

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公佈之內容概不負責，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公佈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。



陽光房地產基金

陽光房地產投資信託基金

(根據香港法例第571章《證券及期貨條例》第104條獲認可之香港集體投資計劃)

(股份代號：435)

由恒基陽光資產管理有限公司

Henderson Sunlight Asset Management Limited 管理

- (1) 建議延長若干持續關連人士交易之豁免期
- (2) 建議修訂物業管理協議
- (3) 特別大會通告及暫停辦理基金單位持有人過戶登記手續

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



營盛融資有限公司

管理人建議於特別大會上尋求獨立基金單位持有人批准，進一步延長2015年延長豁免至截至及包括2021年6月30日止三個年度，並為有關關連人士交易訂立新年度上限。

刊載建議延長詳情之通函連同特別大會通告及特別大會之代表委任表格將於2018年4月13日(星期五)寄發予基金單位持有人。特別大會將於2018年5月2日(星期三)上午10時正假座香港九龍尖沙咀彌敦道118號The Mira Hong Kong 18樓宴會廳舉行。為確定基金單位持有人出席特別大會並於會上投票之權利，基金單位之過戶登記將於2018年4月26日(星期四)至2018年5月2日(星期三)(包括首尾兩天)暫停，期間將不會辦理基金單位過戶登記手續。

同時，管理人希望進一步延長物業管理人之委任期三年至及包括2021年6月30日止，並透過訂立一份將於2018年7月1日生效之補充協議，就物業管理協議作出修訂。

1. 建議延長若干持續關連人士交易之豁免期

A. 已授出及延長之首次豁免

如發售通函披露，在須遵守若干條件的情況下，證監會已就截至及包括2009年6月30日止期間(「首次豁免」)進行之有關關連人士交易，授出豁免嚴格遵守《房地產基金守則》第8章之披露規定及基金單位持有人批准之規定(如適用)。

有關關連人士交易及首次豁免之詳情載於發售通函「關連人士交易－若干交易之豁免」一節(第412至418頁)。

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

B. 2015年延長豁免屆滿

2015年延長豁免將於2018年6月30日屆滿。根據2015年延長豁免之條件，2015年延長豁免可延長至2018年6月30日後，及/或其豁免條件可不時予以修訂，惟須：

- (a) 在基金單位持有人大會上以通過普通決議案之方式，獲得於《房地產基金守則》第8.11條所指之有關交易中擁有重大利益者以外之基金單位持有人之批准；
- (b) 管理人根據《房地產基金守則》第10章以公佈方式披露建議延長及/或修改(視情況而定)之詳情，以及須向基金單位持有人刊發通函及通告；及
- (c) 於每次作出任何延長2015年延長豁免時，該延長豁免期之屆滿日期不得遲於上文(a)項所述之批准之生效日期後陽光房地產基金之第三個完整財政年度結算日。

C. 2018年延長豁免

因此，管理人現建議於特別大會上以普通決議案方式尋求獨立基金單位持有人批准 (i) 進一步延長2015年延長豁免至截至及包括2021年6月30日止三個年度，及(ii) 為有關關連人士交易訂立新年度上限。尋求2018年延長豁免所涉及之有關關連人士交易與管理人刊發予基金單位持有人日期為2015年2月17日之通函所述者屬於相同類別。

管理人已向證監會提交2018年延長豁免申請。2018年延長豁免及新年度上限之詳情載於通函。

D. 獨立董事委員會及獨立財務顧問

獨立董事委員會已由董事會成立，就2018年延長豁免及新年度上限向獨立基金單位持有人提供意見。獨立財務顧問 — 蒼盛融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，就2018年延長豁免及新年度上限向獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人提供其意見。

謹請基金單位持有人垂注通函所載「獨立董事委員會函件」，其中載有獨立董事委員會致獨立基金單位持有人之推薦建議，及通函所載「獨立財務顧問函件」，其中載有獨立財務顧問致獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人之意見。

2. 物業管理協議之建議修訂

物業管理人根據物業管理協議之委任期將於2018年6月30日屆滿。管理人希望透過訂立一份將於2018年7月1日生效之補充協議，按物業管理協議相同之條款及條件（作出下文所述之建議修訂），進一步延長物業管理人之委任期三年至及包括2021年6月30日止。

(a) 物業管理服務及租務管理服務

物業管理協議規定物業管理人為物業提供有關之物業管理服務及租務管理服務，物業管理人有權於每個財政年度就其管理之相關物業收取費用，按每年物業收益總額3%計算。管理人希望修訂物業管理協議以致管理人及物業管理人可在雙方同意情況下不時修改任何物業之收費比率，惟不得超過該物業每年物業收益總額3%。

(b) 有關租約及許可證之佣金

物業管理協議規定物業管理人有權就提供市場推廣服務收取佣金。物業管理人之佣金在不同情況下的釐定方式已有所規定。現時，物業管理人就取得為期不足12個月之租約、許可證或續租或許可證續期，有權收取相等於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）之佣金。管理人希望修訂物業管理協議以致在此等情況下應付之佣金不會超過半個月基本租金或許可使用費，或租金或許可使用費總額之10%（或不時經管理人及物業管理人雙方同意之較低百分比）。

(c) 第三者權利

鑒於《合約(第三者權利)條例》(香港法例第623章)於2016年生效，管理人希望於物業管理協議加入一項條款，以致除非物業管理協議另有明確規定，物業管理協議訂約方以外之人士，根據《合約(第三者權利)條例》並無權利執行物業管理協議之任何條款或獲取利益。

由於按物業管理協議(經建議之補充協議修訂及續訂)預期將於截至2021年6月30日止三個財政年度每年支付予物業管理人之費用低於陽光房地產基金於最近期刊發之經審核財務報表內披露之最新資產淨值5%，因此，根據《房地產基金守則》第8.9條，物業管理協議(經該等修訂)項下之交易毋須取得基金單位持有人批准。倘日後陽光房地產基金於某一財政年度支付予物業管理人之該等費用超出5%之限額，陽光房地產基金將會遵守《房地產基金守則》當時適用之規定。

3. 通函及特別大會通告

通函連同特別大會通告及特別大會之代表委任表格將於2018年4月13日(星期五)寄發予基金單位持有人。特別大會將於2018年5月2日(星期三)上午10時正假座香港九龍尖沙咀彌敦道118號The Mira Hong Kong 18樓宴會廳舉行。謹請基金單位持有人垂注通函所載之「基金單位持有人特別大會通告」，其中載有關於批准2018年延長豁免及新年度上限之建議普通決議案之全文。

4. 暫停辦理登記基金單位持有人過戶

為釐定基金單位持有人出席特別大會並於會上投票的資格，基金單位之過戶登記將於2018年4月26日(星期四)至2018年5月2日(星期三)(包括首尾兩日)暫停，期間將不會辦理基金單位過戶登記手續。為符合資格出席特別大會並於會上投票，所有基金單位轉讓文件連同相關基金單位證書及填妥之過戶表格須於2018年4月25日(星期三)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22樓。

釋義

「2018年延長豁免」	指	按本公佈及通函所述建議延長有關關連人士交易之2015年延長豁免(定義如上文所載)(包括訂立新年度上限)
「董事會」	指	董事會
「通函」	指	於2018年4月13日刊發及寄予基金單位持有人之通函，載有(其中包括)(i)建議2018年延長豁免連同獨立董事委員會致獨立基金單位持有人之推薦建議、獨立財務顧問就2018年延長豁免致獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人之意見函件及(ii)特別大會通告
「關連人士」	指	具有《房地產基金守則》賦予該詞彙之涵義
「董事」	指	管理人之董事
「特別大會」	指	將於2018年5月2日舉行之基金單位持有人特別大會及其任何續會，以考慮及酌情批准建議2018年延長豁免
「特別大會通告」	指	通函所載之特別大會通告

「恒基地產」	指	恒基兆業地產有限公司 Henderson Land Development Company Limited，一家於香港成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	就2018年延長豁免及新年度上限向獨立基金單位持有人提供意見而成立之獨立董事委員會，成員為全體獨立非執行董事，包括關啟昌先生、馬廣榮先生、謝國生博士及郭淳浩先生
「獨立財務顧問」	指	蒼盛融資有限公司 Crescendo Capital Limited，獲證監會發牌可進行《證券及期貨條例》項下第6類之受規管活動，並獲委任為獨立財務顧問，以就2018年延長豁免向獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人提供意見
「獨立基金單位持有人」	指	《房地產基金守則》第8.11條所指於2018年延長豁免中擁有重大利益者以外之基金單位持有人
「管理人」	指	恒基陽光資產管理有限公司 Henderson Sunlight Asset Management Limited，作為陽光房地產基金之管理人，或可能不時獲委任為陽光房地產基金管理人之其他人士
「管理人集團」	指	管理人以及因與管理人有關連而不時屬於陽光房地產基金關連人士之實體或人士，包括物業管理人、恒基地產及集團內其他成員
「新年度上限」	指	通函所載有關關連人士交易分別截至2019年6月30日、2020年6月30日及2021年6月30日止年度之建議新年度上限
「發售通函」	指	於2006年12月8日就首次公開發售基金單位而刊發之發售通函

「普通決議案」	指	由親自出席或委任代表出席及有投票權之基金單位持有人於正式召開之大會上以簡單大多數票數通過的決議案，而有關表決須以投票表決方式進行，惟出席大會的法定人數必須為兩名或以上合共持有已發行基金單位不少於10%的基金單位持有人
「物業管理協議」	指	管理人與物業管理人於2006年11月29日訂立之協議(而陽光房地產基金旗下多間擁有物業之公司隨後加入)，就陽光房地產基金之物業提供若干物業管理及租務管理以及市場推廣服務，經管理人與物業管理人分別於2009年4月28日、2012年6月25日及2015年5月12日訂立之補充協議修訂
「物業管理人」	指	恒基陽光物業管理有限公司Henderson Sunlight Property Management Limited，作為陽光房地產基金之物業管理人，或可能不時獲委任為陽光房地產基金物業管理人之其他人士
「房地產基金」	指	房地產投資信託基金
「《房地產基金守則》」	指	證監會發出之《房地產投資信託基金守則》(經不時修訂、補充及/或以其他方式修改)
「有關關連人士交易」	指	陽光房地產基金集團(作為一方)與SKFE關連人士集團及/或管理人集團(作為另一方)之間涉及(i)租賃及許可使用安排或(ii)物業管理及營運之持續關連人士交易，有關詳情載於發售通函及通函
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「《證券及期貨條例》」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》(經不時修訂、補充及/或以其他方式修改)

「SKFE」	指	Shau Kee Financial Enterprises Limited，一家於英屬處女群島成立之有限公司，由恒基地產之主席李兆基博士之家族信託全資擁有的投資控股公司
「SKFE 關連人士集團」	指	SKFE 持有人、SKFE 持有人有聯繫者(定義見《房地產基金守則》)以及因與 SKFE 持有人有關連而不時屬於陽光房地產基金關連人士之實體或人士
「SKFE 持有人」	指	SKFE 之全資附屬公司，為陽光房地產基金之主要持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「陽光房地產基金」	指	陽光房地產投資信託基金，根據《證券及期貨條例》第 104 條獲認可以單位信託基金形式組成之集體投資計劃
「陽光房地產基金集團」	指	陽光房地產基金、陽光房地產基金根據《房地產基金守則》及信託契約擁有及控制之特定用途公司及陽光房地產基金持有或控制之其他公司或實體
「信託契約」	指	構成陽光房地產基金日期為 2006 年 5 月 26 日之信託契約(分別經 2006 年 6 月 1 日、2006 年 11 月 28 日、2009 年 4 月 28 日、2010 年 7 月 23 日、2012 年 4 月 30 日及 2015 年 3 月 16 日訂立之六份補充契約補充)(經不時修改、補充及修訂)
「受託人」	指	滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司 HSBC Institutional Trust Services (Asia) Limited，作為陽光房地產基金之受託人，或可能不時獲委任為陽光房地產基金受託人之其他人士。本公佈中提及之受託人，按文義要求，指作為代表陽光房地產基金行事及按管理人指示行事之受託人

「基金單位」 指 陽光房地產基金之一個基金單位

「基金單位持有人」 指 登記為持有基金單位之任何人士

承董事會命
恒基陽光資產管理有限公司
HENDERSON SUNLIGHT ASSET MANAGEMENT LIMITED
(作為陽光房地產投資信託基金之管理人)
公司秘書
鍾小樺

香港，2018年4月12日

於本公佈日期，管理人之董事會成員包括：(1)主席兼非執行董事：歐肇基先生；(2)行政總裁兼執行董事：吳兆基先生；(3)非執行董事：郭炳濠先生；及(4)獨立非執行董事：關啟昌先生、馬廣榮先生、謝國生博士及郭淳浩先生。