位支付，而倘管理人須向陽光房地產基金作出該調整，則管理人須以現金向陽光房地產基金支付該差額，而倘陽光房地產基金須向管理人作出調整，則陽光房地產基金須僅以基金單位向管理人支付該差額。

管理人建議修訂信託契約第15.1(e)條，以(1)註明須支付上述調整之時限；(2)容許基本費用調整及浮動費用調整(如有)同時計算；(3)倘管理人須對陽光房地產基金作出調整，則建立抵銷機制致使管理人可在抵銷當時就基本費用及浮動費用結欠及應付管理人之任何未付款項後，以現金支付調整；及(4)倘陽光房地產基金須向管理人支付調整款項，則准許陽光房地產基金可以基金單位或現金(按管理人選擇者)作出該調整付款。

管理人認為，該抵銷機制將消除陽光房地產基金與管理人之間之不必要來回調整付款，在支付管理人費用上提供更務實之方式。

(請參閱基金單位持有人特別大會通告第17項特別決議案。)

XVII. 管理人收購費用及沽售費用以及受託人額外費用之計算方法

根據信託契約第 15.1(a)(iii) 及 (iv) 條，管理人將獲支付不超過任何陽光房地產基金所購買房地產權益收購價 1% 之收購費用或任何陽光房地產基金所出售或沽售房地產權益售價 0.5% 之沽售費用（視情況而定）。同樣地，根據第 15.2(g)(i) 條，受託人有權就有關收購或沽售或出售房地產權益之服務收取按所購買或出售（視情況而定）房地產收購價或售價計算之額外費用。

由於收購價或售價（視情況而定）亦計及（其中包括）收購或出售（視情況而定）所產生之成本及開支，故其未能反映陽光房地產基金所購買或出售房地產權益之真實價值。管理人認為使用收購價或售價並非計算管理人收購費用及沽售費用或受託人額外費用之公平基準。因此，管理人建議修訂信託契約第 15.1(a)(iii) 及 (iv) 及 15.2(g)(i) 條，致使管理人收購費用及沽售費用以及受託人額外費用之計算方法將按陽光房地產基金所購買或出售房地產權益之認可估值師估值為基礎。

（請參閱基金單位持有人特別大會通告第 18 項特別決議案。）

XVIII. 以現金支付管理人之基本費用及浮動費用

根據信託契約，由上市日期起至二零一一年六月三十日止期間，基本費用及浮動費用（在各情況下僅限於與該等物業有關者）須以基金單位形式支付予管理人。其後，基本費用及浮動費用各自（僅限於與該等物業有關者）須以現金及／或基金單位形式（按管理人選擇者）支付予管理人。隨著全球金融危機引致世界各地股市下挫，自二零零八年下半年起，陽光房地產基金之基金單位市價不斷下跌。因此，預期根據該安排發行予管理人作為基本費用及浮動費用之基金單位數目將較過往期間大幅增加，將導致現有基金單位持有人之權益攤薄程度上升。此外，管理人認為，發行及管理人其後在該

等情況下出售數量眾多之基金單位可能會對基金單位市價構成下調壓力。此外，香港市場最近就可能實施適用於上市公司之季度業績報告規定作出討論，及延長上市公司董事於公佈業績前禁止買賣公司股份之期間(一般稱為「禁售期」)已生效。倘已生效之延長禁售期及有關季度業績報告之變動或其他有關上市公司之規定變動生效並同樣地適用於陽光房地產基金及管理人，則管理人出售基金單位之能力將受進一步限制。因此，管理人建議修訂有關安排，規定由二零零九年七月一日起至二零一一年六月三十日止，基本費用及浮動費用各自(僅限於與該等物業有關者)須以現金及／或基金單位形式(按管理人選擇者)，惟以現金支付之基本費用及浮動費用之百分比各自不得超過到期及應付款項之 50% 支付予管理人。

(請參閱基金單位持有人特別大會通告第 19 項特別決議案。)

XIX. 管理人購回及贖回基金單位

信託契約第 7.7 條規定，管理人不得代表陽光房地產基金購回或贖回任何基金單位，直至證監會不時發出之有關守則及指引及適用法例准許為止。管理人僅可按照證監會可能發出之適用守則及指引進行任何基金單位購回。管理人建議修訂第 7.7 條，列明倘證監會不時發出之有關守則及指引及適用法例准許，則陽光房地產基金可購回或贖回其基金單位。

(請參閱基金單位持有人特別大會通告第 20 項特別決議案。)

XX. 供股

信託契約現行第 7.3 條有關根據供股發行基金單位之條文，並無足夠詳情說明執行供股之機制，建議修訂旨在闡明發行基金單位將被視為或視作按比例作出之情況。

目前，信託契約第9.2條載有上市日期後所發行基金單位之發行價之一般計算方法，而第9.2(c)條明確規定第9.2條不適用於若干發行類別(包括供股)。管理人認為，建議修訂第9.2(c)條將闡明根據若干發行類別(包括供股)新發行之基金單位可按管理人酌情權定價。該做法與聯交所上市公司於進行供股時之做法一致。

管理人亦建議修訂信託契約第7.3(a)條，致使增加陽光房地產基金已發行基金單位總數超過50%之供股(單獨或與前十二個月內進行之任何其他基金單位供股或公開發售合併計算時)，須由基金單位持有人以普通決議案形式批准。該修訂符合《房地產投資信託基金守則》及《上市規則》之規定。

(請參閱基金單位持有人特別大會通告第21項特別決議案。)

XXI. 以分派作再投資安排

信託契約第8條目前規定，管理人可按其專有酌情權採用有關規則，讓基金單位持有人將陽光房地產基金作出之任何分派進行再投資，以換取新基金單位。建議修訂信託契約第8條，旨在提供更清晰條文，讓管理人可按照管理人釐定之有關條款及條件根據以分派作再投資安排發行基金單位。管理人可視乎市況以及陽光房地產基金之財務狀況，在符合基金單位持有人利益之情況下考慮採納以分派作再投資安排，而倘進行，則將據此遵守有關披露及其他規定。

管理人建議修訂信託契約第8條，規定以分派作再投資安排之每基金單位發行價須由管理人根據信託契約第9.2條所載之正常定價機制釐定，惟就該定價而言，「市價」之定義指基金單位於緊接有關記錄日期(定義見信託契約)前十個交易日之平均收市價。

(請參閱基金單位持有人特別大會通告第22項特別決議案。)

XXII. 其他變動

建議對信託契約第7條作出多項修訂，除發行基金單位外，亦容許發行可轉換工具，以確保信託契約整體一致性。

(請參閱基金單位持有人特別大會通告第23項特別決議案。)

XXIII. 投票限制

《房地產投資信託基金守則》第8.11段規定，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提交基金單位持有人大會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《房地產投資信託基金守則》及信託契約，由於管理人於修訂信託契約(有關調整管理人費用之計算方法、管理人收購費用及沽售費用之計算方法及以現金支付管理人費用)中擁有可能被視為重大之利益，故管理人須就批准上述修訂之第(17)、(18)及(19)項特別決議案放棄投票。

就管理人所知，於最後實際可行日期，管理人持有16,800,000個基金單位，佔已發行基金單位約1.1%。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該特別決議案放棄投票。

XXIV. 批准及推薦建議

信託契約第36.1條規定，除受託人以書面證明之若干有限例外情況外，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。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通過特別決議案及證監會批准之前題下，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，受託人將須訂立補充契約以進行建議修訂。

董事會認為，本通函所載之信託契約建議修訂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。

3. 建議購回授權

I. 建議購回授權

管理人將於基金單位持有人特別大會上提呈普通決議案，以授予管理人一般授權，以行使管理人之一切權利，於市場上購回於通過有關普通決議案當日之已發行基金單位總數10%為上限之基金單位。

購回授權(如獲授出)將於批准購回授權之普通決議案獲通過當日起生效，直至下列較早期限為止：

- (a) 通過該普通決議案後，陽光房地產基金下屆基金單位持有人週年大會結束時；
- (b) 信託契約規定須舉行上文(a)段所述大會之期間屆滿時；及
- (c) 基金單位持有人於基金單位持有人大會上通過一項普通決議案撤銷或修訂該授權時。

陽光房地產基金將遵守《上市規則》第10.06條項下適用於在證券交易所購回本身股份之上市公司之限制及通知規定(作出必要更改，猶如當中條文適用於陽光房地產基金)。此等限制及通知規定包括但不限於買賣限制、其後發行限制、申報規定及所購買股份之地位。

II. 說明函件

證監會購回通函所規定之說明函件，當中提供有關購回授權之若干資料及載列管理人可行使於購回授權(如獲授出)下之權力，以代表陽光房地產基金於市場上進行購回之條款及條件，載於本通函附錄內。

III. 可購回之最高基金單位數目

於最後實際可行日期，已發行之基金單位為1,528,453,243個。待通過授出購回授權之普通決議案後，管理人將獲准購回於通過授出購回授權之決議案當日已發行基金單位數目之10%。假設於基金單位持有人特別大會日期前不會再發行基金單位，管理人將獲准根據購回授權代表陽光房地產基金購回最多152,845,324個基金單位。

IV. 建議購回授權之理由

儘管管理人目前無意代表陽光房地產基金購回基金單位，惟其相信向基金單位持有人尋求一般授權，讓陽光房地產基金可於市場上購回基金單位，乃符合陽光房地產基金及基金單位持有人之整體利益。視乎當時市況及融資安排，購回可提高每基金單位資產淨值及／或每基金單位分派，並僅於管理人相信有關購回將對陽光房地產基金及基金單位持有人整體有利時方會作出。

V. 購回之融資

建議根據購回授權購回基金單位將以陽光房地產基金之現有現金流量或營運資金撥付。於購回基金單位時，管理人僅會動用根據信託契約及香港適用法例合法用於該等目的之資金。

倘於建議購回期內任何時間全面行使購回授權，則可能會對陽光房地產基金之營運資金或資本負債狀況構成重大不利影響（與陽光房地產基金載於二零零七／零八年度年報內截至二零零八年六月三十日止年度之經審核財務報表所披露狀況相比較）。然而，管理人不擬行使購回授權，以致對陽光房地產基金之營運資金需要或管理人認為不時對陽光房地產基金適當之資本負債水平構成重大不利影響。

（請參閱基金單位持有人特別大會通告第25項普通決議案。）

VI. 批准及推薦建議

根據證監會購回通函，管理人建議向基金單位持有人尋求於基金單位持有人特別大會上通過普通決議案，批准向管理人授出一般授權以代表陽光房地產基金於市場上購回基金單位。

根據信託契約附表A第3.3段，於基金單位持有人大會上提呈之決議案必須以點票方式表決，而點票表決結果將被視為大會決議案。因此，該普通決議案將於基金單位持有人特別大會上以點票方式表決。

《房地產投資信託基金守則》第8.11段規定，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提交基金單位持有人大會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該普通決議案放棄投票。

董事會認為購回授權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購回授權之普通決議案。

VII. 受託人之意見及同意

受託人已確認，彼等認為(i)購回授權符合信託契約之規定；及(ii)受託人並不反對根據購回授權作出之基金單位購回，惟須經基金單位持有人批准。受託人之確認意見純為遵守證監會購回通函而作出，不應被視為受託人就購回授權之好處或本通函所載之任何陳述或資料披露而作出之推薦建議或聲明。

除為履行其於信託契約及《房地產投資信託基金守則》所載之受託責任外，受託人並無對購回授權之好處或影響作出任何評估。

4. 建議延長若干持續關連人士交易之豁免期

I. 已授出之現有豁免

茲提述發售通函中有關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)所進行之若干關連人士交易。

證監會已就(其中包括)首次豁免期內進行之有關關連人士交易，作出修改及豁免嚴格遵守《房地產投資信託基金守則》第8章之披露及基金單位持有人批准之規定(須遵守若干包括但不限於對有關交易之價值加設年度上限之條件)(「**豁免**」)。

有關關連人士交易及豁免之詳情載於發售通函內。

II. 豁免屆滿

根據豁免之條款，豁免將於二零零九年六月三十日屆滿，並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) 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)項所述之批准日期後陽光房地產基金之第三個整年財政年度結算日。

III. 延長豁免

因此，按下文所載之基準，管理人尋求延長首次豁免期至截至二零一二年六月三十日(包括該日)止三個年度期間。除本通函所披露者及除發售通函「關連人士交易 — 豁免條件」一節就豁免所載有關關連人士交易之年度上限外，管理人確認，截至二零一二年六月三十日止三個財政年度，豁免條件將繼續適用於陽光房地產基金。管理人亦確認，尋求延長豁免所涉及之有關關連人士交易與發售通函「若干交易之豁免」一節所述者屬於相同類別。管理人尋求訂定有關關連人士交易截至二零一二年六月三十日止三個財政年度之有關年度上限，載列如下：

(1) 租賃及許可使用安排

(a) 關連租賃交易

建議新年度上限

管理人預計截至二零一二年六月三十日止三個財政年度，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會如下：

截至二零一零年 六月三十日 止財政年度	截至二零一一年 六月三十日 止財政年度	截至二零一二年 六月三十日 止財政年度
港幣 10,200,000 元	港幣 10,300,000 元	港幣 10,500,000 元

建議新年度上限之基準

關連租賃交易之建議年度上限主要包括SKFE關連人士集團及／或管理人集團應付之租金收入以及樓宇管理及空調費收入。關連租賃交易截至二零一二年六月三十日止三個財政年度之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；輔以緩衝以備出現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等或然事項所需。

(b) 關連設施交易

建議新年度上限

管理人預計截至二零一二年六月三十日止三個財政年度，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會如下：

截至二零一零年 六月三十日 止財政年度	截至二零一一年 六月三十日 止財政年度	截至二零一二年 六月三十日 止財政年度
港幣 730,000 元	港幣 730,000 元	港幣 730,000 元

建議新年度上限之基準

儘管於上市日期至二零零七年六月三十日止期間及截至二零零八年六月三十日止年度內並無進行關連設施交易，惟陽光房地產基金集團於上市日期至二零零七年六月三十日止期間及截至二零零八年六月三十日止年度，就設施租用產生之實際開支分別約為港幣 79,000 元及港幣 50,000 元。

因應其業務活動增長，管理人預期陽光房地產基金集團因舉辦週年大會、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，於延長豁免期內可能與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

建議新年度上限

管理人預計截至二零一二年六月三十日止三個財政年度，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會如下：

截至二零一零年 六月三十日 止財政年度	截至二零一一年 六月三十日 止財政年度	截至二零一二年 六月三十日 止財政年度
港幣 25,200,000 元	港幣 27,200,000 元	港幣 30,100,000 元

建議新年度上限之基準

有關物業管理交易之建議年度上限乃經概括參考過往數字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

於物業管理協議項下所規管之交易之條款及條件並無變更之情況下（經作出管理人於二零零九年四月二日刊發之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：

(A) 就證監會授出之豁免（可能作不時延長及／或修改）而言，根據

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償付款項毋須受限於任何年度上限；及

- (B) 管理人於證監會授出之豁免(可能作不時延長及／或修改)期間內訂立續訂物業管理協議，將獲豁免遵守《房地產投資信託基金守則》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年度上限並無包括根據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償付款項。

(ii) 第三方服務及公契

截至二零一二年六月三十日止三個財政年度之建議年度上限乃經考慮間歇使用額外服務及反映預期日後市況之成本與開支之可能增長後釐定；輔以緩衝以備SKFE關連人士集團及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物業管理及營運合約、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或然事項所需。

由於上市日期至二零零七年六月三十日止期間及截至二零零八年六月三十日止年度，有關物業管理交易之實際交易金額已計入關於陽光房地產基金資產之物業管理之交易金額，而截至二零一二年六月三十日止三個年度，有關物業管理交易之建議新年度上限則不包括該等金額，故截至二零一二年六月三十日止三個年度之有關物業管理交易之新年度上限低於截至二零零八年六月三十日止年度之實際交易金額。

(b) 關於共同合作安排之物業管理交易

建議新年度上限

管理人預計截至二零一二年六月三十日止三個財政年度，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會如下：

截至二零一零年 六月三十日 止財政年度	截至二零一一年 六月三十日 止財政年度	截至二零一二年 六月三十日 止財政年度
港幣 1,400,000 元	港幣 1,500,000 元	港幣 1,600,000 元

建議新年度上限之基準

共同合作安排截至二零一二年六月三十日止三個財政年度之建議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)有關之共同活動可能因未來市場增長或較佳之經濟效益而增長；及(ii)SKFE關連人士集團及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進行其他新共同合作活動而釐定。管理人亦於截至二零一二年六月三十日止三個年度之新年度上限採納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24項普通決議案。)

IV. 所需批准

(1) 以普通決議案形式批准

根據豁免，管理人須按《房地產投資信託基金守則》第10章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首次豁免期及增加豁免所載之一項或以上年度上限。因此，管理人擬以普通決議案形式取得獨立基金單位持有人批准延長豁免及新年度上限。

(2) 投票限制

《房地產投資信託基金守則》第8.11段規定，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提交基金單位持有人大會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《房地產投資信託基金守則》及信託契約，由於SKFE關連人士集團及管理人集團於延長豁免中擁有重大利益，故彼等須就批准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之基金單位所持權益如下：

名稱	持有基金 單位數目	持有基金單位 概約百分比
Uplite Limited	224,443,625	14.68%
Wintrade Limited	149,629,083	9.79%
Cobase Limited	40,541,958	2.65%
Richful Resources Limited	27,027,972	1.77%
管理人	16,800,000	1.1%
歐肇基	1,229,000	0.08%
李鏡禹	50,000	0.003%
李王佩玲	2,307	0.0002%
李業華	11,000	0.0007%
Mao Kenneth Ruys	500,000	0.033%
黃永灝	500,000	0.033%

茲提述陽光房地產基金二零零八／零九年度中期報告企業管治部分之「利益衝突」一節，本通函所載資料自該中期報告刊發以來並無任何重大變動。

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

獨立財務顧問已獲委任為獨立財務顧問，以就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。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)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，以就延長豁免及新年度上限向獨立基金單位持有人提供意見。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)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。

VII. 推薦建議

董事會經考慮有關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) 延長豁免及新年度上限，以及新年度上限之基準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基金單位持有人特別大會上投票贊成批准延長豁免及新年度上限之普通決議案。

閣下謹請垂注本通函所載「有關延長豁免之獨立董事委員會函件」，當中載有獨立董事委員會致獨立基金單位持有人之推薦建議，以及本通函所載「有關延長豁免之獨立財務顧問函件」，當中載有獨立財務顧問致獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人之意見。

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)有關延長豁免及新年度上限之獨立董事委員會函件後，受託人經考慮其於信託契約及《房地產投資信託基金守則》所載之責任後，認為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《房地產投資信託基金守則》第10.10(o)段而作出，不應被視為受託人就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《房地產投資信託基金守則》所載之受託責任外，受託人並無對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。

5. 基金單位持有人特別大會

陽光房地產基金謹訂於二零零九年四月二十八日(星期二)上午十時三十分假座香港金鐘道88號太古廣場香港JW萬豪酒店三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63至94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。

陽光房地產基金將於二零零九年四月二十四日(星期五)至二零零九年四月二十八日(星期二)(包括首尾兩日)暫停辦理基金單位過戶登記手續，期間將不會登記基金單位過戶。就該等仍未登記於登記冊之基金單位持有人而言，為符合資格出席基金單位持有人特別大會及於會上投票，所有基金單位證書連同填妥之過戶表格必須於二零零九年四月二十三日(星期四)下午四時三十分前送達基金單位過戶處 — 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。

倘閣下於二零零九年四月二十八日(星期二)(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號金鐘匯中心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。

6. 其他事項

就管理人所知，於最後實際可行日期，滙豐控股有限公司及其有聯繫者及其集團其他成員公司(即受託人之關連人士)持有453個基金單位，佔已發行之基金單位約0.00003%。

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，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。

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

二零零九年四月二日



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，就延長豁免及新年度上限向閣下提供意見，延長豁免及新年度上限之詳情載於管理人於二零零九年四月二日致基金單位持有人之通函(「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，就延長豁免及新年度上限，尤其是對有關關連人士交易是否於正常及一般業務過程中進行；其條款及截至及包括二零一二年六月三十日止三個年度之年度上限是否按一般商業條款訂立；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「有關延長豁免之獨立財務顧問函件」，其全文載於通函內。

有關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)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，吾等建議獨立基金單位持有人投票贊成批准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

二零零九年四月二日

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，當中載列其就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，延長豁免之詳情載於二零零九年四月二日致基金單位持有人之通函（「通函」）所載之董事會函件內，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。

誠如發售通函所披露，證監會已就（其中包括）首次豁免期內進行之有關關連人士交易，作出修改及豁免嚴格遵守《房地產投資信託基金守則》第8章之披露及基金單位持有人批准之規定。

證監會授出之豁免可延長至首次豁免期後，及／或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章就建議延長及／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。

由於管理人預期有關關連人士交易將於首次豁免期後繼續進行，故管理人建議尋求獨立基金單位持有人批准，延長首次豁免期及訂立截至及包括二零一二年六月三十日止三個年度之新年度上限。根據《房地產投資信託基金守則》及信託契約，由於SKFE關連人士集團及管理人集團於延長豁免中擁有重大權益，故SKFE關連人士集團及管理人集團須就批准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，以就延長豁免之公平性及合理性向獨立基金單位持有人提供意見。吾等，即凱利融資有限公司，已獲委任就延長豁免，尤其是對有關關連人士交易是否於正常及一般業務過程中進行；其條款及新年度上限是否按公平原則及一般商業條款訂立；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)

主要基金單位持有人SKFE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。董事就通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任。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。董事於作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，通函所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重大事實，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。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)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與陽光房地產基金物業有關之物業管理職務，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)將委聘第三方服務供應商，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，其中包括清潔、保養、裝修(包括實質修葺或維修或改善工程之項目管理)、保安、公用設施、停車場管理、於該等物業之正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、旅遊巴士或其他汽車租賃及其他物業管理及配套服務。此等第三方服務供應商當中一些可能是SKFE關連人士集團及／或管理人集團之成員公司。

(iii) 公契

每一物業公司將(如適用)受制於適用於其所擁有之陽光房地產基金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，陽光房地產基金物業之大部分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由他人代表陽光房地產基金集團與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促使服務之安排(「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，組成之主要目標是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上市日期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)，有關詳情載於發售通函。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按其實際需要不時使用各種設施舉行基金單位持有人大會或投資者或分析員簡報會之用，而關連設施交易讓陽光房地產基金集團在適當時候使用SKFE關連人士集團及／或管理人集團之設施，讓陽光房地產基金集團可更靈活選擇設施；(iii)SKFE關連人士集團及管理人集團於上市日期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。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(iv)就關於共同合作安排之物業管理交易，可透過採購服務或市場推廣及開發活動之有利共同合作，減低陽光房地產基金集團之營運成本，吾等認為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，而有關交易乃於陽光房地產基金集團之正常及一般業務過程中進行之商業交易。

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)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，就上市日期或之後首次訂立之關連租賃交易而言，每一關連租賃交易於首次訂立前將進行獨立估值，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，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，每一項於上市日期後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)一般與向獨立第三方提出的類似及相若。鑑於上述各點，吾等認為關連租賃協議就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之內部採購程序進行，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，而合約僅將批出予條款相若而出價最低之人士。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，報價依照內部採購程序作出，而挑選過程屬公平合理。憑著該內部採購程序，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二零零六年十一月二十九日訂立之物業管理協議，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)亦將就提供清潔、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供應商訂立合約。

就物業管理人提供之物業管理服務及租賃管理服務而言，物業管理人將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，物業管理人將視乎租期之長短，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，按管理人在物業之每一年度預算案中批准或(倘經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，物業管理人將獲有關物業公司全數償付有關(i)物業管理人之僱員；及(ii)其他獲物業管理人僱用或(如有)借調之人士，其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)之僱用成本、借調成本(如有)及酬金(該償付安排已作出修訂，其涵蓋範圍擴大至物業管理人僱用或借調之技術人員可全權

專責管理陽光房地產基金集團在香港之一項或以上物業，有關詳情載於管理人於二零零九年四月二日刊發之公佈)。與第三方服務供應商之合約下產生之成本及開支亦將屬物業公司償付之營運開支部分，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(倘經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，物業管理人之首個委任期將於二零零九年六月三十日屆滿。管理人與物業管理人有意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二零一二年六月三十日，惟須受若干建議修訂限制(有關詳情載於管理人於二零零九年四月二日刊發之公佈)。根據物業管理協議，管理人將於首個委任期屆滿之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將於延長年期内維持於現有水平不變。

管理人進一步確認，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。吾等已審閱另一上市房地產投資信託基金之類似交易條款，並注意到，其條款一般與SKFE關連人士集團及／或管理人集團所提供者相若。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中之類似第三方服務交易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一般與獨立第三方所提供者類似及相若。因此，吾等認為，有關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。

(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

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。吾等已審閱陽光房地產基金與(i)SKFE關連人士集團及／或管理人集團；及(ii)獨立第三方就共同合作安排中交易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一般與獨立第三方所提供者類似及相若。

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，按一般商業條款訂立，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。

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、首次豁免期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、首次豁免期之年度上限及新年度上限

	過往交易金額		年度上限			新年度上限		
	上市日期至	截至	上市日期至					
	二零零七年	二零零八年	二零零七年					
	六月三十日	六月三十日	六月三十日	截至六月三十日止年度		截至六月三十日止年度		
	期間	止年度	期間	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	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
關連租賃交易	4,293	7,237	4,700	10,600	12,700	10,200	10,300	10,500
關連設施交易	—	—	300	660	730	730	730	730
物業管理交易：								
一 關於陽光房地產								
基金資產、第三方								
服務及公契	22,763	48,468	23,900	49,800	54,800	25,200	27,200	30,100
一 關於共同合作安排	180	488	2,100	4,100	4,500	1,400	1,500	1,600

(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 SKFE 關連人士集團及／或管理人集團應付之租金收入及樓宇管理及空調費收入。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；輔以緩衝以備出現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等或然事項所需。

吾等注意到，關連租賃交易截至二零零八年六月三十日止年度之實際交易金額低於上市日期至二零零七年六月三十日止期間按年度計算之數字。吾等自管理人獲悉，截至二零零八年六月三十日止年度之實際交易金額減少，乃主要由於兩份租賃協議於截至二零零八年六月三十日止年度內屆滿後不獲續約所致。

由於全球經濟放緩及金融市場整合，甲級寫字樓之價格由二零零八年高位下跌，同期租金亦有所減低。儘管預期於二零零九年及以後新發展項目之落成率低，惟管理人預期二手樓宇市場租約重整可能產生空置單位，仍為本地寫字樓市場之主要不明朗因素。在高消費零售需求有可能進一步減弱的情況下，管理人亦預期黃金地段業主可能面對進一步減租壓力或該等導致租戶破產之風險。由於關連租賃交易之大部分租約均須於二零零九年內續訂，而租賃市場正走下坡，管理人預期，關連租賃交易截至二零零九年六月三十日止年度之實際交易金額將低於先前授出之年度上限，故截至二零一二年六月三十日止三年之新年度上限亦會相應地下調。管理人亦預期，經考慮樓宇管理及空調費3-5%之年度增長率後，於截至二零一二年六月三十日止三個年度內，關連租賃交易之交易金額僅會輕微增長。

吾等已審閱仲量聯行發出之二零零八年物業市場評論，並注意到，截至二零零八年九月三十日止九個月之整體寫字樓租金較二零零八年初增加20.7%。然而，整體寫字樓租金受全球金融危機影響，由二零零八年第四季起開始下跌。截至二零零八年十一月三十日止十一個月之整體寫字樓租金增幅收窄至僅為11.6%。該評論亦指出，截至二零零八年十一月三十日止十一個月，旺區街舖及優質購物中心之租金分別錄得4.1%增長及1.6%下跌。該評論預測，香港物業市場在短至中期內持續反覆波動，而整體物業市場將於二零一零年下半年呈現反彈。

鑑於香港物業市場前景不明朗，吾等認為截至二零一二年六月三十日止三個年度之新年度上限之1.5%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按先前授出截至二零零九年六月三十日止財政年度上限金額港幣 730,000 元，及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。

儘管於上市日期至二零零七年六月三十日止期間及截至二零零八年六月三十日止年度內並無進行關連設施交易，惟陽光房地產基金集團於上市日期至二零零七年六月三十日止期間及截至二零零八年六月三十日止年度，就設施租用產生之實際開支分別約為港幣 79,000 元及港幣 50,000 元。因應其業務活動增長，管理人預期陽光房地產基金集團因舉辦週年大會、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，有可能於延長豁免期內與 SKFE 關連人士集團及／或管理人集團訂立有關設施租用交易。鑑於陽光房地產基金集團預期對設施之需求增加，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

董事會認為，(i) 管理人集團或 SKFE 關連人士集團根據物業管理協議收取之費用之計算基準已固定，而物業管理協議已於首次公開發售時獲基金單位持有人批准；及 (ii) 管理人集團或 SKFE 關連人士集團根據物業管理協議收取之有關費用主要取決於陽光房地產基金物業之市場租金，且可能導致預料之外的上限超逾，須嚴格遵守《房地產投資信託基金守則》第 8 章對此之規定將對陽光房地產基

金造成不必要負擔。因此，陽光房地產基金將向證監會申請豁免嚴格遵守《房地產投資信託基金守則》第8章之申報、披露及批准之規定，致使於物業管理協議所規管之交易之條款及條件並無變更(經作出管理人於二零零九年四月二日刊發之公佈所載述之建議修訂後)的情況下，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償付款項毋須受限於任何年度上限；及
- 管理人於證監會授出之豁免(可能作不時延長及／或修訂)期間內訂立續訂物業管理協議，將獲豁免遵守《房地產投資信託基金守則》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，有關物業管理交易之建議新年度上限並無包括根據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償付款項。

(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間歇使用額外服務及反映預期日後市況之成本與開支之可能增長後釐定；輔以緩衝以備SKFE關連人士集團及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物業管理及營運合約、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或然事項所需。

由於上市日期至二零零七年六月三十日期間及截至二零零八年六月三十日止年度，有關物業管理交易之實際交易金額已計入關於陽光房地產基金資產的物業管理之交易金額，而截至二零一二年六月三十日止三個年度，有關物業管理交易之建議新年度上限

則不包括該等金額，故截至二零一二年六月三十日止三個年度之有關物業管理交易之新年度上限低於截至二零零八年六月三十日止年度之實際交易金額。

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、維修及保養服務、裝修工程及專業費用等開支。吾等注意到，截至二零零八年六月三十日止年度之實際增長率與上市日期至二零零七年六月三十日止期間按年度計算之數字相比僅為0.5%，而有關物業管理交易截至二零一二年六月三十日止三個年度之新年度上限之複合年增長率約為9.3%。管理人向吾等解釋，年度成本增加約10%乃經考慮(i)二零零八年下半年之實際成本增加介乎8%至13%；(ii)特別宣傳及節慶活動之保安人手可能增加；(iii)在工資保障運動下薪金可能有變；(iv)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；及(v)預計專業費用增加。鑑於上述因素，吾等認為，有關物業管理交易截至二零一二年六月三十日止三個年度之新年度上限之複合年增長率約9.3%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)有關之共同活動可能因未來市場增長或較佳之經濟效益而增長；及(ii)SKFE關連人士集團及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進行其他新共同合作活動而釐定。

吾等注意到，共同合作安排截至二零一零年六月三十日止年度之新年度上限約為截至二零零八年六月三十日止年度之實際交易金額約2.9倍。誠如管理人所告知，此乃主要由於零售物業於過去數年並無進行共同宣傳及發展活動，惟該等活動可能於未來年度推出。吾等亦自管理人獲悉，截至二零一二年六月三十日止三個年度之新年度上限

採納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關連人士集團及管理人集團間將訂立之額外共同合作安排提供緩衝。基於上述各點，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乃屬公平合理。

5. 豁免條件

參考發售通函，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) 按監管該等交易之協議(如有)之條款訂立；及
- (iv) 總值並無超逾上文表1所述之有關新年度上限(如適用)。

(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)或，如並無足夠類似之交易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。

(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將上文所列之一項或多項年度上限金額調高，惟須：

- (i) 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之批准；

- (ii) 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及延長首次豁免期將會適用。

吾等認為，上述審閱規定可就管理人進行有關關連人士交易作適當監管，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)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

二零零九年四月二日

本附錄為證監會購回通函所規定之說明函件，旨在向基金單位持有人提供所有必需之資料，以便彼等就是否投票贊成購回授權，作出知情決定。

管理人及董事願就本說明函件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，本說明函件並無遺漏任何其他事實，致使當中所載任何陳述有所誤導。

已發行基金單位

於最後實際可行日期，已發行之基金單位為1,528,453,243個。待通過授出購回授權之普通決議案後及假設於基金單位持有人特別大會日期前不會再發行基金單位，管理人將根據購回授權獲准於截至(a)通過有關普通決議案後之下屆陽光房地產基金之基金單位持有人週年大會結束時；(b)信託契約規定須舉行有關基金單位持有人週年大會之期間屆滿時；及(c)通過一項普通決議案撤銷或修訂該普通決議案所賦予之授權當日(以最早者為準)止期間內代表陽光房地產基金購回最多152,845,324個基金單位。

購回授權之理由

儘管管理人目前無意代表陽光房地產基金購回基金單位，惟其相信向基金單位持有人尋求一般授權，讓陽光房地產基金可於市場上購回基金單位，乃符合陽光房地產基金及基金單位持有人之整體利益。視乎當時市況及融資安排，購回可提高每基金單位資產淨值及／或每基金單位分派，並僅於管理人相信有關購回將對陽光房地產基金及基金單位持有人整體有利時方會作出。

管理人購回之基金單位之上市地位將於購買時撤銷。管理人將確保於任何有關購買結算後在合理及實際可行情況下，將已購入基金單位之擁有權文件盡快註銷及銷毀。

購回之融資

建議根據購回授權購回基金單位將以陽光房地產基金之現有現金流量或營運資金撥付。於購回基金單位時，管理人僅會動用根據信託契約及香港適用法例合法用於該等目的之資金。

倘於建議購回期內任何時間全面行使購回授權，則可能會對陽光房地產基金之營運資金或資本負債狀況構成重大不利影響（與陽光房地產基金載於二零零七／零八年度年報內截至二零零八年六月三十日止年度之經審核財務報表所披露狀況相比較）。然而，管理人不擬行使購回授權，以致對陽光房地產基金之營運資金需要或管理人認為不時對陽光房地產基金適當之資本負債水平構成重大不利影響。

權益披露

概無董事或經作出一切合理查詢後就彼等所知，其任何有聯繫者現時有意於購回授權獲基金單位持有人批准後向陽光房地產基金出售基金單位。

於最後實際可行日期，概無關連人士（定義見《房地產投資信託基金守則》）通知管理人現時有意向陽光房地產基金出售任何基金單位，或向管理人作出承諾倘購回授權獲基金單位持有人批准，不會向陽光房地產基金出售其持有之任何基金單位。

董事承諾

董事已向證監會承諾，彼等將按照信託契約之條文、香港適用法例、《房地產投資信託基金守則》及證監會不時發出之指引，行使管理人根據購回授權購回之權力。

陽光房地產基金將遵守《上市規則》第10.06條項下適用於在證券交易所購回本身股份之上市公司之限制及通知規定（作出必要更改，猶如當中條文適用於房地產基金）。此等限制及通知規定包括但不限於買賣限制、其後發行限制、申報規定及所購買股份之地位。

基金單位價格

於緊接最後實際可行日期前12個月內之各個月份，基金單位於聯交所之最高及最低成交價如下：

	最高 (港幣)	最低 (港幣)
二零零八年		
三月	2.40	2.04
四月	2.23	2.05
五月	2.24	2.15
六月	2.17	1.87
七月	1.96	1.87
八月	1.92	1.77
九月	1.92	1.52
十月	1.69	0.91
十一月	1.24	1.02
十二月	1.44	1.10
二零零九年		
一月	1.50	1.35
二月	1.45	1.23
三月(截至最後實際可行日期)	1.23	1.13

過往購回

陽光房地產基金於緊接最後實際可行日期前六個月內並無購回任何基金單位(不論於聯交所或其他證券交易所)。

受託人之意見及同意

受託人已確認，彼等認為(i)購回授權符合信託契約之規定；及(ii)受託人並不反對根據購回授權作出之基金單位購回，惟須經基金單位持有人批准。受託人之確認意見純為遵守證監會購回通函而作出，不應被視為受託人就購回授權之好處或本通函所載之任何陳述或資料披露而作出之推薦建議或聲明。

除為履行其於信託契約及《房地產投資信託基金守則》所載之受託責任外，受託人並無對購回授權之好處或影響作出任何評估。



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**」)謹訂於二零零九年四月二十八日(星期二)上午十時三十分假座香港金鐘道88號太古廣場香港JW萬豪酒店三樓宴會廳舉行基金單位持有人(「**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23項決議案擬提呈為特別決議案，而第24及25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Uplite Limited(作為陽光房地產基金之財產授予人)(「**財產授予人**」)、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**」)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**」)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(分別經二零零六年六月一日及二零零六年十一月二十八日訂立之兩份補充契約補充)(「**信託契約**」)第19.2(e)條批准修訂陽光房地產基金之投資政策及目標，以擴大陽光房地產基金可投資之物業類型至特別包括其他商業物業(包括工業／寫字樓物業及停車場)及香港以外地區物業；
- (b) 謹此根據信託契約第36.1條批准修訂信託契約第19.2(a)條，以「位於香港或其他地區之寫字樓、零售及其他商業物業(包括工業／寫字樓物業及停車場)」取代「於香港之寫字樓及零售物業」；及

- (c) 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(包括簽訂可能必須之所有有關文件)，以執行或使上文(a)及(b)段所決議事項得以生效。」

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1.1條，於緊隨「持有人」之定義後加入以下「獎勵計劃」之定義：

「**獎勵計劃** 指管理人可能不時根據第7.4A條採納之任何計劃，以向管理人或特定用途公司各自之管理層、行政人員或僱員或其他參與者提供股本或與股本掛鉤獎勵(不論以基金單位、可轉換工具或其他形式)；」；

- (ii) 緊隨信託契約第7.4條後加入以下新第7.4A條：

「7.4A 根據獎勵計劃進行新發行

待事先取得基金單位持有人於管理人根據附表A召開之大會上通過普通決議案批准後，管理人可不時採納任何獎勵計劃，而即使第7.4、7.5及9.2條另有規定，根據該獎勵計劃(倘該獎勵計劃並無禁止，包括在並無任何代價的情況下)發行任何新基金單位及／或可轉換工具(倘該獎勵計劃並無禁止，包括發行予任何關連人士)將毋須再取得基金單位持有人批准。」；

- (iii) 修訂信託契約第13.4(c)(xii)條，於「認購款項」後加入「(如有)」；

(iv) 修訂信託契約附表B第2段，於「現金或其他代價」後加入「(如有)」；及

(v) 於信託契約附表D (w)段後加入以下新(wa)段：

「(wa)就採納、執行、管理、運作及維持任何獎勵計劃所產生之一切費用、收費及開支，包括但不限於根據任何獎勵計劃發行新基金單位及／或可轉換工具之有關開支。」；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(包括簽訂可能必須之所有有關文件)，以執行或使上文(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：

(i) 刪除信託契約第7.5條全文，並以下文取代：

「7.5 向關連人士進行新發行

向關連人士發行或發售新基金單位及／或可轉換工具((i)根據供股或任何向全體持有人發售之按比例部分或(ii)關連人士以其持有人身份獲得基金單位及／或可轉換工具之按比例分配者除外)須特別事先取得持有人於管理人根據附表A召開之大會上通過普通決議案批准，惟倘有關發行或發售於下列任何情況下作出則除外：

(a) 資本化發行(限於按比例向持有人提出之發行)；

- (b) 根據本信託契約發行基金單位以代替向管理人支付費用；
- (c) 就以分派作再投資而向持有人發行基金單位；
- (d) 根據第 7.5A 條向關連人士發行基金單位及／或可轉換工具；或
- (e) 根據第 7.5B 條向關連人士發行基金單位及／或可轉換工具，

倘有關發行在並無事先批准下進行，惟並無被《房地產投資信託基金守則》禁止或獲證監會不時就施行或嚴格遵守《房地產投資信託基金守則》授出之任何豁免或寬免准許者除外。

就第 7.5 條而言，基金單位及／或可轉換工具就發售須被視為及視作按比例作出，即使(i) 管理人可於適用司法權區作出適當查詢後，決定不向地址位於香港以外地區之人士發售基金單位及／或可轉換工具，及／或於設有準則或載有其他條款下，發售基金單位及／或可轉換工具，致使可在管理人認為有關豁除或調整對零碎分配而言或於考慮香港以外任何地區或司法權區之任何法律限制或責任，或任何認可監管機構或證券交易所之規定後屬必要或恰當之情況下，作出管理人決定之任何其他豁除或調整；及／或(ii) 倘持有人並無於適用接納期(按管理人釐定者)內接納任何基金單位及／或可轉換工具，則可向管理人釐定之其他人士發售或提供該等基金單位及／或可轉換工具，並獲彼等接納，惟須遵守一切適用法例及規例(包括《房地產投資信託基金守則》)。」；

- (ii) 緊隨信託契約新第7.5條後，於信託契約加入以下新第7.5A、7.5B及7.5C條：

「7.5A 先舊後新配售

倘符合以下規定，可向關連人士發行新基金單位及／或可轉換工具，而毋須特別事先取得持有人於管理人根據附表A正式召開及舉行之大會上通過普通決議案批准：

- (a) 新基金單位及／或該類可轉換工具乃於有關關連人士已簽訂協議以透過將有關基金單位及／或可轉換工具類別配售予第三方或並非其有聯繫者之第三方(任何豁除人士除外)，減少其持有之基金單位及／或該類可轉換工具後14日內發行予關連人士；
- (b) 有關新基金單位及／或可轉換工具類別必須按不低於配售價之價格發行(惟發行價可就配售開支作出調整)；及
- (c) 發行予關連人士之新基金單位及／或該類可轉換工具數目不得超過其所配售之基金單位及／或該類可轉換工具數目。

7.5B 關連包銷

倘關連人士乃於陽光房地產基金之新基金單位及／或可轉換工具發行中擔任包銷商或分包銷商，可於符合以下規定的情況下，向關連人士發行新基金單位及／或可轉換工具，而毋須特別事先取得持有人於管理人根據附表A正式召開及舉行之大會上通過普通決議案批准：

- (a) 須於上市文件中對包銷或分包銷之條款及條件作出全面披露，據此，陽光房地產基金可發行有關新基金單位及／或可轉換工具；

- (b) 倘並無作出第7.5C條所述者以外之安排以出售(就供股而言)未獲承配人或其放棄人根據暫定分配通知書認購或(就公開發售而言)未獲有效申請之基金單位及／或可轉換工具，則缺乏有關安排或作出其他安排必須特別取得持有人於管理人根據附表A正式召開及舉行之大會上通過普通決議案批准，而於該等其他安排中擁有重大權益之人士必須於會上就該事項放棄投票，而向持有人寄發之通函必須載有該包銷及／或分包銷條款及條件之全部詳情；及
- (c) 已遵守《上市規則》有關關連人士於上市公司之任何股份或其他證券發售中擔任包銷商或分包銷商之任何適用條文(作出必要更改)，猶如該等條文適用於香港房地產投資信託基金。

7.5C 有關供股及公開發售之安排

- (a) 在每次供股中，管理人可作出安排以：
 - (i) 通過額外申請表格方式出售未獲承配人或其放棄人根據暫定分配通知書認購之基金單位及／或可轉換工具，在該情況下，有關基金單位及／或可轉換工具必須供全體持有人(惟管理人可於就香港以外任何適用司法權區適用法例作出查詢後，按其絕對酌情權，在管理人認為有關豁除基於有關司法權區之法律限制或監管機構或證券交易所規定而屬必要或恰當之情況下，選擇豁除該等地址位於香港以外地區之持有人)認購，並按公平基準分配；或

- (ii) 為獲提供供股權之人士之利益，而於市場上(如可能)出售未獲承配人根據暫定分配通知書認購之基金單位及／或可轉換工具，

而有關證券之發售必須於供股公佈、上市文件及任何有關通函中作出全面披露。

- (b) 在每次公開發售中，管理人可作出安排以出售超出保證分配而未獲持有人有效申請之基金單位及／或可轉換工具，在該情況下，有關基金單位及／或可轉換工具必須供全體持有人(惟管理人可於就香港以外任何適用司法權區適用法例作出查詢後，按其絕對酌情權，在管理人認為有關豁除基於有關司法權區之法律限制或監管機構或證券交易所規定而屬必要或合宜之情況下，選擇豁除該等地址位於香港以外地區之持有人)認購，並按公平基準分配，而有關證券之發售必須於公開發售公佈、上市文件及任何有關通函中作出全面披露。」；及

- (iii) 修訂信託契約第 1.1 條，於緊隨「每基金單位保證分派」之定義後加入以下「豁除人士」之定義：

「**豁除人士**」 指僅因《證券及期貨條例》附表 1 中「有聯繫者」之定義(b)、(c)及／或(k)段(就(k)段而言，《證券及期貨條例》附表 1 中「有連繫法團」之定義(a)段所指之有連繫法團除外)之施行而屬有關關連人士之有聯繫者之任何人士或實體；」；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(包括簽訂可能必須之所有有關文件)，以執行或使上文(a)段所述信託契約修訂得以生效。」

4. 「動議：

- (a) 謹此根據信託契約第36.1條批准，修訂信託契約第9.2(a)條：
 - (i) 於第一句末「。」前加入「，或根據第9.2(b)條按可能以普通決議案通過之定價基準」；
 - (ii) 刪除第一句「，受制於第7.3條之規定，」；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(包括簽訂可能必須之所有有關文件)，以執行或使上文(a)段所述信託契約修訂得以生效。」

5. 「動議：

- (a) 謹此根據信託契約第36.1條批准：
 - (i) 刪除信託契約附表D (w)段全文，並以下文取代：

「(w) 有關任何基金單位及／或可轉換工具發售或發行(包括但不限於首次公開發售)之一切成本、費用及開支，包括但不限於(i)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(包括但不限於就上述任何活動委聘代理、承辦商

及顧問)所產生者；及(ii)任何發行經理、包銷商或配售代理就任何基金單位及／或可轉換工具認購或出售所產生或應收之一切發行費用、成本及開支、包銷費用及開支、配售費用及開支以及經紀佣金。」；及

(ii) 於信託契約附表D (y)段後加入以下新(z)段：

「(z) 就以下各項產生之一切費用、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(包括但不限於就上述任何活動委聘代理、承辦商及顧問)所產生者)：

(i) 召開或舉行持有人、可轉換工具持有人、陽光房地產基金之其他利益相關者或潛在投資者大會；或

(ii) 投資者或分析員簡報會或會議。」；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(包括簽訂可能必須之所有有關文件)，以執行或使上文(a)段所述信託契約修訂得以生效。」

6. 「動議：

(a) 謹此根據信託契約第36.1條批准修訂信託契約第9.2(d)(i)條，於緊接「有關協議或其他文據當日」前加入「緊接」，並於隨後加入「前之交易日」；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(包括簽訂可能必須之所有有關文件)，以執行或使上文(a)段所述信託契約修訂得以生效。」

7. 「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 11.6 條：

(A) 於「有關通知可於香港至少一份英文報章及一份中文報章以刊登公告形式發出」前加入「每一」；及

(B) 於其後加入「或以《房地產投資信託基金守則》或證監會及(以《上市規則》適用於香港房地產投資信託基金為限)《上市規則》或聯交所不時准許或規定之其他方式發佈」；

(ii) 修訂信託契約第 24.14(b)(iii) 條，於「管理人已安排於一份英文報章及一份中文報章刊登廣告」後加入「或以《房地產投資信託基金守則》或證監會及(以《上市規則》適用於香港房地產投資信託基金為限)《上市規則》或聯交所不時准許或規定之其他方式發佈」；及

(iii) 修訂信託契約第 28 條，於第 28.8 條後加入新第 28.9 條如下：

「28.9 通訊方式

根據本信託契約須向持有人發佈、發出、寄發、給予或提供之任何公佈、通函、通知或通訊可以一切適用法例准許及《房地產投資信託基金守則》或證監會及(以《上市規則》適用於香港房地產投資信託基金為限)《上市規則》或聯交所不時准許或規定之任何方式(包括電子方式(該詞包括以電子格式向持有人發送或提供有關公佈、通函、通知或通訊))發佈、發出、寄發、給予或提供。」；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(包括簽訂可能必須之所有有關文件)，以執行或使上文(a)段所述信託契約修訂得以生效。」

8. 「動議：

- (a) 謹此根據信託契約第36.1條批准修訂信託契約第11.6條，以「管理人」取代「，倘獲委任，過戶處」；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(包括簽訂可能必須之所有有關文件)，以執行或使上文(a)段所述信託契約修訂得以生效。」

9. 「動議：

- (a) 謹此根據信託契約第36.1條批准：
- (i) 刪除信託契約第28.8條全文，並以下文取代：

「28.8 送達

任何須送達持有人之通知或文件在以下情況須被視為正式發出：(i) 倘郵寄至或送遞至持有人於登記冊所示(倘屬聯名持有人，名列登記冊首位之聯名持有人)之地址；或(ii) 倘以電子方式發送(須按《房地產投資信託基金守則》、《上市規則》、證監會、聯交所及適用法例之適用規定)傳送至持有人(倘屬聯名持有人，名列登記冊首位之聯名持有人)所提供之任何電子號碼或地址或網站或將其張貼於陽光房地產基金之網站。除《房地產

投資信託基金守則》、《上市規則》、證監會或聯交所不時另有規定者外，任何以郵寄方式送達之通知或文件，須被視為於郵寄當日後翌日送達，而在證明有關送達時，於包含該通知或文件之信函正確地寫上地址、貼上郵票及寄出，已為足夠證明；任何以郵寄以外方式送交或送遞至持有人註冊地址之通知或文件，須被視為已於如此送交或送遞當日送達；任何以電子方式發出之通知，須被視為已於成功傳送後翌日或於《房地產投資信託基金守則》、《上市規則》、證監會、聯交所或任何適用法例可能指定之較後時間送達及送交。」；及

- (ii) 修訂信託契約第28條，於信託契約第28.9條後加入以下新第28.10及28.11條：

「28.10 聯名持有人

向名列登記冊首位之聯名持有人送達通知或文件，須被視為向所有聯名持有人有效送達。

28.11 充分送達

根據本信託契約之規定向持有人寄發之任何通知或文件，即使有關持有人當時已身故或破產及不論受託人或管理人是否已獲悉其身故或破產，均須被視為向於有關基金單位擁有權益之所有人士(不論聯同其或透過或藉著其提出申索)充分送達。」；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(包括簽訂可能必須之所有有關文件)，以執行或使上文(a)段所述信託契約修訂得以生效。」

10. 「動議：

(a) 謹此根據信託契約第 36.1 條批准：

(i) 修訂信託契約附表 A 第 1.1 段，以「二十個營業日通知(不包括送達或被視為送達通告當日 and 通告所指大會當日，以及星期六、星期日及香港公眾假期)」取代「二十一日通知(不包括送達或被視為送達通告當日 and 通告所指大會當日)」；及

(ii) 刪除信託契約附表 A 第 2.2 段全文，並以下文取代：

「2.2 須就每次將舉行之大會按本信託契約規定之方式向持有人發出至少十個營業日通知(不包括送達或被視為送達通告當日 and 通告所指大會當日，以及星期六、星期日及香港公眾假期)，惟倘擬於該大會上提呈審議特別決議案，則須向持有人發出至少二十一日通知(不包括送達或被視為送達通告當日 and 通告所指大會當日)。通告須指明大會之地點、日期及時間以及將於會上提呈之任何決議案之條款。須以郵寄方式發送一份通告予受託人，除非大會由受託人召開，則須以郵寄方式發送一份通告予管理人。意外遺漏向任何持有人發出通告或有任何持有人未收到通告，概不導致任何已通過之決議案或任何大會之程序失效。於本第 2.2 段，「持有人」指於根據本第 2 段發出之通告前最後營業日營業時間結束時於登記冊顯示為持有人之人士。倘大會被休會，則本段適用於續會，而本第 2.2 段中引用發出之通告等同下文第 4.1 段中引用發出之續會通告。」；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(包括簽訂可能必須之所有有關文件)，以執行或使上文(a)段所述信託契約修訂得以生效。」

11. 「動議：

- (a) 謹此根據信託契約第36.1條批准刪除信託契約第20.4條第一句全文，並以下文取代：

「倘於進行新借貸或集資後，其金額連同受託人為陽光房地產基金(直接或間接透過特定用途公司)作出而仍未償還之一切其他集資或借貸(以發行基金單位所籌集之資金除外)總額，合共超過緊接進行有關借貸前陽光房地產基金之最新公佈經審核賬目所載存置財產之總資產值(經作出下述調整：(i) 管理人於有關經審核賬目中建議之任何分派金額及管理人自有關賬目公佈以來宣派之任何分派；(ii) 如適用，陽光房地產基金之存置財產之最新公佈估值(倘有關估值乃於公佈有關賬目後公佈)；及(iii) 倘新借貸或集資乃為或與收購任何資產有關，則加入有關資產之資產總值)之45%(或《房地產投資信託基金守則》可能准許或有關機構可能特別准許之其他較高或較低百分比)，則管理人不得根據第20.2條要求進行有關借貸或集資，管理人亦不得根據第20.3條進行有關借貸或集資。存置財產之總資產值須進一步作出下述調整：(I) 加入或扣除於財政年度內及於收購本條所述新資產前所收購／出售之物業之總評估值；及(II) 扣除任何支付作為收購代價之現金款項。」；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(包括簽訂可能必須之所有有關文件)，以執行或使上文(a)段所述信託契約修訂得以生效。」

12. 「動議：

- (a) 謹此根據信託契約第36.1條批准修訂信託契約第11.6條，於第二句後加入以下句子：

「倘截止過戶日期有任何更改，則管理人須於截止過戶前至少六日以書面通知聯交所，並向持有人另行發出通知，惟倘出現特殊情況(包括但不限於颱風)導致無法向聯交所及持有人發出有關通知，則受託人及管理人須於實際可行情況下盡快遵守規定。」；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(包括簽訂可能必須之所有有關文件)，以執行或使上文(a)段所述信託契約修訂得以生效。」

13. 「動議：

- (a) 謹此根據信託契約第36.1條批准修訂信託契約第7.4(a)(i)條：

(i) 將(C)段末處之「及／或」刪除；

(ii) 於(D)段末處加入「及／或」；及

(iii) 緊隨(D)段後加入以下新(E)段如下：

「(E) 根據第8條作出之任何以分派作再投資而於該財政年度發行或同意發行之任何新基金單位；」；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(包括簽訂可能必須之所有有關文件)，以執行或使上文(a)段所述信託契約修訂得以生效。」

14. 「動議：

(a) 謹此根據信託契約第 36.1 條批准修訂信託契約第 24.11(e) 條：

(i) 將(ii)段末處之「或」刪除；

(ii) 以「；或」取代(iii)段末處之「。」；及

(iii) 於(iii)段後加入新(iv)段如下：

「(iv) 相等於受託人及／或管理人應付，或受託人及／或管理人可能須就有關分派(或持有人應佔之陽光房地產基金收入金額)或其就此簽訂之任何文件向任何稅務或政府機構承擔之任何稅項、收費、評稅或印花或其他徵稅之金額。受託人及／或管理人於作出有關扣減前，可(但非必須)諮詢或倚賴(i)任何會計師、稅務顧問或核數師之任何意見或計算；或(ii)就任何有關稅項、收費、徵稅或評稅向稅務或政府機構取得之任何資料。受託人及管理人毋須向任何持有人或其他人士交代受託人或管理人(視情況而定)本著真誠及在並無欺詐、疏忽、故意失責、違反本信託契約或違反任何適用法例或規例下作出或負擔之任何有關扣減或付款，即使任何有關扣減或付款不應或毋須作出或負擔。」；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(包括簽訂可能必須之所有有關文件)，以執行或使上文(a)段所述信託契約修訂得以生效。」

15. 「動議：

(a) 謹此根據信託契約第 36.1 條批准：

(i) 刪除信託契約第 1.1 條中「特定用途公司」之定義全文，並以下文取代：

「**特定用途公司**」 指陽光房地產基金根據《房地產投資信託基金守則》擁有及控制之特定用途公司；」；

(ii) 刪除信託契約第 19.5(a) 條全文，並以下文取代：

「(a) 倘管理人認為陽光房地產基金有必要或適宜如此行事，則陽光房地產基金可根據《房地產投資信託基金守則》合法及實益收購及擁有任何特定用途公司，在該情況下，管理人須指示受託人，而受託人須相應地代表陽光房地產基金成立、認購、透過轉讓收購或以其他方式投資於一家特定用途公司，前提是(i) 特定用途公司由陽光房地產基金全資擁有(無投票權遞延股份(如有)除外)；或(ii) 陽光房地產基金擁有特定用途公司之大部分擁有權及控制權(無投票權遞延股份(如有)除外)，且對特定用途公司為非全資擁有而產生之風險有足夠及適當保障，而有關投資與信託契約、《房地產投資信託基金守則》及其他適用法例並無抵觸。」；及

(iii) 於緊隨信託契約第 1.11 條後於信託契約加入以下新第 1.12 條：

「1.12 特定用途公司

經考慮特定用途公司可包括非法團實體後，於本信託契約就特定用途公司而言：

(a) 對「註冊成立」(或類似或衍生詞句)之引用經必要之變通後，可被引用以包括所有成立特定用途公司之方法；

- (b) 對「股份」及「股東」(或類似或衍生詞句)之引用經必要之變通後，可分別被引用以包括於特定用途公司之所有擁有權權益類別，以及該等擁有權權益持有人；及
 - (c) 對「董事會」及「董事」(或類似或衍生詞句)之引用經必要之變通後，可分別被引用以包括於特定用途公司之對等或類似之管治團體，以及該等管治團體成員。」；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(包括簽訂可能必須之所有有關文件)，以執行或使上文(a)段所述信託契約修訂得以生效。」

16. 「動議：

- (a) 謹此根據信託契約第 36.1 條批准修訂信託契約第 1.1 條中「收入」之定義：
- (i) 刪除「利息」；及
 - (ii) 以「不包括利息及退還稅項」取代「包括退還稅項」；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(包括簽訂可能必須之所有有關文件)，以執行或使上文(a)段所述信託契約修訂得以生效。」

17. 「動議」：

- (a) 謹此根據信託契約第36.1條批准刪除信託契約第15.1(a)(i)條全文，並以下文取代：

「(i) 基本費用

於各個財政年度，基本費用(「**基本費用**」)不超過物業價值(按下文(B)段釐定)每年0.4%(而於本信託契約日期為0.4%)，按日計算，須於每個曆季之最後一日後30日內支付，並須作出基本費用調整(定義見下文)。基本費用須按以下方式計算：

- (A) 基本費用須按陽光房地產基金之(i)未經審核季度管理賬目(倘屬每次季度款項)及(ii)經審核年度賬目(倘屬基本費用調整(定義見下文))所載之物業價值計算，惟房地產價值(按下文(B)段釐定)須計及(I)於期末日及(II)於有關期間內部分期間惟非於期末日持有之房地產，而在各情況下，須按陽光房地產基金於該期間內持有該房地產之日數按比例計算。

- (B) 就計算上文(A)段之基本費用或任何有關季度款項而言，任何房地產之價值須視為：

- (1) (就陽光房地產基金於有關期間收購或出售之房地產而言) 管理人就收購或出售有關房地產取得之獨立估值；或
- (2) (倘為最近期，或倘陽光房地產基金並無於有關期間收購或出售房地產) 陽光房地產基金於作出有關計算時之最新已公佈中期報告(如有)或最新已公佈經審核年度賬目所載之估值。

- (C) (1) 倘每季向管理人支付之總額超過按上文(i)(A)(ii)段計算就有關財政年度應付予管理人之基本費用，則管理人須於經審核年度業績公佈後30日內向陽光房地產基金支付該差額。
- (2) 倘每季向管理人支付之總額少於按(i)(A)(ii)段計算就有關財政年度應付予管理人之基本費用，則陽光房地產基金須於經審核年度業績公佈後30日內向管理人支付該差額。
- (3) 根據本(C)段之前述條文作出對賬及所產生之款項稱為「**基本費用調整**」。
- (D) 受託人與管理人可隨時及不時就基本費用及每次季度款項之計算及調整方式之其他詳情達成協議，而基本費用及每次季度款項須據此計算及調整。」；
- (b) 謹此根據信託契約第36.1條批准刪除信託契約第15.1(a)(ii)條全文，並以下文取代：

「(ii) 浮動費用

於各個財政年度，浮動費用（「**浮動費用**」）為物業收入淨額之每年3%（於扣減浮動費用前），按日計算，須於每個曆季之最後一日後30日內支付，並須作出浮動費用調整（定義見下文）。浮動費用須按以下方式計算：

- (A) 浮動費用須按陽光房地產基金之(i)未經審核季度管理賬目（倘屬每次季度款項）及(ii)經審核年度賬目（倘屬浮動費用調整（定義見下文））所載之物業收入淨額計算。

- (B) (1) 倘每季向管理人支付之總額超過按上文(ii)(A)(ii)段計算就有關財政年度應付予管理人之浮動費用，則管理人須於經審核年度業績公佈後30日內向陽光房地產基金支付該差額。
- (2) 倘每季向管理人支付之總額少於按(ii)(A)(ii)段計算就有關財政年度應付予管理人之浮動費用，則陽光房地產基金須於經審核年度業績公佈後30日內向管理人支付該差額。
- (3) 根據本(B)段之前述條文作出對賬及所產生之款項稱為「**浮動費用調整**」。」；
- (c) 謹此根據信託契約第36.1條批准刪除信託契約第15.1(e)條全文，並以下文取代：

- 「(e) (i) 倘以基金單位支付基本費用或浮動費用，則管理人有權收取按(A)倘屬季度款項，於有關曆季之最後一日；及(B)倘屬財政年度之基本費用調整或浮動費用調整，於緊隨陽光房地產基金於該財政年度之經審核年度業績公佈日期後之聯交所交易日之現行市價計算，以基本費用及／或浮動費用相關款額可購得之基金單位數目，向下調整至最接近之基金單位整數，而餘下之任何金額以現金支付。於某一財政年度可發行予管理人用作支付基本費用及浮動費用(包括任何基本費用調整或浮動費用調整)之基金單位最高數目，以於上一財政年度最後一日已發行基金單位數目之3%，另加上於該財政年度為任何房地產收購融資而發行之基金單位數目(如有)之基金單位數目為限。倘超出毋須

持有人批准下可發行之基金單位相關限額(包括20%之限額或《房地產投資信託基金守則》所許可之其他百分比)，且並無取得持有人批准，則基本費用或浮動費用之超額部分將以現金支付予管理人。

- (ii) 倘管理人有權就基本費用及浮動費用收取之季度款項總額少於有關財政年度應付管理人之基本費用及浮動費用總額(按第15.1(a)(i)(A)(ii)及15.1(a)(ii)(A)(ii)條計算)，則陽光房地產基金須按管理人之選擇，按緊隨公佈陽光房地產基金於該財政年度之經審核年度業績後之交易日之現行市價計算以基金單位或現金(部分或全部)向管理人支付該差額，在各情況下，須於經審核年度業績公佈後30日內支付。
- (iii) 倘管理人有權就基本費用及浮動費用收取之季度款項總額超過有關財政年度應付管理人之基本費用及浮動費用總額(按第15.1(a)(i)(A)(ii)及15.1(a)(ii)(A)(ii)條計算)，則管理人須於公佈陽光房地產基金於該財政年度之經審核年度業績後30日內，在抵銷當時就基本費用及浮動費用到期及應付管理人之任何未付款項後，向陽光房地產基金以現金支付該差額(「該差額」)。倘於該抵銷後，須向管理人支付款項，則陽光房地產基金須於本第15條就支付應付管理人之有關款項指定之期間按指定之方式向管理人支付該款項。
- (iv) 即使第15.1(a)(i)及15.1(a)(ii)條另有任何條文規定，倘若於任何分派期間或財政年度之最後曆季以基金單位支付任何部分基本費用或浮動費用，而中期分派或末期分派(視情況而定)會就該期間支付，則不會於該中期分派或末期分派(視情況而定)記錄日期前向管理人發行該等基金單位。倘任何分派期間不足三個月，因支付基本費用或浮動費用而將予發行之所有基金單位，只會於該分派記錄日期後方獲發行。」；

- (d) 謹此根據信託契約第 36.1 條批准刪除信託契約第 15.2(a) 至 (d) 條全文，並以下文取代：

「15.2 受託人酬金

- (a) 受託人有權根據本第 15.2 條，於及由陽光房地產基金開始日期起，為其本身自存置財產收取酬金。
- (b) 受託人酬金包括：
 - (i) 受託人與管理人協定之一次性成立費用，金額不超過港幣 200,000 元；及
 - (ii) 就每個財政年度而言，管理人與受託人不時協定但金額不超過存置財產價值(按第 15.2(d) 條釐定) 每年 0.03% (可在向持有人發出一個月書面通知而毋須取得持有人批准之情況下，增至最高達每年 0.06%) 之年費，惟最低金額須為每月港幣 50,000 元。
- (c) 年費須於每個曆季之最後一日後 30 日內支付，並可作出調整(定義見下文)。
- (d) 年費須按陽光房地產基金之 (i) 未經審核季度管理賬目(倘屬每次季度款項) 及 (ii) 經審核年度賬目(倘屬調整(定義見下文)) 所載之存置財產價值計算，惟受託人酬金須參考以下各項：
 - (A) 房地產價值(按下文(e)段釐定) 須計及(I) 於期末日及(II) 於有關期間內部分期間惟非於期末日持有之房地產；及

- (B) 現金價值須計及(I)於期內之任何因股本、債務或其他集資取得之現金，及(II)期內自陽光房地產基金之資本(惟非收入)作出任何中期分派而支付之現金，

而在各情況下，須按陽光房地產基金於該期間內持有該房地產或現金(視情況而定)之日數按比例計算。

- (e) 就計算上文(d)段之年費或任何有關季度款項而言，任何房地產之價值須視為：
- (i) (就陽光房地產基金於有關期間收購或出售之房地產而言) 管理人就收購或出售有關房地產取得之獨立估值；或
 - (ii) (倘為最近期，或倘陽光房地產基金並無於有關期間收購或出售房地產) 陽光房地產基金於作出有關計算時之最新已公佈中期報告(如有)或最新已公佈經審核年度賬目所載之估值。
- (f) (i) 倘每季向受託人支付之總額超過按第15.2(d)(ii)條計算就有關財政年度應付予受託人之酬金，則受託人須於經審核年度賬目公佈後30日內向陽光房地產基金支付該差額。
- (ii) 倘每季向受託人支付之總額少於按第15.2(d)(ii)條計算就有關財政年度應付予受託人之酬金，則陽光房地產基金須於經審核年度賬目公佈後30日內向受託人支付該差額。
- (iii) 根據本第15.2(f)條之前述條文作出對賬及所產生之款項稱為「調整」。

- (iv) 為免生疑問，調整不得影響第 15.2(b)(ii) 條擬定之每月最低年費港幣 50,000 元，旨在不會作出調整以致向受託人支付之總年費低於港幣 600,000 元。
 - (g) 於非整年期間，根據第 15.2(b)(ii) 條應付予受託人之酬金須按時間基準按比例計算。為免生疑問，於首個財政年度根據第 15.2(b)(ii) 條之受託人酬金須根據陽光房地產基金開始日期至二零零六年六月三十日止(包括首尾兩日)之日數按比例計算。
 - (h) 受託人與管理人可隨時及不時就年費及每次有關季度款項之計算及調整方式之其他詳情達成協議，而年費及每次季度款項須據此計算及調整。
 - (i) 第 15.2(b)(ii) 條規定最高百分比之任何增加或受託人酬金架構之任何變動，僅可在根據附表 A 正式召開之持有人大會上以特別決議案允許。」；及
- (e) 謹此根據信託契約第 36.1 條批准將現有第 15.2(e) 至 (g) 條分別重新編列為 15.2(j) 至 (l) 條；及
- (f) 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(包括簽訂可能必須之所有有關文件)，以執行或使上文(a)至(e)段所述信託契約修訂得以生效。」

18. 「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)(iii) 條，以「價值」取代「收購價」，以及於「(倘

適用於陽光房地產基金於所收購房地產之權益部分，則按比例計算)」前加入「根據認可估值師就有關收購按照第21條進行之估值」；

- (ii) 修訂信託契約第15.1(a)(iv)條，以「價值」取代「售價」，以及於「(倘適用於陽光房地產基金於所出售房地產之權益部分，則按比例計算)」前加入「根據認可估值師就有關出售按照第21條進行之估值」；
- (iii) 刪除現有第15.2(g)(i)條(或於根據上文第17項特別決議案(e)段重新編列後第15.2(l)(i)條)全文，並以下文取代：

「(i) 受託人有權就陽光房地產基金將進行之各交易收取之受託人額外費用總額不得超過陽光房地產基金直接或間接購買或出售或處理之任何房地產價值之0.05%，該價值根據認可估值師按照第21條就有關購買或出售(視情況而定)作出之估值(倘適用於陽光房地產基金於所收購或出售(視情況而定)房地產之權益部分，則按比例計算)；及」；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(包括簽訂可能必須之所有有關文件)，以執行或使上文(a)段所述信託契約修訂得以生效。」

19. 「動議：

- (a) 謹此根據信託契約第36.1條批准修訂信託契約第15.1(d)條，以下文取代第一句：

「由上市日期起至二零零九年六月三十日止期間，基本費用及浮動費用(在各情況下僅限於與該等物業有關者)須以基金單位形式支付予管理人。由二零零九年七月一日起至二零一一年六月三十日止期間，基本費用及浮動費

用各自(僅限於與該等物業有關者)須以現金及／或基金單位形式(按管理人選擇者)，惟以現金支付之基本費用及浮動費用之百分比各自不得超過到期及應付款項之50%支付予管理人。」；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(包括簽訂可能必須之所有有關文件)，以執行或使上文(a)段所述信託契約修訂得以生效。」

20. 「動議：

- (a) 謹此根據信託契約第36.1條批准：

- (i) 於信託契約加入以下新第7.7(a)條：

「(a) 在第7.7(b)條之規限下，管理人可代表陽光房地產基金在聯交所購回或贖回基金單位。」；及

- (ii) 重新編列現有第7.7條為第7.7(b)條；及

- (iii) 於信託契約第7.7(b)條後加入以下新第7.7(c)條：

「(c) 持有人無權要求購回或贖回其基金單位。」；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(包括簽訂可能必須之所有有關文件)，以執行或使上文(a)段所述信託契約修訂得以生效。」

21. 「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 9.2(c) 條，於最後一句「特別情況」後加入以下文字：

「，在該等情況下，發行價將由管理人酌情釐定」；

(ii) 刪除信託契約第 7.3(a) 條全文，並以下文取代：

「(a) 於上市日期後，新基金單位及／或可轉換工具可在毋須持有人事先批准下以供股方式(定義見第 7.3(b) 條)按比例發售，惟倘任何有關發行連同有關可轉換工具(假設全面轉換)將(單獨或與 (a) 緊接公佈建議供股前十二個月期間內；或 (b) 倘據此發行之基金單位之買賣於該十二個月期間內開始，則該十二個月期間前，根據本 7.3 條進行之任何其他按比例基金單位發行或進行陽光房地產基金公佈之公開發售，連同已經或即將授予持有人作為該等按比例發行或公開發售一部分之任何可轉換工具(假設全面轉換)合併計算時)增加陽光房地產基金已發行基金單位總數超過 50%，在該情況下，該發行須由持有人於管理人根據附表 A 召開之大會上以普通決議案形式事先批准。就本第 7.3(a) 條而言，管理人將在考慮根據本第 7.3 條進行之有關發售或發行之條款及條件後，真誠及盡力估計及決定根據本第 7.3 條進行之任何有關發行對已發行基金單位總數之影響(及於有關前十二個月期間內任何其他發行之相關性及影響)，而倘受託人要求，則管理人將向受託人書面確認管理人按該基準作出之估計及決定(視情況而定)。」；

(iii) 刪除信託契約第7.3(b)條全文，並以下文取代：

「(b) 就第7.3(a)條而言，「**供股**」指向全體現有持有人按比例發售基金單位及／或可轉換工具，而基金單位及／或可轉換工具發售須被視為及視作按比例作出，即使(i)管理人可於就適用司法權區作出適當查詢後，決定不向地址位於香港以外地區之人士發售基金單位及／或可轉換工具，及／或於設有準則或載有其他條款下，發售基金單位及／或可轉換工具，致使可在管理人認為有關豁除或調整對零碎分配而言或於考慮香港以外任何地區或司法權區之任何法律限制或責任，或任何認可監管機構或證券交易所之規定後屬必須或恰當之情況下，作出管理人決定之任何其他豁除或調整；及／或(ii)倘持有人並無於適用接納期(按管理人釐定者)內接納任何基金單位及／或可轉換工具，則可向管理人釐定之其他人士發售或提供該等基金單位及／或可轉換工具，並獲彼等接納，惟須遵守一切適用法例及規例(包括《房地產投資信託基金守則》)。」；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(包括簽訂可能必須之所有有關文件)，以執行或使上文(a)段所述信託契約修訂得以生效。」

22. 「動議」：

(a) 謹此根據信託契約第36.1條批准：

(i) 重新編列現有第8條為第8.1條；

(ii) 於新第8.1條中刪除「(其發行價須由管理人根據第9.2條釐定)」；

(iii) 於信託契約第8.1條後加入以下新第8.2條：

「8.2 在不影響第7.1及24條之一般性原則下，按照本第8條根據以分派作再投資安排發行之每基金單位發行價須由管理人根據第9.2條釐定，惟就釐定該發行價而言，即使第9.2(d)條另有規定，「市價」指基金單位於緊接有關記錄日期前十個交易日之平均收市價」；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(包括簽訂可能必須之所有有關文件)，以執行或使上文(a)段所述信託契約修訂得以生效。」

23. 「動議：

(a) 謹此根據信託契約第36.1條批准：

(i) 修訂第7條之標題，於「基金單位」後加入「及／或可轉換工具」；

(ii) 分別於信託契約第7.1條第二、第三、第四及第六行「基金單位」後加入「及／或可轉換工具」；

(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(包括簽訂可能必須之所有有關文件)，以執行或使上文(a)段所述信託契約修訂得以生效。」

普通決議案

24. 「動議：

- (a) 謹此批准延長豁免及新年度上限(定義見及載述於二零零九年四月二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(包括簽訂可能必須之所有有關文件)，以執行或使上文(a)段所述信託契約修訂得以生效。」

25. 「動議：

- (a) 謹此一般及無條件批准管理人在以下(b)段、香港證券及期貨事務監察委員會(「**證監會**」)於二零零八年一月三十一日向證監會認可之房地產投資信託基金(「**房地產基金**」)管理公司發出之通函(內容有關證監會認可之房地產基金於市場上進行之基金單位購回)、信託契約(以可能不時經修訂者為準)、香港適用法例、《房地產投資信託基金守則》及證監會不時發出之指引所規限下，於有關期間(定義見下文)內行使管理人之一切權力，於香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)購回陽光房地產基金之基金單位(「**基金單位**」)；
- (b) 管理人於有關期間內根據上文(a)段之批准可購回或同意購回之基金單位總數，不得超過通過本決議案當日之已發行基金單位總數之10%，而有關批准亦須受此數額限制；及
- (c) 就本決議案而言，「有關期間」指自本決議案通過日期起，直至下列最早期限為止：
 - (i) 通過本決議案後之陽光房地產基金下屆基金單位持有人週年大會結束時；
 - (ii) 信託契約規定須舉行上文(i)段所述大會之期間屆滿時；及

基金單位持有人特別大會通告

- (iii) 基金單位持有人於基金單位持有人大會上通過一項普通決議案撤銷或修訂本決議案所賦予之授權時。」

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

盧玉芳

香港，二零零九年四月二日

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小時前送達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。
- (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) 陽光房地產基金將於二零零九年四月二十四日(星期五)至二零零九年四月二十八日(星期二)(包括首尾兩日)暫停辦理基金單位過戶登記手續，期間將不會登記基金單位過戶。為符合資格出席大會(或其任何續會)，所有填妥之過戶表格連同有關基金單位證書必須於二零零九年四月二十三日(星期四)下午四時三十分前送達基金單位過戶處，以辦理登記手續。
- (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。如有任何抵觸，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：謝偉銓先生；(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。