
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。

本通函僅供參考，並不構成認購或購買任何證券之要約或邀請，或計劃作出任何該等要約或邀請。



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) 持續關連人士交易 (2) 基金單位持有人特別大會通告

獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及
受託人之獨立財務顧問

BALLAS

C A P I T A L
A subsidiary of Crosby

董事會函件載於本通函第9至36頁。獨立董事委員會函件載於本通函第37至38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39至66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2024年5月29日(星期三)上午10時45分(或倘延後，則為緊隨於同一地點及日期召開之基金單位持有人週年大會結束或休會後)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-2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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17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。

2024年5月7日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	9
獨立董事委員會函件	37
獨立財務顧問函件	39
一般資料.....	67
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
「該公佈」	指	管理人發出日期為2024年4月30日之公佈，內容有關(其中包括)陽光房地產基金之持續關連人士交易
「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
「更改財政年度結算日」	指	陽光房地產基金之財政年度結算日由6月30日更改為12月31日，自2024年2月7日起生效
「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	具有上市規則第1.01條賦予該詞彙之涵義
「關連公契」	指	關連公契經理人現時據此而獲委任之公契

釋 義

「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)關連公契</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)續訂總服務協議－(iii)主要事項</i> 」一節下賦予該詞彙之涵義
「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，以考慮及酌情批准物業管理交易及新上限
「特別大會通告」	指	本通函中所載之特別大會通告
「現有總服務協議」	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
「現有物業管理交易」	指	根據物業管理協議、現有總服務協議及關連公契項下之現有交易

釋 義

「延長年期」	指	自2024年7月1日起至2026年12月31日止為期兩年半
「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）
「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

釋 義

「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
「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、郭淳浩先生及徐閔女士組成
「獨立財務顧問」	指	博思融資有限公司(Ballas Capital Limited)，一間可從事證券及期貨條例項下類別1(證券交易)及類別6(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，就物業管理交易及新上限向獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人提供意見
「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
「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	2024年4月30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

釋 義

「新都城一期公司」	指	Sunlight Crownwill Limited，一間於英屬處女群島成立之有限公司，新都城一期物業之登記擁有人，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)
「新上限」	指	本通函董事會函件內所載，陽光房地產基金集團於截至2024年12月31日止六個月及截至2026年12月31日止兩個財政年度各年就續訂物業管理協議、續訂總服務協議及關連公契項下之物業管理交易分別應付之建議最高總額
「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、2018年5月15日及2021年3月31日之補充協議所補充及修訂，並已加入物業持有公司)，有關就陽光房地產基金之物業提供若干物業及租賃管理服務及市場推廣之服務

釋 義

「物業管理交易」	指	續訂物業管理協議、續訂總服務協議及關連公契，以及各自項下之交易
「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
「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)
「續訂總服務協議」	指	日期為2024年4月30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至延長年期之框架條款
「續訂物業管理協議」	指	經第六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)於日常管理及經營陽光房地產基金集團物業之過程中，由恒基地產與管理人不時以書面協定並受續訂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

釋 義

「第六份補充協議」	指	日期為2024年4月30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六份補充協議
「SKFE集團」	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)及其附屬公司
「上水中心公司」	指	Bayman Limited，一間於英屬處女群島成立之有限公司，上水中心物業之登記擁有人，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
「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

釋 義

「信託契約」	指	構成陽光房地產基金日期為2006年5月26日的信託契約，經不時修訂及重列
「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
徐閔女士

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

敬啟者：

(1) 持續關連人士交易
(2) 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)物業管理交易(構成陽光房地產基金之持續關連人士交易)及新上限；及(ii)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及新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物業管理交易及新上限致獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人之推薦建議；及(d)向閣下發出特別大會通告。

持續關連人士交易：物業管理交易

茲提述陽光房地產基金日期為2021年3月31日之公佈及陽光房地產基金日期為2021年4月9日之通函，內容有關現有物業管理交易。物業管理協議及現有總服務協議之年期將於2024年6月30日屆滿，而根據關連公契，所有獲委任的關連公契經理人現時之任期均非固定。

於2024年4月30日，物業管理人及管理人(作為陽光房地產基金之管理人)已簽訂第六份補充協議，將物業管理協議續期至延長年期。此外，於同日，恒基地產及管理人(作為陽光房地產基金之管理人)已簽訂續訂總服務協議，當中載有規管於延長年期之服務交易之框架條款。第六份補充協議及續訂總服務協議各自須待取得獨立基金單位持有人批准方可作實。

由於更改財政年度結算日及根據上市規則第14A.52條規定，持續關連交易之協議期限不得超過三年，除非特別情況下因為交易的性質而需要有較長的合約期，延長年期為兩年半，直至2026年12月31日止。

於截至2024年12月31日止六個月及截至2026年12月31日止兩個財政年度各年，續訂物業管理協議、續訂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新上限(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新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及租賃管理服務及市場推廣之服務。物業管理協議現行之年期將於2024年6月30日屆滿。

董事會函件

於2024年4月30日，物業管理人及管理人(作為陽光房地產基金之管理人)已簽訂第六份補充協議，將物業管理協議續期至延長年期，並作出若干修訂以反映更改財政年度結算日(包括(i)修訂「財政年度」之釋義；及(ii)鑒於更改財政年度結算日，釐清陽光房地產基金於2024年財政年度之年度業務計劃及預算之提交時間)。續訂物業管理協議項下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

第六份補充協議已於2024年4月30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並成為物業管理協議的訂約方。倘續訂物業管理協議及新上限獲基金單位持有人於特別大會上批准，管理人將促使物業持有公司加入第六份補充協議。

(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；及
- (3) 市場推廣及市場推廣協調服務。

(iv) 條件

第六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2024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，第六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. 物業及租賃管理服務

根據續訂物業管理協議，於延長年內就物業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；
- (b) 就取得為期一年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；
- (c) 就取得為期一年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；
- (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%，以較低者為準；及
- (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。

管理人與物業管理人雙方可不時協定修訂就市場推廣服務有關物業持有公司應付予物業管理人的佣金比率，惟修訂後之佣金比率不得超過上述(a)至(e)項所訂明的有關佣金比率。

如租約、許可證、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、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、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，根據管理人之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) 過往金額及新上限

於截至2021年6月30日止、2022年6月30日止及2023年6月30日止各財政年度及截至2023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如下：

	截至2021年 6月30日止 財政年度 港幣	截至2022年 6月30日止 財政年度 港幣	截至2023年 6月30日止 財政年度 港幣	截至2023年 12月31日止 六個月 港幣
1. 物業及租賃管理 服務	19,758,000	19,257,000	18,523,000	10,066,000
2. 市場推廣服務	11,674,000	8,693,000	9,485,000	4,744,000
3. 償付聘用成本及 薪酬	14,583,000	17,193,000	16,687,000	9,193,000
總計	46,015,000	45,143,000	44,695,000	24,003,000

董事會函件

預期陽光房地產基金集團於截至2024年12月31日止六個月及截至2026年12月31日止兩個財政年度各年，就續訂物業管理協議項下之交易應付物業管理人之最高總額將不會超過下列新上限：

截至2024年 12月31日止六個月	截至2025年 12月31日止財政年度	截至2026年 12月31日止財政年度
港幣33,530,000元	港幣60,630,000元	港幣62,860,000元

上述續訂物業管理協議項下之交易於截至2024年12月31日止六個月及截至2026年12月31日止兩個財政年度之新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)相關租約期滿概況；(iii)假設償付成本每年3%之增幅；(iv)當前的市場狀況；(v)規管續訂物業管理協議項下之服務及所收取費用之條款並無變動；及(vi)物業管理人就可能新收購物業(定義見下文)可能提供之額外物業及租賃管理服務及市場推廣服務，並輔以於截至2024年12月31日止六個月及截至2026年12月31日止兩個財政年度各年約10%之緩衝以備(其中包括)償付金額及服務費之可能調整。

為免生疑問，於最後實際可行日期，陽光房地產基金並無任何收購物業之具體目標或計劃。

與過往交易金額相比，新上限有所增加，主要由於假設陽光房地產基金將於截至2024年12月31日止六個月開始時收購一個位於香港具一定規模及級別的物業(「可能新收購物業」)。基於該假設，新上限包括於截至2024年12月31日止六個月及截至2026年12月31日止兩個財政年度各年就有關可能新收購物業(根據陽光房地產基金一項類似現有物業的過往交易金額而估計)之以下額外交易金額：(a)額外物業及租賃管理服務費分別約為港幣1.3百萬元、港幣2.6百萬元及港幣2.4百萬元；(b)額外市場推廣服務費分別約為港幣0.9百萬元、港幣1.0百萬元及港幣1.7百萬元；及(c)額外償付聘用成本及薪酬分別約為港幣1.8百萬元、港幣3.7百萬元及港幣3.8百萬元，即由2024年(以截至2024年12月31日止六個月的年度化金額計算)至2025年，以及由2025年至2026年，年增長率約為3%。

董事會函件

相比截至2023年12月31日止六個月之過往交易金額，截至2024年12月31日止六個月之新上限增加亦有鑒於截至2024年12月31日止六個月期間預計續租及新租賃活動將大幅增加，預期物業管理人所提供的市場推廣服務因而增加。

續訂物業管理協議項下交易之新上限包括(i)物業及租賃管理服務；(ii)市場推廣服務；及(iii)償付聘用成本及薪酬的估計金額的下列明細(包括於上文披露有關可能新收購物業的估計金額)，並輔以相關期間或年度約10%之緩衝以備不時之需：

	截至2024年 12月31日止 六個月 港幣	截至2025年 12月31日止 財政年度 港幣	截至2026年 12月31日止 財政年度 港幣
1. 物業及租賃管理服務	11,310,000	22,464,000	22,068,000
2. 市場推廣服務	7,758,000	9,444,000	11,172,000
3. 償付聘用成本及薪酬	11,406,000	23,208,000	23,904,000
小計	30,474,000	55,116,000	57,144,000
4. 緩衝以備不時之需	3,056,000	5,514,000	5,716,000
總計	33,530,000	60,630,000	62,860,000

(B) 續訂總服務協議

根據現有總服務協議，陽光房地產基金集團成員公司可根據現有總服務協議所載之條款，於日常業務過程中不時與恒基地產相關集團成員公司訂立服務交易。現有總服務協議現行之年期將於2024年6月30日屆滿。

於2024年4月30日，恒基地產與管理人(作為陽光房地產基金之管理人)已簽訂續訂總服務協議，將現有總服務協議續期至延長年期。續訂總服務協議項下進行交易之條款及條件與現有總服務協議項下進行交易之條款及條件大致相同。

續訂總服務協議之主要條款載列如下：

(i) 日期

2024年4月30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

就於續訂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

續訂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2024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，續訂總服務協議將告失效及不再具有其他效力。

(v) 期限

續訂總服務協議自2024年7月1日起至2026年12月31日止為期兩年半，惟根據續訂總服務協議條款予以終止除外。

(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。

董事會函件

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獲取不少於三份報價(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)，除非交易金額為港幣30,000元或以下，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) 過往金額及新上限

於截至2021年6月30日止、2022年6月30日止及2023年6月30日止財政年度各年及截至2023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如下：

	截至2021年 6月30日止 財政年度	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2023年 12月31日止 六個月
保安服務費*	港幣3,855,000元	港幣590,000元	港幣695,000元	無

* 截至2021年6月30日止、2022年6月30日止及2023年6月30日止財政年度各年及截至2023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支付的總金額僅包括保安服務費。

於最後實際可行日期，陽光房地產基金集團與恒基地產相關集團並無根據現有總服務協議訂立仍存續的服務協議。

預期陽光房地產基金集團於截至2024年12月31日止六個月及截至2026年12月31日止兩個財政年度各年，就服務交易應付恒基地產相關集團之最高總額將不會超過下列新上限：

截至2024年 12月31日止六個月	截至2025年 12月31日止財政年度	截至2026年 12月31日止財政年度
港幣1,500,000元	港幣5,290,000元	港幣7,740,000元

上述服務交易於截至2024年12月31日止六個月及截至2026年12月31日止兩個財政年度各年之新上限之釐定乃經考慮(i)可能與恒基地產相關集團就陽光房地產基金兩項現有物業及可能新收購物業訂立的潛在保安合約及服務費每年5%至20%之增幅(「潛在保安合約」)；(ii)假設其他額外服務及每年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(為免生疑問，該等服務不在物業管理人於續訂物業管理協議項下所提供之服務範圍)、潛在維修及保養工程或顧問服務(「額外服務」)之潛在新合約；及(iii)輔以於截至2024年12月31日止六個月及截至2026年12月31日止兩個財政年度各年約10%之緩衝以備不時之需。

潛在保安合約包括：

- (a) 一份與陽光房地產基金擁有的一項現有物業有關的潛在新保安服務合約(招標程序正在進行中，並已收到恒基地產相關集團一間成員公司的投標書)(「潛在保安合約A」)及一份與可能新收購物業有關的潛在新保安服務合約(「潛在保安合約B」)，於各情況下，初始期限均自2024年7月起計為期一年，續期則自2025年7月起計為期一年半。就初始期限而言，潛在保安合約A應付之服務費乃根據所收到恒基地產相關集團之該成員公司之投標書而估計，而潛在保安合約B應付之服務費乃根據陽光房地產基金類似規模及級別之一項物業之現有保安服務合約之定價條款而估計；而就續期而言，潛在保安合約A及潛在保安合約B之服務費以年增長率5%至15%計算；及
- (b) 一份與陽光房地產基金擁有的一項主要物業(已與一名獨立第三方服務供應商訂立現有保安服務合約，並於2025年6月屆滿)有關的潛在新保安服務合約，年期自2025年7月起計為期一年半(「潛在保安合約C」)。潛在保安合約C於合約期內第一年之服務費乃根據上述現有保安合約於截至2025年6月30日止年度之服務費增加20%而估計，合約期內餘下半年之服務費以年增長率5%計算。

於假設上述服務費每年增加5%至20%，管理人已考慮根據於2023年7月就一項陽光房地產基金之物業訂立的服務合約，保安服務費於截至2024年6月30日止年度之過往增幅20%(與截至2023年6月30日止年度就同一物業的服務費比較)及當前市況，包括預計近年經濟復甦及勞工短缺。

董事會函件

於截至2023年6月30日止三個財政年度及截至2023年12月31日止六個月，陽光房地產基金集團並未聘用恒基地產相關集團提供額外服務。於釐定服務交易之新上限時，假設恒基地產相關集團將向陽光房地產基金集團提供額外服務(主要涉及顧問以及維修及保養工程)，並估計於截至2024年12月31日止六個月之金額為港幣0.5百萬元，及於截至2026年12月31日止兩個財政年度每年5%之增幅，乃主要根據獨立第三方服務供應商收取之過往金額而釐定。

續訂總服務協議項下交易之新上限包括(i)保安服務費；及(ii)額外服務費的估計金額的下列明細，並輔以相關期間或年度約10%之緩衝以備不時之需：

	截至2024年 12月31日止 六個月 港幣	截至2025年 12月31日止 財政年度 港幣	截至2026年 12月31日止 財政年度 港幣
1. 保安服務費	860,000	3,753,000	5,929,000
2. 額外服務費	500,000	1,050,000	1,103,000
小計	1,360,000	4,803,000	7,032,000
3. 緩衝以備不時之需	140,000	487,000	708,000
總計	1,500,000	5,290,000	7,740,000

(C) 關連公契

誠如先前於陽光房地產基金日期為2021年3月31日之公佈及陽光房地產基金日期為2021年4月9日之通函所披露，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，連同根據公契就其他現有物業或陽光房地產基金將予收購的物業可能委任的公契經理人且屬恒基地產相關集團的成員，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

董事會函件

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續訂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。

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。

董事會函件

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
4. 光華廣場物業	1998年7月3日 (經日期為 1999年9月30日 之附屬公契 所補充)	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)}
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)}

董事會函件

- 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的最初任期已經屆滿，而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，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時之任期。
- (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於業主立案法團大會上通過任何決議案以釐定有關委任的現時之任期。

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，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，所有獲委任的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任期內與關連公契經理人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新上限(載於下文第(iii)段)僅涉及截至2024年12月31日止六個月及截至2026年12月31日止兩個財政年度各年，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

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)業主立案法團)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案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各自獲分配之管理單位總數之比例。

董事會函件

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	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 佔發展項目之物業獲分 配之管理單位總數之比 例。 ^{附註(2)}
6. 偉程商業大廈物業		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。	
7. 新輝商業中心物業			

董事會函件

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 佔發展項目之物業獲分 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。	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舖 獲分配之管理單位數目 佔整個發展項目之商舖 及寫字樓獲分配之管理 單位總數之比例。

附註：(1) 就第1至8項物業而言，物業持有公司應按月繳付年度公契管理費總額約十二分之一。

(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)。

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之預算管理支出總額

董事會函件

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) 過往金額及新上限

於截至2021年6月30日止、2022年6月30日止及2023年6月30日止財政年度各年及截至2023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如下：

	截至2021年 6月30日止 財政年度	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2023年 12月31日止 六個月
	港幣	港幣	港幣	港幣
1. 現有物業的公契管理費	12,847,000	13,329,000	13,743,000	7,345,000
2. 臨時維修工程	無	無	239,000	無
總計	12,847,000	13,329,000	13,982,000	7,345,000

預期陽光房地產基金集團於截至2024年12月31日止六個月及截至2026年12月31日止兩個財政年度各年，就關連公契應付關連公契經理人之最高總金額將不會超過下列新上限：

截至2024年 12月31日止六個月	截至2025年 12月31日止財政年度	截至2026年 12月31日止財政年度
港幣10,710,000元	港幣22,010,000元	港幣23,260,000元

上述關連公契之新上限之釐定乃經考慮(i)由關連公契經理人管理的現有物業的公契管理費估計金額乃根據已支付的過往金額及截至2024年12月31日止六個月及截至2026年12月31日止兩個財政年度各年之假設年度增幅5%以反映預期未來市場狀況，(ii)與陽光房地產基金若干物業之臨時維修工程有關之潛在額外費用，(iii)陽光房地產基金集團就可能聘用關連公契經理人管理由陽光房地產基金現時

董事會函件

擁有及由物業管理人管理之額外處所(「額外處所」)而應付之公契管理費金額(根據相關現有管理費用而決定之估計管理費用(例如公用事業費用及清潔服務費))，及(iv)輔以於截至2024年12月31日止六個月及截至2026年12月31日止兩個財政年度各年約10%之緩衝以備不時之需。

關連公契項下進行的交易的新上限包括下列有關期間或年度的公契管理費估計金額的明細：

	截至2024年 12月31日止 六個月 港幣	截至2025年 12月31日止 財政年度 港幣	截至2026年 12月31日止 財政年度 港幣
1. 現有物業的公契管理費	7,746,000	15,940,000	16,868,000
2. 臨時維修工程	1,000,000	2,050,000	2,153,000
3. 額外處所費用	984,000	2,017,000	2,118,000
小計	9,730,000	20,007,000	21,139,000
4. 緩衝以備不時之需	980,000	2,003,000	2,121,000
總計	10,710,000	22,010,000	23,260,000

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21.24%，而SKFE集團持有合共已發行基金單位約21.82%。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。

由於新上限(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。然而，由於歐肇基先生及郭炳濠先生均為管理人

的非執行董事，並分別為恒基地產的獨立非執行董事及執行董事，為避免任何潛在利益衝突，彼等已自願放棄就管理人批准物業管理交易的相關董事會決議案投票。

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整體利益進行。其中，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)，於延長年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、獨立基金單位持有人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進行若干審閱程序及作出報告。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，致使彼等認為任何該等物業管理交易：(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。

(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，以就物業管理交易作出報告。

(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。

董事會函件

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、酒店營運、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及新上限取得獨立基金單位持有人批准。

房地產基金守則第8.7F條規定，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。

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364,031,990個基金單位，佔已發行基金單位數目約21.24%)將就批准物業管理交易及新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，佔已發行基金單位數目約21.82%)

董事會函件

於物業管理交易或新上限並無擁有重大利益，及毋須就批准物業管理交易及新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，除恒基地產集團外，管理人並不知悉有任何基金單位持有人須就批准物業管理交易及新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股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及新上限)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，博思融資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)物業管理交易與陽光房地產基金之投資目標及策略一致；乃按公平原則、一般商業條款訂立，及於陽光房地產基金之日常業務過程中進行；及(b)物業管理交易之條款及新上限屬公平合理，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。

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、郭淳浩先生及徐閔女士)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(a)物業管理交易與陽光房地產基金之投資目標及策略一致；乃按公平原則、一般商業條款及於陽光房地產基金之日常業務過程中訂立；及(b)物業管理交易之條款及新上限屬公平合理，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。

因此，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新上限。

推薦建議

董事會(包括全體獨立非執行董事)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及現有總服務協議年期進一步延長兩年半，以及繼續委任關連公契項下之關連公契經理人將確保陽光房地產基金業務之持續性，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。

董事會(包括全體獨立非執行董事)認為(i)物業管理交易與陽光房地產基金之投資目標及策略一致，且符合信託契約及房地產基金守則；乃按公平原則、一般商業條款及於陽光房地產基金之日常業務過程中訂立；及(ii)物業管理交易之條款及新上限屬公平合理，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。

因此，董事會(包括全體獨立非執行董事)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新上限。

受託人意見

基於及完全依賴(1)董事會於本函件的意見及管理人所提供之資料及保證；(2)獨立董事委員會函件；及(3)獨立財務顧問函件，受託人經考慮其於信託契約及房地產基金守則項下之職責後認為：

- (a) 物業管理交易與陽光房地產基金之投資目標及策略一致，按一般商業條款訂立，並符合信託契約及房地產基金守則；
- (b) 物業管理交易之條款及新上限屬公平合理，及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；及
- (c) 物業管理交易及新上限須取得獨立基金單位持有人批准。

根據以上(a)至(c)段及取決於該等獨立基金單位持有人批准，受託人並不反對物業管理交易及新上限。

受託人提供之確認意見僅為遵守房地產基金守則第8.7D條，故不應視為受託人作出之任何物業管理交易之益處或本通函所載任何陳述或資料而作出之推薦意見或聲明。除為履行其於信託契約及房地產基金守則所載之誠信責任外，受託人並無就物業管理交易之益處或影響作出任何評估。因此，受託人促請所有基金單位持有人(包括對物業管理交易之益處或影響存有任何疑問者)考慮獨立財務顧問函件並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2024年5月29日(星期三)上午10時45分(或倘延後，則為緊隨於同一地點及日期召開之基金單位持有人週年大會結束或休會後)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-2頁特別大會通告所載之普通決議案。

基金單位之過戶登記將於2024年5月24日(星期五)至2024年5月29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

董事會函件

須於2024年5月23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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓(「基金單位過戶處」)，以辦理過戶登記手續。

倘閣下為於2024年5月29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，並交回基金單位過戶處。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。

特別大會通告所載建議提呈特別大會之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

列位陽光房地產基金基金單位持有人 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)
主席兼非執行董事
歐肇基
謹啟

2024年5月7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基金單位持有人日期為2024年5月7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。

博思融資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)物業管理交易是否與陽光房地產基金之投資目標及策略一致；是否按公平原則及一般商業條款訂立，及於陽光房地產基金之日常業務過程中進行；及(2)物業管理交易之條款及新上限是否屬公平合理，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。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。

經考慮博思融資有限公司之意見及其已考慮之主要因素及理由後，吾等認為(i)物業管理交易與陽光房地產基金之投資目標及策略一致；乃按公平原則、一般商業條款及於陽光房地產基金之日常業務過程中訂立；及(ii)物業管理交易之條款及新上限屬公平合理，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。

獨立董事委員會函件

因此，吾等建議獨立基金單位持有人投票贊成普通決議案，以批准物業管理交易及新上限。

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 郭淳浩 徐閔
謹啟

2024年5月7日

敬啟者：

持續關連人士交易

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，向獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人就物業管理交易及新上限提供意見，詳情載於2024年5月7日之通函（「**通函**」）所載之董事會函件（「**董事會函件**」）內，本函件亦為通函之一部分。除文義另有所指外，本函件所採用之詞彙與通函所定義者具有相同涵義。

於2021年5月5日，基金單位持有人於基金單位持有人特別大會通過一項普通決議案，以批准（其中包括）現有物業管理交易及截至2024年6月30日止三個年度年度上限。

由於預期物業管理協議及現有總服務協議將於2024年6月30日屆滿，並考慮到(i)陽光房地產基金集團可能於2024年6月30日後繼續不時與其關連人士進行物業管理交易及(ii)陽光房地產基金的財政年度結算日期已由2024年2月7日起由6月30日改為12月31日，管理人建議尋求基金單位持有人批准物業管理交易及新上限，由獨立基金單位持有人於特別大會上以普通決議案投票通過。

誠如董事會函件所載，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21.24%。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，而續訂物業管理協議、續訂總服務協議及關連公契項下擬進行之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新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%，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，恒基地產集團將就批准物業管理交易及新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、郭淳浩先生及徐閔女士)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。

吾等博思融資有限公司(「博思融資」)已獲委任就物業管理交易及新上限向獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人提供意見，特別是：

- (a) 有關續訂物業管理協議、續訂總服務協議及關連公契各自的條款，以及物業管理交易其項下擬進行之交易之基準(包括新上限)是否屬公平合理，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；
- (b) 物業管理交易是否(i)於陽光房地產基金之日常業務過程中進行；(ii)其條款按公平原則及一般商業條款訂立；及(iii)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；及
- (c) 獨立基金單位持有人應否投票贊成載列於特別大會通告有關物業管理交易及新上限之決議案。

獨立性申報

根據上市規則第13.84條，吾等獨立於陽光房地產基金集團、受託人、管理人、物業管理交易之對手方或其各自之關連人士或聯繫人(定義見房地產基金守則)並與彼等並無聯繫或關連。緊接最後實際可行日期前兩年，除本項關於物業管理交易及新上限之獨立財務顧問委任外，於過去兩年吾等並未擔任陽光房地產基金集團及其聯繫人之財務顧問或獨立財務顧問，且吾等並不知悉與陽光房地產基金集團或任何其他訂約方存在任何其他關係或於彼等當中擁有權益，而該等交易可被合理視作對吾等就物業管理交易及新上限擔任獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人之獨立財務顧問之獨立性構成障礙。

吾等意見之基礎

在達致有關推薦建議時，吾等已審閱(i)從公眾領域(即陽光房地產基金已刊發之年報及全年業績公佈、於聯交所上市的其他房地產基金之已刊發年報及通函，以及香港政府統計處之統計數字)檢索之資料，及(ii)從陽光房地產基金取得之資料(即續訂物業管理協議、續訂總服務協議及關連公契樣本、於達致新上限之相關計算以及管理人所採納規管關連方交易之內部監控措施)。吾等認為，吾等已審閱充分的資料以達致知情意見，並就通函所載述或提述的資料及事實，以及董事及管理人高級管理層所作出或提供之聲明之準確性提供理據支持，並為吾等之推薦建議提供合理基準。管理人及董事於通函所載責任聲明內表明，彼等共同及個別對通函所載資料之準確性承擔全部責任，而且並無遺漏事宜致使通函所載任何聲明產生誤導。吾等亦假設通函內所載或提述的資料以及管理人聲明於作出時乃真實準確，並於直至特別大會當日仍屬真實準確。吾等概無理由懷疑董事及管理人向吾等提供的資料及聲明之真實性、準確性及完整性。吾等亦已獲管理人告知且相信通函並無遺漏或保留重大事實。然而，吾等並無對有關資料進行獨立驗證，亦無對陽光房地產基金集團之業務、事務或未來前景、管理人及物業管理交易之相關事項以及訂約方進行任何獨立調查或審核。吾等之意見乃基於最後實際可行日期之財務、經濟、市場及其他狀況及吾等獲提供之資料為準。

所考慮之主要因素及原因

吾等於達致意見時已考慮以下主要因素及原因：

1. 物業管理交易之背景及原因

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，其主要目標是向基金單位持有人定期提供穩定的現金分紅，並實現此類分紅的可持續增長及物業資本價值的長期提升。根據陽光房地產基金截至2021年6月30日、2022年6月30日及2023年6月30日止三個財政年度之年度報告，陽光房地產基金集團截至2021年6月30日、2022年6月30日及2023年6月30日止三個財政年度的收入分別約為港幣799.3百萬元、港幣802.9百萬元及港幣783.3百萬元。

獨立財務顧問函件

管理人恒基陽光物業管理有限公司為恒基地產之間接全資附屬公司。管理人之主要責任為根據信託契約完全以基金單位持有人的利益為依歸，管理陽光房地產基金及其所有資產。自陽光房地產基金上市，物業管理人已獲授權，在管理人的整體管理及監督下，全權專責向陽光房地產基金的物業提供物業管理、租賃管理及市場推廣之服務。管理人或物業管理人(作為陽光房地產基金集團相關成員的代理人)不時將與第三方服務供應商(可能包括恒基地產相關集團成員)訂立合約以為相關物業提供清潔、維修、保安、停車場管理及其他輔助服務。此外，根據關連公契，關連公契經理人獲委任負責相關整個發展項目、樓宇、地段及/或相關樓宇或物業中不同業主共享之公共地方及設施之管理，而所有業主(包括陽光房地產基金集團的相關成員及其他獨立第三者及其業權繼承人)不論彼等是否該公契的原訂立方，均須透過該等業權受有關公契約束。

物業管理協議及現有總服務協議各自年期進一步延長兩年半，以及繼續委任關連公契項下之關連公契經理人將確保陽光房地產基金集團業務之持續性，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。

吾等意見

經考慮：

- (i) 物業管理協議及現有總服務協議將於2024年6月30日到期，且管理人預期陽光房地產基金集團將與恒基地產相關集團於2024年7月1日至2026年12月31日年期期間不時訂立若干物業管理交易；
- (ii) 物業管理交易促進持續有效管理陽光房地產基金集團物業；及
- (iii) 自陽光房地產基金上市，物業管理人已獲授權，在管理人的整體管理及監督下，全權專責向陽光房地產基金的物業提供物業管理、租賃管理及市場推廣之服務。物業管理交易將持續提供靈活性，使陽光房地產基金能夠以高效的方式與恒基地產相關集團的成員進行交易，

吾等認為，(a)物業管理交易與陽光房地產基金之投資目標及策略一致；乃按公平原則、一般商業條款而訂立及於陽光房地產基金之日常業務過程中進行；及(b)物業管理

獨立財務顧問函件

交易及新上限(按本函件下文第4段吾等的分析)之條款屬公平合理，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。

2. 物業管理交易的主要條款

下文概述物業管理交易的主要條款。有關物業管理交易的詳情請同時參閱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。

(A) 續訂物業管理協議

- 日期： 第六份補充協議已於2024年4月30日簽訂
- 訂約方： (1) 物業管理人；及
- (2) 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並成為物業管理協議的訂約方。倘續訂物業管理協議及新上限獲基金單位持有人於特別大會上批准，管理人將促使物業持有公司加入第六份補充協議。
- 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。
- 條件： 第六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2024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，第六份補充協議將告失效及不再具有其他效力。
- 所提供服務： (a) 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；

- (b) 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
- (c) 市場推廣及市場推廣協調服務。

代價及其他條款：

- (a) 物業及租賃管理服務

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%。

- (b) 市場推廣服務

應付予物業管理人的佣金按提供之市場推廣服務的下列基礎計算：(i)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；(ii)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；(iii)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；(iv)就取得為期不足12個月之租約、許可證或續租或許可證續期，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%，以較低者為準；及(v)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。

管理人與物業管理人雙方可不時協定修訂就市場推廣服務有關物業持有公司應付予物業管理人的佣金率，惟修訂後之佣金比率不得超過上述(i)至(v)項所訂明的有關佣金比率。

如租約、許可證、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、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、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(i)至(v)項訂明之一半(視情況而定)。

(c) 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。

吾等進行的工作

在評估續訂物業管理協議項下物業及租賃管理服務及市場推廣服務的代價及條款是否公平合理時，吾等已進行獨立研究，並審閱在香港上市的房地產基金自2021年以來就有關物業及租賃管理及市場推廣服務的主要定價條款所刊登的最新年報及通函。根據吾等的審查，吾等注意到三間在香港上市的房地產基金(即(i)置富產業信託(股份代碼：778)；(ii)泓富產業信託(股份代碼：808)；及(iii)冠君產業信託(股份代號：2778)) (「可比房地產基金」)已聘請各自的關連人士提供與陽光房地產基金性質相似的物業和租賃管理及營銷服務。吾等亦注意到，可比房地產基金支付(i)物業管理費，即每年物業總收入的3%，以提供物業及租賃管理服務；以及(ii)佣金，以提供市場推廣服務，佣金是參照所簽訂或續期的有關租約的年期計算，與物業管理人根據續訂物業管理協議所提供的服務大致相若。

獨立財務顧問函件

關於成本償付(已納入根據續訂物業管理協議項下交易的新上限)，吾等自管理人了解到，物業持有公司將向物業管理人償付(按實際成本基準)物業管理人於履行陽光房地產基金物業的大樓管理職能時所產生的僱用成本，且物業管理人不會收取任何加成費用。作為管理人內部監控措施的一部分，物業管理人每月編製物業持有公司費用報銷摘要，並由管理人高級管理層(包括行政總裁)批准付款。出於盡職調查目的，吾等隨機抽取2020年7月至2023年12月期間的三個月，審閱了與費用報銷有關的借記票據、其按性質分類的明細以及其償付金額。吾等從審查中注意到：(i)分項的計算已由管理人的人力資源小組核對；(ii)償付的金額與實際產生的成本相同；及(iii)有關付款已由管理人的高級管理層(包括行政總裁)授權。因此，吾等認為內部監控措施已獲適當遵守。

吾等意見

考慮到上述因素，包括(i)物業管理公司提供的物業及租賃管理服務及市場推廣服務的定價條款與可比房地產基金同類公司的定價條款大致相若；以及(ii)有關費用報銷的內部監控措施提供了適當及充分的審批權限，吾等同意董事的意見，認為續訂物業管理協議項下之交易與陽光房地產基金之投資目標及策略一致，乃按公平原則、一般商業條款而訂立及於陽光房地產基金之日常業務過程中進行，且續訂物業管理協議之條款屬公平合理，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。

(B) 續訂總服務協議

日期： 2024年4月30日

訂約方： (1) 恒基地產
(2) 管理人(作為陽光房地產基金之管理人)

期限： 續訂總服務協議自2024年7月1日起至2026年12月31日止為期兩年半，惟根據續訂總服務協議條款予以終止除外。

獨立財務顧問函件

- 條件： 續訂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2024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，續訂總服務協議將告失效及不再具有其他效力。
- 所提供服務： 所提供服務包括(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續訂總服務協議規管之其他服務。
- 就於續訂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，當中載列詳細條款(包括費用及付款條款)。
- 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獲取不少於三份報價(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)，除非交易金額為港幣30,000元或以下，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。

吾等進行的工作

吾等自管理人得悉，服務交易已經並將會根據管理人的內部監控程序審核及批准，該等程序規定：(i)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，邀請承辦商或供應商競投或報價(其中不得有超過一份報價來自陽光房地產基金的關連人士)，以確保有關服務交易的服務條款合理；及(ii)在進行交易前，所有建議的關連人士交易均須獲得管理人的行政總裁及/或其他高級管理人員的批准，惟不得超過其各自的批准限額。吾等亦明白，除比較價格外，管理人亦會考慮所需服務的規模、範圍及質素，以及服務供應商的聲譽、經驗及往績表現，以審核報價。

在截至2021年6月30日、2022年6月30日及2023年6月30日止三個財政年度以及截至2023年12月31日止六個月期間，吾等注意到有三項服務交易涉及恒基地產相關集團為陽光房地產集團的若干物業提供保安服務。為進行盡職調查，吾等取得並審閱該等服務交易的招標文件、招標分析及建議。吾等從審閱中注意到，於與恒基地產相關集團簽訂合約前，每項服務交易至少獲得了四份報價，當中包含一份恒基地產相關集團的報價以及獨立服務供應商為每項服務交易提供的其他報價，並進行了比較。根據投標分析，於考慮(1)恒基地產相關集團提供的服務費總額相比其他獨立第三方服務供應商提供的費用報價；(2)陽光房地產基金集團過往獲提供的服務品質；(3)恒基地產相關集團人手充足；及(4)陽光房地產基金集團物業租戶填寫的調查中，恒基地產相關集團所提供有關保安服務的滿意度評級之後，將保安服務合約授予了恒基地產相關集團。吾等也審查了由管理人行政總裁簽署的採購審批表以及管理人與受託人之間的相關電

郵往來。根據管理人向受託人提供的資料，包括管理人已遵循其採購政策，吾等了解到受託人對管理人將該等合約授予恒基地產相關集團之其中一間成員公司並無異議。根據吾等對交易文件的審閱，並考慮到內部監控程序已相應實施，吾等認為續訂總服務協議下的服務交易條款屬公平合理。

吾等意見

基於上文所述，吾等認為續訂總服務協議項下之交易乃按公平原則、一般商業條款而訂立及於陽光房地產基金之日常業務過程中進行，其條款屬公平合理，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。

(C) 關連公契

現時根據若干關連公契委任之關連公契經理人為恒基地產集團成員公司，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續訂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不同。

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。

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，其無權就該等物業(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。

獨立財務顧問函件

相關物業持有公司應付關連公契經理人之公契管理費一般按(i)關連公契經理人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公契經理人酬金總額(該酬金金額不得超過總預算管理開支的10%至15%)之指明部分計算。

吾等進行的工作

吾等以隨機抽樣方式選取公契樣本。吾等從審閱中得悉，根據有關關連公契應付予關連公契經理人的公契管理費，一般按有關物業持有公司所擁有的物業獲分配的管理單位數目或不分割份數，佔整幢大廈或整個發展項目獲分配的管理單位總數或不分割份數的比例計算管理開支。

鑒於(i)公契對有關公契管理人(包括關連公契經理人)及發展項目的所有業主及其業權繼承人(不論彼等是否公契之原訂約方)均具約束力；(ii)發展項目的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)均受公契條款約束，並享有公契條款的利益；(iii)應付予關連公契經理人的公契管理費，一般按有關物業持有公司擁有的物業所獲分配的管理單位或不可分割業權份數，佔整幢大廈或整個發展項目的管理單位或不可分割業權份數總數的比例計算，並參照管理開支；及(iv)與陽光房地產基金集團或恒基地產集團無關的有關物業或大廈的其他業主，亦有責任向公契管理人支付公契管理費，吾等認為陽光房地產基金集團繼續根據公契委任關連公契經理人屬公平合理及符合商業原則，而該等公契的條款乃按公平原則及一般商業條款訂立。

吾等意見

基於上文所述，吾等認為關連公契項下之交易乃按公平原則、一般商業條款而訂立及於陽光房地產基金之日常業務過程中進行，其條款屬公平合理，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。

3. 內部監控

為確保物業管理交易按一般商業條款進行，並符合基金單位持有人的利益，管理人已建立內部監控制度，制定書面政策及程序，以確保物業管理交易的條款符合房地產基金準則。該等內部監控措施包括：

- (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) 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整體利益進行。其中，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；及
- (d) 管理人之內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。

吾等認為已採取充分有效的內部監控措施，以確保：(i)物業管理交易的新上限不會被超出；及(ii)物業管理交易乃按公平原則、一般商業條款而訂立及於陽光房地產基金之日常業務過程中進行，物業管理交易之條款屬公平合理，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。

獨立財務顧問函件

4. 物業管理交易的過往金額及新上限

(A) 續訂物業管理協議

下列為有關續訂物業管理協議下的過往交易金額及新上限：

	截至6月30日止財政年度			截至 12月31日止 六個月
	2021年	2022年	2023年	2023年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
物業及租賃管理服務	19,758	19,257	18,523	10,066
市場推廣服務	11,674	8,693	9,485	4,744
償付聘用成本及薪酬	14,583	17,193	16,687	9,193
過往交易金額總計	46,015	45,143	44,695	24,003
	截至12月31日止 六個月			截至12月31日止財政年度
	2024年	2025年	2026年	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
續訂物業管理協議下的 新上限	33,530	60,630	62,860	

誠如董事會函件所載，上述續訂物業管理協議項下之交易於截至2024年12月31日止六個月（「**24年六個月**」）及截至2025年及2026年12月31日止兩個財政年度（「**25年財政年度**」）（「**26年財政年度**」）之新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) 相關租約期滿概況；

獨立財務顧問函件

- (iii) 假設償付成本每年3%之增幅；
- (iv) 當前的市場狀況；
- (v) 規管續訂物業管理協議項下之服務及所收取費用之條款並無變動；及
- (vi) 物業管理人就可能新收購物業可能提供之額外物業及租賃管理服務及市場推廣服務，並輔以於24年六個月、25年財政年度及26年財政年度各年約10%之緩衝以備(其中包括)償付金額及服務費之可能調整。

吾等進行的工作

續訂物業管理協議項下交易之新上限包括：(1)物業及租賃管理服務費；(2)市場推廣服務費；及(3)償付聘用成本及薪酬的估計金額的下列明細，並輔以相關期間或年度約10%之緩衝以備不時之需：

	截至 12月31日止 六個月 2024年 港幣千元	截至12月31日止財政年度 2025年 港幣千元	2026年 港幣千元
物業及租賃管理服務	11,310	22,464	22,068
市場推廣服務	7,758	9,444	11,172
償付聘用成本及薪酬	11,406	23,208	23,904
小計	30,474	55,116	57,144
緩衝以備不時之需	3,056	5,514	5,716
總計	33,530	60,630	62,860

於評估續訂物業管理協議的新上限是否公平合理時，吾等已審閱並與管理人討論相關的計算方法，包括制定計算方法的依據及假設。吾等對續訂物業管理協議的新上限的分析載於下文：

物業及租賃管理服務

於釐定續訂物業管理協議項下的物業及租賃管理服務費的預計交易金額時(於24年六個月、25年財政年度及26年財政年度分別約為港幣11.3百萬元、港幣22.5百萬元及港幣22.1百萬元)，管理人採用費用為3%以預測24年六個月、25年財政年度及26年財政年度的總物業收入，此乃根據以下而計算所得(i)現有物業租賃情況及(ii)於24年六個月可能收購於香港具有一定規模及級別的物業(「可能收購事項」)，該物業將需要額外物業及租賃管理服務。吾等已審閱相關計算，並注意到24年六個月、25年財政年度及26年財政年度現有物業租賃狀況產生的預計物業總收入與截至2023年6月30日止財政年度及截至2023年12月31日止六個月的物業總收入相比相當穩定。

物業及租賃管理服務費的預計交易金額較過往截至2023年12月31日止六個月的交易金額(即港幣10.1百萬元)為多，主要由於24年六個月可能收購事項，乃因根據吾等與管理人的討論，於最後實際可行日期，陽光房地產基金尚未有任何有關收購的具體計劃，因此可能收購事項的假設僅供釐定預計交易金額，並假設物業管理人將根據續訂物業管理協議為可能新收購物業提供物業及租賃管理服務及市場推廣服務。於24年六個月、25年財政年度及26年財政年度，有關可能收購事項之物業及租賃管理服務費預計分別約為港幣1.3百萬元、港幣2.6百萬元及港幣2.4百萬元，分別佔24年六個月、25年財政年度及26年財政年度物業及租賃管理服務費之預計交易總額約11.7%、11.4%及11.1%。吾等了解到，管理人於估算假定可能收購事項所產生的額外物業及租賃管理服務費時，使用了陽光房地產基金現有的一個類似規模及級別的物業的過往交易金額作為基礎，吾等認為此為公平合理。誠如陽光房地產基金截至2023年6月30日止財政年度的年報所述，陽光房地產基金將繼續專注於收購可產生收入的投資物業，該等物業有潛力透過增加分配收益、分配的可持續增長和資本價值的長期提升，為基金單位持有人提供合理的總回報。此外，誠如陽光房地產基金公佈及年報所披露，陽光房地產基金自2006年上市以來已分別於2017年及2023年收購兩項物業。因此，吾等認為可能收購事項之假設符合陽光房地產基金的業務發展策略。因此，24年六個月、25年財政年度及26年財政年度續訂物業管理協議下物業及租賃管理服務費的預計交易金額屬公平合理。

市場推廣服務

續訂物業管理協議下市場推廣服務費用的預計交易金額於24年六個月、25年財政年度及26年財政年度分別約為港幣7.8百萬元、港幣9.4百萬元及港幣11.2百萬元。吾等從管理人得悉，市場推廣服務費的預計交易金額包括：

- (i) 截至2021年6月30日、2022年6月30日及2023年6月30日止三個財政年度及截至2023年12月31日止六個月為現有投資組合爭取租戶的預計市場推廣服務費與過往金額相當，分別約為港幣11.7百萬元、港幣8.7百萬元、港幣9.5百萬元及港幣4.7百萬元；及
- (ii) 因可能收購事項而產生的用於爭取新租戶的預計市場推廣服務費，預計於24年六個月、25年財政年度及26年財政年度分別約為港幣0.9百萬元、港幣1.0百萬元及港幣1.7百萬元。吾等了解到，管理人在估算可能收購事項所產生的市場推廣服務費用時，採用了陽光房地產基金相似規模及級別的現有物業的過往交易額作為基礎，吾等認為屬公平合理。

有鑒於此，吾等認為續訂物業管理協議下的市場推廣服務費用的預計交易金額屬公平合理。

償付僱員成本及酬金

續訂物業管理協議下償付僱員成本及酬金的預計交易金額於24年六個月、25年財政年度及26年財政年度分別約為港幣11.4百萬元、港幣23.2百萬元及港幣23.9百萬元。與截至2023年12月31日止六個月的過往金額相比，24年六個月用於僱員成本及酬金的預計交易金額增加約24.1%，主要由於可能收購事項引致人手增加，為24年六個月償付聘用成本及薪酬的預計交易金額貢獻約港幣1.8百萬元。吾等了解到，管理人在估算可能收購事項所產生的額外償付成本時使用陽光房地產基金的現有一個類似規模及級別的物業的過往交易金額作為基礎，吾等認為屬公平合理。

於估算25年財政年度及26年財政年度的年度上限時納入償付成本年增率約3%。因此，於25年財政年度及26年財政年度，償付聘用成本及薪酬的預計交易金額分別約為港幣23.2百萬元及港幣23.9百萬元，較24年六個月及25年財政年度預計交易金額的年度金額分別增加約1.7%及3.0%。由於償付成本主要涉及員工成本，吾等已審閱香港政府統計處發佈的工資統計數字，並注意到(i) 2023年9月的房地產租賃及維修管理名義工資指數按年上升3.2%；(ii) 2022年5月至6月的房地產管理、保安及清潔服務業的每月工資中位數，較2021年同期上升4.0%；及(iii) 2023年香港實質本地生產總值增幅約為3.2%。此外，根據香港特別行政區政府在2024年2月28日發表的新聞稿和經濟預測，預

獨立財務顧問函件

測香港實質本地生產總值在2024年將會增長2.5%至3.5%。有鑒於此，吾等認為續訂物業管理協議下25年財政年度及26年財政年度償付僱員成本及酬金的預計交易金額上採用約3%假設年度增長率實屬合理。

緩衝作不時之需

管理人於釐定續訂物業管理協議下的新上限時已就陽光房地產基金集團的償付款額及總租金收入等可能出現的調整於24年六個月、25年財政年度及26年財政年度均採用約10%的緩衝。吾等已審閱及比較其他於聯交所上市的房地產基金於過去三年發出的通函所載的緩衝幅度，並注意到緩衝幅度介乎10%至25%。鑒於管理人建議的10%緩衝屬於範圍之內，吾等認為獲採用的緩衝實屬合理。

吾等意見

鑒於上文所述，吾等認為，續訂物業管理協議的新上限屬公平合理，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的整體利益。

(B) 續訂總服務協議

下列為陽光房地產基金集團就有關服務交易向恒基地產相關集團支付的過往交易金額及新上限：

	截至6月30日止財政年度			截至
	2021年	2022年	2023年	12月31日止
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	六個月
保安服務費*	3,855	590	695	2023年 港幣千元

* 截至2021年6月30日止、2022年6月30日止及2023年6月30日止財政年度各年及截至2023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支付的總金額僅包括保安服務費。於最後實際可行日期，陽光房地產基金集團與恒基地產相關集團並無根據現有總服務協議訂立仍存續的服務協議。

	截至12月31日止		
	六個月	截至12月31日止財政年度	
	2024年	2025年	2026年
續訂總服務協議下的新上限	港幣千元	港幣千元	港幣千元
	1,500	5,290	7,740

獨立財務顧問函件

誠如董事會函件所載，上述續訂總服務協議下服務交易於24年六個月、25年財政年度及26年財政年度各年之新上限之釐定乃經考慮：

- (i) 可能與恒基地產相關集團就陽光房地產基金兩項現有物業及可能新收購物業訂立的潛在保安合約及服務費每年5%至20%之增幅；
- (ii) 假設其他額外服務及每年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(為免生疑問，該等服務不在物業管理人於續訂物業管理協議項下所提供之服務範圍)、潛在維修及保養工程或顧問服務(「額外服務」)之潛在新合約；及
- (iii) 輔以於24年六個月、25年財政年度及26年財政年度各年約10%之緩衝以備不時之需。

吾等進行的工作

續訂總服務協議下的新上限乃根據(1)保安服務費；及(2)額外服務費的預計金額的以下明細而釐定，並輔以相關期間或年度約10%之緩衝以備不時之需：

	截至 12月31日止 六個月 2024年 港幣千元	截至12月31日止財政年度 2025年 港幣千元	2026年 港幣千元
保安服務費	860	3,753	5,929
額外服務費	500	1,050	1,103
小計	1,360	4,803	7,032
緩衝以備不時之需	140	487	708
總計	1,500	5,290	7,740

於評估總服務協議下的新上限是否公平合理時，吾等已審閱並與管理人討論相關計算方法，包括計算基準及假設。吾等對續訂總服務協議的新上限的分析載列如下：

保安服務費

就保安服務而言，管理人預計續訂總服務協議下保安服務費的預計交易金額於24年六個月、25年財政年度及26年財政年度分別約為港幣0.9百萬元、港幣3.8百萬元及港幣5.9百萬元，乃經計及(a)恒基地產相關集團可獲批與陽光房地產基金擁有的一項主要物業有關的潛在新保安服務合約(恒基地產相關集團就此先前已獲委聘提供保安服務，其與一名第三方承包商的現有保安服務合約(「現有保安服務合約」)，並將於2025年6月屆滿)，年期為2025年7月起至2026年12月止，為期一年半(「2025年新保安服務合約」)；(b)恒基地產相關集團可獲批兩份潛在新保安服務合約，其中一份與陽光房地產基金擁有且將於2024年6月屆滿的現有物業有關(「2024年新保安服務合約」)，另一份與可能收購事項有關(「2024年可能收購保安服務合約」)，年期均自2024年7月起一年，續訂期限為一年半，至2026年12月止。

為確定2025年新保安服務合約第一年(即自2025年7月至2026年6月)(「第一年」)保安服務費的預計金額，管理人經考慮當前市況(包括預計近年經濟復甦及勞工短缺)後，假設較自2024年7月1日至2025年6月30日期間現有保安服務合約的保安服務費增加20%。管理人亦假設於在2025年新保安服務合約的第二年(即從2026年7月至2026年12月)(「第二年」)，保安服務費較第一年將進一步增加5%，目的是為任何可能的成本調整提供彈性。為確定2025年新保安服務合約的保安服務費是否於公平合理的基礎上釐定，吾等已審閱陽光房地產基金自2021年7月1日至2024年6月30日期間與獨立第三方訂立的現有保安服務合約清單，並注意到截至2024年6月30日止年度，根據陽光房地產基金於2023年7月就一項物業訂立的保安合約(與截至2023年6月30日止年度有關同一物業的服務費相比)，保安服務費的最高年度增幅約為20%(「20%過往增幅」)。吾等亦已查閱香港政府統計處的統計數據，注意到2019年至2023年期間，以實際工資指數衡量的房地產租賃及維護管理一般平均工資率的最高年度增幅為9.4%。考慮到20%過往增幅、經濟復甦預期以及近年來的勞動力短缺情況，吾等認為假設2025年新保安服務合約第一年的保安服務費比現有保安服務合約的保安服務費高20%，以及2025年新保安服務合約第二年的保安服務費將進一步增加5%實屬合理。因此，吾等認為2025年新保安服務合約的保安服務費估算金額屬公平合理。

就2024年新保安服務合約而言，吾等已於獲得並審閱2024年3月之相關投標摘要，並注意到恒基地產相關集團為向管理人提交報價的其中一方，招標程序正在進行中。因此，僅就確定保安服務預計交易金額而言，管理人採用該報價作為估算2024年新保

安服務合約交易金額的基礎。就2024年可能收購保安服務合約而言，保安服務費乃根據陽光房地產基金相關物業現有保安服務合約的定價條款估算。2024年新保安服務合約及2024年可能收購保安服務合約的保安服務費將在2025年7月續約時增加15%，乃經考慮當前市況(包括預計近年經濟復甦及勞工短缺)，如上所述，吾等認為實屬合理。鑒於上述情況，吾等認為2024年新保安服務合約及2024年可能收購保安服務合約的保安服務費預計金額為公平合理。

25年財政年度的保安服務費預計交易金額增加約港幣2.0百萬元，與24年六個月年化金額相比大幅增加約118.2%。該增幅主要由於2025年新保安服務合約，為25年財政年度保安服務的預計交易金額貢獻約港幣1.9百萬元(由2025年7月至2025年12月止六個月期間)。

26年財政年度保安服務費的預計交易金額與25年財政年度相比進一步增加約港幣2.2百萬元或約58.0%。此主要由於相比2025年新保安服務合約對25年財政年度的六個月影響(由2025年7月至2025年12月)，2025年新保安服務合約的全年影響(由2026年1月至2026年12月)為26年財政年度的預計交易金額貢獻約港幣3.9百萬元。

鑒於2025年新保安服務合約的保安服務費乃根據將於2025年6月到期的現有合約的定價條款估算，吾等認為2025年新保安服務合約的保安服務費預算如上所述屬公平合理。

額外服務費

就額外服務費而言，儘管陽光房地產基金於截至2021年6月30日、2022年6月30日及2023年6月30日止三個財政年度及截至2023年12月31日止六個月並無聘用恒基地產相關集團提供任何額外服務，吾等從管理人得悉，陽光房地產基金有可能於24年六個月、25年財政年度及26年財政年度聘用恒基地產相關集團提供額外服務，例如維修及保養工程或顧問服務。在釐定續訂總服務協議的額外服務預計費用時，管理人預計與顧問服務及維修保養工程有關的其他額外服務費為每年港幣1百萬元(即於24年六個月為港幣0.5百萬元)，於25年財政年度及26年財政年度每年遞增5%。列入續訂總服務協議下新上限的額外服務費主要根據獨立服務供應商以往就該等額外服務所收取的費用估算。吾等注意到，獨立服務供應商收取的服務費總額於過完期間有所波動，截至2021年6月30日、2022年6月30日及2023年6月30日止三個財政年度，以及截至2023年12月31日止六個月分別約為港幣0.2百萬元、港幣0.2百萬元、港幣1.3百萬元及港幣0.5百萬元，乃由於其臨時性質。為確定倘釐定額外服務費的基準為合理，吾等已審閱由

獨立財務顧問函件

管理人簽發的批授函樣本，並注意到一份金額約為港幣1.1百萬元的合約獲授予一間獨立服務供應商。鑒於每年港幣1百萬元的額外服務費在獨立服務供應商按公平原則收取的過往歷史交易金額範圍內及可能向恒基地產相關集團授出更大規模的顧問、維修及保養工程，吾等認為，於估算續訂總服務協議項下額外服務費的時，將每年港幣1百萬元的服務費包括在內並在25年財政年度及26年財政年度每年遞增5%屬公平合理。

緩衝作不時之需

管理人於釐定續訂總服務協議下的新上限時於24年六個月、25年財政年度及26年財政年度各自已採用約10%的緩衝。吾等已審閱及比較其他於聯交所上市的房地產基金於過去三年發出的最新通函所載的緩衝幅度，並注意到緩衝幅度介乎10%至25%。鑒於管理人建議的10%緩衝屬於範圍之內，吾等認為獲採用的緩衝實屬合理。

吾等意見

鑒於上文所述，吾等認為，續訂總服務協議的新上限屬公平合理，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的整體利益。

(C) 關連公契

下列為有關相關物業持有公司向關連公契經理人根據相關關連公契應付的公契管理費的過往交易金額及新上限：

獨立財務顧問函件

	截至6月30日止財政年度			截至 12月31日止 六個月
	2021年	2022年	2023年	2023年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
現有物業的公契管理費	12,847	13,329	13,743	7,345
臨時維修工程	無	無	239	無
過往交易金額總計	12,847	13,329	13,982	7,345
	截至12月31日止 六個月			截至12月31日止財政年度
				2024年
				2025年
				2026年
				港幣千元
關連公契的新上限	10,710			22,010
				23,260

誠如董事會函件所載，上述關連公契之新上限之釐定乃經考慮：

- (i) 由關連公契經理人管理的現有物業的公契管理費估計金額乃根據已支付的過往金額及截至24年六個月、25年財政年度及26年財政年度各年之假設年度增幅5%以反映預期未來市場狀況；
- (ii) 與陽光房地產基金若干物業之臨時維修工程有關之潛在額外費用（「臨時維修工程」）；
- (iii) 陽光房地產基金集團就可能聘用關連公契經理人管理由陽光房地產基金現時擁有及由物業管理人管理之額外處所應付之公契管理費金額（根據相關現有管理費用而決定之估計管理費用（例如公用事業費用及清潔服務費））；及
- (iv) 輔以於截至24年六個月、25年財政年度及26年財政年度各年約10%之緩衝以備不時之需。

獨立財務顧問函件

吾等進行的工作

於評估關連公契的新上限是否公平合理時，吾等已審閱並與管理人討論有關的計算方法，包括制定計算方法的基礎及假設。吾等對關連公契新上限的分析如下：

關連公契之新上限

根據關連公契進行的交易的新上限，包括有關期間或年度的公契管理費估算金額的下列明細：

	截至 12月31日止 六個月 2024年 港幣千元	截至12月31日止財政年度 2025年 港幣千元	2026年 港幣千元
現有物業的公契管理費	7,746	15,940	16,868
臨時維修工程	1,000	2,050	2,153
額外處所費用	984	2,017	2,118
小計	9,730	20,007	21,139
緩衝以備不時之需	980	2,003	2,121
總計	10,710	22,010	23,260

於釐定有關連公契的新上限時，管理人已考慮(i)過往交易金額；(ii)聘請關連公契經理人管理由陽光房地產基金現時擁有及由物業管理人管理之額外處所(「額外處所」)的可能性；及(iii)與關連公契經理人管理的陽光房地產基金若干物業的臨時維修工程有關的額外收費每年預計金額為港幣2百萬元；及(iv) 24年六個月、25年財政年度及26年財政年度各自之年度增長率為5%。吾等從管理人了解到，於24年六個月、25年財政年度及26年財政年度為額外處所聘用關連公契經理人的預計費用分別約為港幣1.0百萬元、港幣2.0百萬元及港幣2.1百萬元，乃根據相關現有管理費用而決定之估計管理費用(例如公用事業費用及清潔服務費)吾等認為此基礎屬公平合理。吾等已審閱截至2023年12月31日止六個月的開支計算，並已抽查相關開支證明文件。吾等認為，就額外處所聘請關連公契管理人所估算的費用與現有管理開支相約，因此，吾等認為估算費用屬公平合理。

獨立財務顧問函件

就關連公契經理人管理的陽光房地產基金若干物業而言，每年港幣2百萬元的臨時維修工作乃根據過往交易額假定。吾等已獲得並審閱一份已獲批的備忘錄，注意到其中一個物業於2022年被一位獨立第三方執行的維修工程約為港幣0.8百萬元。吾等亦注意到，於公契項下物業的樓齡介乎22年至41年，因此吾等認為可能需要進行若干結構性維修及更換工程。因此，吾等贊同管理人的意見，認為就臨時維修工程收取額外費用實屬公平合理。

吾等亦注意到，與截至2023年12月31日止六個月的過往金額相比，24年六個月的關連公契新上限大幅增加約45.8%，主要歸因於：

- (i) 可能聘用關連公契經理人管理額外處所及臨時工程而產生的額外費用，佔24年六個月關連公契的新上限約18.5%；及
- (ii) 10%緩衝以備不時之需(如下文所解釋)。

25年財政年度及26年財政年度關連公契新上限分別約為港幣22.0百萬元及港幣23.3百萬元，較24年六個月年化新上限及25年財政年度關連公契新上限分別增加約2.8%及5.7%，主要由於年度增長率為5%。

就24年六個月、25年財政年度及26年財政年度各自的服務費應用5%的年度增長率而言，吾等已審閱物業管理費用單位價格的變動，並注意到截至2023年6月30日止財政年度及截至2024年6月30日止12個月物業管理費用單位價格漲幅介乎約2.5%至11.0%。鑒於假定年度增長率5%屬於截至2023年6月30日止財政年度及截至2024年6月30日止12個月物業管理費用單位價格的過往漲幅範圍內，吾等認為24年六個月、25年財政年度及26年財政年度各自應用5%的假定年度增長率屬公平合理。

因此，吾等認為關連公契之新上限與過往金額相比之增加屬合理公正。

緩衝作不時之需

管理人於釐定關連公契的新上限時於24年六個月、25年財政年度及26年財政年度均採用約10%的緩衝。吾等已審閱及比較其他於聯交所上市的房地產基金於過去三年

發出的最新通函所載的緩衝幅度，並注意到緩衝幅度介乎10%至25%。鑒於管理人建議的10%緩衝屬於該範圍之內，吾等認為獲採用的緩衝實屬合理。

吾等意見

鑒於上文所述，吾等認為，關連公契的新上限屬公平合理，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的整體利益。

5. 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，自2024年7月1日起至2026年12月31日期間將進行的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期間之年報內確認每項交易乃：(i)於陽光房地產基金集團日常業務過程中進行；(ii)按一般商業條款或更佳條款訂立；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、獨立基金單位持有人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

管理人須委聘陽光房地產基金之核數師每年對物業管理交易執行若干某些審閱程序並作出報告。核數師須向董事會匯報及提供一份函件，確認彼等是否注意到任何事宜，致使彼等認為物業管理交易：(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)超逾適用之新上限。

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賬目紀錄，以就物業管理交易作出報告。

(c) 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獨立基金單位持有人批准之規定，並可能施加其他條件。

(d) 年報

載有上市規則第14A.71及14A.72條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。

吾等已審查陽光房地產基金截至2021年6月30日、2022年6月30日及2023年6月30日止三個財政年度各年的年報，並注意到獨立非執行董事及陽光房地產基金的核數師已進行年度審閱。此外，該等年報已披露關連人士交易摘要。因此，管理人及陽光房地產基金已執行上述審閱及匯報程序。

鑒於(a)陽光房地產基金管理人就關連人士交易訂立的內部監控措施(載於本通函所載董事會函件內「內部監控」一節)；(b)有關物業管理交易的匯報規定，尤其是(i)透過物業管理交易的相關新上限限制交易價值；及(ii)陽光房地產基金的獨立非執行董事及核數師持續審閱物業管理交易的條款及不得超出新上限；(c)根據上市規則，陽光房地產基金在物業管理交易超出任何新上限或擬對其條款作出重大更改前，須重新遵守有關公告及單位持有人批准規定(如適用)，吾等認為已有適當措施規管物業管理交易的進行，並保障陽光房地產基金、獨立基金單位持有人及基金單位持有人的整體利益。

推薦建議

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為：

- (i) 物業管理交易與陽光房地產基金之投資目標及策略一致，且按公平原則、一般商業條款訂立及於陽光房地產基金之日常業務過程中進行；及
- (ii) 物業管理交易之條款及新上限屬公平合理，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的整體利益。

獨立財務顧問函件

因此，吾等建議獨立董事委員會向獨立基金單位持有人提供建議，且吾等亦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，以於特別大會上通過物業管理交易及新上限。

此 致

獨立董事委員會、列位獨立基金單位持有人及受託人 台照

代表
博思融資有限公司
董事總經理 董事
劉志華 謝穎霖
謹啟

2024年5月7日

附註：博思融資有限公司的劉志華先生自2004年起為第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的負責人員，而謝穎霖女士於2010年至2015年及自2019年起為第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌代表。

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C3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	220,119,673	12.842
歐肇基	實益擁有人	2,300,000	0.134
吳兆基	實益擁有人	930,000	0.054
郭淳浩	實益擁有人	62,000	0.004

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。

一般資料

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	恒基地產
郭炳濠	

4. 董事於資產之權益

於最後實際可行日期，概無董事自2023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2023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及/或聯繫人之董事
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

一般資料

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2024年3月12日刊發之2023/24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
博思融資有限公司	一間可從事證券及期貨條例項下類別1(證券交易)及類別6(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，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)。

一般資料

於最後實際可行日期，獨立財務顧問並無自2023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. 展示文件

續訂物業管理協議、續訂總服務協議及關連公契之副本將於本通函日期起計14日內登載於披露易網站(www.hkexnews.hk)及陽光房地產基金網站(www.sunlightreit.com)。

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。

基金單位持有人特別大會通告



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2024年5月29日(星期三)上午10時45分(或倘延後，則為緊隨於同一地點及日期召開之基金單位持有人週年大會結束或休會後)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(「特別大會」)，以考慮及酌情通過(無論有否修訂)下列決議案為一項普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 謹此批准、確認及追認物業管理交易(定義見及載述於通函，第六份補充協議、續訂總服務協議及關連公契各自註有「*」號之副本已提呈本大會及由特別大會主席簽署以資識別)及新上限(定義見及載述於通函)；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，2024年5月7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2024年5月7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(或其任何續會或延會)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，應盡快並無如何不遲於特別大會或於任何續會或延會(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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17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或延會，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或延會(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) 就釐定出席特別大會(或其任何續會或延會)並於會上投票的資格，基金單位的過戶登記將於2024年5月24日(星期五)至2024年5月29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(或其任何續會或延會)並於會上投票，所有過戶文件連同相關基金單位證書須於2024年5月23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8號(或以上)颱風信號或「因超強颱風引致的極端情況」或黑色暴雨警告信號於特別大會當日上午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。

於黃色或紅色暴雨警告信號生效期間，特別大會將如期舉行。於惡劣天氣情況下，基金單位持有人應因應自身情況，自行決定是否出席大會。
- (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(郵遞或電郵至 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。