

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

Henderson Sunlight Asset Management Limited 管理

- (1) 信託契約之建議修訂
- (2) 持續關連人士交易
- (3) 基金單位持有人特別大會通告

獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及
受託人之獨立財務顧問



董事會函件載於本通函第12至43頁。獨立董事委員會函件載於本通函第44至45頁，當中載有其致獨立基金單位持有人之意見。獨立財務顧問函件載於本通函第46至65頁，當中載有其致獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人之意見。

陽光房地產基金的特別大會謹訂於2021年5月5日(星期三)上午10時30分假座香港九龍尖沙咀彌敦道118號The Mira Hong Kong 18樓宴會廳舉行，召開特別大會通告載於本通函第N-1至N-4頁。隨函附奉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，務請盡快按隨附的代表委任表格所印列之指示填妥表格，惟無論如何最遲須於大會或其任何續會(視情況而定)的指定舉行時間48小時前交回陽光房地產基金的基金單位過戶處—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54樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可按意願親身出席大會或其任何續會，並於會上投票。

特別大會的預防措施

鑒於爆發2019冠狀病毒病，管理人將於特別大會採取以下預防措施，以保障基金單位持有人及其他與會者的健康及安全：

- (a) 強制性體溫檢測；
- (b) 提交健康聲明(表格隨附於本通函)；
- (c) 於任何時候必須佩戴外科口罩；
- (d) 每位與會者於進入會場時將會被安排指定座位範圍；及
- (e) 不會提供茶點、飲品及禮品。

管理人保留權利拒絕以下人士進入特別大會會場：

- (i) 拒絕遵守上述(a)至(d)項的措施；
- (ii) 體溫高於攝氏37.4度；或
- (iii) 正接受香港特別行政區政府強制的衛生檢疫或曾與任何接受檢疫人士有緊密接觸。

此等預防措施需時完成，故建議基金單位持有人提早到達以便準時進入特別大會會場。管理人希望各基金單位持有人理解與合作，藉以減低傳播2019冠狀病毒病的風險。

管理人提醒與會者應就自身情況審慎考慮出席特別大會的風險，並建議各基金單位持有人委任特別大會主席為其代表於特別大會上投票，而毋須親身出席特別大會。管理人將會注視2019冠狀病毒病的發展情況，並於臨近特別大會日期時就採取額外措施作出公佈(如有需要)。

2021年4月9日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	12
獨立董事委員會函件	44
獨立財務顧問函件	46
一般資料	66
 附錄 – 信託契約修訂	
一、 有關提高與物業發展及相關活動有關之投資上限之 信託契約建議修訂	I-1
二、 有關管理人雜項費用及向第三方代理支付之款項來源之 信託契約建議修訂	II-1
三、 有關年度可分派收入之信託契約建議修訂	III-1
四、 有關進行基金單位持有人大會之信託契約建議修訂	IV-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：

「文咸東街135商業中心公司」	指	Tinselle Investment Limited，文咸東街135商業中心物業之登記擁有人，為一間由陽光房地產基金擁有及控制之特定用途公司
「文咸東街135商業中心物業」	指	香港上環文咸東街135號文咸東街135商業中心多個部分
「2018年通函」	指	陽光房地產基金日期為2018年4月13日之通函
「2018年延長豁免」	指	證監會就陽光房地產基金集團（作為一方）與陽光房地產基金之若干關連人士（作為另一方）之間涉及(i)租賃及許可使用安排及(ii)物業管理及營運之持續關連人士交易，向陽光房地產基金授出豁免嚴格遵守房地產基金守則第8章之規定，有關豁免於2018年5月2日舉行之基金單位持有人特別大會上以普通決議案方式獲批准延長至2021年6月30日止（包括該日），有關詳情分別載於發售通函及2018年通函
「調整」	指	於陽光房地產基金相關財政年度之收益表內扣除或計入之調整，其影響將於計算年度可分派收入時撇除
「物業發展成本總額」	指	(i)房地產基金進行的所有物業發展之投資總額；及(ii)房地產基金購入的空置及沒有產生收入或正在進行大規模發展、重建或修繕之樓宇的未完成房地產單位之合約總值兩者之合併價值
「該公佈」	指	管理人就（其中包括）陽光房地產基金之信託契約之建議修訂及持續關連人士交易刊發日期為2021年3月31日之公佈

釋 義

「年度可分派收入」	指	根據現有信託契約所界定，管理人所計算相當於陽光房地產基金及受託人代表陽光房地產基金全資擁有之每間公司（僅就此而言，並不理會無權投票及無權收取溢利分派之已發行股本之任何部分）於相關財政年度之綜合經審核除稅後淨溢利之金額，經調整以撇除調整之影響
「年度可分派收入修訂」	指	信託契約有關年度可分派收入之建議修訂，其詳情載於本通函附錄三，為特別大會通告所載第3項建議特別決議案，並由基金單位持有人於特別大會上考慮及酌情批准
「聯繫人」	指	具有房地產基金守則賦予該詞彙之涵義
「百利商業中心公司」	指	新萬發展有限公司(Newcorp Development Limited)，百利商業中心物業之登記擁有人，為一間由陽光房地產基金擁有及控制之特定用途公司
「百利商業中心物業」	指	香港九龍尖沙咀漆咸道南87至105號百利商業中心地下多間舖位
「董事會」	指	董事會
「代收費用」	指	就一項物業而言，於有關期間內，租戶或許可使用者應付予相關物業持有公司之所有冷氣費、管理費、推廣費、政府差餉、政府地租、公用事業開支、清潔及其他費用
「緊密聯繫人」	指	具有房地產基金守則賦予該詞彙之涵義
「進行基金單位持有人大會修訂」	指	信託契約有關進行基金單位持有人大會之建議修訂，其詳情載於本通函附錄四，為特別大會通告所載第4項建議特別決議案，並由基金單位持有人於特別大會上考慮及酌情批准

釋 義

「關連公契」	指	關連公契經理人現時據此而獲委任之公契
「關連公契經理人」	指	具有本通函董事會函件內「 <i>持續關連人士交易：物業管理交易 – (C)公契</i> 」一節下賦予該詞彙之涵義
「關連人士」	指	具有房地產基金守則賦予該詞彙之涵義
「公契」	指	就物業持有公司所擁有之物業而言，界定及規管樓宇或發展項目（該物業構成其中一部分）之擁有人及公契經理人之權利、權益及責任，並訂明有關（其中包括）管理及保養該樓宇發展項目之條文之契約
「正式服務協議」	指	具有本通函董事會函件內「 <i>持續關連人士交易：物業管理交易 – (B)總服務協議 – (iii)主要事項</i> 」一節下賦予該詞彙之涵義
「存置財產」	指	現時根據信託契約以信託形式持有或視為持有之陽光房地產基金全部資產
「董事」	指	管理人之董事
「公契管理費」	指	相關物業持有公司應付予相關關連公契經理人的管理費用及開支
「公契經理人」	指	根據公契獲委任為有關樓宇或發展項目之管理人
「特別大會」	指	特別大會通告召開之基金單位持有人特別大會或其任何續會，以考慮及酌情批准（其中包括）信託契約修訂及物業管理交易
「特別大會通告」	指	本通函中所載之特別大會通告
「延長年期」	指	截至2024年6月30日止三個年度

釋 義

「第五份補充協議」	指	日期為2021年3月31日由管理人與物業管理人就(其中包括)延長物業管理人任期簽訂之物業管理協議第五份補充協議
「資產總值」	指	相關房地產基金之資產總值
「物業收益總額」	指	就一項物業及相關期間而言，相等於收益總額減去代收費用之金額
「收益總額」	指	<p>就一項物業及相關期間而言，於相關期間經營該項物業而應計或產生之所有收入，包括但不限於基本租金收入、營業額租金、許可使用費、代收費用以及租戶、許可使用者及特許經銷商應付之其他款項(經扣除所有回扣、退款、抵免或折扣及免租期回扣)、業務中斷保險款項、停車場收入、大堂中庭收入、利息收入、廣告及經營該項物業應佔之其他收入，惟不包括以下各項：</p> <ul style="list-style-type: none">(i) 銷售及/或出售物業及/或營運設備或其任何部分所得或所產生之款項；(ii) 投購保險所得的所有款項(惟不包括構成收益總額一部分之業務中斷保險款項)；(iii) 所有租金及其他可退回保證按金；(iv) 物業之租戶、許可使用者及使用者就銷售或供應服務或貨品而須支付之所有稅項(不論於現時或未來生效)，該等稅項須由相關物業持有公司向稅務機關支付；及(v) 任何調整付款(定義見發售通函)(已悉數支付)

釋 義

「港幣」	指	香港法定貨幣港幣
「恒基地產」	指	恒基兆業地產有限公司(Henderson Land Development Company Limited)，一間於香港成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「恒基地產集團」	指	恒基地產及其附屬公司
「恒基地產相關集團」	指	恒基地產及其附屬公司及聯繫人(為免生疑問，不包括陽光房地產基金集團)
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「提高物業發展上限」	指	建議提高物業發展上限至陽光房地產基金於任何時候資產總值之25%(或房地產基金守則容許之較高百分比)
「獨立董事委員會」	指	就物業管理交易向獨立基金單位持有人提供意見而成立之董事會獨立委員會，由獨立非執行董事關啟昌先生、謝國生博士及郭淳浩先生組成
「獨立財務顧問」	指	鼎珮證券有限公司(VMS Securities Limited)，一間可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，並獲委任為獨立財務顧問，就物業管理交易向獨立董事委員會、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	於物業管理交易中擁有重大利益者以外之基金單位持有人
「聯營實體」	指	陽光房地產基金投資於或透過投資於房地產基金守則所容許由陽光房地產基金以大多數權益或少數權益擁有之任何共同擁有物業之任何實體或任何合夥企業或其他安排

釋 義

「光華廣場公司」	指	實盈置業有限公司(Seiren Investment Limited)及聲亮投資有限公司(Sound Bright Investment Limited)，光華廣場物業之登記擁有人，均為由陽光房地產基金擁有及控制之特定用途公司
「光華廣場物業」	指	香港新界元朗大棠路11至15號光華廣場多個部分
「最後實際可行日期」	指	2021年4月7日，即本通函付印前以確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「管理人」	指	恒基陽光資產管理有限公司(Henderson Sunlight Asset Management Limited)，一間於香港成立之有限公司，為恒基地產之間接全資附屬公司，並作為陽光房地產基金之管理人
「總服務協議」	指	日期為2021年3月31日由恒基地產與管理人訂立之總協議，當中載有規管服務交易之框架條款
「最高上限」	指	具有房地產基金守則賦予該詞彙之涵義
「新都城一期公司」	指	Sunlight Crownwill Limited，新都城一期物業之登記擁有人，一間於英屬處女群島成立之有限公司，及由陽光房地產基金擁有及控制之特定用途公司
「新都城一期物業」	指	位於香港將軍澳運亨路1號新都城一期商業發展項目(包括其停車位)
「少數權益物業」	指	陽光房地產基金將不會擁有大多數(即超過50%)擁有權及控制權之共同擁有物業，包括合資格少數權益物業及非合資格少數權益物業

釋 義

「雜項費用修訂」	指	信託契約就(i)管理人之浮動費用之計算；(ii)陽光房地產基金收購或出售房地產應付予管理人之收購費用及沽售費用之計算基準；及(iii)收購或出售任何房地產向第三方代理或經紀支付之款項來源(其詳情載於本通函附錄二)之建議修訂，為特別大會通告所載第2項建議特別決議案，並由基金單位持有人於特別大會上考慮及酌情批准
「物業收入淨額」	指	管理人根據香港公認會計原則認為屬收入性質之所有項目(例如所有租金、股息、分派、許可使用費、服務費、營業額租金、廣告收益及相關其他收入，惟不包括利息及稅項回扣)減去陽光房地產基金之直接物業相關開支
「非合資格少數權益物業」	指	具有房地產基金守則賦予該詞彙之涵義
「發售通函」	指	日期為2006年12月8日之發售通函，內容有關基金單位之首次公開發售
「普通決議案」	指	於正式召開之會議上，親身或以委任代表出席並有權投票之基金單位持有人以簡單大多數通過之基金單位持有人決議案，有關表決須以投票方式進行，惟法定人數必須為兩名或以上合共持有不少於已發行基金單位數目10%之基金單位持有人
「物業發展修訂」	指	信託契約有關物業發展及相關活動以及物業發展上限之建議修訂，其詳情載於本通函附錄一，為特別大會通告所載第1項建議特別決議案，並由基金單位持有人於特別大會上考慮及酌情批准

釋 義

「物業發展及相關活動」	指	根據房地產基金守則進行收購樓宇的未完成單位及物業發展項目（包括新發展項目及重建現有物業）
「物業發展上限」	指	具有本通函董事會函件內「信託契約之建議修訂－1. 建議提高有關物業發展及相關活動的投資上限及相關信託契約之建議修訂」一節下賦予該詞彙之涵義
「物業持有公司」	指	陽光房地產基金集團擁有物業之公司，各自為陽光房地產基金擁有及控制之特定用途公司
「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（經日期分別為2009年4月28日、2012年6月25日、2015年5月12日及2018年5月15日之補充協議所補充及修訂，並由物業持有公司加入），有關就陽光房地產基金之物業提供若干物業管理、租賃管理及市場推廣之服務
「物業管理交易」	指	根據續訂物業管理協議、總服務協議及關連公契項下之交易
「物業管理人」	指	恒基陽光物業管理有限公司(Henderson Sunlight Property Management Limited)，一間於香港成立之有限公司，為恒基地產之間接全資附屬公司，並作為陽光房地產基金之物業管理人
「合資格少數權益物業」	指	具有房地產基金守則賦予該詞彙之涵義
「房地產基金」	指	證監會根據房地產基金守則認可之房地產投資信託基金
「房地產基金守則」	指	證監會發出之房地產投資信託基金守則（經不時修訂、補充及/或以其他方式修改）

釋 義

「房地產基金守則一致性及其他雜項修訂」	指	具有本通函董事會函件「 <i>信託契約之建議修訂</i> 」一節下賦予該詞彙之涵義
「房地產基金守則修訂」	指	於2020年12月4日生效之房地產基金守則之修訂
「相關投資」	指	房地產基金根據房地產基金守則獲准投資之相關金融工具，即於國際認可證券交易所上市之證券、非上市債務證券、政府及其他公共證券以及本地或海外物業基金
「續訂物業管理協議」	指	經第五份補充協議所補充之物業管理協議
「服務交易」	指	恒基地產相關集團之有關成員公司向陽光房地產基金集團提供服務
「服務」	指	該等服務包括(i)清潔服務；(ii)維修服務；(iii)翻新服務（包括實際修葺或維修及翻新或改善工程的項目管理）；(iv)保安服務；(v)公共設施服務；(vi)停車場管理服務；(vii)法律及其他專業及顧問服務；及(viii)在管理及經營陽光房地產基金集團物業之日常及一般營運過程中，由恒基地產與管理人不時以書面協定並受總服務協議規管之其他服務
「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（一間由李兆基博士之私人家族信託最終控制之公司）
「SKFE集團」	指	SKFE及其附屬公司

釋 義

「特別決議案」	指	於正式召開之會議上，親身或以委任代表出席並有權投票之基金單位持有人以75%或以上大多數通過之基金單位持有人決議案，惟法定人數必須為兩名或以上合共持有不少於已發行基金單位數目25%之基金單位持有人
「上水中心公司」	指	Bayman Limited，上水中心物業之登記擁有人，一間於英屬處女群島成立之有限公司，及由陽光房地產基金擁有及控制之特定用途公司
「上水中心物業」	指	位於香港新界上水智昌路3號上水中心之商業發展項目(包括所有商舖、餐廳及幼稚園)及平台及地庫之停車位
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「新輝商業中心公司」	指	裕來地產發展有限公司(Yu Loy Development Company Limited)，新輝商業中心物業之登記擁有人，為一間由陽光房地產基金擁有及控制之特定用途公司
「新輝商業中心物業」	指	香港九龍旺角新填地街576號新輝商業中心多個部分
「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、根據房地產基金守則及信託契約由陽光房地產基金擁有及控制之特定用途公司，以及陽光房地產基金持有或控制之其他公司或實體
「耀星華庭公司」	指	安協發展有限公司(United Glory Development Limited)，耀星華庭物業之登記擁有人，為一間由陽光房地產基金擁有及控制之特定用途公司

釋 義

「耀星華庭物業」	指	香港銅鑼灣水星街28號耀星華庭地下1至9號舖位及商業公用地方及設施
「信託契約」	指	構成陽光房地產基金日期為2006年5月26日的信託契約(分別經2006年6月1日、2006年11月28日、2009年4月28日、2010年7月23日、2012年4月30日及2015年3月16日的六份補充契約所補充)，經不時修改、補充及修訂
「信託契約修訂」	指	物業發展修訂、雜項費用修訂、年度可分派收入修訂及進行基金單位持有人大會修訂
「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
「基金單位」	指	陽光房地產基金之一個基金單位
「基金單位持有人」	指	登記為持有一個基金單位之任何人士
「偉程商業大廈公司」	指	盈福發展有限公司(Gain Fortune Development Limited)，偉程商業大廈物業之登記擁有人，為一間由陽光房地產基金擁有及控制之特定用途公司
「偉程商業大廈物業」	指	香港九龍油麻地偉晴街77號偉程商業大廈多個部分
「雲山大廈公司」	指	旺信發展有限公司(Grand Faith Development Limited)，雲山大廈物業之登記擁有人，為一間由陽光房地產基金擁有及控制之特定用途公司
「雲山大廈物業」	指	香港中環雲咸街73號雲山大廈多個部分
「%」	指	百分比



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

謝國生博士

郭淳浩先生

敬啟者：

管理人之註冊辦事處：

香港

灣仔

皇后大道東248號

大新金融中心30樓

- (1) 信託契約之建議修訂
- (2) 持續關連人士交易
- (3) 基金單位持有人特別大會通告

緒言

茲提述該公佈。本通函旨在(a)向閣下提供有關(i)建議提高物業發展上限；(ii)信託契約修訂(包括物業發展修訂)；(iii)物業管理交易，構成陽光房地產基金之持

續關連人士交易；及(iv)將於特別大會提呈的決議案；(b)載列獨立董事委員會就物業管理交易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物業管理交易致獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人之推薦建議；及(d)向閣下發出特別大會通告。

信託契約之建議修訂

房地產基金守則自2020年12月4日起已作出若干修訂，(其中包括)於物業持有、物業發展及投資方面提供更大靈活性。

誠如該公佈所披露，管理人建議修訂信託契約，以保持與房地產基金守則修訂之一致性，並納入主要屬內部管理性質或編輯性之其他雜項修訂(統稱「**房地產基金守則一致性及其他雜項修訂**」)，而信託契約之該等修訂毋須取得基金單位持有人批准。房地產基金守則一致性及其他雜項修訂及(倘獲基金單位持有人於特別大會上批准)信託契約修訂將透過管理人與受託人簽訂之經修訂及重列信託契約作實。

1. 建議提高有關物業發展及相關活動之投資上限及相關信託契約之建議修訂

管理人建議尋求基金單位持有人批准，根據房地產基金守則第7.2AA條提高有關物業發展及相關活動之投資上限，並根據信託契約第36.1條就相關放寬修訂信託契約。

於房地產基金守則修訂前，房地產基金獲准從事或參與物業發展(包括新發展項目及重建現有物業)，惟房地產基金進行之所有物業發展之總投資連同房地產基金購入房地產之未完成單位之合約總值(「**物業發展上限**」)於任何時間均不得超過其資產總值之10%。

房地產基金守則修訂容許物業發展上限由房地產基金資產總值之10%提高至25%，為房地產基金提供更大靈活性，惟前提是(1)房地產基金之基金單位持有人已透過基金單位持有人大會上通過決議，同意提高該上限；(2)為房地產基金之組成文件獲准；及(3)已確認受託人並不反對。此外，根據房地產基金守則修訂，最高上限(即房地產基金資產總值之25%)適用於房地產基金之物業發展成本總額連同所有非合資格少數權益物業、相關投資及其他附屬投資之合併價值。

根據信託契約第19.2(b)條，陽光房地產基金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、重建或修繕之建築物之未完成單位，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，並不包括修繕、加裝及裝修)之投資總額連同(ii)該等所購入未完成單位之合約總值不得超過其資產總值之10%。

管理人建議放寬適用於陽光房地產基金之投資上限(包括修訂信託契約之相關條文)，致使物業發展上限將提高至陽光房地產基金資產總值之25%(或房地產基金守則容許之較高百分比)，並相應地修訂信託契約第1.1及19.2(b)條。管理人認為，調整物業發展上限(由資產總值之10%調整至25%)將為陽光房地產基金在選擇收購目標及分散其投資組合方面提供更大靈活性，符合陽光房地產基金及基金單位持有人之整體利益。

為配合上述建議修訂，管理人亦建議分別於信託契約第1.1條及第19.2(b)條刪除「10%資產總值上限」之釋義，及加入「物業發展成本」之釋義為陽光房地產基金進行之所有物業發展及相關活動的投資總額。

2. 需要基金單位持有人批准之信託契約之其他建議修訂

此外，管理人建議根據信託契約第36.1條尋求基金單位持有人批准信託契約之若干其他修訂，詳情載於下文及其全文載於本通函附錄二至附錄四。

(A) 雜項費用修訂

目前：

- (i) 根據信託契約第15.1(a)(ii)條，於各財政年度應付管理人之浮動費用為陽光房地產基金物業收入淨額(扣除浮動費用前)之每年3%；
- (ii) 根據信託契約第15.1(a)(iii)條，就陽光房地產基金直接或間接收購房地產而應付管理人之收購費用，不得超過根據認可估值師就有關收購對相關房地產價值作出之估值之1%；
- (iii) 根據信託契約第15.1(a)(iv)條，就陽光房地產基金直接或間接出售房地產而應付管理人之沽售費用，不得超過根據認可估值師就有關出售對相關房地產價值作出之估值之0.5%；及

- (iv) 根據信託契約第15.1(f)條，就陽光房地產基金收購或出售任何房地產而向第三方代理或經紀支付之任何款項，須由管理人從管理人收取之收購費用或沽售費用中支付予該等人士，而非從存置財產中額外支付。另一方面，信託契約中若干其他條文(即第16.2條，連同附表D及第19.12條)訂明於收購或出售投資所產生之任何經紀費用及佣金及其他成本須由陽光房地產基金自存置財產中承擔。

應付管理人之浮動費用最低金額之計算基準

鑒於應付管理人之浮動費用乃屬獎勵費用性質，取決於陽光房地產基金所擁有及投資之房地產之表現，管理人謹此釐清，於各財政年度就持有之每一項房地產之浮動費用之最低金額應為零，而非負數，並於信託契約訂明須就任何少數權益聯營實體擁有之任何房地產向管理人支付浮動費用。因此，管理人建議根據信託契約第36.1條尋求基金單位持有人批准修訂信託契約第15.1(a)(ii)條：

- (i) 致使就任何特定用途公司(不包括任何少數權益聯營實體)擁有之任何房地產應付管理人之浮動費用而言，將按個別特定用途公司基準以陽光房地產基金應佔每間特定用途公司之物業收入淨額計算；而倘有任何個別特定用途公司之物業收入淨額為負數，則該特定用途公司就擁有之房地產之浮動費用應為零；及
- (ii) 致使任何由少數權益聯營實體擁有之任何房地產亦須向管理人支付浮動費用，而有關浮動費用將按個別少數權益聯營實體基準以陽光房地產基金應佔每間少數權益聯營實體之溢利計算；而倘有任何少數權益聯營實體錄得虧損，則該少數權益聯營實體就擁有之房地產之浮動費用應為零。

若干其他香港上市房地產基金亦已採納按每項房地產相關之物業收入淨額或按個別特定用途公司作為應付管理人之浮動費用的建議計算基準。

有關計算浮動費用之詳情，請參閱本通函附錄二第1段。

有關收購或出售房地產之管理人費用之計算基準

由於直接或間接收購或出售房地產之代價通常有別於相關房地產之估值，管理人建議根據信託契約第36.1條尋求基金單位持有人批准修訂信託契約第15.1(a)(iii)及(iv)條，致使就陽光房地產基金收購或出售任何房地產而言，計算應付管理人之收購費用及沽售費用將基於房地產之收購價或售價（視情況而定）而非其估值。若干其他香港上市房地產基金亦已採納該等費用之建議計算基準。

就收購或出售房地產向第三方代理支付之款項來源

在香港商業物業交易中，第三方代理或經紀通常會向買方或賣方收取按銷售或收購價指定百分比之代理費。為使陽光房地產基金於其收購或出售機會出現時取得最佳之收購或出售價，同時為管理人在物色合適之第三方代理或經紀時提供更大靈活性，管理人建議修訂信託契約第15.1(f)條，以釐清向第三方代理或經紀支付之任何款項須從存置財產中支付，而非從管理人已收或應收之任何收購費用或沽售費用中支付。此外，有關向第三方代理或經紀支付之款項來源之該等建議修訂旨在使信託契約之相關條文與香港商業物業交易之一般慣例保持一致性，致使陽光房地產基金作為物業之買方或賣方承擔第三方代理或經紀費用。若干其他香港上市房地產基金亦已採納該建議方式。

雜項費用修訂須根據信託契約第36.1條取得基金單位持有人批准，全文載於本通函附錄二。

(B) 年度可分派收入修訂

根據房地產基金守則，房地產基金須每年向基金單位持有人分派不少於其經審核年度除稅後淨收入之90%。就陽光房地產基金而言，信託契約亦規定每個財政年度分派予基金單位持有人之總金額不得少於年度可分派收入之90%。倘管理人不時決定，向基金單位持有人作出之分派可超過每個財政年度年度可分派收入之90%。

管理人建議對信託契約第24.5條年度可分派收入之定義修訂為管理人計算之以下金額：(i)陽光房地產基金及其所擁有及控制之特定用途公司之綜合經審核除稅後溢利/虧損之金額，並作出調整以撇除相關財政年度之調整影響，另加(ii)陽光房地產基金及特定用途公司於相關財政年度從少數權益聯營實體已收取及應收取之所有分派。一項調整項目將加入信託契約第24.6條作為第(gb)分段，致使任何應佔少數權益聯營實體之溢利或虧損將予撇除。對信託契約作出本段所述之該等建議修訂主要旨在與房地產基金守則修訂以容許透過少數權益聯營實體投資於少數權益物業保持一致性，以及要求從少數權益物業已收取及應收取的所有分派，應依據房地產基金的分派政策構成須分派予基金單位持有人的淨收入部分。因此，建議修訂構成房地產基金守則一致性及其他雜項修訂的一部分，毋須基金單位持有人批准。

管理人進一步建議根據信託契約第36.1條尋求基金單位持有人批准，以作出年度可分派收入修訂，當中涉及修訂調整之定義，以包括其他香港上市房地產基金常見對各項非現金及其他項目作出之額外調整，概述於下文。年度可分派收入修訂之影響為截至2021年6月30日止及以後之財政年度，任何投資物業估值減少（及下文第(ii)、(iii)及(iv)段所述若干其他非現金項目之影響）將於計算年度可分派收入時予以撇除。

(i) 物業重估虧損

信託契約第24.6(a)條目前僅容許在計算年度可分派收入時撇除「物業重估收益」之影響。然而，「物業重估虧損」並無同樣地予以撇除，即該等虧損於產生時將會減少年度可分派收入。

物業重估引致之任何會計入賬屬非現金性質。為作出與物業重估收益之相同處理，管理人建議修訂信託契約第24.6(a)條，致使除物業重估收益外，物業重估虧損亦會在釐定年度可分派收入時予以撇除。

(ii) 減值撥備

信託契約第24.6(a)條目前容許在計算年度可分派收入時撇除減值撥備撥回。然而，「減值撥備」並無同樣地予以撇除，即該等撥備於產生時將會減少年度可分派收入。

減值撥備為非現金性質。為作出與減值撥備撥回之相同處理，管理人建議修訂信託契約第24.6(a)條，致使除減值撥備撥回外，減值撥備亦會在釐定年度可分派收入時予以撇除。

(iii) 折舊及攤銷

管理人建議新增信託契約第24.6(ga)條，將物業及其租賃裝修以及附屬之機器、設備及其他固定資產之折舊及攤銷納入年度可分派收入之調整。該等折舊及攤銷屬非現金性質，但為會計開支，在並無作出調整之情況下減少年度可分派收入。

信託契約之建議修訂將容許相關折舊及攤銷於釐定年度可分派收入時予以撇除。

(iv) 其他重大非現金虧損

信託契約第24.6(h)條目前僅容許在計算年度可分派收入時撇除「重大非現金收益」。然而，「重大非現金虧損」並無同樣地予以撇除，即該等虧損於產生時將會減少年度可分派收入。

為作出與重大非現金收益之相同處理，管理人建議修訂信託契約第24.6(h)條，致使除重大非現金收益外，重大非現金虧損亦會在釐定年度可分派收入時予以撇除。

(v) 出售相關投資及物業之收益

信託契約第24.6(d)條目前僅容許將「出售物業」之已變現收益以一項調整處理。然而，透過轉讓陽光房地產基金所擁有及控制之特定用途公司或陽光房地產基金所投資之聯營實體出售物業之已變現收益並無指明為一項調整，惟實質上間接出售該等物業與直接出售該等物業大致上具有相同效果。此外，根據信託契約之現行條文，就釐定年度可分派收入而言，出售相關投資之任何已變現收益不作調整，即任何有關收益須計入年度可分派收入之計算中。將出售相關投資所得收

益以出售物業收益之相同方式處理可容許陽光房地產基金於適當時候將有關出售所得款項用於投資房地產。因此，管理人建議修訂信託契約第24.6(d)條，致使出售相關投資及物業（不論直接或間接透過出售任何特定用途公司或聯營實體）之已變現收益須在釐定年度可分派收入時予以撇除。

(vi) 管理人之酌情權

信託契約第24.9條第二句目前規定，倘房地產基金守則有所規定，任何計入收入之重估盈餘或出售房地產之收益不會構成向基金單位持有人作出分派之淨收入的一部分，除非管理人已取得受託人之事先同意。鑒於物業重估收益及出售物業之已變現收益目前為信託契約中調整之部分項目，且其影響將於計算年度可分派收入時予以撇除。管理人建議刪除信託契約第24.9條中該句子。作為房地產基金守則一致性及其他雜項修訂之編輯性修訂的部分，管理人建議刪除信託契約第24.9條第一句，因其與信託契約之其他規定重疊（即信託契約第24.8條）。儘管作出該等建議修訂，管理人就相關財政年度可向基金單位持有人分派超過年度可分派收入之90%之酌情權不會受到限制或影響。

年度可分派收入修訂須根據信託契約第36.1條取得基金單位持有人批准，全文載於本通函附錄三。

(C) 進行基金單位持有人大會修訂

陽光房地產基金現時根據信託契約附表A規定在進行基金單位持有人大會時，基金單位持有人或其受委代表須親身出席會議地點。為提供更大靈活性，管理人建議修訂信託契約第1.1條及附表A，致使基金單位持有人大會可(i)以混合會議方式召開，而有權出席基金單位持有人大會之人士可透過電子方式出席及參與或於大會地點親身出席大會；及/或(ii)於多個地點舉行，而有權出席基金單位持有人大會之人士可透過電子方式同時出席及參與基金單位持有人大會。

同時建議就進行基金單位持有人大會作出信託契約附表A若干附帶及其他修訂。

根據進行基金單位持有人大會修訂提出之主要建議變動概要載列如下：

1. 容許所有基金單位持有人大會（包括基金單位持有人週年大會、任何續會或延會）於全球任何地方（惟基金單位持有人大會之主要地點必須為位於香港境內除外）及於一個或多個地點以實體會議或混合會議方式舉行，並透過修訂信託契約附表A第1.2、1.3及3.1段及加入信託契約附表A第1.4至1.8段，載列相應程序及管理人及基金單位持有人主席之相關權力；
2. 加入信託契約第1.1條下「電子設備」及「混合會議」之釋義；
3. 於信託契約附表A第2.2段內加入，就容許基金單位持有人大會於超過一個會議地點或以混合會議形式舉行，須於基金單位持有人大會通告內載列之進一步詳情；
4. 透過加入信託契約附表A第4.2及4.3段，賦予管理人及基金單位持有人大會主席有關延遲或更改基金單位持有人大會之權力及發出延遲或更改大會通告之詳情；
5. 透過加入信託契約附表A第3.3A段，闡明以舉手方式進行之點票程序（僅適用於純粹與程序或行政事宜有關之決議案）；及
6. 作出其他內部管理修訂，並根據上述對現有信託契約之修訂作出相應修訂。

進行基金單位持有人大會修訂須根據信託契約第36.1條取得基金單位持有人批准，全文載於本通函附錄四。

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、改動或增添均不得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。證監會根據證券及期貨條例第104條認可陽光房地產基金之條件亦規定管理人必須確保除獲得證監會事先批准外，不會對信託契約作出重大變動。

因此，現提呈第1至4項特別決議案以尋求基金單位持有人批准信託契約修訂。

投票限制

房地產基金守則第9.9(f)段規定，倘基金單位持有人於基金單位持有人大會上討論簽訂合約事項擁有重大利益，而有關利益有別於所有其他基金單位持有人之利益，則須被禁止於該大會上就其擁有之基金單位投票，或在點算法定人數時將其點算在內。

此外，根據信託契約附表A第3.2段，倘基金單位持有人於基金單位持有人大會上處理之事項上擁有重大利益，而有關利益有別於其他基金單位持有人之利益，則該基金單位持有人須被禁止於該大會上投票，或在點算法定人數時將其點算在內。

基於管理人於雜項費用修訂中之利益可能被視為重大，及鑒於恒基地產集團成員公司(除管理人外)為管理人之緊密聯繫人(定義見上市規則第1.01條)，恒基地產集團(包括管理人)須就批准雜項費用修訂之第2項特別決議案放棄投票(惟根據任何基金單位持有人作出特定指示代其投票贊成或反對任何該等特別決議案之受委代表投票者除外)。於最後實際可行日期，恒基地產集團合共持有301,319,511個基金單位，佔已發行基金單位約18.08%。

於最後實際可行日期，就管理人經作出合理查詢後所知、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第1至4項特別決議案放棄投票。

推薦建議

經考慮管理人於信託契約及房地產基金守則下之職務後，董事會認為：

- (a) 每項信託契約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，且每項信託契約修訂乃遵照信託契約及房地產基金守則之修訂條文作出，而當中之雜項費用修訂、年度可分派收入修訂及進行基金單位持有人大會修訂與信託契約第19.2條所載陽光房地產基金之投資政策及目標並無衝突；及
- (b) 物業發展修訂及提高物業發展上限與房地產基金守則修訂之放寬一致，且符合陽光房地產基金及基金單位持有人之整體利益。

因此，董事會建議全體基金單位持有人投票贊成將於特別大會上提呈有關信託契約修訂之第1至4項特別決議案。

經考慮受託人於信託契約及房地產基金守則下之職務後，以及：

- (a) 根據本通函所載之資料，受託人認為，每項信託契約修訂乃遵照信託契約及房地產基金守則之修訂條文作出，而當中之雜項費用修訂、年度可分派收入修訂及進行基金單位持有人大會修訂與信託契約第19.2條所載陽光房地產基金之投資政策及目標並無衝突。因此，受託人並不反對信託契約修訂，惟須待基金單位持有人批准有關修訂及對信託契約作出必要修訂後，方可作實；及
- (b) 根據本通函所載之資料，及在取得基金單位持有人批准及對信託契約作出必要修訂之前提下，受託人已同意根據房地產基金守則第7.2AA(c)條，就提高物業發展上限提供其不反對意見。

持續關連人士交易：物業管理交易

房地產基金守則修訂將房地產基金之關連人士交易之規定與上市規則之規定大致劃一。鑒於有關陽光房地產基金若干持續關連人士交易之2018年延長豁免將於2021年6月30日屆滿，以下之持續關連人士交易於2018年延長豁免屆滿後，將須根據房地產基金守則遵守公佈、匯報及/或獨立基金單位持有人批准之規定。

就2018年延長豁免而言，(1)陽光房地產基金集團根據物業管理協議應付之費用及償付並不受限於截至2021年6月30日止三個財政年度之任何年度上限；而(2)陽光房地產基金集團就第三方服務及關連公契之持續關連人士交易而應付予與(a)管理人(包括物業管理人及恒基地產集團)或(b)SKFE之全資附屬公司(持有已發行基金單位10%或以上)相關而成為陽光房地產基金之關連人士之實體或人士之總額，則受限於截至2021年6月30日止三個財政年度各年之合併年度上限。

截至2019年及2020年6月30日止之各個財政年度，有關服務交易及關連公契項下交易之總交易金額不超過2018年延長豁免所訂明相應財政年度之合併年度上限，分別為港幣23,850,000元及港幣26,820,000元。於2020年7月1日至2021年2月28日期間，有關服務交易及關連公契項下交易之總交易金額不超過截至2021年6月30日止財政年度之相關合併年度上限港幣30,170,000元。

截至2024年6月30日止三個財政年度，續訂物業管理協議、總服務協議及關連公契項下之持續關連人士交易將分別受限於個別年度上限（須於特別大會上取得獨立基金單位持有人批准）。此外，根據上市規則第14A.54條，陽光房地產基金須於物業管理交易超逾任何年度上限或於建議大幅修改交易條款之前，重新遵守公佈及基金單位持有人批准之規定（如適用）。

(A) 續訂物業管理協議

根據物業管理協議，物業管理人自陽光房地產基金上市日期起獲委聘就陽光房地產基金之物業提供若干物業管理、租賃管理及市場推廣之服務。物業管理協議現行之年期將於2021年6月30日屆滿。

於2021年3月31日，物業管理人及管理人（作為陽光房地產基金之管理人）已簽訂第五份補充協議，將物業管理協議續期至延長年期（須待取得獨立基金單位持有人批准）。於延長年期內，續訂物業管理協議項下所進行交易之條款及條件（包括但不限於收費比率）與物業管理協議項下進行交易之條款及條件大致相同。

續訂物業管理協議之主要條款載列如下：

(i) 日期

第五份補充協議已於2021年3月31日簽訂。

(ii) 訂約方

- 物業管理人，為恒基地產之間接全資附屬公司；及
- 管理人（作為陽光房地產基金之管理人）。

物業持有公司亦已加入物業管理協議並成為協議訂約方。倘續訂物業管理協議及物業管理交易於截至2024年6月30日止三個財政年度之年度上限於特別大會上取得獨立基金單位持有人批准，管理人將促使物業持有公司加入第五份補充協議。

(iii) 主要事項

物業管理人須就陽光房地產基金集團之物業提供（包括但不限於）以下服務：

- (1) 物業管理服務，包括協調租戶裝修要求、就提供物業管理服務推薦第三方合約、保養服務、監督服務供應商及承包商的表現、安排適當保險及確保符合樓宇及安全規例

- (2) 租賃管理服務，包括收取租金之行政管理、拖欠租金管理、租約重續及磋商條款
- (3) 市場推廣及市場推廣協調服務。

(iv) 條件

第五份補充協議須待取得獨立基金單位持有人批准。倘此條件於2021年6月30日或之前(或管理人與物業管理人協定之較後日期)未獲達成，第五份補充協議將告失效及不再具有其他效力。

(v) 期限

物業管理人之委任將延長至延長年期，惟根據續訂物業管理協議條款予以終止除外。

(vi) 代價及其他條款

1. 物業管理服務及租賃管理服務

根據續訂物業管理協議，於延長年期內就物業管理服務及租賃管理服務而應付物業管理人之費用不會超過其管理之個別相關物業之物業收益總額每年3%，須由相關物業持有公司支付。

管理人及物業管理人可不時協商以修改陽光房地產基金集團任何物業之有關收費比率，惟不得超過該物業之物業收益總額每年3%。

該等費用乃按月計算，而相關物業持有公司將根據管理人建議，於收到物業管理人之發票後14日內安排支付費用予物業管理人。該等費用將於完成編製物業持有公司於相關財政年度之經審核賬目後14日內(或訂約方協定之其他期限)與該等經審核賬目進行對賬，而費用之任何調整須於完成編製上述經審核賬目後30日內由相關物業持有公司支付予物業管理人或由物業管理人退還予相關物業持有公司。

就租約續期而言，倘訂立物業管理人編製之任何租約續期備忘錄，物業管理人可就該等備忘錄向相關租戶或許可使用者收取每份不超過港幣600元之行政費用。

2. 市場推廣服務

根據續訂物業管理協議，於延長年期內就物業管理人提供之市場推廣服務而應付予物業管理人之佣金如下：

- (a) 就取得為期三年或以上之租約或許可證，支付相當於一個月基本租金或許可使用費之佣金；
- (b) 就取得為期一年或以上而不足三年之租約或許可證，支付相當於半個月基本租金或許可使用費之佣金；
- (c) 就取得為期一年或以上之續租或許可證續期，支付相當於半個月基本租金或許可使用費之佣金；
- (d) 就取得為期不足12個月之租約、許可證或續租或許可證續期，支付不超過半個月基本租金或許可使用費，或租金或許可使用費總額之10%（或管理人與物業管理人雙方不時協定之較低百分比），以較低者為準；
- (e) 就於租約期或許可證期內按租約或許可證條款下處理之每次租金或許可使用費檢討，支付相當於四分之一個月（經檢討後）基本租金或許可使用費之佣金；及
- (f) 如租約、許可證或續租或許可證續期乃由相關物業持有公司委任的第三方代理取得，就物業管理人於相關租約、許可證或續租或許可證續期所進行之工作及根據管理人之推薦，相關物業持有公司可就相關租約、許可證或續租或許可證續期全權酌情支付佣金予物業管理人，惟該佣金比率不得超過上述(a)至(e)項訂明之一半（視情況而定）。

相關物業持有公司將於租戶或許可使用者簽署具約束力之租約或許可使用協議（或就租金或許可使用費檢討而言，證明租戶或許可使用者同意檢討後之租金或許可使用費之文件）後及收到物業管理人之發票後14日內，根據管理人推薦支付相關佣金予物業管理人。

董事會函件

物業管理人亦將獲相關物業持有公司全數償付物業管理人僅為及專為管理陽光房地產基金之相關物業而聘用或借調之僱員及其他人士，以及物業管理人僅為及專為管理陽光房地產基金之一項或多項物業而聘用或借調提供技術服務之人士之僱員成本、借調成本及酬金。為免生疑問，物業管理人之所有其他經營成本將由物業管理人自行承擔。

有關續訂物業管理協議項下之交易之代價乃參考市場上其他類似交易（如適用）按一般商業條款訂立，並經公平磋商後釐定。

(vii) 過往金額及年度上限金額

於截至2018年6月30日止、2019年6月30日止及2020年6月30日止各財政年度及截至2020年12月31日止六個月，陽光房地產基金集團就物業管理協議項下之交易已支付予物業管理人之總金額分別約為港幣52,601,000元、港幣52,216,000元、港幣51,882,000元及港幣22,125,000元。

預期陽光房地產基金集團於截至2024年6月30日止三個財政年度，就續訂物業管理協議項下之交易應付物業管理人之最高年度總額將不會超過下列金額：

截至2022年 6月30日止財政年度	截至2023年 6月30日止財政年度	截至2024年 6月30日止財政年度
港幣62,040,000元	港幣68,710,000元	港幣68,820,000元

上述續訂物業管理協議項下之交易於截至2024年6月30日止三個財政年度之建議新年度上限之釐定乃經考慮(i)陽光房地產基金物業組合之租約及許可證之過往及現行佣金；(ii)相關租約屆滿狀況；(iii)假設償付成本每年5%之增幅；(iv)當前的市場狀況；及(v)規管續訂物業管理協議之條款並無變動，並於截至2024年6月30日止三個財政年度各年輔以10%之緩衝以備（其中包括）陽光房地產基金集團之償付金額及租金收入總額之可能調整。此外，建議新年度上限亦已考慮日後收購位於香港的物業之可能性，而物業管理人將根據續訂物業管理協議為該等物業提供物業管理服務、租賃管理服務及市場推廣服務。

(B) 總服務協議

於日常業務過程中，陽光房地產基金集團成員公司或會不時與恒基地產相關集團成員公司訂立服務交易。總服務協議載有規管服務交易之框架條款。總服務協議之主要條款載列如下：

(i) 日期

2021年3月31日

(ii) 訂約方

- 恒基地產；及
- 管理人（作為陽光房地產基金之管理人）。

(iii) 主要事項

就於總服務協議期限內協定提供之服務交易而言，恒基地產相關集團及陽光房地產基金集團之相關成員公司（或物業管理人作為陽光房地產基金集團相關成員公司之代理或費用由陽光房地產基金集團相關成員公司承擔）須訂立個別正式服務協議（「正式服務協議」），當中載列詳細條款（包括費用及付款條款）。

(iv) 條件

總服務協議須待取得獨立基金單位持有人批准。倘此條件於2021年6月30日或之前（或管理人與恒基地產協定之較後日期）未獲達成，總服務協議將告失效及不再具有其他效力。

(v) 期限

總服務協議自2021年7月1日起至2024年6月30日止為期三年，惟根據總服務協議之條款予以終止除外。

(vi) 代價及其他條款

正式服務協議之條款及據此應付之費用將按個別情況公平地磋商，並按一般商業條款訂立，而(a)就陽光房地產基金集團而言，該等條款須不遜於陽光房地產基金集團相關成員公司可從提供相若服務之獨立承包商或供應商取得之條款；及(b)就恒基地產相關集團而言，該等條款須不優於恒基地產相關集團相關成員公司給予其獨立第三方顧客之條款。

陽光房地產基金集團將邀請承包商或供應商進行競價投標，或邀請不少於三間承包商或供應商提供報價，其中，來自陽光房地產基金之關連人士之報價不得超過一份，以便有足夠在市場上可提供相若服務之獨立承包商或供應商以進行價格比較以供管理層審閱，以確保經考慮所需服務之規模、範圍及質素，以及恒基地產相關集團內服務供應商及其他相關承包商或供應商之聲譽、經驗及往績表現後，恒基地產相關集團就服務交易提供之服務條款（包括就服務應付予恒基地產相關集團之費用）屬合理。

(vii) 過往金額及年度上限金額

於截至2018年6月30日止、2019年6月30日止及2020年6月30日止各財政年度及截至2020年12月31日止六個月，陽光房地產基金集團就服務交易向恒基地產相關集團已支付之總金額分別約為港幣2,720,000元、港幣2,814,000元、港幣3,759,000元及港幣2,009,000元。

預期陽光房地產基金集團於截至2024年6月30日止三個財政年度，就服務交易應付恒基地產相關集團之最高年度總額將不會超過下列金額：

<u>截至2022年</u> <u>6月30日止財政年度</u>	<u>截至2023年</u> <u>6月30日止財政年度</u>	<u>截至2024年</u> <u>6月30日止財政年度</u>
港幣7,230,000元	港幣7,590,000元	港幣8,610,000元

上述服務交易於截至2024年6月30日止三個財政年度之建議新年度上限之釐定乃經考慮(i)與恒基地產相關集團之現有服務合約；(ii)經充分考慮現有及潛在服務合約之條款以及預期未來市場狀況後，保安服務費可能每年5%至15%之增幅；(iii)假設於截至2022年6月30日止財政年度其他額外服務估計為港幣1百萬元及以後每年5%之增幅，該等其他額外服務可能包括例如於相關財政期間，恒基地產相關集團可能與陽光房地產基金集團訂立有關物業管理及營運、潛在維修及保養工程或顧問服務之潛在新合約；以及(iv)於截至2024年6月30日止三個財政年度各年輔以10%之緩衝以備或然情況。此外，建議新年度上限亦已考慮陽光房地產基金日後收購物業之可能性，而該等物業可能需要恒基地產相關集團提供保安服務。

(C) 公契

就物業持有公司所擁有之若干物業而言，已訂立之公契對據此委任之相關公契經理人及建於地段上的相關發展項目或樓宇(物業持有公司所擁有物業構成其中一部分)的所有擁有人及其業權繼承人(不論彼等是否公契之原訂約方)均具約束力。因此，儘管物業持有公司並非該等公契之原訂約方，惟彼等受該等公契條款約束並享有其利益。

現時根據若干公契委任之公契經理人為恒基地產集團成員公司(該等公契經理人稱為「**關連公契經理人**」)，彼等於陽光房地產基金集團收購相關物業前已獲委任。該等關連公契經理人已同意負責相關整個發展項目、樓宇、地段及/或其公共地方及設施之管理。為免生疑問，關連公契經理人提供之服務主要涉及相關樓宇或物業中不同業主共享之公共區域及設施之保養及管理，該等服務與物業管理人根據物業管理協議向陽光房地產基金集團所提供之物業管理服務(詳見上文「**持續關連人士交易：物業管理交易**—(A)續訂物業管理協議—(iii)主要事項」一節)不同。物業持有公司作為相關物業擁有人須向關連公契經理人支付公契管理費。

董事會函件

關連公契經理人根據相關之關連公契提供服務之主要條款概述如下：

(i) 日期、訂約方^{附註(1)}、物業及期限

相關物業持有公司 擁有之物業	關連公契日期	關連公契經理人	物業持有公司	根據關連公契委任 關連公契經理人之任期
1. 新都城一期物業	1997年4月26日	新都城管理有限公司	新都城一期公司	就該物業任何部分而言，最初任期由首份佔用許可證日期起計為期兩年，其後直至關連公契經理人根據相關關連公契條款辭任或被罷免為止。
2. 上水中心物業	1994年3月3日	上水中心管理有限公司	上水中心公司	
3. 耀星華庭物業	2001年12月15日	恒益物業管理有限公司	耀星華庭公司	最初任期由關連公契日期起計不超過兩年，其後直至關連公契經理人根據相關關連公契條款辭任或被罷免為止。
4. 光華廣場物業	1998年7月3日(公契之分契補充日期為1999年9月30日)	恒益物業管理有限公司	光華廣場公司	最初任期由發出佔用許可證日期起計為期兩年，其後直至關連公契經理人根據相關關連公契條款辭任或被罷免為止。
5. 雲山大廈物業	1999年7月3日	恒益物業管理有限公司	雲山大廈公司	
6. 偉程商業大廈物業	1998年6月22日	恒益物業管理有限公司	偉程商業大廈公司	
7. 新輝商業中心物業	1998年6月22日	恒益物業管理有限公司	新輝商業中心公司	
8. 文咸東街135商業中心物業	2000年6月23日	恒益物業管理有限公司	文咸東街135商業中心公司	最初任期由發出佔用許可證日期(即2000年1月3日)起計為期兩年。 ^{附註(2)}

董事會函件

(i) 日期、訂約方^{附註(1)}、物業及期限(續)

相關物業持有公司 擁有之物業	關連公契日期	關連公契經理人	物業持有公司	根據關連公契委任 關連公契經理人之任期
9. 百利商業中心物業	1982年11月8日	恒益物業管理有限公司	百利商業中心公司	最初任期由發出佔用許可證日期起計為期五年，其後直至管理委員會根據當時生效之多層建築物(業主法團)條例或其任何法定修改獲委任為止。 ^{附註(3)}

附註：

- (1) 除關連公契經理人及相關物業持有公司外，亦有多名受相關關連公契約束的其他人士，包括相關樓宇的首次擁有人及並非由陽光房地產基金集團擁有的相關樓宇部分的現時擁有人。該等其他人士並無名列上表。
- (2) 儘管恒益物業管理有限公司作為文咸東街135商業中心公契經理人之最初任期已經屆滿，且公契並無規定公契經理人的任何後續任期，恒益物業管理有限公司於最初任期屆滿後繼續擔任公契經理人，惟並無特定任期。由於文咸東街135商業中心並非由陽光房地產基金集團全資擁有，故陽光房地產基金集團無權與公契經理人訂立任何協議以釐定有關委任的現有任期。
- (3) 儘管百利商業中心業主立案法團的管理委員會已獲委任，恒益物業管理有限公司繼續擔任百利商業中心公契經理人。由於百利商業中心大多數權益並非由陽光房地產基金集團擁有，故陽光房地產基金集團無權通過業主立案法團大會任何決議案以釐定有關委任的現有任期。

上述關連公契乃於陽光房地產基金集團收購相關物業之前訂立，而陽光房地產基金集團無權就該等物業(由任何該等物業組成之所有樓宇或發展項目均並非由陽光房地產基金集團全資擁有)修改該等關連公契之條文。正如上表及其附註所示，所有關連公契經理人現時之任期均非固定，並將繼續直至相關關連公契經理人根據相關關連公契或香港法例第344章建築物管理條例之條款辭任或被罷免為止。就委任關連公契經理人之期限以及於關連公契經理人任期內進行之持續關連人士交易而言，陽光房地產基金已遵守及並將遵守所有根據上市規則及房地產基金守則適用於關連人士交易之規定。上述關連公契項下持續關連人士交易之建議年度上限金額(載於下文第(iii)段)僅涉及截至2024年6月30日止三個財政年度，將由獨立基金單位持有人於特別大會上考慮及酌情批准。

董事會函件

(ii) 關連公契經理人提供之服務及應付關連公契經理人之費用

相關物業持有公司 擁有之物業	關連公契經理人 提供之服務範圍	相關物業持有公司 應付關連公契經理人之 公契管理費 ^(附註1)	「指明部分」
1. 新都城一期物業	負責根據關連公契之條文管理建於新都城一期物業所在地段上之整個建築物，並包括其所有公共區域。	年度公契管理費一般按(i)關連公契經理人就管理樓宇或發展項目而編製個別物業類型/使用者之年度預算支出；及(ii)關連公契經理人應收相關樓宇或發展項目所有擁有人之酬金總額(該酬金金額不得超過管理及保養該地段及建於其上之整個建築物於良好及有效管理物業時必須及適當地產生之每月成本、費用及開支總額之10%，惟相關百分比可於擁有人或業主委員會會議上通過決議案提高)之指明部分計算。	指明部分指關連公契訂明之發展項目中，物業持有公司擁有之商業單位獲分配之管理單位數目佔整個商業發展項目(停車場除外)獲分配之管理單位總數之比例。
2. 上水中心物業	負責根據關連公契之條文管理建於上水中心物業所在地段上之整個建築物，並包括其所有公共區域及設施。	年度公契管理費一般按(i)關連公契經理人就管理樓宇或發展項目而編製整個發展項目或個別物業類型/使用者(如停車場或商業發展項目其他部分)之年度預算支出；及(ii)關連公契經理人應收發展項目所有擁有人之酬金總額(該酬金金額不得超過於良好及有效管理物業時合理及必須地產生之開支總額之10%)之指明部分計算。	指明部分指關連公契訂明之發展項目中，物業持有公司擁有之停車場或商業發展項目其他部分獲分配之管理單位數目佔整個停車場或商業發展項目(停車場除外)各自獲分配之管理單位總數之比例。

董事會函件

(ii) 關連公契經理人提供之服務及應付關連公契經理人之費用 (續)

相關物業持有公司 擁有之物業	關連公契經理人 提供之服務範圍	相關物業持有公司 應付關連公契經理人之 公契管理費 ^(附註1)	「指明部分」
3. 耀星華庭物業	負責根據關連公契之條文管理建於耀星華庭物業所在地段上之樓宇，並包括其所有公共區域及設施。	年度公契管理費一般按(i)關連公契經理人就管理樓宇或發展項目而編製個別物業類型/使用者(如商業發展項目)之年度預算支出；及(ii)關連公契經理人應收相關樓宇或發展項目所有擁有人之酬金總額(該酬金金額不得超過管理及保養地段及建於其上之樓宇於良好及有效管理物業時必須及適當地產生之每月成本、費用及開支總額之10%，惟相關百分比可於擁有人或業主委員會(或(如成立)業主立法團)會議上通過決議案提高)之指明部分計算。	指明部分指關連公契訂明之發展項目中，物業持有公司擁有之商業發展項目獲分配之管理單位數目佔整個商業發展項目獲分配之管理單位總數之比例。
4. 光華廣場物業	負責根據關連公契之條文管理建於光華廣場物業所在地段上之整個發展項目，並包括其所有公共區域。	年度公契管理費一般按(i)關連公契經理人就管理樓宇或發展項目而編製整個發展項目及商舖或寫字樓發展項目之年度預算支出；及(ii)關連公契經理人應收相關樓宇或發展項目所有擁有人之酬金總額(該酬金金額不得超過於良好及有效管理物業時必須及合理地產生之開支總額之10%，惟相關百分比可於業主立法團管理委員會會議上通過決議案提高)之指明部分計算。	指明部分指關連公契訂明之發展項目中，物業持有之公司擁有之商舖或寫字樓發展項目獲分配之管理單位數目佔所有商舖或整個寫字樓發展項目獲分配之管理單位總數之比例。

董事會函件

(ii) 關連公契經理人提供之服務及應付關連公契經理人之費用 (續)

相關物業持有公司 擁有之物業	關連公契經理人 提供之服務範圍	相關物業持有公司 應付關連公契經理人之 公契管理費 ^{附註(1)}	[指明部分]
5. 雲山大廈物業 6. 偉程商業大廈物業	負責相關樓宇所在地段及建於其上相關樓宇及其所有公共區域及公共設施之管理、營運、服務、保養、維修、翻新、替換、保安及保險。	年度公契管理費一般按(i)關連公契經理人就管理樓宇或發展項目而編製之年度預算管理支出；及(ii)關連公契經理人應收相關樓宇或發展項目所有擁有人之酬金總額(該酬金金額不得超過按上一年度經審核賬目中確認於上一年度總管理費用之總開支之15%)之指明部分計算。	指明部分指關連公契訂明之發展項目中，物業持有公司擁有之物業獲分配之管理單位數目佔物業獲分配之管理單位總數之比例。 ^{附註(2)}
7. 新輝商業中心物業		年度公契管理費一般按(i)關連公契經理人就管理樓宇或發展項目而編製之年度預算支出；及(ii)關連公契經理人應收相關樓宇或發展項目所有擁有人之酬金總額(該酬金相當於按上一年度經審核賬目中確認於上一年度總管理費用之總開支之10%(或公契經理人不時按其酌情釐定之較低百分比))之指明部分計算。	

董事會函件

(ii) 關連公契經理人提供之服務及應付關連公契經理人之費用 (續)

相關物業持有公司 擁有之物業	關連公契經理人 提供之服務範圍	相關物業持有公司 應付關連公契經理人之 公契管理費 ^{附註(1)}	「指明部分」
8. 文咸東街135商業中心 物業	負責相關樓宇所在地段及建於其上相關樓宇及其所有公共區域及公共設施之管理、營運、服務、保養、維修、翻新、替換、保安及保險。	年度公契管理費一般按(i)關連公契經理人就管理樓宇或發展項目而編製之年度預算支出；及(ii)關連公契經理人應收相關樓宇或發展項目所有擁有人之酬金總額(該酬金不得超過按上一年度經審核賬目中確認於上一年度總管理費用之總開支之10%)之指明部分計算。	指明部分指關連公契訂明之發展項目中，物業持有公司擁有之物業獲分配之管理單位數目佔物業獲分配之管理單位總數之比例。 ^{附註(2)}
9. 百利商業中心物業		每月公契管理費一般按(i)物業持有公司擁有之商舖指定之固定應付每月管理開支金額；及(ii)關連公契經理人於管理整個發展項目之商舖及寫字樓所產生之總管理開支(包括關連公契經理人應收之酬金)之指明部分計算。	

附註：

- (1) 就第1至8項物業而言，按比例計算之公契管理費按月向物業持有公司收取，並須即時繳付。
- (2) 就第5至8項物業而言，相關關連公契規定，倘產生之任何管理支出僅與樓宇或發展項目之特定部分或其中部分有關，則該等開支將僅由樓宇或發展項目之相關部分或其中部分之擁有人支付。

儘管公契經理人酬金構成公契管理費一部分，應付予關連公契經理人之公契管理費大部分為就管理及保養相關樓宇或發展項目所產生之開支(包括委聘第三方服務供應商以管理及保養相關物業之成本)。

董事會函件

關連公契之所有條款(包括上表所載者)均於陽光房地產基金集團收購相關物業之前釐定。因此，陽光房地產基金集團並無參與磋商或釐定該等條款。經考慮(i)關連公契經理人根據關連公契應收之最高酬金比率介乎相關物業或樓宇預算管理支出總額之10%至15%，與現行市場水平一致；及(ii)與陽光房地產基金集團或恒基地產集團並無關係之相關物業或樓宇其他擁有人亦須根據關連公契按相同基準向關連公契經理人支付公契管理費，管理人認為委任關連公契經理人之條款(包括但不限於釐定公契管理費及收費比率)乃按一般商業條款訂立。

(iii) 過往金額及年度上限金額

於截至2018年6月30日止、2019年6月30日止及2020年6月30日止各財政年度及截至2020年12月31日止六個月，陽光房地產基金集團根據關連公契已支付予關連公契經理人之總金額分別約為港幣12,529,000元、港幣13,029,000元、港幣13,504,000元及港幣6,033,000元。

預期陽光房地產基金集團於截至2024年6月30日止三個財政年度，就關連公契應付關連公契經理人之最高年度總金額將不會超過下列金額：

截至2022年 6月30日止財政年度	截至2023年 6月30日止財政年度	截至2024年 6月30日止財政年度
港幣18,000,000元	港幣18,960,000元	港幣19,980,000元

上述關連公契截至2024年6月30日止三個財政年度之建議新年度上限之釐定乃經考慮已支付公契管理費之過往金額、關連公契經理人服務收費之現行收費比率以及反映預期未來市場狀況之成本及開支之可能增長，並於截至2024年6月30日止三個財政年度各年輔以10%之緩衝以備或然情況。

物業管理交易於房地產基金守則項下之涵義

於最後實際可行日期，恒基地產集團合共持有已發行基金單位約18.08%，而SKFE集團持有合共已發行基金單位約22.44%。管理人為恒基地產之間接全資附屬公司。因此，根據房地產基金守則，恒基地產相關集團成員公司為陽光房地產基金之關連人士，而物業管理交易構成陽光房地產基金之持續關連人士交易。

由於物業管理交易之年度上限(根據上市規則第14.07條計算)之若干適用百分比率按合併基準計算超過5%，故根據房地產基金守則及/或上市規則第14A章，物業管理交易須遵守公佈、匯報、年度審核及獨立基金單位持有人批准之規定。

概無董事於物業管理交易中擁有重大利益，故概無董事須就管理人批准物業管理交易之相關董事會決議案放棄投票。

內部監控

管理人已建立內部監控系統，確保陽光房地產基金集團與其關連人士之關連人士交易受到監管，並按符合房地產基金守則之條款進行。按房地產基金守則規定，所有關連人士交易須(其中包括)公平地按一般商業條款進行，並符合基金單位持有人之利益。

就物業管理交易而言，已制定以下內部監控措施，以確保該等交易符合上述準則：

- (a) 管理人存置一份登記冊，以記錄陽光房地產基金集團成員公司訂立之所有關連人士交易及(如適用)訂立該等交易之基準，包括(僅就服務交易而言)向獨立第三方取得之任何競價投標及報價以支持該等基準。管理人或(就根據關連公契之公契管理費而言)物業管理人將核實陽光房地產基金集團應付之款項乃按照相關協議計算。
- (b) 管理人之法規部門按月審閱關連人士交易登記冊，以確保不超過相關年度上限。
- (c) 一般而言，管理人將向董事會審核委員會展示，所有關連人士交易均公平地按一般商業條款及符合基金單位持有人之利益進行。尤其是，審核委員會將於每一季度獲提供關連人士交易之概要，包括該等交易金額。
- (d) 管理人內部稽核部門將每半年審閱陽光房地產基金集團訂立之所有關連人士交易。

審閱及匯報

根據房地產基金守則第8.7A條及上市規則第14A.55至14A.59條、第14A.71條及第14A.72條（經房地產基金守則修訂），於截至2024年6月30日止三個財政年度內進行之物業管理交易須受限於以下審閱及匯報程序：

(a) 獨立非執行董事之年度審閱

獨立非執行董事須每年審閱該等交易，並於陽光房地產基金相關財政年度之年報內確認每項交易乃：(i)於陽光房地產基金日常業務過程中；(ii)按一般商業條款或更佳條款；及(iii)根據交易之相關協議，按公平合理且符合陽光房地產基金及基金單位持有人之整體利益之條款而訂立。

(b) 陽光房地產基金核數師之年度審閱

就各相關財政年度而言，管理人須委聘陽光房地產基金之核數師每年就交易作出報告。陽光房地產基金之核數師必須向董事會提供一份函件，確認彼等是否注意到任何事宜，致使彼等認為任何交易：(i)並未獲董事會批准；(ii)在各重大方面未有按照陽光房地產基金之定價政策進行；(iii)在各重大方面未有根據該交易之相關協議進行；及(iv)超逾適用之年度上限。管理人須於陽光房地產基金之年報付印最少10個營業日前向證監會提供該核數師函件之副本。

(c) 核數師查閱紀錄

管理人須容許並確保該等交易之對手方容許陽光房地產基金之核數師查核彼等之賬目紀錄，以就該等交易作出報告。

(d) 向證監會發出通知

倘獨立非執行董事及/或陽光房地產基金之核數師未能確認上文(a)及/或(b)所載之事宜，管理人須盡快知會證監會及刊發公佈。證監會或會要求陽光房地產基金重新遵守公佈及基金單位持有人批准之規定，並可能施加其他條件。

(e) 年報

載有上市規則第14A.71及14A.72條（經房地產基金守則修訂）所指明的資料之交易概要須載於陽光房地產基金之年報內。

有關物業管理交易訂約方之資料

陽光房地產基金乃根據信託契約以單位信託形式組成，並根據證券及期貨條例第104條獲認可之香港集體投資計劃。陽光房地產基金集團主要業務為從事擁有及投資於可產生收入之香港寫字樓及零售物業。

新都城一期公司、上水中心公司、耀星華庭公司、光華廣場公司、雲山大廈公司、偉程商業大廈公司、新輝商業中心公司、文咸東街135商業中心公司及百利商業中心公司各自為陽光房地產基金所擁有及控制之特定用途公司，主要從事物業投資。

管理人為恒基地產之間接全資附屬公司，主要從事管理陽光房地產基金。

恒基地產由李兆基博士之私人家族信託最終控制，為一間投資控股公司，其股份於聯交所主板上市。恒基地產集團主要從事物業發展及投資、建築、項目管理、物業管理、財務、百貨業務及投資控股業務。

物業管理人為恒基地產之間接全資附屬公司，主要從事為陽光房地產基金之物業提供物業管理服務。

新都城管理有限公司、恒益物業管理有限公司及上水中心管理有限公司為恒基地產之全資附屬公司，主要從事物業管理。

所需批准及投票限制

管理人有意以通過普通決議案方式就物業管理交易取得獨立基金單位持有人批准。

房地產基金守則第8.7F段規定，倘基金單位持有人於提呈批准之交易中擁有重大利益，而有關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於基金單位持有人大會上放棄投票。

此外，根據信託契約附表A第3.2段，倘基金單位持有人於基金單位持有人大會上處理之事項上擁有重大利益，而有關利益有別於其他基金單位持有人之利益，則該基金單位持有人須被禁止於該大會上投票，或在點算法定人數時將其點算在內。

董事會函件

因此，基於恒基地產集團於物業管理交易中擁有重大利益，恒基地產集團（於最後實際可行日期持有301,319,511個基金單位，佔已發行基金單位數目約18.08%），將就批准物業管理交易及該等交易截至2024年6月30日止三個財政年度之年度上限之普通決議案放棄投票（惟根據獨立基金單位持有人作出特定指示代其投票贊成或反對普通決議案之受委代表投票者除外）。

為免生疑問，SKFE集團成員公司並非物業管理交易之對手方，亦非恒基地產或物業管理交易之任何對手方之聯繫人（定義見上市規則第14A.13條）。因此，SKFE集團（於最後實際可行日期持有374,072,708個基金單位，或已發行基金單位約22.44%）於物業管理交易或該等交易之年度上限並無擁有重大利益，及毋須就批准物業管理交易及該等交易截至2024年6月30日止三個財政年度之年度上限之普通決議案放棄投票。

於最後實際可行日期，就管理人經作出合理查詢後所知、所悉及所信，管理人並不知悉有任何基金單位持有人（除恒基地產集團外）須就批准物業管理交易及該等交易截至2024年6月30日止三個財政年度之年度上限之普通決議案放棄投票。

就管理人經作出一切合理查詢後所知，於最後實際可行日期：

- (a) 恒基地產集團相關成員公司控制或有權控制各自基金單位之投票權；
- (b) (i) 恒基地產集團之任何成員公司概無訂立任何股權信託或其他協議或安排或協商（徹底出售股權除外）或受其約束；
- (ii) 恒基地產集團之任何成員公司並無任何責任或享有權，

使其據此已經或可能已經將行使其持有之基金單位投票權之控制權臨時或永久轉移（不論是全面轉移或按個別情況轉移）予第三方；及

- (c) 如本通函所披露，恒基地產集團於陽光房地產基金持有之基金單位實益權益與其將於特別大會（會上將提呈普通決議案以批准物業管理交易）上控制或有權控制投票權之基金單位數目無異。

獨立財務顧問之意見

作為獨立財務顧問，鼎珮證券有限公司已獲委任為獨立財務顧問，就物業管理交易向獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人提供意見。謹請閣下垂注本通函所載「獨立財務顧問函件」。獨立財務顧問確認，其認為(a)物業管理交易將於陽光房地產基金之日常業務過程中訂立；(b)物業管理交易乃按一般商業條款訂立，屬公平合理；(c)訂立物業管理交易符合陽光房地產基金及基金單位持有人之整體利益；及(d)其截至2024年6月30日止三個財政年度之年度上限屬公平合理，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。

獨立董事委員會之意見

由全部均為獨立非執行董事（即關啟昌先生、謝國生博士及郭淳浩先生）組成之獨立董事委員會已由董事會成立，就物業管理交易向獨立基金單位持有人提供意見。謹請閣下垂注本通函所載「獨立董事委員會函件」。經考慮獨立財務顧問之意見及其所考慮之主要因素及理由後，獨立董事委員會認為物業管理交易之條款乃於陽光房地產基金集團之日常業務過程中，按一般商業條款訂立，而物業管理交易及其截至2024年6月30日止三個財政年度之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基金單位持有人之整體利益。獨立董事委員會建議獨立基金單位持有人於特別大會上投票贊成普通決議案，以批准物業管理交易及其截至2024年6月30日止三個財政年度之年度上限。

推薦建議

董事會認為物業管理交易乃陽光房地產基金日常營運不可或缺之組成部分。尤其是，自陽光房地產基金上市以來，物業管理人一直是管理人在管理陽光房地產基金物業一位關鍵及重要代表。因此，董事會認為將物業管理協議年期進一步延長三年以確保陽光房地產基金業務之持續性，符合基金單位持有人之利益。

董事會函件

董事會認為，物業管理交易條款及其截至2024年6月30日止三個財政年度之年度上限屬公平合理，且符合陽光房地產基金及基金單位持有人之整體利益，以及物業管理交易按一般商業條款訂立，而其項下交易將公平地進行。董事會認為，物業管理交易與陽光房地產基金之投資政策、目標及策略一致，並符合房地產基金守則及信託契約。因此，董事會建議獨立基金單位持有人於特別大會上投票贊成普通決議案，以批准物業管理交易及其截至2024年6月30日止三個財政年度之年度上限。

基於及完全依賴管理人所提供之資料及保證（包括於公佈及本通函所載者），以及載於本通函內之獨立董事委員會及獨立財務顧問之意見，且經考慮其於房地產基金守則及信託契約所載之職務後，受託人認為物業管理交易之條款(i)與陽光房地產基金之投資政策一致，並符合房地產基金守則及信託契約；(ii)符合陽光房地產基金及基金單位持有人之整體利益；及(iii)按一般商業條款訂立，屬公平合理。

因此，基於以上所述，受託人並不反對物業管理交易。

上述意見僅為遵守房地產基金守則第8.7D條而載入本通函。

基金單位持有人如對物業管理交易之益處或影響有任何疑問，應尋求彼等本身之財務或其他專業意見。

特別大會及暫停辦理基金單位持有人過戶登記手續

特別大會將於2021年5月5日（星期三）上午10時30分假座香港九龍尖沙咀彌敦道118號The Mira Hong Kong 18樓宴會廳舉行，以考慮及酌情通過（不論有否修訂）本通函第N-1至N-4頁特別大會通告所載之特別決議案及普通決議案。

基金單位之過戶登記將於2021年4月30日（星期五）至2021年5月5日（星期三）（包括首尾兩天）暫停，期間不會辦理基金單位過戶登記手續。為確保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2021年4月29日（星期四）下午4時30分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54樓，以辦理過戶登記手續。

董事會函件

倘閣下為於2021年5月5日(星期三)(即就釐定基金單位持有人於特別大會上投票之權利而確定之日期)之基金單位持有人登記冊上之基金單位持有人，則閣下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上印列之指示將表格填妥、簽署及註明日期，並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54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。

特別大會通告所載之所有建議提呈特別大會之特別決議案及普通決議案將以點票方式進行表決。

一般資料

敬請閣下垂注本通函「一般資料」一節。

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

2021年4月9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：

持續關連人士交易 物業管理交易

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，以就物業管理交易向閣下提供意見，有關詳情載於管理人致予基金單位持有人日期為2021年4月9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，通函所界定詞彙與本函件所用者具有相同涵義。

鼎珮證券有限公司已獲管理人委任，以就物業管理交易向吾等、獨立基金單位持有人及受託人提供意見，尤其是(1)物業管理交易是否於陽光房地產基金日常業務過程中進行，其條款（包括其年度上限）是否按公平原則及一般商業條款訂立；及(2)物業管理交易之條款及其於截至2024年6月30日止三個財政年度之年度上限就獨立基金單位持有人而言是否屬公平合理，並符合陽光房地產基金及基金單位持有人之整體利益。彼等之意見連同達致該意見之主要考慮因素及理由以及假設及有所保留之詳情載於「獨立財務顧問函件」，其全文載於通函內。

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問鼎珮證券有限公司致獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人之意見函件全文，乃為載入本通函而編製。



鼎珮證券有限公司
香港中環
康樂廣場8號
交易廣場1期49樓

敬啟者：

持續關連人士交易

緒言

茲提述吾等獲委任就物業管理交易（定義見下文）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，該等交易構成房地產基金守則項下之持續關連人士交易，連同截至2022年、2023年及2024年6月30日止三個財政年度各年之建議新年度上限（「**新年度上限**」），將於特別大會上尋求獨立基金單位持有人批准。物業管理交易（定義見下文）及相關建議新年度上限之詳情載於陽光房地產基金致基金單位持有人日期為2021年4月9日之通函（「**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所界定者具有相同涵義。

於最後實際可行日期，恒基地產集團合共持有已發行基金單位約18.08%。管理人為恒基地產之間接全資附屬公司。因此，恒基地產相關集團成員公司為陽光房地產基金之關連人士，而根據房地產基金守則，續訂物業管理協議、總服務協議及關連公契項下擬進行之交易（統稱「**物業管理交易**」）構成陽光房地產基金之持續關連人士交易。由於新年度上限之若干適用百分比率（按根據上市規則第14.07條計算）按合併基準計算超過5%，故根據房地產基金守則及/或上市規則第14A章，物業管理交易須遵守公佈、匯報、年度審閱及獨立基金單位持有人批准之規定。

獨立財務顧問函件

基於恒基地產集團於物業管理交易中擁有重大利益，故恒基地產集團將就批准物業管理交易及新年度上限之普通決議案放棄投票（惟根據獨立基金單位持有人作出特定指示代其投票贊成或反對普通決議案之受委代表投票者除外）。

由全部均為獨立非執行董事（即關啟昌先生、謝國生博士及郭淳浩先生）組成之獨立董事委員會已經成立，以就物業管理交易及新年度上限向獨立基金單位持有人提供意見。吾等（鼎珮證券有限公司）已獲委任就此向獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人提供意見。

吾等獨立於(i)陽光房地產基金集團；(ii)受託人；(iii)管理人；(iv)恒基地產集團；(v)陽光房地產基金各主要持有人；(vi)管理人、受託人或陽光房地產基金任何附屬公司之董事或最高行政人員；(vii)有關物業管理交易之各相關關連人士；及(viii)彼等各自之聯繫人（定義見房地產基金守則），且與彼等概無聯繫。除就是次委任應付予吾等之正常專業費用外，並無存在吾等將向上述人士收取任何費用或利益之安排。

除是次委任為獨立財務顧問以外，吾等於過去兩年內並無擔任陽光房地產基金及其聯繫人之財務顧問或獨立財務顧問。於最後實際可行日期，吾等（作為一方）與陽光房地產基金集團、受託人、管理人、恒基地產集團及彼等各自之主要基金單位持有人/股東及/或聯繫人（作為另一方）之間概無其他關係或利益可被合理視為妨礙吾等就物業管理交易及建議新年度上限（詳情載於通函）擔任獨立財務顧問之獨立性（定義見上市規則第13.84條）。

於達致吾等之意見時，吾等已審閱（其中包括）通函所載資料、陽光房地產基金之最新年報及中期報告以及有關物業管理交易之協議。吾等亦依賴管理人董事及管理層所提供之資料及事實以及所表達之意見，並假設向吾等提供之資料及事實以及所表達之意見於向吾等提供或表達時在所有重大方面均屬真實、準確及完整，且直至特別大會為止仍屬真實、準確及完整。吾等已尋求並獲得管理人確認，向吾等提供之資料及表達之意見並無遺漏任何重大事實。吾等依賴該等資料，並認為所獲資料足以令吾等達致本函件所載意見及推薦建議，並為吾等依賴該等資料提供理據。吾等並無理由相信有任何重要資料遭隱瞞，亦無理由懷疑所獲提供資料之真實性或準確性。然而，吾等並無對陽光房地產基金集團、管理人、恒基地產相關集團及物業管理交易之相關訂約方之業務及事務進行任何獨立調查，亦無對所獲提供之資料進行任何獨立核證。

所考慮之主要因素及理由

於達致吾等有關物業管理交易及新年度上限之意見時，吾等已考慮以下主要因素：

1. 物業管理交易之背景及理由及2018年延長豁免

陽光房地產基金乃根據信託契約以單位信託形式組成，並根據證券及期貨條例第104條獲認可之香港集體投資計劃。陽光房地產基金集團主要業務為從事擁有及投資於可產生收入之香港寫字樓及零售物業。

自陽光房地產基金上市以來，物業管理人（為恒基地產之全資附屬公司）已獲管理人授權，負責提供物業管理協議項下擬提供之服務。與此同時，恒基地產相關集團亦一直為陽光房地產基金之若干物業提供若干服務（如保安）。基於上述服務供應商之良好表現及為保持業務持續性，管理人認為繼續與恒基地產相關集團維持此業務關係符合陽光房地產基金及基金單位持有人之整體利益。

就2018年延長豁免而言，(1)陽光房地產基金集團根據物業管理協議應付之費用及償付並不受限於截至2021年6月30日止三個財政年度之任何年度上限；及(2)陽光房地產基金集團就第三方服務及關連公契之持續關連人士交易而應付予與(a)管理人（包括物業管理人及恒基地產集團）或(b)SKFE之全資附屬公司（持有已發行基金單位10%或以上）相關而成為陽光房地產基金之關連人士之實體或人士之總額，則受限於截至2021年6月30日止三個財政年度各年之合併年度上限。鑒於2018年延長豁免於2021年6月30日屆滿，及根據房地產基金守則之相關條文，管理人分別與物業管理人及恒基地產訂立續訂物業管理協議及總服務協議，以規管向陽光房地產基金集團提供服務之條款，惟須取得獨立基金單位持有人批准後方可作實。陽光房地產基金集團目前擬繼續擁有受關連公契監管之相關物業。只要受關連公契監管之相關物業之任何部分由物業持有公司擁有，相關物業持有公司受關連公契項下之現有安排約束並享有其利益。截至2024年6月30日止三個財政年度，續訂物業管理協議、總服務協議及關連公契項下之持續關連人士交易將分別受個別年度上限所規限。

由於物業管理交易之新年度上限之若干適用百分比率(根據上市規則第14.07條計算)按合併基準計算超過5%，將根據房地產基金守則及/或上市規則第14A章，於特別大會上尋求獨立基金單位持有人批准(i)物業管理交易，包括續訂物業管理協議、總服務協議及關連公契項下擬進行之交易；及(ii)彼等各自之新年度上限。

2. 物業管理交易之主要條款

物業管理交易之主要條款載於通函所載董事會函件「持續關連人士交易：物業管理交易」一節。主要條款概要如下：

(A) 續訂物業管理協議

於2021年3月31日，物業管理人及管理人(作為陽光房地產基金之管理人)已簽訂第五份補充協議，將物業管理協議續期至延長年期，除非根據續訂物業管理協議之條款予以終止。於延長年期內，續訂物業管理協議項下所進行交易之條款及條件(包括但不限於收費比率)與物業管理協議項下之條款及條件大致相同。

條件

第五份補充協議須待取得獨立基金單位持有人之批准後方可作實。倘此條件於2021年6月30日或之前(或管理人與物業管理人協定之較後日期)未獲達成，第五份補充協議將告失效並不再具有其他效力。

物業管理人將提供之服務

物業管理人須就陽光房地產基金集團之物業提供(包括但不限於)以下服務：

- (i) 物業管理服務，包括協調租戶裝修要求、就提供物業管理服務推薦第三方合約、保養服務、監督服務供應商及承包商的表現、安排適當保險及確保符合樓宇及安全規例；
- (ii) 租賃管理服務，包括收取租金之行政管理、拖欠租金管理、租約重續及磋商條款；及
- (iii) 市場推廣及市場推廣協調服務。

代價及其他條款

(i) 物業管理服務及租賃管理服務

根據續訂物業管理協議，於延長年期內就物業管理服務及租賃管理服務應付物業管理人之費用不會超過其管理之個別相關物業之物業收益總額每年3%，須由相關物業持有公司支付。管理人及物業管理人可不時協商修改陽光房地產基金集團任何物業之有關收費比率，惟不得超過該物業之物業收益總額每年3%。

該等費用乃按月計算，而相關物業持有公司將根據管理人建議，於收到物業管理人之發票後14日內安排支付費用予物業管理人。該等費用將於完成編製物業持有公司於相關財政年度之經審核賬目後14日內（或訂約方協定之其他期限）與該等經審核賬目進行對賬，而費用之任何調整須於完成編製上述經審核賬目後30日內由相關物業持有公司支付予物業管理人或由物業管理人退還予相關物業持有公司。

就租約續期而言，倘訂立物業管理人編製之任何租約續期備忘錄，物業管理人可就每份有關備忘錄向相關租戶或許可使用者收取每份不超過港幣600元之行政費用。

(ii) 市場推廣服務

根據續訂物業管理協議，物業管理人有權就其提供市場推廣服務收取佣金，而有關佣金乃參考所訂立或續訂之相關租約/許可證年期及已付租金/許可使用費總額而釐定，詳情載於通函中董事會函件「持續關連人士交易：物業管理交易」一節。

(iii) 償付

物業管理人亦將獲相關物業持有公司全數償付物業管理人僅為及專為管理陽光房地產基金之相關物業而聘用或借調之僱員及其他人士，以及

物業管理人僅為及專為管理陽光房地產基金之一項或多項物業而聘用或借調以提供技術服務之人士所涉及之僱員成本、借調成本及薪酬。為免生疑問，物業管理人之所有其他經營成本將由物業管理人自行承擔。

管理人確認，有關續訂物業管理協議項下擬進行交易之應付費用乃按一般商業條款訂立，並經公平原則磋商後釐定。

吾等已審閱另外兩間於聯交所上市之房地產投資信託基金（「另外兩間房地產基金」）於最後實際可行日期前一天前刊發之最新年報。吾等注意到，另外兩間房地產基金委聘彼等各自之關連人士為物業管理人，並就物業管理服務及租務管理服務每年支付物業收益總額3%之物業管理費。另外兩間房地產基金亦委聘彼等各自之關連人士提供市場推廣服務。另外兩間房地產基金就提供市場推廣服務應付之佣金乃參考所訂立或續訂之相關租約/許可證之年期而釐定。另外兩間房地產基金支付之佣金及費用與相關物業持有公司根據續訂物業管理協議向物業管理人提供之租金/許可使用費總額相若。

就償付成本（已包括在入新年度上限內）而言，吾等從管理人獲悉，物業管理人純粹按實報實銷基準，將不會收取任何額外費用。吾等獲悉，管理人已制定內部監控措施，例如檢查計算明細及相關證明文件，以確保相關物業持有公司將要償付之成本之準確性，且至今並無就此事宜與物業管理人發生任何糾紛。吾等已獲管理人提供及審閱2020年12月之員工償付成本之借記單副本，當中載有按該等償付之分類及金額劃分之詳盡明細。此外，付款由管理人行政總裁授權。因此，吾等認為已採取足夠內部監控措施。

按此基準，吾等認為根據續訂物業管理協議將予提供之服務乃按一般商業條款進行。

(B) 總服務協議

恒基地產與管理人(作為陽光房地產基金之管理人)於2021年3月31日訂立總服務協議，由2021年7月1日起至2024年6月30日止有效，除非根據其條款提早終止。總服務協議須於特別大會上取得獨立基金單位持有人批准。倘此條件於2021年6月30日或之前(或管理人與恒基地產協定之較後日期)未獲達成，總服務協議將告失效及不再具有其他效力。

總服務協議為框架協議，當中載有訂約方進行其項下擬進行交易之原則、條款及條件。恒基地產相關集團及陽光房地產基金集團之相關成員公司(或物業管理人作為陽光房地產基金集團相關成員公司之代理或費用由陽光房地產基金集團相關成員公司承擔)須訂立個別正式服務協議(「正式服務協議」)，當中載列有關恒基地產相關集團之相關成員公司將予提供之服務交易之詳細條款(包括費用及付款條款)。

總服務協議進一步規定，正式服務協議之條款及據此應付之費用將按個別情況及以公平基準磋商，並按一般商業條款訂立，而(a)就陽光房地產基金集團而言，該等條款須不遜於陽光房地產基金集團相關成員公司可向提供相若服務之獨立承包商或供應商取得之條款；及(b)就恒基地產相關集團而言，該等條款須不優於恒基地產相關集團之相關成員公司向其獨立第三方顧客提供之條款。

誠如通函所載董事會函件「持續關連人士交易：物業管理交易」一節所述，陽光房地產基金集團將邀請承包商或供應商進行競價投標，或邀請不少於三間承包商或供應商提供報價，其中，來自陽光房地產基金之關連人士之報價不得超過一份，以便有足夠在市場上可提供相若服務之獨立承包商或供應商以進行價格比較以供管理層審閱，以確保經考慮所需服務之規模、範圍及質素，以及恒基地產相關集團內服務供應商及其他相關承包商或供應商之聲譽、經驗及往績表現後，恒基地產相關集團就服務交易提供之服務條款(包括就服務應付予恒基地產相關集團之費用)屬合理。鑒於報價邀請涉及不少於兩名獨立承包商或供應商，以供管理人比較恒基地產相關集團提供之條款，吾等認為報價邀請可確保服務交易按一般商業條款進行。

截至2018年、2019年及2020年6月30日止過去三個財政年度及截至2020年12月31日止六個月，恒基地產相關集團提供之第三方服務乃關於陽光房地產基金集團若干物業之保安服務。恒基地產相關集團現時為陽光房地產基金集團之三項物業提供保安服務。吾等已審閱該三項物業之保安服務之招標分析及推薦建議，並注意到合共四間服務供應商（其中一間為恒基地產相關集團之成員公司，而另外三間服務供應商為獨立第三方）已於2019年提交標書，並選出招標價最低之三間服務供應商與物業管理人進行詢標會議，然後獲邀參與最後一輪招標程序。經考慮（其中包括）(1)恒基地產相關集團就該三項物業所提供之服務費總額為最低者後；(2)過往一直向陽光房地產基金集團提供優質服務；(3)恒基地產相關集團有足夠人手；及(4)陽光房地產基金集團兩項物業之租戶於2018年完成之調查中，就恒基地產相關集團提供之保安服務給予滿意評級後，才向恒基地產相關集團授出保安服務合約。就物業管理人（代表陽光房地產基金）與恒基地產相關集團成員公司於2019年7月1日至2021年6月30日期間就以上恒基地產相關集團透過招標程序獲授予之該三項物業簽訂之保安服務合約而言，吾等已審閱由管理人之行政總裁簽署之採購批准表格。此外，吾等已審閱管理人與受託人之間之相關電郵通訊。根據管理人向受託人提供之資料（包括其已遵照該採購政策行事），受託人並不反對恒基地產相關集團一間成員公司中標管理人之該等合約。

誠如上文所載，於截至2018年、2019年及2020年6月30日止過去三個財政年度及截至2020年12月31日止六個月，恒基地產相關集團提供之第三方服務與陽光房地產基金集團若干物業之保安服務有關。吾等從管理人得悉，所述之保安服務合約乃透過招標程序而非報價邀請而授予恒基地產相關集團。吾等亦獲管理人告知，以招標或邀請報價之方式進行甄選時，將適當考慮所需服務之規模、範圍及質素，以及恒基地產相關集團內服務供應商及其他相關承包商或供應商之聲譽、經驗及表現記錄。按此基準，吾等認為招標過程可保障獨立基金單位持有人的利益，而總服務協議項下擬進行之交易乃按一般商業條款進行。

(C) 關連公契

現時根據若干公契委任之公契經理人為恒基地產集團之成員公司（該等公契經理人稱作「關連公契經理人」），彼等於陽光房地產基金集團收購相關物業前已獲委任。該等關連公契經理人已同意負責相關整個發展項目、樓宇、地段及/或其公共地方及設施之管理。

公契對據此委任之相關公契管理人及該物業所在之相關物業或地段之所有擁有人及其業權繼承人均具約束力，不論彼等是否公契之原訂約方。誠如通函中董事會函件所述，儘管部分物業持有公司（各自為由陽光房地產基金擁有及控制之特定用途公司）並非關連公契之原訂約方，彼等受其條款約束並享有其利益。此外，陽光房地產基金集團無權就該等物業（任何由該等物業組成之樓宇或發展項目均並非由陽光房地產基金集團全資擁有）修改該等關連公契之條文。

儘管公契經理人酬金構成公契管理費一部分，應付予關連公契經理人的公契管理費用大部分為就管理及保養相關樓宇或發展項目所產生之開支（包括委聘第三方服務供應商以管理及保養相關物業之成本）。

吾等已審閱並注意到，每間物業之關連公契條款有所不同，很可能是因為關連公契之條款乃於不同期間按不同市況下釐定。吾等亦注意到，根據相關關連公契應付關連公契經理人之公契管理費一般按陽光房地產基金集團所擁有物業之部分獲分配之管理基金單位數目與建於該等地段上之整個發展項目獲分配之管理基金單位總數之比例計算。考慮到關連公契乃於陽光房地產基金集團收購相關物業前訂立，而陽光房地產基金集團無權更改該等關連公契之條文（由任何該等物業組成之所有樓宇或發展項目均並非由陽光房地產基金集團全資擁有），吾等認為，所有關連公契經理人現時之任期（並非固定，並將持續至相關關連公契經理人根據相關關連公契或建築物管理條例之條款辭任或被罷免為止）符合此類契約之一般商業慣例。應付關連公契經理人之公契管理費詳情載於通函所載董事會函件「持續關連人士交易：物業管理交易－(C)公契」一節。鑒於(1)公契對關連公契經理人及發展項目之所有擁有人及其業權繼承人具約束力，不論彼等是否關連公契之原訂約方；(2)發展項目之所有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）均受關連公契之條款約束，並享有其利益；及(3)根據相關

關連公契應付關連公契經理人之公契管理費一般按陽光房地產基金集團所擁有物業之部份獲分配之管理基金單位數目與建於該等地段上之整個發展項目獲分配之管理基金單位總數之比例計算，吾等認為陽光房地產基金集團遵守關連公契實屬公平合理。

鑒於物業管理交易將按上文所載之一般商業條款進行，吾等認為訂立物業管理交易符合陽光房地產基金及基金單位持有人之整體利益。基於陽光房地產基金集團之主要業務，吾等亦認為物業管理交易將於陽光房地產基金集團之一般及日常業務過程中進行。

3. 新年度上限

物業管理交易須遵守相關新年度上限，據此，截至2022年、2023年及2024年6月30日止三個財政年度各年之物業管理交易金額將不會超過通函所載「董事會函件」所述之適用新年度上限。

於評估相關新年度上限是否合理時，吾等已與管理人討論設定相關新年度上限之基準及相關假設。

(A) 續訂物業管理協議

以下載列截至2018年、2019年及2020年6月30日止三個財政年度以及截至2020年12月31日止六個月根據物業管理協議過往應付之概約總額：

	截至6月30日止財政年度			截至 12月31日 止六個月
	2018年	2019年	2020年	2020年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
有關物業管理協議之總額	52,601	52,216	51,882	22,125
較上一年概約減少(%)		(0.7%)	(0.6%)	

物業管理協議之過往金額於截至2018年、2019年及2020年6月30日止三個財政年度相對穩定，主要由於陽光房地產基金集團之物業組合穩定。

根據現有組合之租約、相關租約屆滿狀況及當前市場狀況、因持續業務發展及持續改善向陽光房地產基金集團租戶提供之服務質素而導致假設償付成本每年5%之增幅，以及進一步假設陽光房地產基金集團收購物業，管理人估計截至2022年6月30日止財政年度根據續訂物業管理協議應付之交易金額將為港幣56.4百萬元。

於釐定截至2023年6月30日止年度根據續訂物業管理協議應付之估計金額約港幣62.46百萬元時，管理人假設(i)償付金額每年5%之增幅及(ii)陽光房地產基金集團將進一步收購物業。管理人於估計截至2024年6月30日止年度之金額時，並無假設進一步收購任何物業。就截至2024年6月30日止年度之估計而言，償付金額之年增長率為5%，並因截至2024年6月30日止年度屆滿之租賃數目減少導致市場服務開支減少而被抵銷。因此，截至2024年6月30日止年度之估計金額約港幣62.56百萬元與前一年之估計金額相對相同。

截至2019年6月30日止財政年度之償付成本較去年增加約3.6%，並於截至2020年6月30日止財政年度之償付成本較截至2019年6月30日止財政年度進一步增加約0.2%。據管理人告知，截至2020年6月30日止財政年度之增長率下降乃主要由於期內若干直接僱用之駐場員工臨時短缺所致。鑒於(i)截至2019年及2020年6月30日止兩個財政年度過往償付金額增長；及(ii)持續業務發展及持續改善向陽光房地產基金集團租戶提供之服務質素，吾等認為截至2022年、2023年及2024年6月30日止未來三個財政年度之償付金額每年5%之增幅假設屬合理。

誠如陽光房地產基金日期為2021年2月4日之中期業績公佈所述，隨著管理人致力克服因新冠病毒病所帶來的動盪，獨立基金單位持有人可確信其堅定的意願拓展陽光房地產基金的投資版圖。因此，吾等認為，設定新年度上限時假設可能進行收購與陽光房地產基金之業務發展策略一致。

管理人於釐定截至2022年、2023年及2024年6月30日止未來三個財政年度之新年度上限時亦已計及10%之緩衝，以應付陽光房地產基金集團對(其中包括)(a)償付金額；及(b)租金收入總額可能作出之調整。因此，管理人建議截至2022年、2023年及2024年6月30日止三個財政年度各年之新年度上限分別為港幣62.04百萬元、港幣68.71百萬元及港幣68.82百萬元。

獨立財務顧問函件

鑒於(a)有關續訂物業管理協議項下擬進行交易之代價將按通函所載董事會函件「持續關連人士交易：物業管理交易」一節所載之一般商業條款進行；(b)緩衝可應付2019冠狀病毒病疫情後物業可能出現之總收益反彈；(c)緩衝可為管理人提供應急額度，以應付因任何租金或其他市況變動而可能產生之波動，該等變動繼而會影響應付物業管理人之金額；及(d)吾等已審閱並比較於聯交所上市之其他房地產基金應付或然情況之緩衝範圍（摘錄自彼等各自於過去三年刊發之通函），並注意到應付或然情況之緩衝介乎5%至25%，吾等認為截至2022年、2023年及2024年6月30日止三個財政年度各年之10%緩衝屬合理。

鑒於上文所述，吾等認為下文所載建議新年度上限就獨立基金單位持有人而言屬公平合理：

	截至6月30日止財政年度		
	2022年 港幣千元	2023年 港幣千元	2024年 港幣千元
續訂物業管理協議之新年度上限	62,040	68,710	68,820
較上一年概約增加(%)		10.8%	0.2%

(B) 總服務協議

下文載列截至2018年、2019年及2020年6月30日止三個財政年度以及截至2020年12月31日止六個月之服務交易過往之概約金額：

	截至6月30日止財政年度			截至 12月31日 止六個月
	2018年 港幣千元	2019年 港幣千元	2020年 港幣千元	2020年 港幣千元
有關服務交易之總額	2,720	2,814	3,759	2,009
較上一年概約增加(%)		3.5%	33.6%	

截至2018年、2019年及2020年6月30日止過去三個財政年度及截至2020年12月31日止六個月，恒基地產相關集團提供之服務交易乃關於陽光房地產基金集團若干物業之保安服務。於截至2018年及2019年6月30日止兩個財政年度，恒基地產相關集團中標陽光房地產基金集團兩項物業之保安服務合約。因此，截至2018年及2019年6月30日止兩個財政年度之過往交易金額相對相同。兩項物業之保安服務合約進一步獲續期兩年，自2019年7月1日起生效，服務費有一定上升。恒基地產相關集團中標一份額外保安服務合約，內容關於向陽光房地產基金集團另一物業提供保安服務，自2019年7月1日起生效，為期兩年，因此導致截至2020年6月30日止財政年度之過往交易金額有所增加。

三項物業之現有保安服務合約將於2021年6月30日屆滿。有關該三項物業為期兩年之新保安服務合約之招標將於2021年6月30日前安排，而新保安服務合約將於招標完成後訂立。

管理人估計截至2022年6月30日止年度之交易金額約為港幣6.57百萬元，主要假設(a)新合約之保安服務費增加15%；(b)於截至2022年6月30日止年度恒基地產相關集團可能因陽光房地產基金集團可能收購物業而中標之保安服務合約；及(c)恒基地產相關集團可能向陽光房地產基金集團提供金額為港幣1百萬元之其他服務交易。

管理人估計截至2023年6月30日止年度之交易金額時，應用恒基地產相關集團可能提供之保安服務費用及其他服務交易兩者均增加5%。此導致截至2023年6月30日止年度之估計交易金額約為港幣6.89百萬元。由於保安服務合約之期限為兩年，截至2024年及2025年6月30日止兩個年度，訂約方將須就提供保安服務訂立新之保安服務合約。因此，管理人應用(a)新合約之保安服務費增加15%（即與釐定截至2022年6月30日止年度之估計交易金額所應用者相同）；及(b)就恒基地產相關集團可能提供之其他服務交易而言，估計截至2024年6月30日止年度之交易金額增加5%。截至2024年6月30日止年度之估計交易金額約為港幣7.82百萬元。

吾等已審閱由陽光房地產基金集團所委聘為陽光房地產基金集團所有物業提供保安服務之恒基地產相關集團及獨立第三方服務供應商所收取保安服務費增幅之清單。吾等從清單中注意到，新合約首年保安服務費之增幅（與先前合約相

比)一般高於第二年保安服務費之增幅(與新合約首年收取之服務費相比)。此解釋為何(a)管理人於截至2022年6月30日及2024年6月30日止年度各年訂立新保安服務合約時應用15%之較高增長率；及(b)管理人於截至2023年6月30日止年度(即將於截至2022年6月30日止年度訂立之新保安服務合約之第二年)採用5%之較低增長率。假設新合約首年15%之增長率及新合約第二年5%之增長率屬於物業管理人(作為陽光房地產基金集團之代理或費用由陽光房地產基金集團承擔)與恒基地產相關集團或獨立第三方服務供應商就於截至2020年及2021年6月30日止兩個年度提供保安服務而訂立之現有保安服務合約之增幅範圍內。法定最低工資於2017年5月調整至每小時港幣34.5元，增幅約6.2%，並於2019年5月進一步調整至每小時港幣37.5元，增幅約8.7%。鑒於2019冠狀病毒病疫情對經濟造成之影響，已宣佈於2021年5月不會調整法定最低工資。此外，吾等已審閱香港政府統計處於2021年2月發佈之「香港統計月刊」，並注意到於2019年9月及2020年9月，所有主要職業組別之地產租賃及保養管理之實質工資指數分別為138.1及150.5，增幅約9%。據管理人告知，亦假設優質的保安人員及因檢疫安排需要更多臨時替假員工令成本增加。按此基準，吾等認為(i)保安服務費之增長率為15%及5%；及(ii)恒基地產相關集團可能提供之其他服務交易年度增長5%屬合理。

與恒基地產相關集團之保安服務合約乃透過招標程序授出。恒基地產相關集團於第一及第二年收取之服務費須於標書中列明。吾等已審閱截至2021年6月30日止兩個年度授予恒基地產相關集團之保安服務之投標分析及推薦建議，據此，管理人將恒基地產相關集團提供之服務與獨立第三方服務供應商所提供者進行比較。鑒於(i)與恒基地產相關集團之保安服務合約乃透過投標程序授出；及(ii)恒基地產相關集團提供之總服務費最低，吾等認為，恒基地產相關集團提供保安服務之條款不遜於獨立第三方服務供應商所提供者。

於設定續訂物業管理協議之新年度上限時，管理人假設日後陽光房地產基金有可能收購物業，繼而將會需要更多保安服務。就上文而言，吾等獲悉，管理人使用與陽光房地產基金現有物業類似規模及級別之估計交易金額作為計算截至2022年6月30日止年度額外保安服務交易金額之基準。吾等已檢查並注意到截至

2022年6月30日止年度有關可能收購之保安服務之估計交易金額與陽光房地產基金之現有物業大致相若。因此，吾等認為，管理人就截至2022年6月30日止年度可能收購物業向恒基地產相關集團授出額外保安服務合約而作出估計交易金額之假設屬合理。

就截至2022年6月30日止財政年度之其他服務交易港幣1百萬元之假設而言，儘管恒基地產相關集團於截至2018年、2019年及2020年6月30日止過去三個年度及截至2020年12月31日止六個月僅向管理人提供保安服務，吾等從管理人得悉，恒基地產相關集團可能於截至2022年、2023年及2024年6月30日止未來三個財政年度向陽光房地產基金提供維修及保養交易或顧問等其他服務交易。此外，管理人經參考獨立第三方服務供應商就該等其他服務交易收取之過往金額後估計金額為港幣1百萬元。吾等已審閱管理人向獨立第三方服務供應商發出之兩份中標通知書，內容有關(i)為進行翻新之專業設計及顧問服務；及(ii)若干維修及保養工作。吾等注意到，各獨立第三方服務供應商收取之金額超過港幣1百萬元。鑒於可能會向恒基地產相關集團授予較小規模之顧問、維修及保養工程，吾等認為，管理人就該等其他服務交易估計金額港幣1百萬元屬合理。此外，根據總服務協議，該等交易須按公平原則及一般商業條款進行。按此基準，吾等認為於估計截至2022年6月30日止財政年度之交易金額時計入該港幣1百萬元屬合理。

於釐定截至2022年、2023年及2024年6月30日止未來三個財政年度之新年度上限時，管理人亦已就或然情況計入10%之緩衝，例如於相關財政期間可能就物業管理及營運、其他業主之裝修條文或樓宇設施保養及改善工程與陽光房地產基金集團訂立潛在新合約。因此，管理人建議截至2022年、2023年及2024年6月30日止三個財政年度各年之新年度上限分別為港幣7.23百萬元、港幣7.59百萬元及港幣8.61百萬元。基於(a)根據總服務協議之條款及應付服務費乃按一般商業條款訂立；(b)倘管理人認為恒基地產相關集團提供之條款符合陽光房地產基金集團及基金單位持有人之整體利益，緩衝可為陽光房地產基金集團提供靈活性，以向恒基地產相關集團採購服務；及(c)吾等已審閱並比較於聯交所上市之其他房地產基金應付或然情況之緩衝範圍(摘錄自彼等各自於過去三年刊發之通函)，並注意到應付或然情況之緩衝介乎5%至25%，吾等認為截至2022年、2023年及2024年6月30日止三個財政年度各年之10%緩衝屬合理。

獨立財務顧問函件

鑒於上文所述，吾等認為下文所載建議新年度上限就獨立基金單位持有人而言屬公平合理：

	截至6月30日止財政年度		
	2022年	2023年	2024年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
總服務協議之新年度上限	7,230	7,590	8,610
較上一年之年度上限概約增加(%)		5.0%	13.4%

(C) 關連公契

下文載列截至2018年、2019年及2020年6月30日止三個財政年度及截至2020年12月31日止六個月陽光房地產基金集團根據相關關連公契應付關連公契經理人之公契管理費過往之概約金額：

	截至6月30日止財政年度			截至
	2018年	2019年	2020年	12月31日
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	止六個月
				2020年
				港幣千元
有關關連公契之公契管理費				
總額	12,529	13,029	13,504	6,033
較上一年概約增加(%)		4.0%	3.6%	

管理人向吾等表示，向關連公契經理人支付之大部分過往交易金額乃關於物業管理費，而截至2018年、2019年及2020年6月30日止過往三個財政年度之過往金額增加主要是由於物業之勞工及保養成本增加導致物業管理費增加。

於估計陽光房地產基金集團於截至2022年6月30日止年度根據關連公契應付關連公契經理人之公契管理費之交易金額時，管理人假設(a)整體增長約5%；及(b)臨時大型維修工程將產生約港幣2百萬元。因此，截至2022年6月30日止年度之估計交易金額約為港幣16.36百萬元。就截至2023年6月30日及2024年6月30日止兩個年度有關公契管理費之交易金額而言，估計金額分別約為港幣17.23百萬元及港幣18.16百萬元，乃基於整體年增長率約5%計算。

過往交易金額主要指應付關連公契經理人之物業管理費。吾等已審閱物業管理費之單價變動，並注意到2018/2019年及2019/2020年物業管理費之單價增幅介乎1.9%至7%。於2020/2021年，除一項物業之物業管理費單價增加3%外，關連公契項下所有其他物業之物業管理費單價保持不變，主要由於2019冠狀病毒病疫情所致。此外，吾等已審閱香港政府統計處之統計數據，並注意到2018年、2019年及2020年之綜合消費物價指數分別為2.4%、2.9%及0.3%。2020年之綜合消費物價指數大幅下跌可能歸因於2019冠狀病毒病疫情。由於2020/2021年，關連公契項下大部分物業之物業管理費單價並無變動，故單價很可能於2019冠狀病毒病疫情後上調。基於(a)整體年度增長5%將屬於2018/2019年及2019/2020年物業管理費單價之過往增長範圍內；及(b)2018年及2019年綜合消費物價指數上升，吾等認為，管理人估計截至2022年、2023年及2024年6月30日止未來三個財政年度之交易金額所應用5%之年增長率屬合理。

管理人向吾等表示，其中一名關連公契經理人已接獲政府命令須就陽光房地產基金集團構成其中一部分之一項物業之一幢樓宇進行驗樓驗窗。管理人初步估計陽光房地產基金集團須分攤介乎約港幣0.6百萬元至港幣0.81百萬元之成本。由於物業擁有人之間之維修工程及成本分攤之細節尚未落實，陽光房地產基金集團將予分攤之估計成本可能有變。吾等從管理人獲悉，關連公契項下物業之樓齡介乎21年至40年，且可能需要進行若干結構維修及更換工程。按此基準，吾等同意管理人之意見，認為就臨時大型維修工程計入港幣2百萬元之費用(年增長率為5%)屬合理。

此外，關連公契於截至2022年、2023年及2024年6月30日止三個財政年度各年之建議新年度上限已就不可預見之市場波動等或然情況預留10%之緩衝。吾等已審閱並比較於聯交所上市之其他房地產基金應付或然情況之緩衝範圍(摘錄自彼等各自於過去三年刊發之通函)，並注意到應付或然情況之緩衝介乎5%至25%。鑒於管理人建議就應付或然情況預留10%之緩衝屬於該範圍內，吾等認為所採納之緩衝屬合理。

獨立財務顧問函件

鑒於上文所述，吾等認為下文所載建議新年度上限就獨立基金單位持有人而言屬公平合理：

	截至6月30日止財政年度		
	2022年	2023年	2024年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
關連公契之新年度上限	18,000	18,960	19,980
較上一年之年度上限概約增加(%)		5.3%	5.4%

4. 審閱及匯報

根據房地產基金守則及上市規則（經房地產基金守則修訂），於截至2022年、2023年及2024年6月30日止三個財政年度內進行之物業管理交易須受限於以下審閱及匯報程序：

(a) 獨立非執行董事之年度審閱

獨立非執行董事須每年審閱物業管理交易，並於陽光房地產基金相關財政年度之年報內確認每項物業管理交易乃：(i)於陽光房地產基金之日常及一般業務過程中；(ii)按一般商業條款或更佳條款；及(iii)根據有關交易之相關協議，按公平合理且符合陽光房地產基金及基金單位持有人之整體利益之條款而訂立。

(b) 陽光房地產基金核數師之年度審閱

就各相關財政年度而言，管理人須委聘陽光房地產基金之核數師每年就物業管理交易作出報告。陽光房地產基金之核數師必須向董事會提供一份函件，確認彼等是否注意到任何事宜，致使彼等認為任何物業管理交易：(i)並未獲董事會批准；(ii)（如屬於陽光房地產基金提供貨品及服務之情況）在各重大方面未有按照陽光房地產基金之定價政策進行；(iii)在各重大方面未有根據續訂物業管理協議、總服務協議及關連公契（視情況而定）進行；及(iv)超逾適用之新年度上限。管理人須於陽光房地產基金之年報付印最少10個營業日前向證監會提供該核數師函件之副本。

(c) 核數師查閱紀錄

管理人須容許並確保物業管理交易之對手方容許陽光房地產基金之核數師查核彼等之紀錄，以就物業管理交易作出報告。

(d) 向證監會發出通知

倘管理人之獨立非執行董事及/或陽光房地產基金之核數師未能確認上文(a)及/或(b)所載之事宜，管理人須即時知會證監會及刊發公佈。證監會或會要求陽光房地產基金重新遵守公佈及基金單位持有人批准之規定，並可能施加其他條件。

(e) 年報

載有上市規則（經房地產基金守則修訂）所指明的資料之物業管理之交易概要須載於陽光房地產基金之年報內。

吾等已審閱陽光房地產基金截至2018年、2019年及2020年6月30日止三個年度之年報，並注意到管理人之獨立非執行董事及陽光房地產基金之核數師已進行年度審閱。誠如年報所披露，管理人之獨立非執行董事及陽光房地產基金之核數師能夠確認分別於截至2018年、2019年及2020年6月30日止三個年度上文(a)及(b)點所載之事宜。此外，關連人士交易概要已於截至2018年、2019年及2020年6月30日止三個年度之年報內披露。因此，管理人及陽光房地產基金已實施上述審閱及申報程序。

鑒於(i)管理人就通函所載董事會函件中「*持續關連人士交易：物業管理交易*」一節所載關連人士交易設立之內部監控措施；(ii)物業管理交易之審閱及報告程序，尤其是(1)以相關新年度上限限制物業管理交易之適用年度金額；(2)管理人之獨立非執行董事及陽光房地產基金之核數師持續審閱物業管理交易之條款；及(3)上述陽光房地產基金核數師就新年度上限之持續審閱；及(iii)陽光房地產基金須於物業管理交易超逾任何新年度上限或於建議根據上市規則大幅修改交易條款之前，重新遵守公佈及基金單位持有人批准之規定（如適用），吾等認為已有適當措施以(i)規管物業管理交易之進行；及(ii)保障獨立基金單位持有人之利益。

意見

經考慮上述主要因素後，吾等認為(i)物業管理交易將於陽光房地產基金之日常及一般業務過程中訂立；(ii)物業管理交易之條款乃按公平原則及一般商業條款訂立，屬公平合理；(iii)訂立物業管理交易符合陽光房地產基金及基金單位持有人之整體利益；及(iv)新年度上限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，吾等推薦並建議獨立董事委員會推薦獨立基金單位持有人投票贊成將於特別大會上提呈以批准物業管理交易及新年度上限之普通決議案。

此致

陽光房地產基金之獨立董事委員會、
列位獨立基金單位持有人及受託人 台照

為及代表

鼎珮證券有限公司

董事總經理－企業融資部 董事總經理－企業融資部

陳綺薇

梁泉輝

謹啟

陳綺薇女士為證監會註冊持牌人士及鼎珮證券有限公司負責人員，可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動。彼於投資銀行及企業融資行業擁有逾20年經驗。

梁泉輝先生為證監會註冊持牌人士及鼎珮證券有限公司負責人員，可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動。彼於企業融資行業擁有逾15年經驗。

2021年4月9日

1. 責任聲明

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，該等資料乃遵照上市規則（在房地產基金守則適用之情況下）而刊載，旨在提供有關陽光房地產基金之資料。管理人及董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何其他事實或事宜，致使本通函所載任何陳述產生誤導。

2. 董事及最高行政人員之權益

於最後實際可行日期，管理人及管理人各董事及最高行政人員於基金單位及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）中擁有根據信託契約附表C須知會管理人及聯交所之權益及淡倉（包括根據信託契約附表C被視為或當作擁有之權益及淡倉），或根據信託契約附表C須記錄於管理人存置之登記冊內之權益及淡倉，或根據由董事採納監管進行陽光房地產基金之證券買賣之守則（其條款不遜於上市規則附錄十上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）（猶如其適用於陽光房地產基金））所載要求，須知會管理人及聯交所之權益及淡倉如下：

好倉

名稱	權益性質及身份	於最後實際可行日期持有之基金單位總數	於最後實際可行日期佔已發行基金單位概約百分比(%)
管理人	實益擁有人	157,407,194	9.443
歐肇基	實益擁有人及配偶權益	2,300,000 ^{附註}	0.138
吳兆基	實益擁有人	930,000	0.056
郭淳浩	實益擁有人	12,000	0.001

附註：於歐肇基先生擁有權益之2,300,000個基金單位中，歐先生個人直接持有201,000個基金單位，聯同其已故配偶持有1,999,000個基金單位，而其餘100,000個基金單位由其已故配偶之遺產（歐先生因而被視為擁有當中權益）直接持有。

一般資料

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，管理人、管理人之董事或最高行政人員概無於陽光房地產基金或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之基金單位、相關基金單位及任何債券中擁有或被視為擁有根據信託契約附表C須知會管理人及聯交所之任何權益或淡倉（包括根據信託契約附表C被視為或當作擁有之權益及淡倉），或根據信託契約附表C須記錄於管理人存置之登記冊內之權益或淡倉，或根據由董事採納監管進行陽光房地產基金之證券買賣之守則，（其條款不遜於標準守則（猶如其適用於陽光房地產基金））須知會管理人及聯交所之權益及淡倉。

3. 共同董事

於最後實際可行日期，以下董事亦為下列公司（該公司於基金單位或相關基金單位中擁有根據信託契約附表C須向管理人披露之權益）之董事：

共同董事姓名	公司名稱
歐肇基 郭炳濠	恒基地產

4. 董事於資產之權益

於最後實際可行日期，概無董事自2020年6月30日（即陽光房地產基金最近期公佈經審核綜合財務報表之編製日期）起於陽光房地產基金集團任何成員公司所收購或出售或租用，或擬收購或出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

5. 重大不利變動

管理人確認，經作出合理查詢後，於最後實際可行日期，管理人並不知悉陽光房地產基金集團之財務或營業狀況自2020年6月30日（即陽光房地產基金最近期公佈經審核綜合財務報表之編製日期）起有任何重大不利變動。

6. 競爭權益

於最後實際可行日期，以下董事於被視為與陽光房地產基金集團業務（董事獲委任為董事以代表陽光房地產基金集團之權益之業務除外）構成直接或間接競爭或可能構

一般資料

成競爭之下列業務中擁有權益：

董事姓名	被視為與陽光房地產基金集團 業務構成競爭或可能構成競爭之業務		董事於實體中之 權益性質
	實體名稱	業務詳情	
歐肇基	恒基地產及其若干附屬公司、聯繫人及/或關連公司	於香港及以外地區發展、投資及管理零售、寫字樓及其他物業	恒基地產之獨立非執行董事及恒基地產若干附屬公司、聯繫人及/或關連公司之董事
郭炳濠			恒基地產之執行董事及恒基地產若干附屬公司、聯繫人及/或關連公司之董事

管理人及物業管理人均為恒基地產之間接全資附屬公司。恒基地產集團從事(其中包括)於香港及以外地區發展、投資及管理零售、寫字樓及其他物業。因此, 管理人或會於收購及出售投資時, 或於陽光房地產基金作為一方而恒基地產作為另一方之相關交易中, 與恒基地產構成利益衝突。管理人及物業管理人亦或會與恒基地產於物色及爭取潛在租戶時產生利益衝突。

有關與恒基地產集團若干成員公司之利益衝突或潛在利益衝突之詳情, 請參閱陽光房地產基金於2021年2月24日刊發之2020/21中期報告內企業管治章節之「利益衝突及業務競爭」。

除上文所披露者外, 於最後實際可行日期, 管理人、董事及彼等各自之緊密聯繫人概無於陽光房地產基金集團業務以外而被視為直接或間接與陽光房地產基金集團業務構成競爭或可能構成競爭之任何業務中擁有權益或與陽光房地產基金集團存在任何其他利益衝突。

7. 董事於合約或安排之利益

於最後實際可行日期, 除信託契約外, 管理人並無於本通函日期仍然生效且與陽光房地產基金集團之業務存在重要關係之任何合約或安排中擁有重大利益。

於最後實際可行日期，概無董事於本通函日期仍然生效且與陽光房地產基金集團之業務存在重要關係之任何合約或安排中擁有重大利益。

8. 專家及同意書

載於本通函內提供其意見之專家資格如下：

名稱	資格
鼎珮證券有限公司	一間可從事證券及期貨條例項下第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團

獨立財務顧問已就刊發本通函發出書面同意書，同意按本通函所載形式及涵義於本通函內轉載其函件及/或報告及引述其名稱為，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，獨立財務顧問並無直接或間接持有陽光房地產基金或陽光房地產基金集團任何成員公司之任何基金單位或股份權益，或擁有可認購或提名他人認購陽光房地產基金或陽光房地產基金集團任何成員公司之任何證券之任何權利（不論是否可依法執行）。

於最後實際可行日期，獨立財務顧問並無自2020年6月30日（即陽光房地產基金最近期公佈經審核綜合財務報表之編製日期）起於陽光房地產基金集團任何成員公司所收購或出售或租用陽光房地產基金集團任何成員公司之任何資產，或擬收購或出售或租用陽光房地產基金集團任何成員公司之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

9. 備查文件

根據房地產基金守則，信託契約之副本可於正常辦公時間內於管理人之註冊辦事處（地址為香港灣仔皇后大道東248號大新金融中心30樓）供公眾查閱。

續訂物業管理協議、總服務協議及關連公契之副本可於本通函日期起至特別大會日期（包括該日）止期間之正常辦公時間內於管理人之註冊辦事處（地址為香港灣仔皇后大道東248號大新金融中心30樓）查閱。

10. 一般事項

本通函之中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

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，相關條文之全文或摘錄，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. 刪除信託契約第1.1條下「**10%資產總值上限**」之釋義；
2. 於信託契約第1.1條下按字母順序加入「物業發展成本」之新釋義如下：

「物業發展成本」 具有第19.2(b)條賦予之涵義；

3. 信託契約第19.2(b)條修訂如下：

受限於本信託契約及房地產基金守則之條文，陽光房地產基金之投資政策及目標如下：

...

- (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、重建或修繕之建築物之未完成單位，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，並不包括修繕、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項目總費用，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) (「物業發展成本」) 連同(ii)該等所購入未完成單位之累積合約價值((i)及(ii)統稱為「發展成本總額」)，於任何時間均不得超過10%資產總值上限陽光房地產基金資產總值之25%(或房地產基金守則容許之較高百分比)。

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，相關條文之全文或摘錄，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. 信託契約第15.1(a)(ii)條修訂如下：

(ii) 於各個財政年度，根據本第15.1(a)(ii)條計算就陽光房地產基金擁有之房地產應付予管理人之浮動費用（「浮動費用」）為物業收入淨額（減去其浮動費用前）每年3%，按日計算，須按季度於每個曆季最後一日起計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) 浮動費用須按為陽光房地產基金應佔(1)每間特定用途公司之物業收入淨額（減去其浮動費用前）；及(2)每間少數權益聯營實體之溢利（不包括任何房地產之任何重估收益或虧損）之每年3%計算，詳情載列於陽光房地產基金相關特定用途公司及（視乎情況而定）相關少數權益聯營實體之(i)未經審核季度管理賬目（就每個季度款項而言）及(ii)經審核年度賬目（就浮動費用調整（定義見下文）而言）。

(B) (1) 倘按季度支付予管理人之浮動費用總額超過根據上文第(ii)(A)(ii)段計算就相關財政年度應付予管理人之浮動費用，則管理人須根據第15.1(e)(iii)條於公佈經審核年度業績後30日內向陽光房地產基金支付差額。

(2) 倘按季度支付予管理人之浮動費用總額少於根據[上文]第(ii)(A)(ii)段計算就相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根據第15.1(e)(ii)條於公佈經審核年度業績後30日內向管理人支付差額。

- (3) 根據本(B)段前述條文作出之對賬及所產生之款項稱為「浮動費用調整」。

為免生疑問：

- (I) 管理人之浮動費用須按個別特定用途公司基準及個別少數權益聯營實體基準計算；
- (II) 倘任何特定用途公司之物業收入淨額為負數，有關該特定用途公司擁有之相關房地產之浮動費用應為零；及
- (III) 倘任何少數權益聯營實體於其財務報表中錄得虧損（不包括任何房地產之任何重估收益或虧損後），有關該少數權益聯營實體之浮動費用應為零。

2. 信託契約第15.1(a)(iii)條修訂如下：

- (iii) 除就首次公開發售收購物業外，收購費用（「**收購費用**」）不得超過陽光房地產基金直接或間接購買任何房地產根據認可估值師就有關收購按照第21條進行之估值價值之購買價（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）之1%（及於本信託契約日期為1%），並須於收購完成後在切實可行之情況下盡快（及在任何情況下於其後14日內）支付。

收購費用將以現金方式或按管理人之選擇（須以通過一項普通決議案取得持有人事先批准）全數以基金單位或部分以現金及部分以基金單位支付予管理人。倘收購費用以基金單位形式支付，管理人有權收取以收購費用之相關金額可購得之基金單位數目，有關發行價為用以撥付或部分撥付該收購（就此應付收購費用）之基金單位之發行價，或倘無發行基金單位以撥付或部分撥付該收購，則發行價為(a)緊接就

收購房地產訂立協議日期前10個交易日基金單位於香港聯交所之平均收市價，(b)緊接有關收購房地產之公佈日期前10個交易日基金單位於香港聯交所之平均收市價，及(c)緊接收購房地產完成日期前10個交易日基金單位於香港聯交所之平均收市價之最高者，(在各情況下)下調至最接近整數之基金單位數目，而任何餘額將以現金支付。

3. 信託契約第15.1(a)(iv)條修訂如下：

- (iv) 沽售費用(「沽售費用」)不得超過陽光房地產基金直接或間接出售或沽售之任何房地產根據認可估值師就有關出售按照第21條進行之估值價值之售價(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)之0.5%(及於本信託契約日期為0.5%)，並須於出售完成後在切實可行之情況下盡快(及在任何情況下於其後14日內)支付。沽售費用將以現金方式或按管理人之選擇(須以通過一項普通決議案取得持有人事先批准)全數以基金單位或部分以現金及部分以基金單位支付予管理人。倘沽售費用以基金單位形式支付，管理人有權收取以沽售費用之相關金額按發行價可購得之基金單位數目，有關發行價為(a)緊接就出售房地產訂立協議日期前10個交易日基金單位於香港聯交所之平均收市價，(b)緊接有關出售房地產之公佈日期前10個交易日基金單位於香港聯交所之平均收市價，及(c)緊接出售房地產完成日期前10個交易日基金單位於香港聯交所之平均收市價之最高者，(在各情況下)下調至最接近整數之基金單位數目，而任何餘額將以現金支付。

4. 信託契約第15.1(f)條修訂如下：

- (f) 就陽光房地產基金收購或出售任何房地產向第三方代理或經紀支付之任何款項，須由管理人從存置財產撥付，為免生疑問，並非從管理人已收取或應收取之任何收購費用或沽售費用撥付予該等人士，而非從存置財產中額外撥付。

附註：本附錄上文方括號內之文字將被加入作為房地產基金守則一致性及其他雜項修訂之部分，而該等新增毋須取得基金單位持有人批准。換而言之，無論第2項特別決議案是否獲得批准，該等建議新增將會生效。

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，相關條文之全文或摘錄，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. 信託契約第24.6條修訂如下：

就本第24條而言，「調整」指於相關財政年度從收益表扣除或計入之調整，包括：

- (a) 物業重估收益或虧損之影響，包括減值撥備及減值撥備撥回；
- (b) 商譽減值虧損及負商譽之確認或調整，惟不包括與調整付款相關者；
- (c) 現金及會計財務成本之差額，包括金融工具公允價值之變動；
- (d) 出售相關投資或物業(不論直接或間接透過出售任何特定用途公司或聯營實體)之已變現收益；
- (e) 有關物業估值變動、金融工具公允價值之變動及申領商業建築物免稅額/資本免稅額之遞延稅項支出/抵免；
- (f) 以基金單位形式支付或應付之管理人酬金部分；
- (g) 於收益表列作開支惟由發行相關基金單位所得款項撥付之任何公開發售基金單位成本；
- (ga) 有關物業及其租賃裝修以及附屬之機器、設備及其他固定資產之折舊及攤銷；
- [(gb) 應佔少數權益聯營實體之溢利或虧損；]

- (h) 於收益表內列賬之其他重大非現金收益或虧損；及
- (i) 根據每基金單位分派擔保或放棄分派契約或就列明向持有人作出分派而支付予管理人、受託人或陽光房地產基金之任何金額之影響，為免生疑問，不包括任何調整付款。

2. 信託契約第24.9條修訂如下^{附註(ii)}：

[倘管理人認為陽光房地產基金擁有超出其業務所需之資金盈餘，管理人可(但毋須)不時酌情指示受託人作出超過及高於年度可分派收入最少90%之分派。]倘房地產基金守則有所規定，任何(a)計入收入之重估盈餘，或(b)出售房地產之收益，不得構成向持有人分派的收入淨額之一部分，除非管理人已取得受託人事先同意。[已刪除]

附註：

- (i) 本附錄上文方括號內之文字將被加入或刪除(倘以刪除線顯示)作為房地產基金守則一致性及其他雜項修訂之部分，而該等新增或刪除毋須取得基金單位持有人批准。換而言之，無論第3項特別決議案是否獲得批准，該等建議新增或刪除將會生效。
- (ii) 由於第24.9條第一句與信託契約之其他條文重疊，故將予以刪除作為內部管理修訂。縱使作出此項修訂，管理人將繼續擁有酌情權(但毋須)，在管理人認為陽光房地產基金擁有超出其業務所需之資金盈餘之情況下，指示受託人作出超過及高於年度可分派收入最少90%之分派。

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，相關條文之全文或摘錄，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。

(請參閱第4項特別決議案)

1. 於信託契約第1.1條項下按字母順序加入「電子設備」新釋義如下：

「電子設備」 指 包括但不限於網站地址、網絡研討會、網絡廣播、視像、軟件程式或任何形式之電話會議系統(電話、視像、網絡或其他)；

2. 於信託契約第1.1條項下按字母順序加入「混合會議」新釋義如下：

「混合會議」 指 透過(i)持有人及/或受委代表於一個或多個會議地點親身出席；及(ii)持有人及/或受委代表透過電子設備透過網絡出席及參與而舉行及進行之基金單位持有人大會，惟持有人及/或受委代表親身出席會議的唯一地點或其中一個地點須為香港(即基金單位持有人大會之主要會議地點)；

3. 信託契約附表A第1.2段修訂如下：

受託人或管理人可分別(及管理人須在最少兩名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持有人書面要求下)隨時於召開大會人士認為合適之時間或位於香港之地點(受下文規定所規限)召開持有人大會，並於該大會上提呈決議案以供考慮。管理人須根據房地產基金守則將於該大會處理之事項分類為特別或普通事項，本附表之下列條文將適用於該大會。

4. 信託契約附表A第1.3段修訂如下：

於任何持有人大會上，管理人之董事會主席或管理人提名之人士(如出席)將為大會主席。倘於任何大會上，大會主席未能於該大會指定舉行時間十五分鐘內出席或無意主持會議，則出席大會之管理人董事須推選另一名董

事擔任大會主席。就房地產基金守則及其他適用法例、規則及規例以及本附表而言，任何透過電子設備出席及參與大會之管理人董事（包括但不限於大會主席），將被視為已出席該大會。

5. 緊隨信託契約附表A第1.3段後加入第1.4新段如下：

管理人可全權酌情安排(a)於管理人釐定及指示之一個以上地點使用電子設備舉行之任何基金單位持有人大會，致使有權出席大會之人士可同時出席及參與大會，惟最少一個大會地點須位於香港（作為基金單位持有人大會之主要會議地點）；及/或(b)以混合會議形式舉行及進行之任何基金單位持有人大會，惟大會的唯一地點或其中一個地點須位於香港，並應為大會通告所訂明作為基金單位持有人大會之主要會議地點。以下條文適用於任何該等安排：

- (i) 親身（或倘為法團，則由其正式授權代表）或由受委代表出席任何大會地點之持有人及/或透過電子設備參與混合會議之持有人，將被計入該大會之法定人數，並有權於會上投票，而該大會將視為正式組成及其議事程序亦為有效，惟大會主席須信納大會進行期間提供之設備為足夠，以確保出席會議所有地點及透過電子設備出席之持有人（或倘為法團，則由其正式授權代表）或其受委代表能夠參與該次召開大會之事項。
- (ii) 以本附表第1.3段為前提，大會主席將被視為於主要會議地點出席，而大會將被視為已於主要會議地點舉行。
- (iii) 倘持有人（或倘為法團，則其正式授權代表）或其受委代表於其中一個大會地點親身出席基金單位持有人大會及/或透過電子設備參與混合會議，而通訊設備（基於任何原因）未能運作，或任何其他確保彼等身處主要會議地點以外之大會地點能參與召開大會之事項之安排未能運作，或就混合會議而言，儘管管理人已提供足夠電子設備，惟一

名或多名持有人(或倘為法團，則其正式授權代表)或受委代表無法使用或繼續使用電子設備參加大會，將不會影響大會或於會上通過之決議案或進行之任何事項或作出之任何決定或根據該等事項採取之任何行動之有效性。

- (iv) 倘任何大會地點位於香港以外及/或為混合會議，則須參考本附表適用於以香港為主要會議地點有關送達及發出大會通告以及遞交委任代表表格時間之條文。

為免生疑問，儘管本附表有任何相反規定，管理人或大會主席均無責任安排於多於一個地點或以混合會議形式舉行任何基金單位持有人大會。

6. 緊隨所加入之信託契約附表A第1.4段後加入第1.5新段如下：

管理人及(於任何基金單位持有人大會上)大會主席可不時全權酌情作出其認為適當之相關安排，以將舉行大會之任何一個或多個地點出席及/或參與大會及/或在會上投票及/或出席及/或參與混合會議及/或在會上投票(不論有否涉及派發入場券或若干其他身份識別方式、密碼、電子投票、留座或其他事項)，並可不時更改任何有關安排，惟根據該等安排無權親身或委派代表出席任何特定地點之持有人應有權出席大會另一地點；而任何持有人因此而於有關一個或多個地點出席大會或續會或延會之權利須受當時可能生效之任何有關安排及指明適用於大會之大會或續會或延會通告所規限。

7. 緊隨所加入之信託契約附表A第1.5段後加入第1.6新段如下：

倘大會主席認為：

- (i) 主要會議地點或可予以出席大會之其他地點或多個地點之設備就本附表第1.4段所述之目的而言變得不足夠；
- (ii) 就混合會議而言，管理人提供之電子設備變得不足夠；

(iii) 無法確定該等出席大會之人士之意見，或予以所有有權出席大會之人士有合理機會溝通及/或投票；或

(iv) 會議中發生暴力或威脅使用暴力事件、行為不檢或其他滋擾，

則大會主席可全權酌情在未經大會同意情況下中斷大會或休會。所有於大會上(直至休會)進行之事項或作出之決定均屬有效。

8. 緊隨所加入之信託契約附表A第1.6段後加入第1.7新段如下：

管理人及(於任何基金單位持有人大會上)大會主席可作出其認為適當之任何安排及施加任何規定或限制，以確保大會安全及有序進行，包括但不限於規定出席大會之人士出示身份證明、搜查其個人財物及限制可帶進大會地點之物品、遵守有關預防及控制疾病傳播之任何預防措施及規例，以及釐定於大會上提問之數目、次數、時間及方式，並透過電子設備參與混合會議人士之人數。持有人亦須遵守舉行大會場所業主所施加之所有規定或限制。根據本附表作出之任何決定將為最終及具決定性，而拒絕遵守任何有關安排、規定、限制或預防措施之人士將被拒絕進入大會會場或被移離(親身或以電子方式)大會。

9. 緊隨所加入之信託契約附表A第1.7段後加入第1.8新段如下：

所有尋求出席及參與混合會議之人士須負責維持完善之設備，以確保彼等能夠出席及參與混合會議。受本附表第1.6段所規限，任何人士未能透過電子設備出席或參與基金單位持有人大會，將不會導致該大會之議事程序或所通過之決議案失效。

10. 信託契約附表A第2.2段修訂如下：

須就每次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和通告所指大會當日，以及星期六、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以供考慮，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和通告所指大會當日）。通告須指明大會的地點（及倘大會將於兩個或以上之地點舉行，則須列明主要會議地點及另一個或多個大會地點）、日期及時間、以電子方式出席及參與大會（倘為混合會議）之電子設備詳情以及將於會上提呈任何決議案之詳情。須以郵寄方式向受託人發出一份通告，除非大會由受託人召開，則須以郵寄方式向管理人發出一份通告。意外遺漏向任何持有人發出通告或有任何持有人未能收到通告，將不會導致任何已通過之決議案或任何大會之議事程序失效。於本第2.2段，「持有人」指於根據本第2段發出之通告前之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。倘大會休會或大會延後或更改，在本附表第4.2段（有關休會）及本附表第4.3段（有關延後或更改大會）之規限下，本段適用而猶如本第2.2段中所提及發出之通告等同下文第4.1段中提及續會通告或延會通告。

11. 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，即構成處理事項之法定人數，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。任何持有人（倘為法團，則由其正式授權代表）或其受委代表如透過電子設備出席及參與基金單位持有人大會，即被視為出席大會，並計入大會的法定人數。除非於會議開始時與會者已達到所需之法定人數，否則不得在任何大會上處理任何事項。為免生疑問，委派不同受委代表是容許的，惟任何一名持有人所委任受委代表人數不得超過兩名（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）。

12. 緊隨信託契約附表A第3.3段後加入信託契約附表A第3.3A新段如下：

以舉手方式表決時，每名親身、由法團代表或受委代表出席之持有人均可投一票，惟受本附表第3.1段所規限，倘超過一名受委代表獲持有人委任，則每名有關受委代表於舉手表決時均可投一票。表決（不論以舉手或投票方式表決）將以管理人或大會主席決定之方式（電子或其他方式）進行。

13. 信託契約附表A第3.7段修訂如下：

委任代表之文書可採納下列格式或受託人批准之任何其他格式（包括電子方式）：

「本人/吾等/法人團體名稱 地址為 乃
為 個陽光房地產投資信託基金之持有人，茲委任 地址
為 或如其未克出席則 為本人/吾等之
代表，代表本人/吾等於 年 月 日 舉行之
上述信託基金之大會或其任何續會或延會上代表本人/吾等投票。

經本人/吾等於 年 月 日親筆簽署/加蓋公章為證。

簽名 」

14. 信託契約附表A第3.8段修訂如下：

即使委託人於表決前身故或精神失常（或撤銷代表委任表格或經簽署代表委任表格之授權書或其他授權文件），或已轉讓代表委任表格所涉及之基金單位，惟於該代表委任表格適用之會議或續會或延會開始時間至少兩小時前於交回代表委任表格之指定地點（或倘並無指定有關地點，則過戶處之註冊辦事處）並無接獲有關身故、精神失常、撤銷或轉讓之書面提示，則按照代表委任文書之條款作出之表決均屬有效。

15. 信託契約附表A第3.11段修訂如下：

委任代表之文書連同（倘管理人要求）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授權書或授權文件副本，最遲須於名列該文書之人士擬於投票之大會或續會或延會指定舉行時間四十八(48)小時前，交回召開大會通告或任何續會通告或（於各情況下）任何隨附文件內指定地點（或倘並無指定有關地點，則交回過戶處之註冊辦事處），或根據該通告或文件指示傳送至任何電子地址或透過任何電子方式交回，或倘於大會或續會或延會日期後進行投票表決，須於進行投票表決指定時間48小時前進行，否則委任代表文書將視作失效。委任代表文書於其所示簽立日期起計十二(12)個月屆滿後不再有效，惟自有關日期起計十二(12)個月內舉行之原大會之續會或延會，或於有關原大會或續會或延會上要求之委任代表文書除外。送交任何委任代表文書後，持有人仍可親身出席相關大會並於會上投票或就有關投票表決，而在該情況下，委任代表文書將被視為已撤銷。獲委任為代表之人士毋須為持有人。

16. 信託契約附表A第4段標題修訂如下：

續會及延會

17. 緊隨所加入之信託契約附表A第4.1段後加入第4.2新段如下：

大會主席可於有足夠法定人數之任何大會上取得同意後（及倘大會作出如此指示則必須）將大會押後至大會決定之另一時間（或無限期）及/或於另一地點及/或更改以另一形式舉行。倘大會押後十四日或以上，則須以與原大會相同之方式發出最少七整日通告，其中指明續會之地點、日期及時間，惟不必於該通告內指明將於續會上處理事項之性質。除上述者外，概無持有人有權收取任何續會通告或於任何續會上將予處理事項之通告。在任何續會上，除押後大會原應處理之事項外，不得處理其他事項。

18. 緊隨所加入之信託契約附表A第4.2段後加入第4.3新段如下：

倘於發出基金單位持有人大會通告後但於大會舉行前，或於押後大會後但於續會舉行前（不論是否需要發出續會通告），管理人全權酌情認為不論基於任何原因於召開大會通告指定日期或時間及地點或透過電子設備舉行基金單位持有人大會並不可行或不合理，則彼等可在未經持有人批准之情況下將大會延後至另一日期及/或時間舉行及/或更改大會地點及/或電子設備及/或大會形式。在不影響上述一般性之情況下，管理人有權於召開大會之每份通告中規定，倘黑色暴雨警告或烈風警告或其他類似事件於大會當日任何時間生效（除非相關警告或事件在相關通知指定之大會召開前之規定時間內被取消或終止），大會將自動延後或更改而無須另行通知。本4.3段受本附表第4.2段及以下各項所限制：

- (i) 當大會因此而延期及/或大會地點及/或電子設備及/或形式更改時，管理人須盡力在可行情況下盡快於陽光房地產基金之網站刊載有關延後或更改之通知（惟未能刊載該通知將不會影響有關大會自動延後或更改）；
- (ii) 當大會根據本第4.3段延後或會議有所更改時，除非原大會通告已指明或已載於陽光房地產基金網站刊載之通告內，管理人須釐定所延後或更改會議之日期、時間、地點及電子設備（如適用），並須按本信託契約第28.8條指明之其中一種方式發出延後或更改之最少七整日通告，當中指明延後或更改大會之日期、時間、地點及電子設備（如適用），以及提交委任代表表格之日期及時間，以使委任代表表格於有關大會上有效（惟就原大會提交之任何委任代表表格將繼續適用於所延後或更改大會，除非獲撤銷或由新委任代表表格代替外）；及
- (iii) 倘將於所延後或更改大會上處理之事項與向持有人寄發之原基金單位持有人大會通告所載者相同，則毋須就將於該大會上處理之事項發出通告，亦毋須再次寄發任何隨附文件。



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2021年5月5日(星期三)上午10時30分假座香港九龍尖沙咀彌敦道118號The Mira Hong Kong 18樓宴會廳舉行基金單位持有人(「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4項決議案擬提呈為特別決議案，而第5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條批准載於通函附錄一有關物業發展修訂；
 - (b) 批准提高物業發展上限(定義載於通函)至陽光房地產基金於任何時候的資產總值之25%(或房地產基金守則所許可之其他較高百分比)；
及
 - (c) 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」)及受託人之任何正式授權人員按該管理人、該管理人之有關董事或該受託人(視情況

基金單位持有人特別大會通告

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)段及/或(b)段所述信託契約修訂得以生效。」

2. 「動議:

- (a) 謹此根據信託契約第36.1條批准載於通函附錄二有關雜項費用修訂;及
- (b) 謹此授權管理人、管理人之任何董事及受託人及受託人之任何正式授權人員按該管理人、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條批准載於通函附錄三有關年度可分派收入修訂;及
- (b) 謹此授權管理人、管理人之任何董事及受託人及受託人之任何正式授權人員按該管理人、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條批准載於通函附錄四有關進行基金單位持有人大會修訂;及
- (b) 謹此授權管理人、管理人之任何董事及受託人及受託人之任何正式授權人員按該管理人、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

基金單位持有人特別大會通告

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

5. 「動議：

- (a) 謹此批准、確認及追認續訂物業管理協議、總服務協議及關連公契（各自定義見及載述於通函，並註有「*」符號之副本已提呈本大會及由特別大會主席簽署以資識別），以及物業管理交易（定義見及載述於通函）；
- (b) 謹此批准有關物業管理交易分別截至2022年6月30日、2023年6月30日及2024年6月30日止三個財政年度之建議年度上限；及
- (c) 謹此授權管理人、管理人之任何董事及受託人及受託人之任何正式授權人員按該管理人、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)段及/或(b)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，2021年4月9日

基金單位持有人特別大會通告

附註：

- (a) 除在本通告另有界定或文義另有所指外，陽光房地產基金於2021年4月9日致基金單位持有人之通函（「**通函**」）所界定之詞彙與本通告所用者具相同涵義。
- (b) 根據信託契約，任何基金單位持有人均有權委任受委代表代其出席大會（或其任何續會）及於會上投票，惟香港中央結算有限公司或任何基金單位持有人（為《證券及期貨條例》定義下之認可結算所者除外）委任之受委代表人數不得超過兩名。受委代表毋須為基金單位持有人。
- (c) 代表委任表格連同簽署人之授權書或其他授權文件（如有）或其經公證人簽署證明之副本，最遲須於2021年5月3日（星期一）上午10時30分前或於任何續會（視情況而定）之指定舉行時間48小時前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54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其任何續會，並於會上投票。若閣下於送交代表委任表格後出席大會或其任何續會（視情況而定），則代表委任表格將視作已撤銷。
- (d) 若屬聯名基金單位持有人，則名列基金單位持有人登記冊首位之基金單位持有人之投票（不論親身或委任代表作出）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) 就釐定出席大會（或其任何續會）並於會上投票的資格，基金單位的過戶登記將於2021年4月30日（星期五）至2021年5月5日（星期三）（包括首尾兩天）暫停，期間將不會辦理基金單位過戶登記手續。為確保符合資格出席大會（或其任何續會）並於會上投票，填妥的過戶表格連同相關基金單位證書須於2021年4月29日（星期四）下午4時30分前送抵基金單位過戶處，以辦理過戶登記手續。
- (f) 載列於本通告內擬於會上通過的決議案將以投票方式表決。
- (g) 若八號（或以上）颱風訊號或黑色暴雨警告訊號於大會當日上午7時正或之後不時生效，大會將會改期，管理人將於陽光房地產基金之網站www.sunlightreit.com及香港交易及結算所有限公司之披露易網站www.hkexnews.hk登載公佈，通知基金單位持有人有關大會改期之安排。
- (h) 若基金單位持有人因有殘疾而需要特別安排參加大會，敬請於大會指定舉行時間一星期前預先提出。任何該等要求均須以書面方式通知基金單位過戶處（郵寄或電郵至Sunlightreit-ecom@hk.tricorglobal.com）。管理人將盡力作出必要的安排，除非在安排方面存在不合情理的困難。
- (i) 本通告之中文翻譯謹供參考。如有任何歧異之處，概以本通告之英文本為準。

健康聲明
適用於基金單位持有人特別大會（「特別大會」）

致： 陽光房地產投資信託基金（「陽光房地產基金」）
（股份代號：435）
經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）

請注意下列事項：

- 所有與會者必須接受強制性體溫檢測。
- 所有與會者均須填寫並簽署此健康聲明，並必須於基金單位持有人特別大會會場正門入口備妥聲明，以供收集。
- 於任何時候必須佩戴外科口罩。
- 與會者如正接受香港特別行政區政府強制之衛生檢疫，將不會獲准進入基金單位持有人特別大會會場。
- 每位與會者於進入會場時將會被安排指定座位範圍。
- 若與會者未能遵守上述預防措施，將不會獲准進入基金單位持有人特別大會會場。

本人謹此聲明：

1. 本人於過去14天並無到訪香港以外地方。
2. 本人現時並無接受或並無於過去14天曾經接受香港衛生署的強制檢疫隔離或醫學監察安排。
3. 本人現時並非2019冠狀病毒病患者，同時/或者於過去14天亦無下述任何病徵：發燒、咽喉痛、乏力、乾咳、呼吸困難或其他類似流感症狀。
4. 就本人所知，本人並無與任何於過去14天曾身處香港以外之人士有緊密接觸。（緊密接觸可指（其中包括）：有直接身體接觸、居住同一居所及/或有近距離社交接觸。）
5. 就本人所知，本人於過去14天並無與任何(i)懷疑、疑似或確診感染2019冠狀病毒病；及(ii)曾接受香港衛生署的強制檢疫隔離或醫學監察安排之人士有緊密接觸。

本人確認就本人所知，上述資料及聲明乃真確無誤，並同意該等資料將按下文之收集個人資料聲明予以處理及使用。本人明白作出虛假陳述可能危害其他與會者之健康及安全，並妨礙基金單位持有人特別大會進行。*

* 倘閣下就提供有關此等確認資料存有任何疑問或顧慮，請避免出席基金單位持有人特別大會。

簽署	：	_____	手提 電話號碼	：	_____
日期	：	2021年5月5日			
全名	：	_____	電郵地址	：	_____

本人簽署此聲明，即代表同意按下文之收集個人資料聲明所述使用本人之個人資料。

收集個人資料聲明

- (i) 陽光房地產基金或會使用及保留透過此聲明收集之個人資料或陽光房地產基金及/或其基金單位過戶處－卓佳證券登記有限公司（「基金單位過戶處」）已持有有關閣下之個人資料，以作為評估與基金單位持有人特別大會相關之健康風險，包括追蹤接觸者及其他與健康相關之目的、作出法例、法規或法庭所規定的披露、向政府或監管機構（包括但不限於衛生署轄下衛生防護中心或其他機構或政府部門）作出匯報，並遵守其要求以及提出索償或就索償作出抗辯，以保障陽光房地產基金的權利及物業。
- (ii) 陽光房地產基金可能就上述(i)段之任何所說明的用途，將閣下之個人資料披露或轉移給其他公司或團體，並將在適當期間保留該等個人資料作核實及記錄用途。毋需保留之個人資料將會被銷毀。此外，陽光房地產基金亦可能披露或轉移該等個人資料給陽光房地產基金的（香港或海外）承保人、以及政府或監管機構。陽光房地產基金將時刻確保閣下之個人資料將獲保護不獲未經授權或意外地被查閱、處理、刪除及作其他用途。我們已實施適當之實際、電子及管理措施以維護及保障閣下之個人資料。閣下之個人資料將僅由獲授權之員工/人員存取。
- (iii) 閣下有權根據《個人資料（隱私）條例》的條文查閱及/或修改閣下個人資料，並索取與陽光房地產基金使用閣下個人資料相關之資料。任何該等查閱及/或修改閣下個人資料的要求，均須以書面方式透過郵寄至香港皇后大道東183號合和中心54樓、電郵（電郵地址：Sunlightreit-ecom@hk.tricorglobal.com）或傳真（傳真號碼：(852)2810 8185）向基金單位過戶處的隱私條例事務主任提出。
- (iv) 務請閣下注意，按《個人資料（隱私）條例》第59(2)條規定，使用個人資料之法定限制適用之情況下，若有相當可能會對該資料當事人或任何其他人士的身體健康造成嚴重損害，則可在毋須獲得同意之情況下，向相關第三方披露關於該人士的身份或所在之個人資料。