
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) 建議延長若干持續關連人士交易之豁免期

(4) 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



盛百利財務顧問有限公司

董事會函件載於本通函第8至42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43至44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45至65頁。

陽光房地產基金謹訂於2015年3月13日(星期五)上午11時正假座香港銅鑼灣怡和街88號富豪香港酒店低座一樓富豪廳舉行特別大會，召開特別大會之通告載於本通函第N-1至N-4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。

2015年2月17日

目 錄

頁次

釋義	1
董事會函件	8
有關 2015 年延長豁免之獨立董事委員會函件	43
有關 2015 年延長豁免之獨立財務顧問函件	45
附錄 一 信託契約之修訂	
一、有關物業類型之經擴大投資範圍之信託契約建議修訂	I-1
二、有關物業發展活動之經擴大投資範圍之信託契約建議修訂	II-1
三、有關相關投資之經擴大投資範圍之信託契約建議修訂	III-1
四、需要基金單位持有人批准之其他信託契約建議修訂	IV-1
五、毋須基金單位持有人批准之信託契約建議修訂	V-1
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：

「10% 資產總值上限」	指	資產總值之 10%，即發展成本總額之最高限額
「2009 年通函」	指	管理人於 2009 年 4 月 2 日刊發的通函，內容有關(其中包括)延長首次豁免至截至及包括 2012 年 6 月 30 日止三個年度
「2012 年通函」	指	管理人於 2012 年 3 月 30 日刊發的通函，內容有關(其中包括)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
「2015 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 2012 年延長豁免(包括訂立新年度上限)
「發展成本總額」	指	有關所有由房地產基金承接之物業發展之物業發展成本，聯同房地產基金收購之未竣工房地產單位之累積合約價值
「毋須基金單位持有人批准之修訂」	指	毋須基金單位持有人批准之信託契約建議修訂，詳情載於本通函附錄五
「公佈」	指	管理人於 2015 年 2 月 16 日發出之公佈，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、建議修訂信託契約及 2015 年延長豁免
「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
「陽光房地產基金之合規手冊」	指	管理人就規管陽光房地產基金之管理及營運而採納之合規手冊(經不時修訂、補充及／或以其他方式修改)

釋 義

「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任何其他續會，以考慮及酌情批准(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、建議修訂信託契約及建議2015年延長豁免
「特別大會通告」	指	通函所載之特別大會通告
「有關物業發展活動之經擴大投資範圍」	指	建議擴大陽光房地產基金之投資政策範圍，使其具靈活性可參與或從事物業發展及相關活動(受限於《房地產基金守則》及信託契約)，將由基金單位持有人考慮及酌情批准為特別大會通告所載第2項建議特別決議案之一部分
「有關物業類型之經擴大投資範圍」	指	建議擴大陽光房地產基金之投資政策範圍，使其具靈活性可投資於工業物業、酒店及服務式住宅(受限於《房地產基金守則》及信託契約)，將由基金單位持有人考慮及酌情批准為特別大會通告所載第1項建議特別決議案之一部分
「有關相關投資之經擴大投資範圍」	指	建議擴大陽光房地產基金之投資政策範圍，使其具靈活性可投資於相關投資(受限於《房地產基金守則》及信託契約)，將由基金單位持有人考慮及酌情批准為特別大會通告所載第3項建議特別決議案之一部分

釋 義

「資產總值」	指	就計算10%資產總值上限所用之分母而言，計算陽光房地產基金全部資產之資產總值時，乃參考陽光房地產基金之最近期刊發賬目，並就任何已宣派分派及任何已刊發估值作出調整(進一步資料載於本通函下文)，但不包括任何投資於在建物業之價值(為免生疑問，不包括正處於重建現有物業之價值)
「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
「獨立董事委員會」	指	就2015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，成員包括關啟昌先生及謝國生博士(均為獨立非執行董事)
「獨立財務顧問」	指	盛百利財務顧問有限公司，獲證監會發牌可進行《證券及期貨條例》項下第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)之受規管活動，並獲委任為獨立財務顧問，以就2015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2015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	2015年2月11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
「《上市規則》」	指	聯交所證券上市規則
「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

釋 義

「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2016年6月30日、2017年6月30日及2018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
「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(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
「需要基金單位持有人批准之其他修訂」	指	需要基金單位持有人批准之其他信託契約建議修訂，詳情載於本通函附錄四，將由基金單位持有人考慮及酌情批准為特別大會通告所載第4及5項建議特別決議案之一部分
「物業發展活動修訂」	指	就有關物業發展活動之經擴大投資範圍而對信託契約作出之建議修訂，其詳情載於本通函附錄二，將由基金單位持有人考慮及酌情批准為特別大會通告所載第2項建議特別決議案之一部分
「物業發展及相關活動」	指	根據《房地產基金守則》，進行收購一棟建築物內的未竣工單位及進行物業發展(包括新發展項目及重建現有物業)
「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日及2012年6月25日訂立之補充協議修訂

釋 義

「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
「物業類型修訂」	指	就有關物業類型之經擴大投資範圍而對信託契約作出之建議修訂，其詳情載於本通函附錄一，將由基金單位持有人考慮及酌情批准為特別大會通告所載第1項建議特別決議案之一部分
「房地產」	指	任何土地，以及任何土地或任何土地所附帶之權益、購買權或其他權利(就本釋義而言，「土地」包括以任何形式保有之土地(不論是否與地面分離)、建於其上之建築物或建築物部分(不論是否已竣工及不論是否以水平或垂直或其他方式劃分)、可繼承產業及實體或無實體之物業單位，以及其任何產業或權益)
「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)
「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
「相關投資」	指	以下金融工具：(1)於聯交所或其他國際認可證券交易所上市之證券；(2)非上市債務證券；(3)政府及其他公共證券；及(4)當地或海外物業基金

釋 義

「相關投資修訂」	指	就有關相關投資之經擴大投資範圍而對信託契約作出之建議修訂，其詳情載於本通函附錄三，將由基金單位持有人考慮及酌情批准為特別大會通告所載第3項建議特別決議案之一部分
「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
「特別決議案」	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75%或以上的大多數票數(以點票方式)通過之決議案，惟出席大會之法定人數必須為兩名或以上合共持有已發行基金單位25%之基金單位持有人
「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
「《收購守則》」	指	《公司收購、合併及股份回購守則》(經不時修訂、補充及／或以其他方式修改)

釋 義

「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 日及 2012 年 4 月 30 日訂立之五份補充契約補充)(經不時修改、補充或修訂)
「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，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
「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
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

敬啟者：

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

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

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)建議擴大陽光房地產基金投資政策及目標之範圍，包括有關物業類型之經擴大投資範圍、有關物業發

展活動之經擴大投資範圍及有關相關投資之經擴大投資範圍；(ii) 建議修訂信託契約(即物業類型修訂、物業發展活動修訂、相關投資修訂、需要基金單位持有人批准之其他修訂及毋須基金單位持有人批准之修訂)；(iii) 2015年延長豁免；及(iv) 將於特別大會提呈之決議案；(b) 載列獨立董事委員會就有關關連人士交易、2015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、2015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。

1. 建議擴大陽光房地產基金投資政策及目標之範圍

A. 有關物業類型之經擴大投資範圍

I. 背景

如發售通函所述及隨後根據於2009年4月28日召開之特別大會取得基金單位持有人批准作出修訂，陽光房地產基金之投資政策及目標為主要投資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。

管理人建議擴大陽光房地產基金可投資之物業類型至明確地包括工業物業、酒店及服務式住宅。

II. 有關物業類型之經擴大投資範圍之理由

建議修改將(其中包括)容許陽光房地產基金在物業投資方面更具靈活性，包括投資於管理人根據現行市況認為有良好投資潛力之工業物業、酒店及服務式住宅。更加多元化之投資範圍將容許陽光房地產基金適時把握不同類型物業之投資機會，最終目標為增強陽光房地產基金之競爭力及提高基金單位持有人之資產回報。擴大投資範圍將容許管理人籌劃各項活動，包括但不限於當市況、政府政策及規例出現變化而導致相關活動成為可行選擇時收購工業樓宇進行活化，及將陽光房地產基金現有之寫字樓物業轉型為酒店或服務式住宅(惟須遵守相關法律及監管規定(包括《房地產基金守則》規定)及作出任何必要披露及獲得基金單位持有人批准)。

III. 遵守《房地產基金守則》及陽光房地產基金之合規手冊及持有任何酒店物業及工業物業之方式

(a) 《房地產基金守則》項下之規定

房地產基金投資於物業(包括酒店物業及工業物業)須遵守《房地產基金守則》的相關規定及其他相關法例及監管規定。例如,《房地產基金守則》規定房地產基金投資之房地產項目一般必須可產生收入,其中無論在任何時候,房地產基金之資產總值至少75%均必須被投資於產生定期租金收入之房地產項目。此外,根據《房地產基金守則》,倘房地產基金投資於酒店或服務式住宅,該等投資須由特定用途公司持有。

據觀察,現有香港上市房地產基金中唯一或主要投資於酒店者一般已將酒店物業租予外部人士,且委任外部酒店管理人管理及營運酒店。根據該等安排,相關承租人將向房地產基金(作為擁有人)支付固定基本租金及根據相關酒店之業績表現而釐定之浮動租金,並於若干情況下,相關外部酒店管理人將向房地產基金集團或外部承租人收取管理費。或者,若酒店及/或服務式住宅並非構成物業組合之主要部分之情況下,據觀察,有關資產由外部酒店營運商管理及營運,並收取參考總收入而計算得出之薪酬,而房地產基金(作為擁有人)有權獲取營運所得之全部收入及負責承擔經營酒店之所有成本,故較租賃安排所承擔之經營業績風險為高。

如陽光房地產基金投資於任何酒店及/或服務式住宅,其將訂立與上文所述安排其中一種類似之方案或管理人認為適合之其他安排,惟須遵守適用法律及監管規定(包括《房地產基金守則》項下之規定)。管理人理解酒店業務具有週期性且較易變動的特質,故將確保不論租賃安排的性質,投資於任何酒店及服務式住宅物業在任何時候均符合產生定期租金收入的要求。任何相關酒店及服務式住宅將由陽光房地產基金透過特定用途公司持有。

另一方面,預期陽光房地產基金於工業物業方面作出之任何投資將產生定期租金收入及按照與陽光房地產基金現有物業相似之方式持有。

(b) 企業管治

根據《房地產基金守則》第5.2(ca)條,管理人須實施適當政策及進行盡職審查,以確保管理人只會在審慎及勤勉地進行調查後才作出投資。陽光房地產基金之合規手冊載列(其中包括)管理人代表陽光房地產基金物色及評估潛在物業之收購及就其作出決策之相關程序。

IV. 有關投資於額外物業類型之風險

投資於工業物業、酒店及服務式住宅可能涉及(但不限於)以下特徵及風險：

(a) 有關投資於工業物業：

行業風險

- 香港工業物業行業競爭激烈

考慮到市場上有大量現有物業存貨，故工業物業行業競爭激烈。此外，於工業物業行業取得成功取決於多項因素，如設計、建築質量、工業樓宇之管理及向潛在租戶提供之租金水平。未能成功鎖定有意租戶或會影響擁有人之營運業績及財務狀況。

- 對工業樓宇內之工場之需求減少

由於對工業樓宇內之工場之需求減少，可能難以為有關空置空間獲取租戶。而且，空置工業物業之供應在未來出現任何增長將會加劇對爭取租戶之競爭。租金因而可能受到不利影響，而為保持在吸引租戶方面之競爭力而裝修物業可能需產生額外成本。

經營風險

- 工業樓宇之使用

儘管工業樓宇之擁有人可提交申請將其樓宇進行活化及更新，任何有關提案將須經有關政府機構批准，且無法保證有關申請將獲批准。再者，由於轉型之成本可能龐大，活化及更新工程可能無法帶來盈利。

(b) 有關投資於酒店及服務式住宅物業：

行業風險

- 酒店業之競爭極為激烈

酒店業競爭極為激烈，且預期陸續落成的新酒店或競爭對手的酒店物業完成翻新工程將進一步加劇市場競爭。根據香港旅遊發展局之資料，截至2014年9月底香港合共有240家酒店，提供72,359間客房，而據估計，到2019年有關數字可

能分別達到298家及82,919間。酒店或服務式住宅物業之成功主要取決於其就房價、住宿質素、品牌知名度、位置、交通系統便利性、服務及保養質量以及提供例如餐飲、會議及娛樂設施等額外附屬設施之競爭力。競爭對手的酒店或服務式住宅提供更優惠條款或會對陽光房地產基金所收購之任何酒店或服務式住宅之營運業績產生不利影響。

- 酒店業易受任何疫症或流行性疾病爆發、政治動盪及其他非陽光房地產基金所能控制之不可預見事宜等危機之影響

天災、戰亂、自然災害、恐怖襲擊、暴亂，公眾騷亂、流行性疾病及其他非陽光房地產基金所能控制之不可預見事宜等因素可能對酒店業造成不利影響。人類豬流感、人類禽流感、嚴重急性呼吸系統綜合症(SARS)或伊波拉病毒等傳染性疾病之爆發(連同所導致之任何旅遊限制及／或強制隔離)，或任何全球或地區經濟開始衰退，或政治運動或限制內地及／或其他遊客訪港之法律、法規或命令之變動或修改，可能對酒店業之業務表現及營運造成不利影響。

- 營運酒店及服務式住宅需要較高水平之資本開支以進行保養及涉及較大折舊及翻新成本

酒店及服務式住宅物業通常需要大量成本及開支進行(其中包括)保養及翻新。該物業類型之成本對收入比率或會低於典型寫字樓物業，而對資本開支有更嚴格資金需求亦預期不時出現。

- 酒店及服務式住宅物業缺乏其他用途

由於酒店及服務式住宅物業在因其競爭、樓齡、需求減少或其他因素而變得無法帶來盈利之情況下或無法即時轉換為其他用途，將酒店或服務式住宅改作其他用途通常需要大量資本開支。該等因素或會影響擁有人在需要時或認為適當時出售該等物業之能力。

市場風險

- 酒店業極易受經濟週期性影響

酒店業務為週期性行業及易受全球、地區或當地經濟可能發生之任何變動所影響。任何全球、地區或當地經濟衰退均可導致業務下滑。而且，由於酒店業務較易變動之特質，入住率、房租及可出租客房之收益均受季節性因素影響。

- 房地產投資之流動性不高或會嚴重限制陽光房地產基金及時出售其物業之能力

由於傳統上房地產投資相對流動性較低，或會限制陽光房地產基金因應經濟、金融及投資環境的轉變而及時出售其任何酒店或服務式住宅或改變其投資組合之能力。與商用物業相比，收購及出售酒店及服務式住宅物業之市場傳統上及相對上較不活躍或流動性不高，以及受到多項因素所影響，如普遍經濟狀況、獲得融資與否、利率及其他(包括供求)非陽光房地產基金所能控制之因素。

經營風險

- 經營酒店業物業需要專業知識

管理酒店及服務式住宅需要一套與管理寫字樓及零售物業不同之技能，無法保證由陽光房地產基金委任之任何酒店／服務式住宅管理公司所提供之服務將一直令陽光房地產基金滿意或在質量及標準上符合陽光房地產基金之期望。

- 對經營酒店業牌照之要求

經營酒店及服務式住宅通常須受多項當地法律及規例所規限，就擁有、經營及租賃酒店物業上可能需要取得多項牌照及其他有關批准。因違反或未有遵守任何適用於酒店物業之法律、法規或規例而遭撤回、吊銷或不重續任何該等批准及／或牌照，或處以任何處罰，將會對酒店營運之業務及盈利能力造成有害影響。

此外，適用之法律、法規及規例之任何變動亦可能影響營運及可能導致較高之合規成本。倘未能遵守新訂或經修訂之法律、法規及規例，或會遭有關當局處以罰款或作出其他處罰。這可能對物業之收益及盈利能力造成負面影響或在其他方面對其營運造成不利影響。

- 倘入住率下降，營運成本及開支或無法作出相應之減低

經營酒店或服務式住宅所涉及之大部分成本屬固定及通常與入住率沒有高相關性及／或取決於入住率。故經營酒店或服務式住宅涉及之大量固定成本會限制

營運商對意外及不利市況作出迅速應對之能力，而有關限制或會影響盈利能力，在酒店／服務式住宅市場疲軟情況下尤為如此。

此外，有別於寫字樓租賃市場之通常租賃期為兩年以上及租金一般並非與營業額掛鉤，擁有酒店及服務式住宅而產生之收益傾向於與其營運業績有更為緊密之聯繫。此外，於並無簽訂租約的情況下，酒店客房及服務式住宅之入住情況可能少至一晚。這或會導致更為波動之收入及現金流狀況。

- 進行翻新工程、維修及保養之需要

酒店及服務式住宅之質素及設計有可能會影響房價及對客房之需求。為保持酒店及服務式住宅對顧客之吸引力，可能需不時進行翻新工程，亦可能需進行臨時保養或維修工程以符合法律及法規之要求。隨著酒店及服務式住宅之使用年期增加，保養成本及任何不可預見之保養或維修需求之風險可能會上升。酒店及服務式住宅之業務及營運可能受翻新工程擾亂，並可能會導致租金收入減少。

因發生不可預見事件(如火災或其他原因)而對酒店或服務式住宅造成實質損壞，或會對酒店或服務式住宅之業務及營運造成重大擾亂，並對陽光房地產基金產生預算以外之成本及可能對陽光房地產基金之財務及業務狀況及其營運造成不利影響，進而可能影響基金單位持有人之分派水平。

- 與環境事宜有關之額外費用或責任

經營酒店或服務式住宅須受多項環保法律及規例所規限，並可能因不時符合該等法律及法規產生額外資本開支。就該等法律及規例之任何不合規行為可能會導致承擔責任之風險或對酒店或服務式住宅物業之聲譽產生負面影響。

- 無法投保或未投保之重大損失

若干類型之風險(如天災、恐怖威脅、戰爭風險、供應部門暫停供應公用設施及污染或其他環境違規造成之損失)在若干司法權區可能屬或成為無法投保，或保險範圍受限制及無法與相關物業所承受之風險水平相比。

倘發生無法投保或未投保之損失，陽光房地產基金或需支付賠償及／或損失投資於酒店或服務式住宅之資金以及預期來自酒店或服務式住宅之未來收入。

- 酒店業務屬資本密集型，或難以按有利條款獲得融資或無法獲得融資

投資於酒店及服務式住宅物業將需要定期資本開支，以進行翻新、裝修及改良。收購或發展酒店及／或酒店相關資產亦可能需要大量資金。無法保證陽光房地產基金可僅憑其營運活動提供之現金，便能具備足夠資金以滿足資本需求。額外之股本或債務融資需視乎股票及債券市場的當前狀況而定，且可能無法按有利條款獲得，或根本無法獲得。

V. 物業類型修訂

就有關物業類型之經擴大投資範圍而言，管理人建議對信託契約作出與陽光房地產基金之投資有關之修訂(即物業類型修訂)，其全文載於本通函附錄一。

B. 有關物業發展活動之經擴大投資範圍

I. 背景

就《房地產基金守則》於2014年8月作出修訂，房地產基金因而在投資於物業發展項目或參與物業發展活動方面更具靈活性，惟(其中包括)就信託契約作出之必要修訂需獲得基金單位持有人批准。《房地產基金守則》之有關修訂包括以下各項：

- (a) 房地產基金須主要投資於房地產項目。無論在任何時候，房地產基金之資產總值至少75%均必須被投資於產生定期租金收入之房地產項目。
- (b) 房地產基金可靈活地投資於物業發展項目或參與物業發展活動(包括新發展項目及重建現有物業)以及投資於空置土地，惟須遵守若干規定及限制。若房地產基金作出物業發展項下之物業投資，該等物業須由房地產基金自物業竣工起計持有至少兩年。

鑒於《房地產基金守則》之修訂引致之投資放寬及靈活性，管理人建議於信託契約反映有關變動，使陽光房地產基金可參與或從事物業發展及相關活動。

II. 有關物業發展活動之經擴大投資範圍之理由

有關物業發展活動之經擴大投資範圍之理由及裨益載列如下：

- (a) 陽光房地產基金可在較早期階段以較低收購成本收購發展項目，可帶來更具吸引力之回報及／或更高資本增值潛力；
- (b) 物業發展之「設計－建築」模式可促進及加強陽光房地產基金之長期策略及自然增長前景，尤以在有關設計變更之節約成本方面；及
- (c) 倘陽光房地產基金所持有之現有物業已破舊且維修成本龐大，陽光房地產基金可重建該物業及為基金單位持有人獲取更高投資回報，而非進行大規模徹底維修或以破舊狀態下以低於理想價格出售物業。

因此，管理人認為，在投資物業發展及相關活動方面具較大靈活性，故而物業發展活動修訂可令基金單位持有人整體受惠。

管理人將確保從事任何物業發展及相關活動前，其將擁有充足及具備其認為適當及適宜技能、資源及專業知識(不論作為內部員工技能之一部分或在其監督下透過外判予能夠勝任之外方)之員工，以管理物業發展及相關活動。

III. 遵守《房地產基金守則》及陽光房地產基金之合規手冊

(a) 《房地產基金守則》項下之規定

倘有關物業發展活動之經擴大投資範圍於特別大會上獲基金單位持有人批准，陽光房地產基金於物業發展及相關活動之任何投資將不時受限於《房地產基金守則》之約束及限制。有關《房地產基金守則》之現有約束及限制概述如下：

- (i) 無論在任何時候，陽光房地產基金之資產總值至少75%均必須被投資於產生定期租金收入之房地產項目。
- (ii) 禁止投資於空置土地，除非可證明有關投資是屬於物業發展及相關活動中「不可或缺的部分」以及屬於陽光房地產基金之投資目標或政策範圍內。
- (iii) 無論在任何時候，發展成本總額不得超過10%資產總值上限。

- (iv) 陽光房地產基金須持有根據物業發展及相關活動之已發展物業自物業竣工起計為期最少兩年，除非陽光房地產基金已將在該兩年期屆滿之前出售之理據，清楚地傳達給基金單位持有人，同時基金單位持有人於大會上以特別決議案批准該出售。

(b) 企業管治

《房地產基金守則》載列預期管理公司倘進行物業發展及相關活動時須遵守之若干規定。鑒於有關規定，倘有關物業發展活動之經擴大投資範圍及物業發展活動之修訂獲得基金單位持有人批准，管理人將更新陽光房地產基金之合規手冊以納入以下企業管治條文：

- 就陽光房地產基金所承擔及將予承擔之項目總費用，包括收購土地之費用(如有)、及發展或建築費用及融資成本，以及(如需要)計算任何隨後的升幅時，該等計算應基於管理人真誠地作出之公平預算及得到獲證監會接納之獨立專家之意見支持；
- 管理人須於編製預算時預留符合最佳業界準則及慣例之審慎緩衝額，以應付在發展期間可能出現之費用超支情況(而倘物業發展及相關活動於海外進行，管理人在計算中亦應計及任何貨幣影響)；
- 管理人就投資於物業發展及相關活動之任何決定，均必須純粹為基金單位持有人之最佳利益而作出；
- 投資於物業發展及相關活動不應令陽光房地產基金之整體風險概況出現重大變動；
- 管理人必須具備進行物業發展及相關活動所需之資源、勝任能力、專業知識、有效之內部監控及風險管理系統；
- 管理人應在陽光房地產基金訂立投資於物業發展及相關活動之合約時，諮詢受託人的意見及發出公佈以通知基金單位持有人，有關公佈應包括關於物業發展及相關活動之所有重要資料(包括主要條款及條件概要、陽光房地產基金所承擔及將予承擔之估計項目總費用，包括收購土地之費用(如有)、及發展或建築費用及融資成本及所涉風險)；及
- 管理人亦應確保有關物業發展及相關活動之所有重要資料載於定期更新資料(即年報及中期報告)中，當中應包括發展進度、10%資產總值上限之已使用

程度(以百分比顯示)及已產生之成本。在年報中之有關披露須經管理人之審核委員會審核。

IV. 有關物業發展及相關活動之風險

從事物業發展及相關活動可能涉及若干風險，包括但不限於以下各項：

- (a) **缺乏往績記錄。** 管理人過往未曾從事物業發展及相關活動。
- (b) **建築風險。** 物業發展及相關活動之進度及其有關成本可能受到勞資糾紛、建築意外、物料、設備、承建商及熟練勞工短缺、自然災害及不利天氣狀況等因素影響。透過承接物業發展及相關活動，陽光房地產基金將於物業發展之不同階段面對勞工及建築成本增加之風險。倘勞工成本或建築成本大幅上漲，而陽光房地產基金無法透過降低與項目相關之其他成本抵銷有關漲幅，這可能會對陽光房地產基金投資該項目之回報、其財務及業務狀況以及營運業績產生不利影響，進而可能影響基金單位持有人之分派水平。
- (c) **項目交易方之違約風險。** 為進行有關物業發展及相關活動之工程而委聘之第三方承建商(包括分包商)在質量、時間及安全標準方面未必一直滿足或符合陽光房地產基金之預期。任何該等承建商可能承接其他發展公司之項目，因而分散資源或可能遇到財務或其他困難，這可能導致陽光房地產基金物業發展之完工出現不可預見之延遲，致使建築成本增加。這從而可能會對陽光房地產基金投資該項目之回報、其財務及業務狀況以及營運業績產生不利影響，進而可能影響基金單位持有人之分派水平。
- (d) **未能或延遲取得政府批准之風險。** 為發展及完成一項物業發展，須於物業發展過程之不同階段獲得各項政府批准、牌照、證書及其他監管批准。各項批准須待達成若干條件後方可獲批。陽光房地產基金可能會在獲得所需批准或於達成各項條件以獲得有關批准時遇到問題或出現延誤。倘陽光房地產基金就其物業發展未能及時(或完全不能)獲得所需批准或達成有關批准條件，則該等物業發展可能無法按計劃進行。此外，倘有關物業發展之當地法例、規則及規例出現任何變動，陽

光房地產基金或需修訂其原有物業發展計劃，導致產生額外成本及延誤完工之所需時間。這從而可能會對陽光房地產基金之財務及業務狀況以及營運業績產生不利影響，進而可能影響基金單位持有人之分派水平。

- (e) **項目融資風險。**物業發展項目於施工前及施工期間一般需要大量資本。陽光房地產基金或需取得債務融資以為建築項目提供資金，並須受《房地產基金守則》規定之相關借款限額所規限。陽光房地產基金可能無法及時物色及取得充足融資用以完成發展項目。此外，利率波動可能會使融資成本增加，並可能會對基金單位持有人之分派水平產生不利影響。於施工期內營商環境之變動（如預期租金收益及物業價值之波動）可能會導致項目融資成本上升，進而可能對陽光房地產基金之財務及業務狀況以及營運業績產生不利影響，進而可能影響基金單位持有人之分派水平。
- (f) **與合夥人出現爭議之風險。**陽光房地產基金可能透過合營公司或與第三方合作承接物業發展及相關活動，惟須遵守《房地產基金守則》。有關合營安排或合作可能涉及若干風險，包括因履行彼等於相關項目、合營公司或合作物業發展協議項下之責任而與合夥人出現爭議，有關各方於該等安排下之責任範圍之爭議、合夥人遭遇之財務困難影響彼等履行其責任之能力，或該等合夥人採納之政策或目標與陽光房地產基金所採納者存在衝突。該等爭議可能導致法律訴訟，損害陽光房地產基金之聲譽、產生重大成本及分散資源及管理層注意力。發生任何上述及其他相關因素可能會對陽光房地產基金之財務及業務狀況以及營運業績產生不利影響，進而可能影響基金單位持有人之分派水平。
- (g) **延誤風險及對收入之影響。**於進行物業發展及相關活動時，陽光房地產基金自有關房地產收取之收入可能減少或並無取得任何收入。倘基於上述理由，物業發展及相關活動之完成有所延誤，則有關期間可能延長。這可能會對陽光房地產基金之財務及業務狀況以及營運業績產生不利影響，進而可能影響基金單位持有人之分派水平。物業發展及相關活動之投資並無回報之保證。

為降低及緩解上述風險，管理人會將適當措施及程序納入陽光房地產基金之合規手冊，以讓管理人：

- (a) 編製詳細預算並有效及高效地管理預算；

- (b) 確保建築合約乃按公平原則及一般商業條款訂立，並載有符合最佳行業慣例之充足風險控制或預防措施(如適當之付款及彌償保證條款)，以保障投資者利益；
- (c) 監察所有相關政府及監管批准之申請過程，進行適當盡職審查，以確保妥善取得物業發展及相關活動所需之所有批准及遵守所有適用法律及規例；
- (d) 確保陽光房地產基金擁有充足資源，(經考慮《房地產基金守則》對借貸設有限制及在施工過程中有可能出現危急情況)可隨時為物業發展及相關活動提供資金；
- (e) 確保其擁有充足及具備管理人認為適當及適宜技能、資源及專業知識(不論作為內部員工技能之一部分或在其監督下透過外判予能夠勝任之外方(如委聘信譽良好、具備適當資格且財務狀況良好之發展商或承建商從事發展或建築活動))之員工，以管理物業發展及相關活動；及
- (f) 確保物業發展及相關活動將不會導致陽光房地產基金之整體風險狀況出現重大變動。

V. 建議物業發展活動修訂

就有關物業發展活動之經擴大投資範圍而言，管理人建議按下文概述對信託契約作出與陽光房地產基金之投資有關之修訂(即物業發展活動修訂)及若干附帶修訂，其全文載於本通函附錄二。

(a) 從事或參與物業發展及相關活動

根據信託契約現有第19.2(b)條，陽光房地產基金收購房地產之方式可為收購一幢建築物內的未竣工單位，而有關建築物可為尚未入伙及尚未產生收入或正在進行大規模發展、重建或修繕，惟該等房地產之總合約價值不得於購入時超過陽光房地產基金存置財產之資產淨值總額之10%(或《房地產基金守則》所規定之其他百分比)。

管理人建議修訂信託契約第19.2(b)條，刪除現有條文，容許陽光房地產基金承接物業發展及相關活動，惟(i)陽光房地產基金承接之所有物業發展及相關活動(就此而言，並不得包括修繕、加裝及裝修)之投資總額，連同(ii)所收購有關未竣工單位之累積合約價值於任何時候均不得超過10%資產總值上限。

為符合上述建議修訂，管理人亦建議刪除信託契約第19.3(c)條對從事或參與任何物業發展活動之限制，並於信託契約第1.1條內加入「發展成本總額」、「物業發展及相關活動」、「資產總值」及「10% 資產總值上限」之釋義。

(b) 空置土地限制

為符合上述建議修訂，管理人建議修訂信託契約第19.3(c)條對投資於空置土地之投資限制，以使該限制不會延伸至根據信託契約相關條文承接之物業發展及相關活動中不可或缺之部分及屬於陽光房地產基金投資目標或政策範圍內之任何空置土地投資。

(c) 最短持有期限

此外，為符合《房地產基金守則》之修訂，管理人建議修訂信託契約第19.3(f)及28.4(c)條有關最短投資持有期限之規定，以使陽光房地產基金所從事物業發展及相關活動之投資，自有關物業發展及相關活動竣工起計應持有至少兩年，除非陽光房地產基金已將在該兩年期屆滿之前出售之理據，清楚地傳達給基金單位持有人，同時基金單位持有人於大會上以特別決議案批准該出售。

(d) 投資於產生收入之房地產

根據信託契約現有第19.2(a)條，管理人必須管理陽光房地產基金之財產，以使陽光房地產基金之主要投資為一般可產生收入之房地產。

管理人建議修訂信託契約第19.2(a)條，以指明陽光房地產基金投資於產生定期租金收入之房地產之價值於任何時候應為陽光房地產基金資產總值之至少75%。管理人建議於信託契約內新加入第19.2A條，列明「資產總值」作為計算10%資產總值上限之分母時之涵義。

C. 有關相關投資之經擴大投資範圍

I. 背景

除上述《房地產基金守則》有關物業發展及相關活動之修訂外，《房地產基金守則》於2014年8月之修訂亦給予房地產基金更大靈活性以投資於上市證券、非上市債務證券、政府證券及其他公共證券及地產基金，惟須受限於若干限制。

II. 進行相關投資修訂之理由

有關相關投資之經擴大投資範圍若被納入信託契約，將給予陽光房地產基金更大靈活性以管理其現金狀況，旨在提高對基金單位持有人之回報，尤以在現金存款利率低企或合適物業投資機會有限的情況。

管理人將確保從事任何相關投資前，其將擁有充足及具備其認為適當及適宜技能、資源及專業知識（不論作為內部員工技能之一部分或在其監督下透過外判予能夠勝任之外方）之員工，以管理相關投資。

III. 遵守《房地產基金守則》及陽光房地產基金之合規手冊

(a) 《房地產基金守則》項下之規定

《房地產基金守則》對投資於相關投資施加若干限制，概述如下：

- (i) 相關投資應具備充足之流通性，可在正常市況及不存在交易限制之情況下隨時買賣，以及定價具有透明度。
- (ii) 房地產基金不應投資於任何高風險、投機性或複雜之金融工具、結構性產品，亦不應訂立任何證券借貸、回購交易或其他類似之場外交易。
- (iii) 以下(1)發展成本總額、(2)相關投資之合併價值及(3)其他非房地產資產三者之總和在任何時候均不得超過房地產基金資產總值之25%。
- (iv) 所持有的由任何單一公司集團發行之相關投資之價值不應超過房地產基金資產總值之5%。

在釐定是否超出上文第(iii)點之25%限額時：

- 可被視為陽光房地產基金之物業不可或缺之部分之房地產相關資產(包括廠房、機械及設備、固定裝置及裝置)可以不被視為「其他非房地產資產」，先決條件為該等資產作為陽光房地產基金之房地產之一部分已被計入其估值，並且根據所需會計準則入賬。
- 性質屬財政工具而由陽光房地產基金為管理利率及貨幣風險而使用之普通對沖工具亦可以不被視為「其他非房地產資產」。然而，有關剔除將嚴格限於該等在陽光房地產基金日常業務過程中用於真正對沖用途及並非意圖增加收益之工具。

(b) 企業管治

《房地產基金守則》載列預期管理公司倘對相關投資作出投資時須遵守之若干規定。經考慮有關規定，倘有關相關投資之經擴大投資範圍及相關投資之修訂獲得基金單位持有人批准，管理人將更新陽光房地產基金之合規手冊以納入以下企業管治規定：

- 管理人就投資於相關投資之任何決定，均必須純粹為基金單位持有人之最佳利益而作出；
- 投資於相關投資不應令陽光房地產基金之整體風險概況出現重大變動。在評估所涉及之風險時，管理人應考慮所有相關因素，包括但不限於相關投資之發行人之信用可靠度。管理人應持續監察有關投資，以確保遵守所有適用規定；
- 管理人須確保相關投資會根據信託契約並在諮詢受託人之意見後，定期獲得獨立及公正之估值。估值應按照編製陽光房地產基金之財務報表所採納之適用會計準則及最佳業界準則及慣例進行。例如，在切實可行之情況下，應每日按市價進行估值；
- 管理人應持續管理及監察相關投資，以確保遵從上述25%資產總值限額；

- 管理人須在陽光房地產基金網站上持續刊登相關投資之全面投資組合及主要資料(例如所投資工具之信貸評級(如適用))，及須在每個曆月結束後五個營業日內就上述資料作出每月更新；
- 管理人亦須確保有關相關投資之所有重要資料載於定期更新資料(即陽光房地產基金之年報及中期報告)內，當中包括25%資產總值限額之已使用程度(按百分比顯示)。在年報中之有關披露須經管理人之審核委員會審核；及
- 管理人必須具備進行投資於相關投資所需之資源、勝任能力、專業知識、有效之內部監控及風險管理系統。

IV. 有關投資於相關投資之風險

投資於相關投資可能涉及(但不限於)以下特徵及風險：

- (a) **市場風險**。倘陽光房地產基金投資於性質屬股本證券、債務證券或地產基金之相關投資，其將易面對所投資之所有或部分市場之風險。股票、債務證券及地產基金之市值將因應(但不限於)一般市況及經濟狀況而波動，亦將面對商品價格、外匯匯率及利率變動之風險。其中，由於港元與美元掛鈎，香港利率變動將直接深受美國利率變動影響。此外，由於債務證券(如債券投資)之回報在消費物價上升之情況下或會損失購買力，故存在通脹風險。該等市場波動及不確定因素可能影響相關投資之價值及對基金單位持有人之分派水平造成不利影響。
- (b) **違約／信貸風險**。倘相關投資之發行人或對手方在付款上違約，或付款能力降低，陽光房地產基金可能面臨財務虧損。企業事件(如合併或收購)可能對發行人之財務狀況(繼而對其信貸評級)產生不利影響。發行人之信譽可靠度之任何下調可能對相關投資之價值產生重大影響。
- (c) **價格波動風險**。金融工具價格之大幅波動可能會對投資造成負面影響。如為股本證券，則股票價格可能因本地及國際不同市場及經濟因素而出現大幅波動及不可預測。股票價格之波動亦可能因市場投機活動及相關營運之業務風險變動而加劇。此外，股票可在相關證券交易所或市場中暫停買賣，於該期間內，陽光房地

產基金將不能在相關證券交易所或市場中購買或出售有關股票。股票之價格於恢復交易買賣後可能因市場及／或業務風險於暫停買賣期間內變動而產生波動。該等波動乃不可預測，而出現有關波動可能對陽光房地產基金之財務狀況及營運業績造成不利影響。

- (d) **流動性風險。**由於相關投資於若干時期之需求可能會降低，陽光房地產基金未必能在預期的時間按理想價格出售足夠金額之相關投資，即使相關投資在被收購時具有相對流通性且定價透明。於該等情況下，陽光房地產基金或需被迫於按不利條款出售相關投資。
- (e) **管理及政策風險。**陽光房地產基金可能會在無意中投資於管理方法不當之公司，而該等公司從事之交易有損陽光房地產基金作為投資者之利益，或如為地產基金，則為基金管理人業績不良之風險。該等不當行為或方法可能會影響相關投資之價值，並對基金單位持有人之分派水平造成不利影響。同時，本地及／或國際政府政策及法規變動可能對相關領域或行業之股本證券價格產生深遠影響。
- (f) **有關地產基金之風險。**投資本地或海外地產基金可能涉及額外風險。無法保證地產基金將實現其投資目標及策略。倘地產基金集中投資單一類別之物業或資產，則其極易受到相關房地產市況之影響。如為海外地產基金，匯率變動可能對基金資產之價值產生不利影響。此外，海外投資將面臨地區及政治風險。

管理人將盡量降低及緩解上述風險，方式為：(a)於作出投資前分析及於相關投資成為陽光房地產基金投資組合之一部分後定期分析任何發行人之財務狀況；(b)確保陽光房地產基金資產所面對之該等風險較小及分散於多種投資；及(c)遵守限制及採納本節上文所載之企業管治措施。

V. 建議相關投資修訂

就有關相關投資之經擴大投資範圍而言，管理人建議對信託契約作出與陽光房地產基金之投資有關之修訂(即相關投資修訂)及若干附帶修訂(概述於下文)，全文載於本通函附錄三。

(a) 投資於相關投資

為容許陽光房地產基金投資於《房地產基金守則》所准許之金融工具，管理人建議修訂信託契約，增加新第 19.2(c) 條，明確准許陽光房地產基金投資於相關投資，並於信託契約第 1.1 條內加入「相關投資」之釋義。

(b) 限額規定

如上述物業發展活動修訂所建議，管理人建議修訂信託契約第 19.2(a) 條，以指明陽光房地產基金投資於產生定期租金收入之房地產之價值於任何時候應為陽光房地產基金資產總值之至少 75%。如上文所述，管理人亦建議於信託契約內新加入第 19.2A 條，列明「資產總值」作為計算 10% 資產總值上限之分母時之涵義。

建議於信託契約第 19.3 條中加入新第 (d) 段，以指明相關投資之合併價值連同陽光房地產基金其他非房地產資產與陽光房地產基金之發展成本總額合併計算之價值於任何時候不得超過陽光房地產基金資產總值之 25%。

(c) 相關投資多樣化

建議於信託契約第 19.3 條中加入新第 (h) 段，以指明陽光房地產基金所持有的由任何單一公司集團發行之相關投資之價值於任何時候不得超過陽光房地產基金之資產總值之 5%。

(d) 相關投資估值

管理人建議修訂信託契約第 21.2 條，從而使其亦將適用於相關投資之估值。

D. 所需批准

信託契約第 19.2(e) 條訂明，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建議變動，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特別大會上提呈之特別決議案，尋求 (a) 有關物業類型之經擴大投資範圍連同物業類型修訂；(b) 有關物業發展活動之經擴大投資範圍連同物業發展活動修訂；及 (c) 有關相關投資之經擴大投資範圍連同相關投資修訂所需之基金單位持有人批准。

E. 推薦建議

董事會認為本通函董事會函件「建議擴大陽光房地產基金投資政策及目標之範圍」一節所載(a)有關物業類型之經擴大投資範圍連同物業類型修訂；(b)有關物業發展活動之經擴大投資範圍連同物業發展活動修訂；及(c)有關相關投資之經擴大投資範圍連同相關投資修訂均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特別大會上提呈有關(其中包括)該等擴大投資範圍及信託契約修訂之第1至3項特別決議案。

受託人並不反對管理人提呈(a)有關物業類型之經擴大投資範圍連同物業類型修訂；(b)有關物業發展活動之經擴大投資範圍連同物業發展活動修訂；及(c)有關相關投資之經擴大投資範圍連同相關投資修訂以供基金單位持有人批准。

2. 需要基金單位持有人批准之信託契約之其他建議修訂

除上述有關陽光房地產基金投資政策及目標之範圍之修訂外，管理人建議作出需要基金單位持有人批准之其他修訂(於下文描述及其全文載於本通函附錄四)。

A. 有關以分派作再投資及代表之修訂

I. 以分派作再投資

目前，信託契約訂明，就釐定根據以分派作再投資安排而發行之每基金單位之發行價而言，有關釐定過程所採用之市價須為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。

管理人建議修訂信託契約第8.2條，從而令用於釐定根據以分派作再投資安排發行之每基金單位之發行價之市價須為基金單位自基金單位按除淨基準買賣之首個交易日(包括該日)(即基金單位不再符合資格獲得有關以分派作再投資安排之相關分派之首個交易日)起計十個交易日之平均收市價，原因是根據以分派作再投資安排就分派發行之基金單位將無權享有該分派。該建議修訂將不會損害基金單位持有人之權益，因為除所有其他可影響基金單位市價之情況以外，每個基金單位之理論除淨價應低於每個基金單位之理論連權價。

II. 代表人數上限及有效期

目前，信託契約並無設定基金單位持有人可委任代表人數之上限。基於行政原因，管理人建議修訂信託契約附表A第3.1段，從而使基金單位持有人有權委任個別代表，惟基金單位持有人所委任代表之人數不得超過兩名，倘基金單位持有人為《證券及期貨條例》所指之認可結算所或其代名人或倘基金單位持有人為香港中央結算(代理人)有限公司或其繼任人，有關代表人數之限制並不適用。

此外，管理人建議修訂信託契約附表A第3.11段，以規定有關委任代表文書於簽署日期起計12個月屆滿後不再有效之現有條文不適用於自該日期起計12個月內舉行之原大會之續會或應要求於有關原大會或續會上以點票方式投票表決之代表。該建議修訂旨在避免以下情況出現時，大會所用委任代表文書不再有效：就大會之續會、或應要求於有關原大會或續會上以點票方式投票表決而僅因為續會或以點票方式投票表決乃於有關文書簽署日期起計12個月後舉行或進行。

B. 有關舉手表決之修訂

信託契約附表A第3.3段目前規定，提呈基金單位持有人大會之決議案須以點票方式表決且表決之結果須被視為大會之決議案。

為符合市場慣例及簡化會議程序，管理人建議修訂信託契約附表A第3.3段，從而使基金單位持有人大會主席可以誠實信用之原則決定容許純粹有關程序或行政事宜之決議案以舉手方式表決。就此而言，「程序或行政事宜」指：(a)並非載於大會議程或任何致基金單位持有人之補充通函內；及(b)牽涉到主席須維持大會有序進行及／或容許大會事務獲妥善及有效處理，同時讓所有基金單位持有人有合理機會表達意見之職責。此項修訂與《上市規則》有關香港上市公司可進行舉手表決之條文一致。

管理人已向證監會申請豁免嚴格遵守《房地產基金守則》第2.16、2.23及9.9(h)條，致使基金單位持有人大會主席在其認為乃按誠實信用之原則而為之時，可決定容許純粹有關於上述程序或行政事宜之決議案以舉手表決方式決定。該豁免預期將受限於以下條件：(a)基金單位持有人於特別大會上妥為批准第4項特別決議案(載於特別大會通告內)；(b)基金單位持有人大會上的任何表決須以投票方式進行(大會主席以誠實信用之原則決定允許純粹涉及前段(a)及(b)所述「程序或行政事宜」之決議案進行舉手表決的情況除外)；及(c)管理人將按照《房地產基金守則》第10.11條就表決結果刊發公佈。

C. 有關管理人權力、管理人費用及管理人及受託人責任之修訂

I. 管理人權力及管理人費用

(a) 有關回購或贖回基金單位

根據信託契約第7.7條，管理人獲授權代表陽光房地產基金於聯交所回購或贖回基金單位，惟須遵照及根據證監會不時發出之有關守則及指引進行。

管理人建議修訂信託契約第7.7條，從而容許管理人在市場上及市場外回購或贖回基金單位，並闡明基金單位回購或贖回須遵照及根據《房地產基金守則》、《收購守則》及證監會不時發出之其他有關守則及指引或證監會可能授出之任何豁免或寬免進行。

建議修訂將在遵守證監會適用規定的情況下給予信託契約靈活性以回購或贖回基金單位，同時其將不會對基金單位持有人於2014年11月3日授出有關回購基金單位之現有授權產生任何影響。

(b) 有關供股或按比例發行

如信託契約第7.3(b)條所載，如進行供股，管理人可決定發售基金單位及／或可轉換工具不會伸延至地址位於香港以外地區之基金單位持有人。此外，就零碎分配而言，倘(其中包括)管理人認為有關豁除或調整屬必須或恰當，管理人可作出有關豁除或調整之決定。

為符合市場慣例及現有條文可能對其產生不利影響之基金單位持有人之利益，管理人建議修訂信託契約，以向管理人提供酌情權以決定不會根據一項供股發售基金單位及／或可轉換工具伸延至地址位於香港以外地區之基金單位持有人，先決條件為管理人認為根據相關地區法律之法律限制或該地區相關監管機構或證券交易所之規定，相關豁除屬必需或恰當。倘管理人酌情決定不伸延發售，建議修訂將容許(i) (就根據上述法律限制或香港以外地區規定之豁除的情況而言)，管理人可酌情決定向市場上其他人士發售有關該等基金單位及／或可轉換工具之權利或權益，並授權管理人向原應享有上述權利或權益但由於上述豁除情況未能享有之相關基金單位持有人支付任何發售(倘成功發售)所得款項淨額(扣除銷售成本後)；及(ii) (就與零碎權益有關之豁除情

況而言)，管理人以陽光房地產基金為受益人出售相關零碎權益，及在與證監會頒佈之任何適用規則及指引並不抵觸下，各種情況均遵守《上市規則》相關條文（猶如該等條文適用於陽光房地產基金）。如有必要，受託人可酌情就相關出售施加任何其他條款及條件。

建議對信託契約第 7.5 條進行類似修訂，從而發行或發售基金單位及／或可轉換工具可被視為按比例進行，儘管根據上述法律限制或相關地區規定豁除任何海外基金單位持有人或豁除零碎權益，及在與證監會頒佈之任何適用規則及指引並不抵觸下，各種情況均遵守《上市規則》相關條文（猶如該等條文適用於陽光房地產基金）。

II. 支付管理人費用

基本費用及／或浮動費用可按管理人根據信託契約第 15.1 條所選擇以現金及／或基金單位之形式支付予管理人。

管理人建議修訂信託契約第 15.1(e)(i) 條，以指明倘以基金單位形式向管理人支付基本費用及／或浮動費用觸發《收購守則》項下之強制要約責任，則基本費用及／或浮動費用（視情況而定）之超出部分以現金支付。

基金單位持有人將會透過管理人根據《房地產基金守則》刊發公佈方式，獲知會管理人費用之超出部分以現金形式而非基金單位形式支付。

III. 管理人及受託人有關分派權利之責任範圍

管理人可根據信託契約第 24.11(e)(ii) 條自各基金單位持有人之分派權利（定義見信託契約）中扣除法例或信託契約規定須被扣除之所有款項。

管理人建議修訂信託契約第 24.11(e)(ii) 條，從而闡明倘進行前述扣除，管理人及受託人均按真誠之原則且在並無欺詐、疏忽、故意失責、違反信託契約或違反任何適用法例或法規之情況下，管理人及受託人毋須為管理人及受託人（視情況而定）作出或負擔之任何該等扣除向任何基金單位持有人或其他人士承擔責任，即使任何該等扣除原應不用作出或產生。該等建議修訂將不會減低管理人之職責及義務（包括《房地產基金守則》第 5.2 條所載述者）及受託人之職責及義務（包括《房地產基金守則》第 4.1A 條所載述者）。

D. 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呈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。

根據《房地產基金守則》及信託契約，由於管理人之權益在對信託契約作出有關管理人權力、管理人費用支付方式及管理人及受託人責任範圍之修訂時可能會被視為重大權益，故管理人須就批准有關修訂之第5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83,575,995個基金單位，佔已發行基金單位約5.12%。

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上文提及之第1至5項特別決議案任何一項放棄投票。

E. 所需批准

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修改，惟事先取得證監會批准者除外。

F. 推薦建議

董事會認為，本節「需要基金單位持有人批准之信託契約之其他建議修訂」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特別大會上提呈有關該等修訂之第4至5項特別決議案。

受託人並不反對需要基金單位持有人批准之其他修訂，待基金單位持有人批准該等修訂後，受託人將與管理人簽訂一份補充信託契約，以落實(其中包括)該等修訂。

3. 毋須基金單位持有人批准之修訂

A. 緒言

為提高信託契約之清晰度及一致性，及因法規及《收購守則》之術語之更新及其他資料之更新而更新信託契約，管理人建議作出毋須基金單位持有人批准之修訂，其中包括對信

託契約之若干輕微更正、更新及修訂。毋須基金單位持有人批准之修訂載於本通函附錄五，其中包括(但不限於)為符合《房地產基金守則》現有規定而對物業估值師資格及所採用估值標準之修訂。

根據信託契約第36.1條及《房地產基金守則》第9.6條，受託人已核實，其認為毋須基金單位持有人批准之修訂就遵守適用財政及監管規定(不論是否具有法律效力)而言屬必要，或就糾正信託契約中明顯之錯誤而言屬必要。受託人將與管理人簽訂一份補充信託契約，以落實(其中包括)該等修訂。

B. 毋須批准

根據信託契約第36.1條及／或《房地產基金守則》第9.6條，毋須基金單位持有人批准之修訂並不需要獲得基金單位持有人之特別批准，因為該等修訂不會向任何基金單位持有人施加任何責任，以就其基金單位支付任何進一步付款或就此承擔任何責任，且受託人已提供緊接的前一段落所述之證明書。

4. 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)。

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普通決議案批准，其中包括延長首次豁免至截至及包括2012年6月30日止三個年度(「**2009年延長豁免**」)，該項豁免進一步由基金單位持有人於2012年4月30日舉行之基金單位持有人特別大會上以普通決議案批准延長至截至及包括2015年6月30日止三個年度(「**2012年延長豁免**」)。2009年延長豁免及2012年延長豁免之詳情分別載於2009年通函及2012年通函。除本通函所披露者及有關年度上限外，就2009年延長豁免及2012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。

B. 2012年延長豁免屆滿

2012年延長豁免將於2015年6月30日屆滿。根據2012年延長豁免之豁免條件，豁免期限可延長至2015年6月30日後，及／或2012年延長豁免之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整年財政年度結算日。

C. 2015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基金單位持有人批准(a)進一步延長2012年延長豁免至截至及包括2018年6月30日止三個年度，及(b)為有關關連人士交易訂立新年度上限。尋求2015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至414頁)及與2009年通函以及2012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2018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2018年6月30日止三個財政年度之有關關連人士交易之有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2013年6月30日止及2014年6月30日止每個財政年度及截至2014年12月31日止六個月，有關關連租賃交易之交易金額分別約為港幣8,764,000元、港幣9,098,000元及港幣4,609,000元。

董 事 會 函 件

建議新年度上限

管理人預計截至2018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2016年6月30日 止財政年度	截至2017年6月30日 止財政年度	截至2018年6月30日 止財政年度
港幣13,880,000元	港幣14,070,000元	港幣14,740,000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2018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後釐定，並就不可預見的市場波動等或然事項輔以10%緩衝。

(b) 關連設施交易

過往交易金額

於截至2013年6月30日止及2014年6月30日止每個財政年度及截至2014年12月31日止六個月，有關關連設施交易之交易金額分別約為港幣66,000元、港幣70,000元及港幣161,000元。

建議新年度上限

管理人預計截至2018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2016年6月30日 止財政年度	截至2017年6月30日 止財政年度	截至2018年6月30日 止財政年度
港幣400,000元	港幣440,000元	港幣490,000元

建議新年度上限之基準

於截至2013年6月30日止及2014年6月30日止每個財政年度及截至2014年12月31日止六個月，陽光房地產基金集團就陽光房地產基金於該等期間舉行之基金單位持有人週年大會及特別大會(視情況而定)而使用由SKFE關連人士集團或管理人集團所提供之酒店宴會廳而需支付設施租金。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2013年6月30日止及2014年6月30日止每個財政年度及截至2014年12月31日止六個月，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15,704,000元、港幣16,901,000元及港幣8,771,000元。

建議新年度上限

管理人預計截至2018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2016年6月30日 止財政年度	截至2017年6月30日 止財政年度	截至2018年6月30日 止財政年度
港幣29,110,000元	港幣31,820,000元	港幣35,730,000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與2012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2018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關連人士集團及／或管理人集團簽訂之服務合約、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潛在新合約、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SKFE關連人士集團及／或管理人集團取得有關陽光房地產基金若干物業之若干保安服務合約及清潔服務合約之可能性；該等合約乃與獨立第三方訂立，並將於2015年第二季度期滿。

(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2013年6月30日止及2014年6月30日止每個財政年度及截至2014年12月31日止六個月，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1,475,000元、港幣1,663,000元及港幣931,000元。

建議新年度上限

管理人預計截至2018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2016年6月30日 止財政年度	截至2017年6月30日 止財政年度	截至2018年6月30日 止財政年度
港幣3,970,000元	港幣4,710,000元	港幣5,590,000元

建議新年度上限之基準

上述共同合作安排截至2018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。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可能於截至2018年6月30日止三個年度啟動，該等活動於過去並無進行，與過往年度相比，此舉將令關於共同合作安排之物業管理交易之交易金額大幅增加。管理人亦於上述截至2018年6月30日止三個年度之新年度上限採納18%至20%估計年度增幅，以反映通脹、上升趨勢、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現時及額外之共同合作安排予以10%緩衝。

(請參閱特別大會通告第6項普通決議案)

D. 所需批准

I. 以普通決議案方式批准

根據2012年延長豁免，管理人須按《房地產基金守則》第10章就有關2015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2012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2012年延長豁免之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2015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，由於恒基地產及SKFE於2015年延長豁免中擁有重大利益，故彼等須促使SKFE關連人士集團及管理人集團就批准2015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別指示，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。

董 事 會 函 件

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	13.75%
Wintrade Limited	149,629,083	9.16%
Cobase Limited	76,533,345	4.69%
Richful Resources Limited	67,378,972	4.13%
管理人	83,575,995	5.12%
歐肇基	1,530,000	0.094%
吳兆基	600,000	0.037%
盧玉芳	100,000	0.0061%
CHAN Wing Cheng	130,000	0.0080%
李鏡禹	50,000	0.0031%
李王佩玲	2,307	0.0001%
MAO Kenneth Ruys	500,000	0.0306%

有關涉及管理人集團及SKFE 關連人士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2015年2月12日刊發之2014/15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2015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－盛百利財務顧問有限公司已獲委任為獨立財務顧問，就2015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2015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(a)有關關連人士交易乃於陽光房地產基金之日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(b)2015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(包括關啟昌先生及謝國生博士，均為獨立非執行董事)已由董事會成立，就2015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。獨立非執行董事馬廣榮先生因個人原因未能參與該事宜，故並非獨立董事委員會之成員。為免生疑問，馬先生於有關關連人士交易中並無擁有任何權益。謹請閣下垂注本通函所載「有關2015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(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日常及一般業務過程中訂立；及(b)2015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2015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2015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，2015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日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2012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特別大會上投票贊成批准2015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「有關2015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2015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2015年延長豁免及新年度上限之益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2015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2015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2015年3月13日(星期五)上午11時正假座香港銅鑼灣怡和街88號富豪香港酒店低座一樓富豪廳舉行特別大會，以考慮及酌情通過(無論有否修訂)載於本通函第N-1至N-4頁之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2015年3月11日(星期三)至2015年3月13日(星期五)(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2015年3月10日(星期二)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。

倘閣下於2015年3月13日(星期五)(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，所有擬提呈的特別決議案及普通決議案均須以投票方式進行。

6. 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2014年6月30日以來有任何重大不利變動。

信託契約之副本以及管理人與受託人為使本通函所述之信託契約之建議修訂生效而擬訂立之補充契約之草擬本，將於管理人之營業地點(地址為香港灣仔皇后大道東248號陽光中心30樓)以供查閱，查閱時間為香港持牌銀行一般營業日任何日子上午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、公眾假期及其他於辦公時間內任何時間於香港受八號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號影響之日。

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。

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

2015年2月17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 2015 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 2015 年 2 月 17 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。

盛百利財務顧問有限公司已獲管理人委任，就 2015 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日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) 2015 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「有關 2015 年延長豁免之獨立財務顧問函件」，其全文載於通函內。

有關 2015 年 延長 豁免 之 獨立 董事 委員會 函 件

經考慮盛百利財務顧問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日常及一般業務過程中訂立；及 (ii) 2015 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 2015 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 謝國生

謹啟

2015 年 2 月 17 日

有關 2015 年 延長 豁免 之 獨立 財務 顧問 函 件

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2015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。



CENTURION CORPORATE FINANCE LIMITED
盛百利財務顧問有限公司

7th Floor, Duke Wellington House
14 -24 Wellington Street
Central, Hong Kong

香港中環
威靈頓街14 - 24號
威靈頓公爵大廈7樓

電話：(852) 2525 2128
(852) 2525 6026
傳真：(852) 2537 7622

敬啟者：

建議延長若干持續關連人士交易之豁免期

緒言

吾等獲委任為獨立財務顧問，就2015年延長豁免及新年度上限向獨立董事委員會、受託人及獨立基金單位持有人提供意見，有關詳情載於致予基金單位持有人日期為2015年2月17日之通函（「**通函**」）所載之「董事會函件」內，而本函件構成通函之一部分。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）（「**首次豁免**」）。根據首次豁免之條款，首次豁免分別於2009年4月28日及2012年4月30日舉行之基金單位持有人特別大會上分別獲得延長，即分別為截至及包括2012年6月30日止三個年度期間（「**2009年延長豁免**」）以及截至及包括2015年6月30日止三個年度期間（「**2012年延長豁免**」）。由於管理人預期有關關連人士交易將於2015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，進一步延長2012年延長豁免及訂立截至及包括2018年6月30日止三個年度期間之新年度上限。

有關 2015 年 延長 豁免 之 獨立 財務 顧問 函 件

信託契約及《房地產基金守則》均規定，如基金單位持有人於提呈以供批准之決議案中擁有重大利益，而該利益有別於所有其他基金單位持有人之利益，則該基金單位持有人須放棄投票。由於 SKFE 關連人士集團及／或管理人集團之成員均於有關關連人士交易中擁有重大利益且該利益有別於所有獨立基金單位持有人之利益，故彼等須就批准 2015 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，成員包括關啟昌先生及謝國生博士(均為獨立非執行董事)，以就(i)有關關連人士交易是否在陽光房地產基金的日常及一般業務過程，按一般商業條款及公平原則訂立；及(ii)2015年延長豁免及新年度上限是否公平合理且符合陽光房地產基金、獨立基金單位持有人及基金單位持有人之整體利益，向獨立基金單位持有人提供意見。吾等已獲委任就上述要求及獨立基金單位持有人於特別大會上應如何投票，及向獨立董事委員會、受託人及獨立基金單位持有人提供意見。

本函件編撰人李僑生先生在投資銀行及企業融資方面擁有逾 25 年經驗。彼自 1994 年起一直為本公司之董事總經理。於出任現職前，彼曾任新鴻基有限公司之投資銀行分支機構新鴻基國際有限公司之董事。於 1991 年年初自加拿大返回香港前，彼曾於加拿大投資銀行公司 Walwyn Stodgell Cochran Murray Limited 之多倫多總部擔任企業融資專業人員。彼在加拿大接受教育並持有工商管理碩士學位及商學士學位。彼亦為加拿大銀行家學會資深會員以及香港證券及投資學會高級資深會員。

盛百利財務顧問有限公司乃獨立於(i)陽光房地產基金；(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，且不與彼等相關連。除就此項委任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，已審閱若干文件，包括但不限於關連租賃交易項下之所有租賃協議、該等交易各自之市場租金估值報告、許可使用協議及有關關連人士交易項下之其他協議、安排及／或分析。吾等亦依賴通函所載或管理人所提供之資料、意見、聲明及陳述之準確性。吾等假設向吾等提供或通函所述的所有該等資料、意見、聲明及陳述於其作出時均屬真實，且於特別大會日期仍屬真實。管理人及董事對通函所載資料之準確性共同及個別地承擔全部責任。吾等亦經作出一切所需查詢後確認管理人及董事於通函內所作之一切陳述乃就其所知、所信及其意向，經周詳審慎查詢後合理作出。

有關 2015 年延長豁免之獨立財務顧問函件

吾等亦已尋求及取得董事及管理人之管理層確認，所提供之資料及所表達之意見及聲明並無遺漏任何重大因素。吾等並無理由懷疑所獲提供資料之真實性、準確性及完整性，或相信任何重大事實或資料遭遺漏或隱瞞。然而，吾等並無對管理人及陽光房地產基金集團之事務或業務進行任何獨立調查。吾等認為吾等已獲提供並已審閱充足之資料，以達致知情意見。

主要考慮因素及理由

於吾等就 2015 年延長豁免(包括新年度上限及得出該上限之基準)達致建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 背景

有關關連人士交易、首次豁免、證監會所施加首次豁免須遵守之條件等之詳情，載於發售通函內「關連人士交易－若干交易之豁免」一節(第 412 至 418 頁)。如上文所述，證監會授予的首次豁免已分別根據 2009 年延長豁免及 2012 年延長豁免獲得延長。分別批准 2009 年延長豁免及 2012 年延長豁免之普通決議案已分別於 2009 年 4 月 28 日及 2012 年 4 月 30 日舉行之基金單位持有人特別大會通過。管理人現尋求將 2012 年延長豁免進一步延期至截至及包括 2018 年 6 月 30 日止三個年度。

有關關連人士交易歸類如下：

- (1) 關連租賃交易
- (2) 關連設施交易
- (3) 物業管理交易
 - (a) 陽光房地產基金資產之物業管理
 - (b) 第三方服務
 - (c) 公契
 - (d) 共同合作安排

有關上述各項之交易如下：

(1) 關連租賃交易

關連租賃交易於通函內被定義為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）進行之租賃及許可使用交易。

(2) 關連設施交易

關連設施交易於通函內被定義為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。

(3) 物業管理交易

物業管理交易乃被定義為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）進行涉及物業管理及營運之四類交易，即(a)陽光房地產基金資產之物業管理；(b)第三方服務；(c)公契；及(d)共同合作安排。

(a) 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組合之物業管理職務。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（因而為陽光房地產基金之關連人士），已按獨家基準獲委任經營、管理及營銷陽光房地產基金位於香港之所有物業（「陽光房地產基金物業」或個別物業稱為「陽光房地產基金物業」），惟須由管理人整體監督。物業管理人作為陽光房地產基金集團持有陽光房地產物業之成員公司（「陽光房地產基金物業公司」）之代理人，亦與提供清潔、保養、保安、公用設施、停車場管理、設計、行政及技術服務等之第三方服務供應商訂立合約，詳情載於下段。

(b) 第三方服務

陽光房地產基金物業公司及／或物業管理人（根據物業管理協議之條款，作為相關陽光房地產基金物業公司之代理人或其費用由有關陽光房地產基金物業公司承擔）將與第三方服務供應商訂立合約，於陽光房地產基金物業之日常及一般管理及營運過程中提供服務，其

中包括在陽光房地產基金物業之日常及一般管理及營運過程中提供清潔、保養、裝修(包括樓宇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。

(c) 公契

若干陽光房地產基金物業公司(如適用)受制於彼等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。此外，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集團所擁有之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。

(d) 共同合作安排

預計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。此等例子可能包括：

- (i) 以該等陽光房地產基金物業及SKFE關連人士集團及／或管理人集團所擁有鄰近陽光房地產基金物業之物業為共同利益而不時展開之建築工程、裝修或其他工程及／或採購之服務。
- (ii) 代表陽光房地產基金承辦之市場推廣及發展項目活動均不時以一項或以上陽光房地產基金物業及SKFE關連人士集團及／或管理人集團所擁有之物業為共同利益而進行。此外，預期陽光房地產基金集團與SKFE關連人士集團及／或管理人集團(及／或其他第三方)將訂立共同合作宣傳安排，當中包括但不限於提供免費泊車、就安排穿梭巴士服務與第三方訂立合約及有關陽光房地產基金物業之宣傳廣告。

2. 有關關連人士交易之條款

如發售通函第412頁所載，管理人已制訂內部監控制度，旨在確保有關關連人士交易按符合《房地產基金守則》之條款進行。按《房地產基金守則》之規定，所有有關關連人士交易須(其中包括)按公平原則、一般商業條款進行，並符合基金單位持有人之最佳利益。

有關 2015 年延長豁免之獨立財務顧問函件

一般而言，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前述準則，而這可能導致(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。

管理人須識別及監察陽光房地產基金之所有交易，以確定此等交易是否有關關連人士交易。此外，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基準，包括非關連及／或獨立人士提供之任何報價以及為支持有關基準而取得之獨立估值，而該等基準為上述交易之訂立依據。

經審閱陽光房地產基金之採購政策及程序，吾等認為該等內部採購程序在訂立任何關連人士交易前已予貫徹遵循，而該等交易乃由其合規部門定期監察，以確保遵守管理人內部監控程序。

證監會授出 2012 年延長豁免，受限於若干豁免條件，包括但不限於訂立有關關連人士交易之條件：

- (a) 於陽光房地產基金之日常及一般業務過程中訂立；
- (b) 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)之條款訂立；及
- (c) 根據有關協議及管理人監管本身之內部程序(如有)，按公平合理且符合基金單位持有人整體利益之條款訂立。

下文載列吾等已審閱(且已與上述一般條款及條件以及內部監控措施對比)之有關關連人士交易之條款。

2.1 關連租賃交易

除前一節所載條件(a)至(c)及下文第5節所載其他條件外，作為證監會所施加之一項條件，就關連租賃交易而言，於每項有關租賃及許可使用交易首次進行前須進行獨立估值，惟按標準或已公佈之價目進行者除外。

有關2015年延長豁免之獨立財務顧問函件

管理人已制定內部監控制度，旨在確保關連租賃交易得到監察及按符合《房地產基金守則》之條款進行。按《房地產基金守則》之規定，所有關連人士交易須(其中包括)按公平原則、一般商業條款進行並符合基金單位持有人之最佳利益。管理人亦須向其審核委員會證明所有關連租賃交易乃符合上述準則。

於截至2014年6月30日止最近兩個年度及截至2014年12月31日止六個月回顧期間(「回顧期間」)，共有六項涉及陽光房地產基金物業之寫字樓及商舖範圍之關連租賃交易。此外，共有六項涉及許可使用交易之關連租賃交易。該等許可使用安排均涉及陽光房地產基金物業兩個購物商場其中之一的範圍，而倘獲許可使用之租戶擁有營業額資料，則許可使用費乃基於有關營業額之百分比計算；倘並無營業額資料，則許可使用費乃基於所涉及之陽光房地產基金物業之有關零售之標準許可使用費計算。

吾等已審閱上述由陽光房地產基金集團、SKFE關連人士集團及／或管理人集團訂立之全部六項寫字樓及商舖租賃協議及其各自之估值報告。吾等留意到，在分別訂立上述六項租賃協議前，獨立物業估值師已進行物業租金估值，以確定所述物業之市場租金。然後，有關市場租金乃用於釐定上述租賃協議之租金，而吾等注意到，該等租金乃處於或高於相關估值報告所載之市場水平。除該等獨立估值報告外，吾等亦已審閱管理人所提供於同一陽光房地產基金物業涉及獨立第三方租戶之可資比較租賃交易，並信納於回顧期間訂立之關連租賃交易之條款就獨立基金單位持有人而言屬公平合理。

吾等亦已審閱上述六項租賃協議之其他條款，如租賃保證金、損壞及修復保證金、租期、管理費及差餉付款以及(如適用)免租期。將關連租賃交易與獨立第三方與陽光房地產基金集團就其他可資比較陽光房地產基金物業訂立之租賃協議之該等其他條款比較後，吾等注意到，該等主要條款(包括並無終止條款條文)亦與市場慣例一致，且該等市場條款於回顧期間已貫徹遵循。

吾等注意到，許可使用安排通常屬短期性質；而就吾等審閱之全部六項許可使用協議而言，其許可使用期介乎七至十七天。吾等已審閱另一項零售陽光房地產基金物業之其他獨立第三方許可使用安排，注意到關連許可使用安排之類似條款已貫徹應用於獨立第三方許可使用安排。將陽光房地產基金集團與獨立第三方就類似陽光房地產基金物業訂立之該等許可使用協議之主要條款比較後，吾等信納，該等關連許可使用交易乃於陽光房地產基金之日常及一般業務過程中訂立，其條款及條件且為一般商業條款，亦不遜於陽光房地產基金給予獨立第三方之條款。

根據上述審閱及特別是上述估值報告，吾等認為租金及關連租賃交易之其他條款及條件符合市場慣例，並按一般商業條款或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)之條款訂立，故吾等認為於回顧期間進行之關連租賃交易之條款就獨立基金單位持有人而言屬公平合理。由於吾等了解管理人將貫徹應用相同內部監控措施及程序，故吾等認為，截至2018年6月30日止未來三個年度將進行之關連租賃交易亦會按一般商業條款及公平原則進行，且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以及基金單位持有人之整體利益。

2.2 關連設施交易

據推測，陽光房地產基金集團將不時使用SKFE關連人士集團及／或管理人集團之設施(包括其酒店宴會廳及其他設施)，以便(其中包括)舉行基金單位持有人或投資者會議或分析師簡報會。於回顧期間，陽光房地產基金集團已訂立合共四項關連設施交易，全部均為使用酒店設施舉行基金單位持有人大會。管理人確認，所有關連設施交易乃於陽光房地產基金集團之日常及一般業務過程中進行，而交易條款為一般商業條款。訂立該等交易前，管理人已取得SKFE關連人士集團及／或管理人集團就該等酒店設施提供之有關報價，並將有關報價與獨立第三方所擁有及經營且具有相若評級之其他酒店設施提供之報價進行比較。

吾等已審閱及認為獨立第三方酒店之建議預訂合約及報價屬獨立及客觀數據；吾等亦注意到關連設施交易乃根據管理人要求(相若條款於建議預訂合約中訂明)按最低報價進行。作為管理人已遵循之內部監控及採購程序之一部分，管理人於訂立關連設施交易前已視估計成本報價、設施面積及茶點配套(如適用)為上述報價之一部分。吾等注意到，已遵循內部監控措施及採購程序，而甄選過程屬公平合理。

經審閱上述由管理人提呈之報價比較，吾等認為，(i)於回顧期間進行之關連設施交易之條款為一般商業條款，且就獨立基金單位持有人而言屬公平合理；及(ii)據我們了解管理人將貫徹應用相同內部監控措施及採購程序，故截至2018年6月30日止未來三個年度將進行之關連設施交易亦會按一般商業條款進行，且就獨立基金單位持有人而言屬公平合理。

2.3 物業管理交易

(i) 陽光房地產資產之物業管理

根據物業管理協議，就物業管理人提供之物業管理及租賃管理服務而言，彼等有權收取陽光房地產基金物業之物業收益總額每年3%之費用。就物業管理人提供之市場推廣服務而言，彼等亦有權收取相等於下列各項之佣金：

- 就取得為期三年或以上之租約，收取一個月基本租金；
- 就取得為期不足三年之租約，收取半個月基本租金；
- 就取得續租，不論續約年期長短均收取半個月基本租金；
- 就取得為期不足十二個月之許可使用，收取許可使用費用總額10%；及
- 就於租約期內按租約條款之規定處理之每次租金檢討，收取四分之一個月基本租金。

除上述費用外，物業管理人亦獲有關陽光房地產基金物業公司報銷就管理陽光房地產基金物業而產生之員工成本。

物業管理人根據物業管理協議之委任期將於2015年6月30日屆滿。管理人有意通過訂立將於2015年7月1日生效之補充協議，進一步延長物業管理人之委任期三年至2018年6月30日(包括該日)止，惟須待證監會批准及規管物業管理協議項下交易之條款及條件並無變更(公佈所述者除外)，方可作實。

吾等已審閱另外兩項房地產投資信託就物業及租賃管理服務及市場推廣服務之物業管理協議之已刊發條款並可以確認其條款大致可與物業管理協議之條款作比較。

因此，吾等認為就於陽光房地產基金物業提供有關物業管理及租賃管理服務之物業管理交易之條款為一般商業條款且屬公平合理。吾等亦認為，當物業管理協議按相同條款及條件(可作出公佈所述之建議小量修訂)重續時，截至2018年6月30日止未來三個年度將進行就於陽光房地產基金物業提供有關物業管理及租賃管理服務之物業管理交易亦將按一般商業條款進行、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以及基金單位持有人之整體利益。

(ii) 第三方服務

涉及第三方服務之物業管理交易將根據管理人內部採購程序進行，故此要求(其中包括)向承包商或供應商(包括SKFE關連人士集團及／或管理人集團及獨立第三方)招標或由彼等提供報價。

於回顧期間，SKFE關連人士集團及／或管理人集團提供之第三方服務為一項陽光房地產基金物業及其停車場提供保安服務。管理人確認，有關第三方服務之物業管理交易乃於陽光房地產基金之日常及一般業務過程中進行，而該等交易之條款為一般商業條款。吾等已審閱由SKFE關連人士集團及／或管理人集團提供該等服務之唯一一項合約。吾等亦已審閱招標概要、招標結果分析及管理人內部採購程序以及該等程序如何應用於篩選該等服務。雖然於回顧期間並無有關上述陽光房地產基金物業及其停車場之獨立第三方保安服務合約，惟吾等已審閱獨立第三方就其他陽光房地產基金物業訂立之其他保安服務合約，並信納該等保安服務合約之條款大致可與SKFE關連人士集團及／或管理人集團所提供上述第三方服務之條款作比較。此外，經審閱有關其他陽光房地產基金物業之獨立第三方服務合約之採購程序後，吾等注意到，管理人已遵行內部採購程序且招標及甄選程序屬公平合理。

經審閱上述招標程序及比較後，吾等認為，於回顧期間進行之第三方服務交易之條款乃於日常及一般業務過程中進行及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；據吾等了解管理人將貫徹應用相同內部監控措施及採購程序，故吾等認為，截至2018年6月30日止三個年度將進行之第三方服務交易亦會以一般商業條款按公平原則進行，且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以及基金單位持有人之整體利益。

(iii) 公契

吾等已向管理人尋求並獲提供涉及公契管理人之陽光房地產基金物業所有公契之文本。吾等注意到，各物業公契條款均存在差異，原因是該等公契乃於不同時期在不同市況下編製。吾等亦注意到，根據有關公契應付公契管理人之款項乃基於陽光房地產基金集團分佔有關陽光房地產基金物業之部分按比例釐定。

鑒於公契對公契管理人以及發展項目之全體業主及其業權繼承人(包括陽光房地產基金集團及其他獨立第三方)具有約束力(不論彼等是否公契之原本訂約方)，吾等認為，陽光房地產基金集團遵守有關公契乃屬公平合理及恰當。

(iv) 共同合作安排

於回顧期間，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／或管理人集團為零售陽光房地產基金物業之購物者提供免費泊車而訂立之共同合作推廣安排；及(ii)提供予業主會所會員由SKFE關連人士集團及／或管理人集團所開發之物業之擁有人之其他泊車特許，其金額極低。

就向零售陽光房地產基金物業商場購物者提供之免費泊車服務而言，免費泊車以免費泊車券／八達通卡之泊車費優惠形式提供予購物者(「泊車費優惠」，後者在採納八達通卡系統後已取代泊車券)，據此購物者可將汽車停泊於一項零售物業一期、二期及三期內之任何泊車位，其中陽光房地產基金擁有一期商場。因此，有關共同合作安排之條款主要是關於如何以公平公正方式分配泊車費優惠總額(已當作開支處理並由各訂約方根據免費泊車協議承擔)。根據有關協議，分配情況以公式計算，據此泊車開支已按各訂約方所擁有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獲市場公認為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屬公平合理。經審閱有關免費泊車協議及達致有關分配及調整之方法後，吾等認為上述調整之基準(即使用分佔建築面積之份額比例)及免費泊車協議之條款乃屬公平合理，且有關泊車費優惠符合陽光房地產基金及獨立基金單位持有人以及基金單位持有人之整體利益。

預期代表陽光房地產基金集團開展之共同營銷及拓展活動，將不時以一項或多項陽光房地產基金物業及SKFE關連人士集團及／或管理人集團擁有之物業之共同利益進行(於回顧期間並無進行有關營銷活動)。例如，上述零售陽光房地產基金物業需要向陽光房地產基金(擁有零售物業合共三期中之一期)撥回有關營銷開支。該等用於推廣所涉物業之廣告及特別活動之營銷開支將以所產生之費用為準，故吾等認為(i)有關成本分攤基準將以不遜於陽光房地產基金給予獨立第三方或獨立第三方提供(如適用)之條款及(ii)共同營銷及拓展活動之條款屬公平合理，且符合陽光房地產基金及獨立基金單位持有人以及基金單位持有人之整體利益。

有關 2015 年 延長 豁免 之 獨立 財務 顧問 函 件

3. 新年度上限之金額、基準及假設

下表概述「董事會函件」所載之過往交易金額、2012年延長豁免之年度上限及新年度上限。

表 A：有關關連人士交易之過往交易金額、2012年延長豁免之年度上限及新年度上限之概要

截至 6 月 30 日止年度 (港幣千元)	2012 年延長豁免之 過往交易金額			2012 年延長豁免之 年度上限			新年度上限		
	2013 年	2014 年	2015 年	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年
			(*截至 2014 年 12 月 31 日止 六個月)						
關連租賃交易	8,764	9,098	*4,609	11,730	12,010	13,400	13,880	14,070	14,740
關連設施交易	66	70	*161	250	270	295	400	440	490
有關以下之物業管理交易： 陽光房地產基金資產、 第三方服務及公契	15,704	16,901	*8,771	20,720	28,780	31,110	29,110	31,820	35,730
共同合作安排	1,475	1,663	*931	2,520	2,750	3,000	3,970	4,710	5,590

(附註：新年度上限乃按其各自之預計交易金額加上 10% 緩衝及向上調整至最接近之港幣 10,000 元釐定。有關慣例符合 2012 年延長豁免之過往安排。)

3.1 關連租賃交易

關連租賃交易之建議新年度上限主要涉及 SKFE 關連人士集團及／或管理人集團(作為關連租戶)預計應付之租金、樓宇管理、空調費及政府差餉。根據管理人編製之預計，關連租賃交易中有關租金付款之建議新年度上限乃經計及現有租賃協議之條款及其續訂之預期租金漲幅(寫字樓介於 5% 至 19%；而一間面積為 690 平方呎之零售店舖(目前用作管理處)則為 40%)後釐定。據悉，該等租金增長預計將於現有租賃協議(租期為兩年或三年)屆滿後生效。因此，按年率化基準計算，寫字樓及零售物業之租金漲幅大部分處於中高個位數範圍，惟一間面積為 690 平方呎之店舖租金漲幅為 40% (按三年年率化基準計算其每年漲幅為 13%)則除外。

一項約佔 1,250 平方呎零售面積之新關連租賃交易(目前預定作餐飲業用途)亦會按預算計劃進行。預計此新關連租賃交易之年度租金及其他支出約佔截至 2016 年 6 月 30 日止年度

有關 2015 年延長豁免之獨立財務顧問函件

所有關連租賃交易之總預計交易金額約港幣 12,610,000 元之 15%。此新關連租賃交易之預計租金漲幅約為每年 10% (假設新租約將於 2017 年 7 月訂立)。

就樓宇管理及空調費漲幅而言，管理人編製之預計假設自截至 2015 年 6 月 30 日止基礎年度起，至截至 2018 年 6 月 30 日止三個年度之按年漲幅介於 8% 至 10%。

預計關連租賃交易之新年度上限於截至 2018 年 6 月 30 日止三個年度將分別按年增長約 3.6%、1.4% 及 4.8%。該新年度上限亦已加入固有應急緩衝後釐定。

為評估管理人就陽光房地產基金物業所預計之租金漲幅之合理性，吾等已審閱下表所載摘錄自差餉物業估價署刊發之 2014 年 12 月香港物業報告之數據。

表 B：陽光房地產基金物業所處同一地區之寫字樓及零售物業之五年平均租金概要

第一部分：私人寫字樓－按地區和級別劃分之平均租金

年份	甲級	乙級				
	灣仔／ 銅鑼灣	上環	中環	灣仔／ 銅鑼灣	尖沙咀	油麻地／ 旺角
2009 年	464	238	478	321	282	275
2010 年	484	273	521	353	322	309
2011 年	571	311	611	394	344	328
2012 年	661	352	643	427	382	384
2013 年	709	382	681	465	414	412

* 附註：每月港幣／平方米

第二部分：私人零售－平均租金

年份	港島	九龍	新界
2009 年	1,079	1,073	855
2010 年	1,239	1,172	942
2011 年	1,296	1,243	1,038
2012 年	1,465	1,443	1,161
2013 年	1,549	1,482	1,176

* 附註：每月港幣／平方米

(資料來源：差餉物業估價署刊發之 2014 年 12 月香港物業報告)

表 B 第一部分說明甲級及乙級寫字樓(與陽光房地產基金物業之評級相同)之五年平均租金及第二部分為零售物業租金；該等物業分佈地區與陽光房地產基金物業所處地區相同，大部分租金漲幅介於高個位數至中雙位數。吾等認為，該等平均增幅支撐上述管理人預計之租金漲幅水平。

吾等認為上述所預計自截至 2015 年 6 月 30 日止基礎年度起之樓宇管理及空調費漲幅，直至截至 2018 年 6 月 30 日止三個年度按年增加 8% 至 10%，亦受下文第 61 頁 3.3(iii) 部圖 I 所載之分析支持。吾等認為樓宇管理及空調費漲幅主要受生活指數和勞工短缺及相關成本等其他市場因素所推動。圖 I 所示政府統計處公佈之綜合消費物價指數(「消費物價指數」)之按年變動百分率按年增加 4.9% (扣除一次性措施後為 3.1%)。上述消費物價指數之百分率增幅自 2013 年中以來已維持一段時間。於 2013 年之前，尤其在是 2011 年底至 2012 年初，有關消費物價指數較高(如於 2012 年 1 月為 6.1% (扣除一次性措施後為 6.7%))，但自此已降至前述的 2014 年 12 月的按年增長 4.9% (扣除一次性措施後為 3.1%)。

消費物價指數一般用作價格上漲之參考，而勞工短缺等其他市場因素，特別是樓宇管理、保安及清潔服務等較低薪工作之勞工短缺情況一直為過去數年價格上漲之其他主要動力。此勞工短缺情況一般被市場視為 2011 年 5 月實施最低工資條例後之後果。預期最低工資將於 2015 年中進一步向上修訂 8.3%。因此，吾等認為，上述樓宇管理及空調費之預計增幅高於消費者物價指數屬公平合理。

鑒於上述原因，吾等認為關連租賃交易之建議新年度上限之基準及假設就獨立基金單位持有人而言屬公平合理。

3.2 關連設施交易

據管理人推測，陽光房地產基金集團很可能會繼續不時使用 SKFE 關連人士集團及／或管理人集團之設施(包括其酒店宴會廳及其他設施)，以便(其中包括)舉行基金單位持有人或投資者會議或分析師簡報會。

於回顧期間，在 SKFE 關連人士集團及／或管理人集團擁有之酒店設施內舉行了三次基金單位持有人大會及一次基金單位持有人特別大會。陽光房地產基金集團於回顧期間就關連設施交易產生之實際開支分別約為港幣 66,000 元、港幣 70,400 元及港幣 161,200 元。管理人預期陽光房地產基金集團將持續需要此等關連設施交易，不僅舉行基金單位持有人大會，亦可能不時舉辦分析師簡報會及投資者關係活動。因此，經計及有關假設後，新年度

上限於截至 2016 年 6 月 30 日止年度初始增長 36% 至港幣 400,000 元，其後於截至 2017 年及 2018 年 6 月 30 日止兩個年度分別按年增長 10%。前述之 36% 初始增長乃由於管理人估計基金單位持有人大會、分析師簡報會及投資者關係的會議數目會增加及該等設施的租金上升所致。

經審閱管理人所提供來自其他獨立第三方酒店之報價(吾等認為屬可信獨立來源)及管理人為其分析師簡報會需要作出之預計後，吾等認為，關連設施交易之建議新年度上限屬公平合理，且符合陽光房地產基金及獨立基金單位持有人以及基金單位持有人之整體利益。

3.3 物業管理交易

(i) 陽光房地產基金資產之物業管理

於規管物業管理協議交易之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(可不時予以延長及／或修訂)而言，根據續訂之物業管理協議應付予物業管理人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(可不時予以延長及／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 章之一切申報、披露及基金單位持有人批准之規定。

因此，通函所述物業管理交易之建議新年度上限與 2012 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物業管理人之費用及報銷。

(ii) 第三方服務

物業管理交易中第三方服務之新年度上限主要包括與 SKFE 關連人士集團及／或管理人集團訂立服務合約之保安及清潔服務。管理人預期仍然需要該等服務其成本及開支每年上漲 10% 至 15%，且經計及可能採購額外第三方服務及其他調整後，截至 2016 年 6 月 30 日止基礎年度至截至 2018 年 6 月 30 日止兩個年度，預計增長(緩衝前)範圍介乎 11% 至 14%。該

等新年度上限於同期之複合年增長率約為 12.5%。成本及開支之此項預計增長反映目前嚴峻市況，乃由於根據最低工資條例定期檢討及修訂最低工資水平所致。

此外，管理人估計，截至 2018 年 6 月 30 日止三個年度之保安及清潔服務包括需要額外／臨時保安及清潔人員、與未來建築工程及可能出現之停車場系統故障有關之突發事件或措施。就此而言，管理人亦在預計時假設預計 SKFE 關連人士集團及／或管理人集團之建築或技術團隊就陽光房地產基金物業之技術及／或主要維修工程提供其他專業服務。根據該等基準及假設，預計交易金額當時輔以應急緩衝，以達致第三方服務之新年度上限之合併金額(包括向公契管理人支付以下公契之款項)。

(iii) 公契

物業管理交易中公契亦涉及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。截至 2018 年 6 月 30 日止三個年度，根據該等公契應向公契管理人支付之款項及費用(應涵蓋管理人預計之上述服務)按 8% 至 12% 之年增長率(緩衝前)增長。該等公契款項及費用之新年度上限於同期之複合年增長率約為 10.0%。

此項預計增長之理由與上文所述物業管理交易中第三方服務之理由相同，即定期檢討最低工資水平、市場上勞工短缺、通脹因素及其他相關困難造成之嚴峻勞工市況。此外，現時屬於公契類別之陽光房地產基金物業中平均樓齡約 18 年之老舊設施將為可能根據該等公契提高應向公契管理人支付之供款及費用之另一個更明顯因素。就此而言，可能由於老舊，管理人亦預計為若干陽光房地產基金物業進行若干架構維修及更換工程，因此向公契管理人提供之相關供款撥備有所增加。最後，大量陽光房地產基金物業在公契管理人之物業管理賬目中出現虧損，且在某些情況下，預計會提高向公契管理人支付之款項以消除相關虧損。

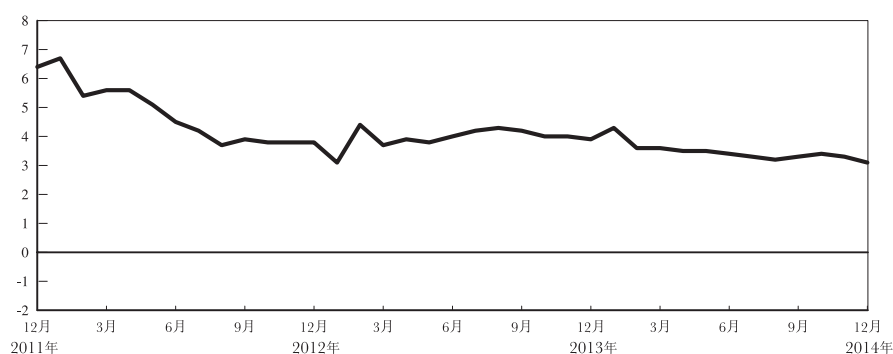
目前有十二個陽光房地產基金物業屬本項公契類別，應向公契管理人(均為管理人集團之成員)支付款項及費用。吾等已審閱 2013/14 年度之相關付款及費用，並在彼等各自寫字樓／零售(例如每平方呎租金及地點等)類別內審閱，且吾等已與管理人討論若干陽光房地

產基金物業似乎有較高之每平方呎付款比率。吾等獲管理人告知，付款比率較高的主要原因為相關陽光房地產基金物業之不同面積、設施、樓齡及預計即將採取之樓宇維修要求，及經參考其他可資比較物業及其管理費付款，吾等信納該等付款符合市場行情。

截至2016年6月30日止基礎年度至截至2017年及2018年6月30日止兩個年度，第三方服務與上述公契之新年度上限之合併金額分別按年增加約9%及12%。吾等認為，為評估管理人預計主要由於生活指數水平引致合併新年度上限增長之合理性，吾等已審閱下表所載摘錄自統計處刊發之2014年12月消費物價指數月報。

圖I：扣除所有政府一次性紓困措施之影響後綜合消費物價指數之按年變動率

變動率(%)



(資料來源：統計處刊發之2014年12月消費物價指數月報)

上圖載列扣除所有政府一次性紓困措施(包括公屋免租、寬免差餉、電費補貼及其他)之影響後綜合消費物價指數之按年變動率。2014年12月之綜合消費物價指數顯示按年增長4.9%(經扣除一次性措施影響後為3.1%)及上文所述綜合消費物價指數自2013年初至年中已維持一段時間。於2013年之前，尤其是2011年末至2012年初，相關綜合消費物價指數更高(例如2012年1月為6.1%(經扣除一次性措施之影響後為6.7%))，但已於2014年12月維穩在按年增加4.9%(經扣除一次性措施之影響後為3.1%)的水平。未來數年，預期招募樓宇保安、清潔及保養人員之勞工市場將繼續面臨人力供應緊張，因而面臨工資上漲壓力。

吾等注意到上述消費物價指數增長率低於上述第三方服務及公契管理人費用項下之部分預計增長，一般的物價增長市場方向並無跟隨消費物價指數百分率的增長，反而超越其上。尤其明顯是低收入工種如樓宇建築、保安及清潔行業的工作。

有關2015年延長豁免之獨立財務顧問函件

鑒於上文綜合消費物價指數之分析及展望，吾等認為，與第三方服務及公契有關之物業管理交易之新年度上限之預計年度增長率對獨立基金單位持有人而言屬公平合理。

(iv) 共同合作安排

截至2018年6月30日止三個年度，預計共同合作安排主要包括陽光房地產基金集團與SKFE關連人士集團及／或管理人集團為零售陽光房地產基金物業之共同宣傳及發展活動提供泊車費優惠及市場推廣開支而訂立之共同合作宣傳安排。

預計提供泊車費優惠自截至2016年6月30日止基礎年度至截至2017年及2018年6月30日止兩個年度按年增長20%。吾等已與管理人及物業管理人討論此預計增長水平，且吾等了解到駕車前往陽光房地產基金物業購物中心之商舖呈現增長趨勢。吾等進一步注意到就泊車費優惠而言，截至2013年6月30日止年度至截至2014年6月30日止年度之過往增長率約為13%。考慮此13%之過往增長率時，鑒於泊車設施之需求不斷增加，故20%之預計增長率屬合理，而由於吾等注意到泊車時租於2015年初已由10%增加至12.5%，故亦設想泊車時租將會增加。因此吾等贊同管理人就增長趨勢之意見。向物業業主會所之成員提供免費泊車所涉之金額過去及將來僅繼續為極低。

預計共同合作安排中市場推廣開支包括陽光房地產基金集團將參與之共同宣傳活動(每年六大節日活動中之兩項)以及其廣告及其他共同宣傳活動，管理人普遍預計所有活動自截至2016年6月30日止基礎年度至截至2017年及2018年6月30日止兩個年度按年增長約15%。鑒於上文綜合消費物價指數圖表所載成本普遍上漲，建築工人(特別宣傳及節日活動所需)嚴重短缺等帶動成本上升之其他市場因素及預期最低工資將於2015年中進一步向上修訂8.3%，吾等認為預計相關開支上漲屬合理。基於應急原因，管理人亦已包括緩衝，以達致共同合作安排之新年度上限。

基於上述基準及消費物價指數上漲(如本節早前所述)，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。

經計及上述分析，吾等認為董事會建議之各種有關關連人士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。

4. 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，為基金單位持有人及公眾投資者提供投資於其多元化物業組合之機會。大部分有關關連人士交易乃於上市日期前因歷史原因已存在，因此管理人無可避免地須於日常管理陽光房地產基金物業中進行該等交易。

陽光房地產基金之收入主要來源於可向基金單位持有人提供穩定回報之租金來源。經計及相關穩定因素及下列因素：

- (i) 關連租賃交易不僅會向陽光房地產基金集團提供穩定及可靠來源收入，而且從實際角度而言，由於進行部分關連租賃交易而為物業管理人提供一間寫字樓，以便其妥善管理相關陽光房地產基金物業實屬必要；
- (ii) 就關連設施交易而言，陽光房地產基金集團需要使用相關設施舉行基金單位持有人大會及投資者分析師簡報之用；及
- (iii) 關於陽光房地產基金資產之物業管理、第三方服務、公契及共同合作安排之物業管理交易，對日常管理陽光房地產基金物業及加強其預計具競爭力營運成本、共同市場推廣之協同作用、宣傳活動及採購不同服務亦屬必要，

吾等認為，有關關連人士交易為於陽光房地產基金集團之日常及一般業務過程中進行之商業交易，而繼續進行有關關連人士交易屬合理，並符合陽光房地產基金、獨立基金單位持有人及基金單位持有人之整體利益。

5. 豁免條件

如陽光房地產基金於 2012 年 4 月 30 日在陽光房地產基金之基金單位持有人特別大會上就批准 2012 年延長豁免之投票結果作出之公佈所載，有關關連人士交易須遵守以下審閱規定：

(i) 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 條之規定，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。

(ii) 核數師之審閱程序

就每一有關之財政期間而言，管理人將委任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：

- (a) 獲得董事會（包括獨立非執行董事）批准；
- (b) 根據陽光房地產基金之定價政策訂立；
- (c) 根據監管該等交易之協議（如有）之條款訂立；及
- (d) 總值並無超逾上文表 A 所述之相關年度上限。

(iii) 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乃：

- (a) 於陽光房地產基金之日常及一般業務過程中訂立；
- (b) 按一般商業條款（如有充足可資比較之交易）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）之條款訂立；及
- (c) 根據有關協議及管理人監管本身之內部程序（如有），按公平合理及符合基金單位持有人整體利益之條款訂立。

(iv) 核數師取閱賬目及記錄

管理人須容許及須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記錄，以就交易作出報告。

(v) 向證監會發出通知

如管理人知悉或有理由相信陽光房地產基金之核數師及／或獨立非執行董事將不能確認上文(ii)及(iii)項之事宜，管理人須即時知會證監會及刊發公佈。

有關 2015 年延長豁免之獨立財務顧問函件

(vi) 其後提高年度上限需要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：

- (a) 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 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) 管理人須根據《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
- (c) 上文 (i) 至 (v) 段所述之規定將持續適用於有關交易，惟將會適用提高之年度上限金額。

(vii) 《房地產基金守則》第 8.14 條

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》其後如有任何修訂，於披露及／或基金單位持有人批准方面，可能施加更嚴格之要求時，管理人須遵守《房地產基金守則》第 8.14 條之所有規定。

意見

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為：

- (a) 有關關連人士交易乃／或將於陽光房地產基金之日常及一般業務過程中進行，而其條款乃／或將於按一般商業條款及公平原則訂立；及
- (b) 2015 年延長豁免（包括新年度上限）及其基準及假設屬公平合理，並符合陽光房地產基金、獨立基金單位持有人及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，於特別大會上投票贊成批准 2015 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、獨立基金單位持有人及受託人 台照

代表
盛百利財務顧問有限公司
董事總經理
李僑生
謹啟

2015 年 2 月 17 日

管理人建議尋求基金單位持有人批准以對信託契約作出修訂，相關條款之全文或摘錄，連同下文分別以下劃線文本及刪除線文本所示之建議增補及刪除轉載於本附錄一中。本附錄一所載建議信託契約修訂之所有界定詞彙乃於信託契約內已作釋義之詞彙，故具有信託契約所賦予之相同涵義。

(請參閱第1項特別決議案)

1. 信託契約第19.2(a)條修訂如下：

- (a) 受第19.2(e)條所規限，陽光房地產基金經成立以主要直接或透過特定用途公司間接投資於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／寫字樓物業及停車位)，以及工業物業、酒店及服務式住宅。除酒店及服務式住宅須透過特定用途公司間接持有外，陽光房地產基金可直接或透過特定用途公司間接持有房地產。[管理人(代表陽光房地產基金)僅可直接或透過特定用途公司間接投資於房地產及其他授權投資且必須管理存置物業，以使無論在任何時候，陽光房地產基金之主要投資資產總值至少75%為一般可產生收入均必須被投資於產生定期租金收入之房地產項目。]

(註：倘第2項特別決議案未能通過，則上文方括號內之文字所示之建議修訂將不會生效。)

管理人建議尋求基金單位持有人批准以對信託契約作出修訂，相關條款之全文或摘錄，連同下文分別以下劃線文本及刪除線文本所示之建議增補及刪除轉載於本附錄二中。本附錄二所載建議信託契約修訂之所有界定詞彙乃於信託契約內已作釋義之詞彙，故具有信託契約所賦予之相同涵義。

(請參閱第2項特別決議案)

1. 於信託契約第1.1條下按字母順序加入如下「物業發展及相關活動」之新釋義：

「物業發展及相關活動」 指陽光房地產基金根據《房地產基金守則》，進行收購一棟建築物內的未竣工單位及進行物業發展(包括新發展項目及重建現有物業)；

2. 於信託契約第1.1條下按字母順序加入如下「10%資產總值上限」之新釋義：

「10%資產總值上限」 指資產總值之10%，即發展成本總額之最高限額；

3. 於信託契約第1.1條下按字母順序加入如下「發展成本總額」之新釋義：

「發展成本總額」 具有第19.2(b)條賦予之涵義；

4. 於信託契約第1.1條下按字母順序加入如下「資產總值」之新釋義：

「資產總值」 具有第19.2A條賦予之涵義；

5. 信託契約第19.2(a)及(b)條修訂如下：

在本信託契約及《房地產基金守則》之條文規限下，陽光房地產基金之投資政策及目標如下：

- (a) 受第19.2(e)條所規限，陽光房地產基金經成立以主要直接或透過特定用途公司間接投資於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／寫字樓物業及停車位)[，以及工業物業、酒店及服務式住宅]。除酒店及服務式住宅須透過特定用途公司間接持有外，陽光房地產基金可直接或透過特定用途公司間接持有房地產]。管理人(代表陽光房地產基金)僅可直接或透過特定用途公司間接投資

於房地產及其他授權投資且必須管理存置物業，以使無論在任何時候，陽光房地產基金之主要投資資產總值至少75%為一般可產生收入均必須被投資於產生定期租金收入之房地產項目。

(註：倘第1項特別決議案未能通過，則上文方括號內之文字所示之建議修訂將不會生效。)

- (b) 管理人可從事或參與物業發展及相關活動，包括購入空置及沒有產生收入或正在進行大規模發展、重建或修繕的一棟建築物內的未竣工單位，惟(i)陽光房地產基金進行之所有物業發展及相關活動(就此而言，不得包括修繕、加裝及裝修)之投資總額(該款項為陽光房地產基金所承擔及將予承擔之所有項目費用總額，包括收購土地之費用(如有)以及發展或建築費用及融資成本)連同(ii)該等房地產所收購未竣工單位之合約總值((i)及(ii)統稱為「發展成本總額」)於任何時候均不得超過於收購存置物業時資產淨值總額之10%資產總值上限(或《房地產基金守則》所規定之有關其他百分比)。

...

6. 緊隨信託契約第19.2條後加入新第19.2A條如下：

就計算10%資產總值上限所用之分母而言，陽光房地產基金之「資產總值」須根據下列公式釐定：

陽光房地產基金之「資產總值」= $GAV - D \pm V - DRI$

當中：

- | | | |
|------------|---|--|
| <u>GAV</u> | 三 | 陽光房地產基金最近期刊發賬目列示之資產總值； |
| <u>D</u> | 三 | 陽光房地產基金最近期刊發賬目中建議之任何分派及自發佈陽光房地產基金最近期刊發賬目起所宣派任何分派之金額； |
| <u>V</u> | 三 | 認可估值師根據其於陽光房地產基金最近期刊發賬目之後發佈之估值報告釐定陽光房地產基金之房地產價值之變動(如有)；及 |
| <u>DRI</u> | 三 | 任何在建物業之投資價值(為免生疑問，不包括正處於重建現有物業之價值)。 |

7. 信託契約第 19.3(c) 及 (f) 條修訂如下：

在《房地產基金守則》之限制及規定所規限下，管理人應確保遵守以下投資限制：

...

- (c) 陽光房地產基金不得投資於空置土地或從事或參與任何物業發展活動(為免生疑問，不包括修繕、加裝及裝修)，除非該等投資為根據第 19.2(b) 條進行之物業發展及相關活動中不可或缺之部分及屬於陽光房地產基金之投資目標或政策範圍內；

...

- (f) 陽光房地產基金須持有各項投資(實質為房地產或持有房地產權益之任何特定用途公司之股份)自其收購日期起為期至少兩年(或倘為陽光房地產基金所進行關於物業發展及相關活動之任何有關投資，則自有關物業發展及相關活動完成之日起為期至少兩年)，除非於有關期間到期前陽光房地產基金已將出售之理據清楚地傳達給持有人及持有人於管理人根據附表 A 召開之會議上以特別決議案批准出售有關投資。

8. 信託契約第 28.4(c) 條修訂如下：

管理人應就交易向持有人寄發通函，而根據《房地產基金守則》(或按受託人或管理人之合理意見)需要持有人之批准，包括：

...

- (c) 出售自購買日期其購買日期(或倘陽光房地產基金從事物業發展及相關活動，則自有關房地產之該等物業發展及相關活動完成之日)起計不足兩年之房地產；

...

管理人建議尋求基金單位持有人批准以對信託契約作出修訂，相關條款之全文或摘錄，連同下文分別以下劃線文本及刪除線文本所示之建議增補及刪除轉載於本附錄三中。本附錄三所載建議信託契約修訂之所有界定詞彙乃於信託契約內已作釋義之詞彙，故具有信託契約所賦予之相同涵義。

(請參閱第3項特別決議案)

1. 於信託契約第1.1條下按字母順序加入如下「相關投資」之新釋義：

「相關投資」 具有第19.2(c)條賦予之涵義；

2. 緊隨信託契約第19.2條第(b)項後加入新第(c)項如下，而第19.2條原有之第(c)、(d)及(e)項將分別重新編號為第(d)、(e)及(f)項：

在本信託契約及《房地產基金守則》之條文規限下，陽光房地產基金之投資政策及目標如下：

...

- (c) 在符合《房地產基金守則》之限制及規定及第19.3(d)條條文規限下，陽光房地產基金可投資於以下金融工具(「相關投資」)：

(i) 於聯交所或其他國際認可證券交易所上市之證券；

(ii) 非上市債務證券；

(iii) 政府證券及其他公共證券；及

(iv) 本地或海外物業基金。

...

3. 緊隨信託契約第19.3條第(c)項後加入新第(d)項如下，而第19.3條原有之第(d)、(e)及(f)項將分別重新編號為第(e)、(f)及(g)項：

在《房地產基金守則》之限制及規定所規限下，管理人應確保遵守以下投資限制：

...

- (d) 相關投資連同陽光房地產基金之其他非房地產資產的合併價值，與發展成本總額合計起來，無論在任何時候均不得超過陽光房地產基金資產總值之25%。就此而

言，真正以對沖為目的之對沖工具及作為陽光房地產基金之房地產之一部分而計入其估值及財務報表之房地產相關資產(例如裝置及裝備)，可以不被視為上述「其他非房地產資產」；

...

4. 緊隨信託契約第 19.3 條重新編號之第 (g) 項後新加入之第 19.3 條第 (h) 項如下：

(h) 無論在任何時候，陽光房地產基金所持有的由任何單一公司集團發行之相關投資之價值不得超過陽光房地產基金資產總值之 5%。

5. 信託契約第 21.2(d) 條修訂如下：

一項授權投資於任何指定日期之價值指：

- (a) (倘投資屬於「授權投資」釋義中任何段落所述之範疇，並且性質上為房地產，無論由受託人直接或透過特定用途公司間接持有，須受第 21.1、21.5 及 21.6 條規限) 如有關：
- (i) 陽光房地產基金收購一項授權投資，則為其收購日期之收購成本；及
- (ii) 認可估值師根據該信託契約之任何條文於陽光房地產基金收購有關授權投資之日後就該等授權投資所得出之後續估值，則為由該估值釐定之該授權投資之價值；
- (b) (倘投資屬於「授權投資」釋義中任何段落所述之範疇，並且性質上為現金或現金等值項目)，有關投資須按其市值(倘為不計息交易，則連同應計利息)釐定價值，除非管理人認為須作出任何調整以反映其價值；及
- (c) (倘投資屬於「授權投資」釋義中任何段落所述之範疇，並且性質上為任何融資公司已發行股本之股份)，有關投資須按任何有關融資公司之最近期經審核財務報表釐定價值；

- (d) (倘投資屬於「授權投資」釋義中(d)段所述之範疇，包括相關投資，而第21.2(a)、(b)、(c)及(e)條對其並不適用)，則為根據香港會計師公會頒佈於相關財政年度適用之公認會計原則釐定之價值；及
- (e) (倘投資屬於「授權投資」釋義中(e)段所述之範疇)，有關投資須根據第21.4條釐定價值，

及存置物業於任何指定日期之價值指於有關日期由存置物業組成之所有授權投資之價值總額，惟在所有情況下該價值須根據香港會計師公會頒佈於相關財政年度適用之公認會計原則作出。

管理人建議尋求基金單位持有人批准以對信託契約作出修訂，相關條款之全文或摘錄，連同下文分別以下劃線文本及刪除線文本所示之建議增補及刪除轉載於本附錄四中。本附錄四所載建議信託契約修訂之所有界定詞彙乃於信託契約內已作釋義之詞彙，故具有信託契約所賦予之相同涵義。

A 部. 與以分派作再投資、代表、投票安排及輕微修訂有關之修訂

(請參閱第4項特別決議案)

1. 信託契約第8.2條修訂如下：

在不影響第7.1條及第24條之一般性原則下，根據第8條項下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」指基金單位於自基金單位按除淨基準(即排除享有與以分派作再投資安排有關之相關分派之權利)進行買賣之交易日(包括該日)起計緊接有關記錄日期前十個交易日之平均收市價。

2. 信託契約附表A第3.1段修訂如下：

於任何持有人大會上，合共登記持有不少於10%當時已發行及流通在外基金單位之兩名或以上持有人親身、由法團代表或委派代表出席，即構成處理事務之法定人數，惟就通過特別決議案而言則除外。通過特別決議案之法定人數須為親身、由法團代表或委派代表出席且合共登記持有不少於25%已發行及流通在外基金單位之兩名或以上持有人。除非於開始處理事務時與會者達所需之法定人數，否則在任何會議上不得處理任何事務。為免生疑問，可以分拆不同受委代表之方式行事，惟任何一名持有人委任之受委代表人數不得超過兩人(香港中央結算(代理人)有限公司(或其任何繼任人)或獲認可結算所(定義見《證券及期貨條例》)或其代名人除外)。

3. 信託契約附表A第3.11段修訂如下：

代表委任文書連同(如管理人要求)經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明之該授權書或授權文件副本，須於名列該文書之人士擬投票之大會或續會之指定舉行時間不少於四十八(48)小時前(倘於大會或續會舉行日期後進行投票表決，則須於指定進行表決時間不少於48小時前)送交於召開大會通告或任何續會通告(或在各

情況下，隨附有關通告一併寄發之任何文件)指定之地點，或如無指定地點則為過戶處之註冊辦事處，在不符合上述規定情況下，代表委任文書將不會被視為有效。代表委任文書於其中列為簽立日期之日起計十二(12)個月屆滿後將告無效~~，惟自有關日期起計十二(12)個月內舉行之原本大會之續會，或於有關原本大會或續會上要求之投票表決除外。~~送交代表委任文書後，持有人仍可親身出席有關大會並於會上投票或就有關投票表決，而在該情況下，代表委任文書將被視為已撤銷。獲委任為代表之人士毋須為持有人。

4. 信託契約附表A第3.3段修訂如下：

於任何會議上持有人大會上，提呈大會之決議案須以投票方式進行表決(除主席以誠實信用的原則作出決定，容許純粹有關程序或行政事宜之決議案以舉手方式表決外)，而以投票方式表決(或在上述情況下以舉手方式表決)之結果須被視為大會之決議案。就本第3.3段而言，「程序或行政事宜」包括：(a)並非載於大會議程或任何致持有人之補充通函內；及(b)牽涉到主席須維持大會有序進行及／或容許大會事務更妥善有效地處理，同時讓所有持有人有合理機會表達意見之職責。

B部.有關管理人權力、管理人費用支付方式以及管理人及受託人責任範圍之修訂

(請參閱第5項特別決議案)

1. 信託契約第7.7條修訂如下：

管理人購回或贖回基金單位

- (a) 在第7.7(b)條規限下，管理人獲授權代表陽光房地產基金於聯交所購回或贖回基金單位。
- (b) 除《房地產基金守則》、《收購守則》以及證監會不時刊發之其他相關守則及指引所容許者~~→或證監會根據其授出之任何豁免及豁除所容許者外~~，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。管理人僅可根據《房地產基金守則》、《收購守則》以及證監會可能刊發之任何其他適用守則及指引之適用條文，或根據證監會授出之任何豁免及豁除進行任何基金單位購回或贖回。

(c) 持有人無權要求購回或贖回其基金單位。

2. 信託契約第7.3(b)條修訂如下：

(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)管理人可酌情決定選擇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(1)於考慮到有關地區之法例或該地有關監管機構或證券交易所之規定後(在此情況下，管理人可酌情向市場上其他人士發售有關該等基金單位及／或可轉換工具之權利或配額，並將向原應享有上述權利或配額而由於上述豁除情況未能享有之相關持有人支付有關銷售(倘成功銷售)所得款項淨額(經扣除銷售成本))，或(2)就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(在此情況下，管理人可酌情為陽光房地產基金利益而銷售上述零碎配額)，(在各情況下均遵守《上市規則》之相關條文(猶如該等條文適用於陽光房地產基金)且不會與證監會刊發之任何適用規則及指引不一致為限)認為有關豁除或調整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《房地產基金守則》)。就上文(i)而言，(倘必要)受託人可酌情施加與相關銷售有關的其他條款及條件。

3. 信託契約第7.5條修訂如下：

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按配額比例獲得基金單位及／或可轉換工具者除外)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，

除非在無有關事先批准情況下有關發行未被《房地產基金守則》禁止或獲證監會不時就操作或嚴格遵守《房地產基金守則》授出之任何豁免或寬免所另行許可。

就第 7.5 條而言，基金單位及／或可轉換工具之發售須被視為及視作按比例作出，即使 (i) 管理人可酌情選擇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 (1) 於考慮到有關地區之法例或該地有關監管機構或證券交易所之規定後或 (2) 就零碎分配而言就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，(在各情況下均遵守，《上市規則》之相關條文(猶如該等條文適用於陽光房地產基金)不會與證監會刊發之任何適用規則及指引不一致為限)認為有關豁除或調整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《房地產基金守則》)。

4. 信託契約第 15.1(e)(i) 條修訂如下：

- (i) 倘以基金單位支付基本費用及／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公佈該財政年度之經審核年度業績之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。於就

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收購任何房地產融資而發行之基金單位數目(如有)之基金單位數目為上限。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。倘由於建議發行基金單位以支付基本費用及／或浮動費用而會達到觸發《收購守則》項下強制要約之任何限額，則基本費用或浮動費用(視情況而定)超出部分之付款將以現金形式支付。

5. 信託契約第24.11(e)(ii)條修訂如下：

管理人須從各基金單位持有人之分派權利中扣減以下所有款項：

...

- (ii) 須按法律或本信託契約進行之扣除，前提為在受託人及管理人均按誠實信用的原則且在無欺詐、疏忽、故意失責、違反本信託契約或違反任何適用法例或法規之情況下，受託人及管理人均毋須為受託人或管理人(視情況而定)作出或負擔之任何有關扣除向任何持有人或其他人士承擔責任，即使任何有關扣除原應不用作出或產生；

...

對本附錄五所轉載之信託契約相關條文之全文或摘錄之修訂毋須取得基金單位持有人之批准。建議作出之增補及刪除於下文分別以下劃線文本及刪除線文本標示。本附錄五所載建議信託契約修訂之所有界定詞彙乃於信託契約內已作釋義之詞彙，故具有信託契約所賦予之相同涵義。

1. 在信託契約之封面頁及敘文部分加入管理人(恒基陽光資產管理有限公司)及受託人(滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司)各自之中文名稱；

2. 信託契約第 1.1 條下「管理人」之釋義修訂如下：

「管理人」指恒基陽光資產管理有限公司(一家根據香港法例第 32 章《公司條例》(於 2014 年 3 月 3 日前有效))在香港註冊成立之公司，或根據本信託契約之條文獲委任擔任陽光房地產基金管理人之任何其他人士；

3. 信託契約第 1.1 條下「受託人」之釋義修訂如下：

「受託人」指滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司，或根據本信託契約之條文獲委任擔任陽光房地產基金受託人之任何其他人士；

4. 依字母順序重新排列信託契約第 1.1 條下「年度可分派金額」、「年度可分派收入」及「香港」之釋義；

5. 刪除信託契約第 1.1 條下「《公司條例》」之釋義；

6. 信託契約第 1.1 條下「過戶處」之釋義修訂如下：

「過戶處」指卓佳證券登記有限公司(其註冊辦事處位於香港皇后大道東 1 號太古廣場 3 座 28 樓)或不時獲受託人(按管理人之指示)委任(其中包括)於基金單位在聯交所或任何特定證券交易所上市期間一直保存及存置登記冊之有關人士；

7. 信託契約第 1.1 條下「證監會」之釋義修訂如下：

「證監會」指香港之證券及期貨事務監察委員會；

8. 信託契約第 1.1 條下「《收購守則》」之釋義修訂如下：

「《收購守則》」指證監會刊發之《公司收購、合併及股份購回購守則》(經不時修訂)；

9. 信託契約第 1.9 條修訂如下：

本信託契約之所有條文均受限於證監會不時書面委予之任何條件，包括有關嚴格遵守《房地產基金守則》、《收購守則》及任何授權條件之任何豁免或修訂，而任何該等條件均被視為載入本信託契約及倘與本信託契約的任何條文有任何不一致，即以該等條件(不論較嚴格與否)為準，惟因上述一項或多項條件委予受託人及管理人之關於本信託契約之任何進一步之職責，僅會在受託人或管理人(視情況而定)收到上述一項或多項條件後方可生效。當證監會不時向管理人發出任何該等條件時，管理人須迅速通知受託人及向受託人提供該等條件之副本，並連同受託人採取一切必要措施使任何該等條件生效。

10. 信託契約第 13.4(c)(iv) 條修訂如下：

受託人須：

...

(iv) 採取一切合理審慎措施以確保為陽光房地產基金銷售、發行、購回及註銷基金單位，乃按本信託契約、任何其他相關組成文件、《房地產基金守則》之條文，以及《收購守則》、《上市規則》及適用法律之適用條文進行；

...

11. 信託契約第 7.1 條修訂如下：

管理人具有代表陽光房地產基金根據本信託契約創立及發行基金單位及／或可轉換工具之獨家權利(包括但不限於首次發行基金單位及／或可轉換工具、供股、資本化發行、透過供股以外之方式發行新基金單位及／或可轉換工具、根據以分派作再投資再投資安排之發行、根據本信託契約向管理人發行基金單位以代替支付費用或作為向陽光房地產基金注入房地產之代價而發行之基金單位及／或可轉換工具)。

12. 信託契約第7.4(a)條修訂如下：

- (a) 在第7.5條及第31.1條規限下，除根據第7.3條發行外，倘屬下列情況可於任何財政年度發行、或(有條件或無條件地)同意發行基金單位(不論直接或根據任何可轉換工具)而毋須經持有人批准：

...

13. 信託契約第13.5條修訂如下：

在《房地產基金守則》及《收購守則》適用條文以及證監會授出之任何有關豁免及本信託契約第1.9條之規限下，本契約並無任何內容防止受託人或其關連人士與任何持有人(或任何公司或實體而其任何股份或其他證券為存置財產一部分)訂立或進行任何財務、銀行或任何其他類型交易，或防止其於任何該等合約或交易中擁有權益，惟任何該等交易均須按公平原則進行。受託人或任何其關連人士毋須就自任何該等交易取得或賺取或與之有關之任何溢利或利益向管理人或持有人或其中任何一方交代。在第31條規限下，受託人或其任何附屬公司或聯營公司可作為陽光房地產基金之銀行(倘其或任何附屬公司或聯營公司為銀行)以及在一般業務過程中與陽光房地產基金訂立所有常規財務、業務及銀行交易，而受託人或其任何附屬公司或聯營公司在任何方面均毋須就自任何該等交易產生之任何溢利、費用、佣金或其他利益向陽光房地產基金、持有人或管理人交代，惟受託人或其任何附屬公司或聯營公司在未經管理人事先書面批准的情況下，不得獲委任為陽光房地產基金之銀行。

14. 信託契約第21.1條修訂如下：

在《房地產基金守則》所載規定之規限下，受託人應酌情委任由管理人推薦之物業估值師為認可估值師，以對房地產進行估值，並須一直根據第13.4(c)(i)條及第13.4(c)(v)條行事，惟受託人可行使酌情權拒絕委任任何由管理人推薦，但受託人認為資格不足或對其誠信不滿意之認可估值師。在有關情況下，當管理人推薦之任何物業估值師未獲受託人委任，管理人將在本第21.1條之規限下推薦另一位物業估值師。當管理人向受託人作出有關推薦時，應考慮授權投資之具體類別及有關估值之內容，惟屬於土地形式之房地產投資，不論是由受託人直接持有或受託人經由特定用途公司間接持有，所選定之人士須從事香港之房地產估值業務之物業估值師，及其主要人員為香港測量師學會或皇家特許測量師學會(香港分會)之專業資深會員或資深專業會員，並且合資格按照《房地產基金守則》進行物業估值。管理人應就受託人之要求，提供所推薦物業估

值師之有關資料，該有關資料將協助受託人根據本第21.1條行使選任物業估值師之酌情權。就首次公開發售委任之認可估值師之薪酬應按公平原則釐定。其後，認可估值師之薪酬(應從存置財產中撥款支付)應按公平原則磋商，由管理人釐定，並經受託人批准，及於陽光房地產基金之年度財務報表中披露。

15. 信託契約第21.5(a)條修訂如下：

- (a) 陽光房地產基金各項土地形式之房地產(不論是由受託人直接持有或由特定用途公司間接持有)須由認可估值師每年至少全面估值一次，且管理人可全權酌情決定於其他日期進行額外之估值或檢查，而有關估值應根據香港測量師學會不時刊發之「物業估值準則」(Valuation Standards on Properties)或國際估值準則委員會(International Valuation Standards Committee Council)不時刊發之「國際估值準則」(International Valuation Standards)、《房地產基金守則》及對資產估值適用之任何慣例守則進行，惟陽光房地產基金成立後就陽光房地產基金土地形式之房地產之首次估值將於首次公開發售完成之財政年度之年底進行。



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(「陽光房地產基金」)謹訂於2015年3月13日(星期五)上午11時正假座香港銅鑼灣怡和街88號富豪香港酒店低座一樓富豪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5項決議案擬提呈為特別決議案，而第6項決議案擬提呈為普通決議案。

特別決議案

(1) 「動議：

- (a) 謹此根據信託契約第36.1條批准(i)有關物業類型之經擴大投資範圍(更多詳情載述於通函)及(ii)通函附錄一所載物業類型修訂；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。」

基金單位持有人特別大會通告

(2) 「動議：

- (a) 謹此根據信託契約第36.1條批准(i)有關物業發展活動之經擴大投資範圍(更多詳情載述於通函)及(ii)通函附錄二所載物業發展活動修訂；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(i)有關相關投資之經擴大投資範圍(更多詳情載述於通函)及(ii)通函附錄三所載相關投資修訂；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。」

(4) 「動議：

- (a) 謹此根據信託契約第36.1條批准與以分派作再投資、代表及投票安排有關之信託契約修訂(詳情載於通函附錄四A部)；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。」

基金單位持有人特別大會通告

(5) 「動議：

- (a) 謹此根據信託契約第36.1條批准與管理人權力、管理人費用支付方式以及管理人及受託人責任範圍有關之信託契約修訂(詳情載於通函附錄四B部)；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

(6) 「動議：

- (a) 謹此批准2015年延長豁免及新年度上限(定義見及載述於2015年2月17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，2015年2月17日

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2015年2月17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) 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。

基金單位持有人特別大會通告

- (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，必須於大會或其任何續會(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，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓(「**基金單位過戶處**」)，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。倘閣下於送交代表委任表格後出席大會或續會(視情況而定)，則委任代表表格將視作已撤銷。
- (d) 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。
- (e) 為釐定基金單位持有人出席大會並於會上投票的資格，陽光房地產將於2015年3月11日(星期三)至2015年3月13日(星期五)(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)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2015年3月10日(星期二)下午4時30分前送抵基金單位過戶處。
- (f) 大會上之表決將以投票方式進行。
- (g) 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。