



陽光房地產基金

## 陽光房地產投資信託基金

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

(股份代號：435)

由恒基陽光資產管理有限公司管理

### 基金單位持有人特別大會通告

茲通告陽光房地產投資信託基金(「陽光房地產基金」)謹訂於二零零九年四月二十八日(星期二)上午十時三十分假座香港金鐘道88號太古廣場香港JW萬豪酒店三樓宴會廳舉行基金單位持有人(「基金單位持有人」)特別大會，以考慮及酌情通過(無論有否修訂)下列決議案，其中第1至23項決議案擬提呈為特別決議案，而第24及25項決議案擬提呈為普通決議案：

#### 特別決議案

1. 「動議：

- (a) 謹此根據Uplite Limited(作為陽光房地產基金之財產授予人)(「財產授予人」、恒基陽光資產管理有限公司(作為陽光房地產基金之管理人)(「管理人」)及滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(作為陽光房地產基金之受託人)(「受託人」)於二零零六年五月二十六日訂立構成陽光房地產基金之信託契約(分別經二零零六年六月一日及二零零六年十一月二十八日訂立之兩份補充契約補充)(「信託契約」)第19.2(e)條批准修訂陽光房地產基金之投資政策及目標，以擴大陽光房地產基金可投資之物業類型至特別包括其他商業物業(包括工業／寫字樓物業及停車場)及香港以外地區物業；
- (b) 謹此根據信託契約第36.1條批准修訂信託契約第19.2(a)條，以「位於香港或其他地區之寫字樓、零售及其他商業物業(包括工業／寫字樓物業及停車場)」取代「於香港之寫字樓及零售物業」；及

- (c) 謹此授權管理人、管理人之任何董事及受託人按該管理人、該管理人之有關董事或該受託人(視情況而定)可能認為適宜、恰當、必須或符合陽光房地產基金之利益而進行或促使進行所有有關行動及事宜(包括簽訂可能必須之所有有關文件)，以執行或使上文(a)及(b)段所決議事項得以生效。」

## 2. 「動議：

- (a) 謹此根據信託契約第36.1條批准：

- (i) 修訂信託契約第1.1條，於緊隨「持有人」之定義後加入以下「獎勵計劃」之定義：

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

- (ii) 緊隨信託契約第7.4條後加入以下新第7.4A條：

「7.4A 根據獎勵計劃進行新發行

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

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

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

(v) 於信託契約附表D (w)段後加入以下新(wa)段：

「(wa) 就採納、執行、管理、運作及維持任何獎勵計劃所產生之一切費用、收費及開支，包括但不限於根據任何獎勵計劃發行新基金單位及／或可轉換工具之有關開支。」；及

(b) 謹此授權管理人、管理人之任何董事及受託人按該管理人、該管理人之有關董事或該受託人(視情況而定)可能認為適宜、恰當、必須或符合陽光房地產基金之利益而進行或促使進行所有有關行動及事宜(包括簽訂可能必須之所有有關文件)，以執行或使上文(a)段所述信託契約修訂得以生效。」

### 3. 「動議：

(a) 謹此根據信託契約第36.1條批准：

(i) 刪除信託契約第7.5條全文，並以下文取代：

#### 「7.5 向關連人士進行新發行

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

(a) 資本化發行(限於按比例向持有人提出之發行)；

(b) 根據本信託契約發行基金單位以代替向管理人支付費用；

(c) 就以分派作再投資而向持有人發行基金單位；

(d) 根據第7.5A條向關連人士發行基金單位及／或可轉換工具；或

(e) 根據第 7.5B 條向關連人士發行基金單位及／或可轉換工具，

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

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

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

#### 7.5A 先舊後新配售

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

(a) 新基金單位及／或該類可轉換工具乃於有關關連人士已簽訂協議以透過將有關基金單位及／或可轉換工具類別配售予第三方或並非其有聯繫者之第三方(任何豁除人士除外)，減少其持有之基金單位及／或該類可轉換工具後 14 日內發行予關連人士；

- (b) 有關新基金單位及／或可轉換工具類別必須按不低於配售價之價格發行(惟發行價可就配售開支作出調整)；及
- (c) 發行予關連人士之新基金單位及／或該類可轉換工具數目不得超過其所配售之基金單位及／或該類可轉換工具數目。

#### 7.5B 關連包銷

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

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

## 7.5C 有關供股及公開發售之安排

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

而有關證券之發售必須於供股公佈、上市文件及任何有關通函中作出全面披露。

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

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

「**豁除人士**」指僅因《證券及期貨條例》附表 1 中「有聯繫者」之定義(b)、(c)及／或(k)段(就(k)段而言，《證券及期貨條例》附表 1 中「有連繫法團」之定義(a)段所指之有連繫法團除外)之施行而屬有關關連人士之有聯繫者之任何人士或實體；」；及

- (b) 謹此授權管理人、管理人之任何董事及受託人按該管理人、該管理人之有關董事或該受託人(視情況而定)可能認為適宜、恰當、必須或符合陽光房地產基金之利益而進行或促使進行所有有關行動及事宜(包括簽訂可能必須之所有有關文件)，以執行或使上文(a)段所述信託契約修訂得以生效。」

#### 4. 「動議：

- (a) 謹此根據信託契約第 36.1 條批准，修訂信託契約第 9.2(a) 條：

(i) 於第一句末「。」前加入「，或根據第 9.2(b) 條按可能以普通決議案通過之定價基準」；

(ii) 刪除第一句「，受制於第 7.3 條之規定，」；及

- (b) 謹此授權管理人、管理人之任何董事及受託人按該管理人、該管理人之有關董事或該受託人(視情況而定)可能認為適宜、恰當、必須或符合陽光房地產基金之利益而進行或促使進行所有有關行動及事宜(包括簽訂可能必須之所有有關文件)，以執行或使上文(a)段所述信託契約修訂得以生效。」

5. 「動議：

(a) 謹此根據信託契約第 36.1 條批准：

(i) 刪除信託契約附表 D (w) 段全文，並以下文取代：

「(w) 有關任何基金單位及／或可轉換工具發售或發行(包括但不限於首次公開發售)之一切成本、費用及開支，包括但不限於(i)就路演、廣告、宣傳、市場推廣、記者招待會、午餐會、晚餐、簡報會及公關(包括但不限於就上述任何活動委聘代理、承辦商及顧問)所產生者；及(ii)任何發行經理、包銷商或配售代理就任何基金單位及／或可轉換工具認購或出售所產生或應收之一切發行費用、成本及開支、包銷費用及開支、配售費用及開支以及經紀佣金。」；及

(ii) 於信託契約附表 D (y) 段後加入以下新(z)段：

「(z) 就以下各項產生之一切費用、成本及開支(包括但不限於就路演、廣告、宣傳、市場推廣、記者招待會、午餐會、晚餐、簡報會及公關(包括但不限於就上述任何活動委聘代理、承辦商及顧問)所產生者)：

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

(ii) 投資者或分析員簡報會或會議。」；及

(b) 謹此授權管理人、管理人之任何董事及受託人按該管理人、該管理人之有關董事或該受託人(視情況而定)可能認為適宜、恰當、必須或符合陽光房地產基金之利益而進行或促使進行所有有關行動及事宜(包括簽訂可能必須之所有有關文件)，以執行或使上文(a)段所述信託契約修訂得以生效。」



6. 「動議：

- (a) 謹此根據信託契約第36.1條批准修訂信託契約第9.2(d)(i)條，於緊接「有關協議或其他文據當日」前加入「緊接」，並於隨後加入「前之交易日」；及
- (b) 謹此授權管理人、管理人之任何董事及受託人按該管理人、該管理人之有關董事或該受託人(視情況而定)可能認為適宜、恰當、必須或符合陽光房地產基金之利益而進行或促使進行所有有關行動及事宜(包括簽訂可能必須之所有有關文件)，以執行或使上文(a)段所述信託契約修訂得以生效。」

7. 「動議：

- (a) 謹此根據信託契約第36.1條批准：
  - (i) 修訂信託契約第11.6條：
    - (A) 於「有關通知可於香港至少一份英文報章及一份中文報章以刊登公告形式發出」前加入「每一」；及
    - (B) 於其後加入「或以《房地產投資信託基金守則》或證監會及(以《上市規則》適用於香港房地產投資信託基金為限)《上市規則》或聯交所不時准許或規定之其他方式發佈」；
  - (ii) 修訂信託契約第24.14(b)(iii)條，於「管理人已安排於一份英文報章及一份中文報章刊登廣告」後加入「或以《房地產投資信託基金守則》或證監會及(以《上市規則》適用於香港房地產投資信託基金為限)《上市規則》或聯交所不時准許或規定之其他方式發佈」；及

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

「28.9 通訊方式

根據本信託契約須向持有人發佈、發出、寄發、給予或提供之任何公佈、通函、通知或通訊可以一切適用法例准許及《房地產投資信託基金守則》或證監會及(以《上市規則》適用於香港房地產投資信託基金為限)《上市規則》或聯交所不時准許或規定之任何方式(包括電子方式(該詞包括以電子格式向持有人發送或提供有關公佈、通函、通知或通訊))發佈、發出、寄發、給予或提供。」；及

- (b) 謹此授權管理人、管理人之任何董事及受託人按該管理人、該管理人之有關董事或該受託人(視情況而定)可能認為適宜、恰當、必須或符合陽光房地產基金之利益而進行或促使進行所有有關行動及事宜(包括簽訂可能必須之所有有關文件)，以執行或使上文(a)段所述信託契約修訂得以生效。」

8. 「**動議**：

- (a) 謹此根據信託契約第 36.1 條批准修訂信託契約第 11.6 條，以「管理人」取代「，倘獲委任，過戶處」；及
- (b) 謹此授權管理人、管理人之任何董事及受託人按該管理人、該管理人之有關董事或該受託人(視情況而定)可能認為適宜、恰當、必須或符合陽光房地產基金之利益而進行或促使進行所有有關行動及事宜(包括簽訂可能必須之所有有關文件)，以執行或使上文(a)段所述信託契約修訂得以生效。」

## 9. 「動議：

(a) 謹此根據信託契約第 36.1 條批准：

(i) 刪除信託契約第 28.8 條全文，並以下文取代：

### 「28.8 送達

任何須送達持有人之通知或文件在以下情況須被視為正式發出：(i) 倘郵寄至或送遞至持有人於登記冊所示(倘屬聯名持有人，名列登記冊首位之聯名持有人)之地址；或(ii) 倘以電子方式發送(須按《房地產投資信託基金守則》、《上市規則》、證監會、聯交所及適用法例之適用規定)傳送至持有人(倘屬聯名持有人，名列登記冊首位之聯名持有人)所提供之任何電子號碼或地址或網站或將其張貼於陽光房地產基金之網站。除《房地產投資信託基金守則》、《上市規則》、證監會或聯交所不時另有規定者外，任何以郵寄方式送達之通知或文件，須被視為於郵寄當日後翌日送達，而在證明有關送達時，於包含該通知或文件之信函正確地寫上地址、貼上郵票及寄出，已為足夠證明；任何以郵寄以外方式送交或送遞至持有人註冊地址之通知或文件，須被視為已於如此送交或送遞當日送達；任何以電子方式發出之通知，須被視為已於成功傳送後翌日或於《房地產投資信託基金守則》、《上市規則》、證監會、聯交所或任何適用法例可能指定之較後時間送達及送交。」；及

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

### 「28.10 聯名持有人

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

### 28.11 充分送達

根據本信託契約之規定向持有人寄發之任何通知或文件，即使有關持有人當時已身故或破產及不論受託人或管理人是否已獲悉其身故或破產，均須被視為向於有關基金單位擁有權益之所有人士(不論聯同其或透過或藉著其提出申索)充分送達。」；及

- (b) 謹此授權管理人、管理人之任何董事及受託人按該管理人、該管理人之有關董事或該受託人(視情況而定)可能認為適宜、恰當、必須或符合陽光房地產基金之利益而進行或促使進行所有有關行動及事宜(包括簽訂可能必須之所有有關文件)，以執行或使上文(a)段所述信託契約修訂得以生效。」

10. 「動議：

- (a) 謹此根據信託契約第36.1條批准：

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

- (ii) 刪除信託契約附表A第2.2段全文，並以下文取代：

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

- (b) 謹此授權管理人、管理人之任何董事及受託人按該管理人、該管理人之有關董事或該受託人(視情況而定)可能認為適宜、恰當、必須或符合陽光房地產基金之利益而進行或促使進行所有有關行動及事宜(包括簽訂可能必須之所有有關文件)，以執行或使上文(a)段所述信託契約修訂得以生效。」

## 11. 「動議：

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

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

- (b) 謹此授權管理人、管理人之任何董事及受託人按該管理人、該管理人之有關董事或該受託人(視情況而定)可能認為適宜、恰當、必須或符合陽光房地產基金之利益而進行或促使進行所有有關行動及事宜(包括簽訂可能必須之所有有關文件)，以執行或使上文(a)段所述信託契約修訂得以生效。」

12. 「動議：

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

「倘截止過戶日期有任何更改，則管理人須於截止過戶前至少六日以書面通知聯交所，並向持有人另行發出通知，惟倘出現特殊情況(包括但不限於颱風)導致無法向聯交所及持有人發出有關通知，則受託人及管理人須於實際可行情況下盡快遵守規定。」；及

- (b) 謹此授權管理人、管理人之任何董事及受託人按該管理人、該管理人之有關董事或該受託人(視情況而定)可能認為適宜、恰當、必須或符合陽光房地產基金之利益而進行或促使進行所有有關行動及事宜(包括簽訂可能必須之所有有關文件)，以執行或使上文(a)段所述信託契約修訂得以生效。」

13. 「動議：

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

(i) 將(C)段末處之「及／或」刪除；

(ii) 於(D)段末處加入「及／或」；及

(iii) 緊隨(D)段後加入以下新(E)段如下：

「(E) 根據第8條作出之任何以分派作再投資而於該財政年度發行或同意發行之任何新基金單位；」；及

- (b) 謹此授權管理人、管理人之任何董事及受託人按該管理人、該管理人之有關董事或該受託人(視情況而定)可能認為適宜、恰當、必須或符合陽光房地產基金之利益而進行或促使進行所有有關行動及事宜(包括簽訂可能必須之所有有關文件)，以執行或使上文(a)段所述信託契約修訂得以生效。」

14. 「動議：

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

(i) 將(ii)段末處之「或」刪除；

(ii) 以「；或」取代(iii)段末處之「。」；及

(iii) 於(iii)段後加入新(iv)段如下：

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

(b) 謹此授權管理人、管理人之任何董事及受託人按該管理人、該管理人之有關董事或該受託人(視情況而定)可能認為適宜、恰當、必須或符合陽光房地產基金之利益而進行或促使進行所有有關行動及事宜(包括簽訂可能必須之所有有關文件)，以執行或使上文(a)段所述信託契約修訂得以生效。」

15. 「動議：

(a) 謹此根據信託契約第 36.1 條批准：

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

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

(ii) 刪除信託契約第 19.5(a) 條全文，並以下文取代：

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

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

「1.12 特定用途公司

經考慮特定用途公司可包括非法團實體後，於本信託契約就特定用途公司而言：

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



- (b) 對「股份」及「股東」(或類似或衍生詞句)之引用經必要之變通後，可分別被引用以包括於特定用途公司之所有擁有權權益類別，以及該等擁有權權益持有人；及
- (c) 對「董事會」及「董事」(或類似或衍生詞句)之引用經必要之變通後，可分別被引用以包括於特定用途公司之對等或類似之管治團體，以及該等管治團體成員。」；及

(b) 謹此授權管理人、管理人之任何董事及受託人按該管理人、該管理人之有關董事或該受託人(視情況而定)可能認為適宜、恰當、必須或符合陽光房地產基金之利益而進行或促使進行所有有關行動及事宜(包括簽訂可能必須之所有有關文件)，以執行或使上文(a)段所述信託契約修訂得以生效。」

#### 16. 「動議：

(a) 謹此根據信託契約第 36.1 條批准修訂信託契約第 1.1 條中「收入」之定義：

(i) 刪除「利息」；及

(ii) 以「不包括利息及退還稅項」取代「包括退還稅項」；及

(b) 謹此授權管理人、管理人之任何董事及受託人按該管理人、該管理人之有關董事或該受託人(視情況而定)可能認為適宜、恰當、必須或符合陽光房地產基金之利益而進行或促使進行所有有關行動及事宜(包括簽訂可能必須之所有有關文件)，以執行或使上文(a)段所述信託契約修訂得以生效。」

17. 「動議：

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

「(i) 基本費用

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

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

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

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

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

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

「(ii) 浮動費用

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

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

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

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

- 「(e) (i) 倘以基金單位支付基本費用或浮動費用，則管理人有權收取按(A)倘屬季度款項，於有關曆季之最後一日；及(B)倘屬財政年度之基本費用調整或浮動費用調整，於緊隨陽光房地產基金於該財政年度之經審核年度業績公佈日期後之聯交所交易日之現行市價計算，以基本費用及／或浮動費用相關款額可購得之基金單位數目，向下調整至最接近之基金單位整數，而餘下之任何金額以現金支付。於某一財政年度可發行予管理人用作支付基本費用及浮動費用(包括任何基本費用調整或浮動費用調整)之基金單位最高數目，以於上一財政年度最後一日已發行基金單位數目之3%，另加上於該財政年度為任何房地產收購融資而發行之基金單位數目(如有)之基金單位數目為限。倘超出毋須持有人批准下可發行之基金單位相關限額(包括20%之限額或《房地產投資信託基金守則》所許可之其他百分比)，且並無取得持有人批准，則基本費用或浮動費用之超額部分將以現金支付予管理人。」

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

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

#### 「15.2 受託人酬金

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

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

- (e) 就計算上文(d)段之年費或任何有關季度款項而言，任何房地產之價值須視為：
- (i) (就陽光房地產基金於有關期間收購或出售之房地產而言) 管理人就收購或出售有關房地產取得之獨立估值；或
  - (ii) (倘為最近期，或倘陽光房地產基金並無於有關期間收購或出售房地產) 陽光房地產基金於作出有關計算時之最新已公佈中期報告(如有) 或最新已公佈經審核年度賬目所載之估值。
- (f) (i) 倘每季向受託人支付之總額超過按第15.2(d)(ii)條計算就有關財政年度應付予受託人之酬金，則受託人須於經審核年度賬目公佈後30日內向陽光房地產基金支付該差額。
- (ii) 倘每季向受託人支付之總額少於按第15.2(d)(ii)條計算就有關財政年度應付予受託人之酬金，則陽光房地產基金須於經審核年度賬目公佈後30日內向受託人支付該差額。
- (iii) 根據本第15.2(f)條之前述條文作出對賬及所產生之款項稱為「**調整**」。
- (iv) 為免生疑問，調整不得影響第15.2(b)(ii)條擬定之每月最低年費港幣50,000元，旨在不會作出調整以致向受託人支付之總年費低於港幣600,000元。
- (g) 於非整年期間，根據第15.2(b)(ii)條應付予受託人之酬金須按時間基準按比例計算。為免生疑問，於首個財政年度根據第15.2(b)(ii)條之受託人酬金須根據陽光房地產基金開始日期至二零零六年六月三十日止(包括首尾兩日)之日數按比例計算。
- (h) 受託人與管理人可隨時及不時就年費及每次有關季度款項之計算及調整方式之其他詳情達成協議，而年費及每次季度款項須據此計算及調整。

- (i) 第15.2(b)(ii)條規定最高百分比之任何增加或受託人酬金架構之任何變動，僅可在根據附表A正式召開之持有人大會上以特別決議案允許。」；及
- (e) 謹此根據信託契約第36.1條批准將現有第15.2(e)至(g)條分別重新編列為15.2(j)至(l)條；及
- (f) 謹此授權管理人、管理人之任何董事及受託人按該管理人、該管理人之有關董事或該受託人(視情況而定)可能認為適宜、恰當、必須或符合陽光房地產基金之利益而進行或促使進行所有有關行動及事宜(包括簽訂可能必須之所有有關文件)，以執行或使上文(a)至(e)段所述信託契約修訂得以生效。」

## 18. 「動議：

- (a) 謹此根據信託契約第36.1條批准：
  - (i) 修訂信託契約第15.1(a)(iii)條，以「價值」取代「收購價」，以及於「(倘適用於陽光房地產基金於所收購房地產之權益部分，則按比例計算)」前加入「根據認可估值師就有關收購按照第21條進行之估值」；
  - (ii) 修訂信託契約第15.1(a)(iv)條，以「價值」取代「售價」，以及於「(倘適用於陽光房地產基金於所出售房地產之權益部分，則按比例計算)」前加入「根據認可估值師就有關出售按照第21條進行之估值」；
  - (iii) 刪除現有第15.2(g)(i)條(或於根據上文第17項特別決議案(e)段重新編列後第15.2(l)(i)條)全文，並以下文取代：
    - 「(i) 受託人有權就陽光房地產基金將進行之各交易收取之受託人額外費用總額不得超過陽光房地產基金直接或間接購買或出售或處理之任何房地產價值之0.05%，該價值根據認可估值師按照第21條就有關購買或出售(視情況而定)作出之估值(倘適用於陽光房地產基金於所收購或出售(視情況而定)房地產之權益部分，則按比例計算)；及」；及



- (b) 謹此授權管理人、管理人之任何董事及受託人按該管理人、該管理人之有關董事或該受託人(視情況而定)可能認為適宜、恰當、必須或符合陽光房地產基金之利益而進行或促使進行所有有關行動及事宜(包括簽訂可能必須之所有有關文件)，以執行或使上文(a)段所述信託契約修訂得以生效。」

19. 「動議：

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

「由上市日期起至二零零九年六月三十日止期間，基本費用及浮動費用(在各情況下僅限於與該等物業有關者)須以基金單位形式支付予管理人。由二零零九年七月一日起至二零一一年六月三十日止期間，基本費用及浮動費用各自(僅限於與該等物業有關者)須以現金及／或基金單位形式(按管理人選擇者)，惟以現金支付之基本費用及浮動費用之百分比各自不得超過到期及應付款項之50%支付予管理人。」；及

- (b) 謹此授權管理人、管理人之任何董事及受託人按該管理人、該管理人之有關董事或該受託人(視情況而定)可能認為適宜、恰當、必須或符合陽光房地產基金之利益而進行或促使進行所有有關行動及事宜(包括簽訂可能必須之所有有關文件)，以執行或使上文(a)段所述信託契約修訂得以生效。」

20. 「動議：

- (a) 謹此根據信託契約第36.1條批准：

- (i) 於信託契約加入以下新第7.7(a)條：

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

- (ii) 重新編列現有第7.7條為第7.7(b)條；及

- (iii) 於信託契約第7.7(b)條後加入以下新第7.7(c)條：

「(c) 持有人無權要求購回或贖回其基金單位。」；及

- (b) 謹此授權管理人、管理人之任何董事及受託人按該管理人、該管理人之有關董事或該受託人(視情況而定)可能認為適宜、恰當、必須或符合陽光房地產基金之利益而進行或促使進行所有有關行動及事宜(包括簽訂可能必須之所有有關文件)，以執行或使上文(a)段所述信託契約修訂得以生效。」

## 21. 「動議」：

- (a) 謹此根據信託契約第36.1條批准：

- (i) 修訂信託契約第9.2(c)條，於最後一句「特別情況」後加入以下文字：

「，在該等情況下，發行價將由管理人酌情釐定」；

- (ii) 刪除信託契約第7.3(a)條全文，並以下文取代：

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

(iii) 刪除信託契約第 7.3(b) 條全文，並以下文取代：

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

(b) 謹此授權管理人、管理人之任何董事及受託人按該管理人、該管理人之有關董事或該受託人(視情況而定)可能認為適宜、恰當、必須或符合陽光房地產基金之利益而進行或促使進行所有有關行動及事宜(包括簽訂可能必須之所有有關文件)，以執行或使上文(a)段所述信託契約修訂得以生效。」

## 22. 「**動議**：

(a) 謹此根據信託契約第 36.1 條批准：

(i) 重新編列現有第 8 條為第 8.1 條；

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

(iii) 於信託契約第 8.1 條後加入以下新第 8.2 條：

「8.2 在不影響第 7.1 及 24 條之一般性原則下，按照本第 8 條根據以分派作再投資安排發行之每基金單位發行價須由管理人根據第 9.2 條釐定，惟就釐定該發行價而言，即使第 9.2(d) 條另有規定，「市價」指基金單位於緊接有關記錄日期前十個交易日之平均收市價」；及

(b) 謹此授權管理人、管理人之任何董事及受託人按該管理人、該管理人之有關董事或該受託人(視情況而定)可能認為適宜、恰當、必須或符合陽光房地產基金之利益而進行或促使進行所有有關行動及事宜(包括簽訂可能必須之所有有關文件)，以執行或使上文(a)段所述信託契約修訂得以生效。」

23. 「動議：

(a) 謹此根據信託契約第 36.1 條批准：

(i) 修訂第 7 條之標題，於「基金單位」後加入「及／或可轉換工具」；

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

(b) 謹此授權管理人、管理人之任何董事及受託人按該管理人、該管理人之有關董事或該受託人(視情況而定)可能認為適宜、恰當、必須或符合陽光房地產基金之利益而進行或促使進行所有有關行動及事宜(包括簽訂可能必須之所有有關文件)，以執行或使上文(a)段所述信託契約修訂得以生效。」

### 普通決議案

24. 「動議：

(a) 謹此批准延長豁免及新年度上限(定義見及載述於二零零九年四月二日寄發予基金單位持有人之通函(本大會通告屬於其中一部分，註有「\*」符號之副本已提呈本大會並由主席簽署以資識別))；及

- (b) 謹此授權管理人、管理人之任何董事及受託人按該管理人、該管理人之有關董事或該受託人(視情況而定)可能認為適宜、恰當、必須或符合陽光房地產基金之利益而進行或促使進行所有有關行動及事宜(包括簽訂可能必須之所有有關文件)，以執行或使上文(a)段所述信託契約修訂得以生效。」

25. 「動議：

- (a) 謹此一般及無條件批准管理人在以下(b)段、香港證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)於二零零八年一月三十一日向證監會認可之房地產投資信託基金(「房地產基金」)管理公司發出之通函(內容有關證監會認可之房地產基金於市場上進行之基金單位購回)、信託契約(以可能不時經修訂者為準)、香港適用法例、《房地產投資信託基金守則》及證監會不時發出之指引所規限下，於有關期間(定義見下文)內行使管理人之一切權力，於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)購回陽光房地產基金之基金單位(「基金單位」)；
- (b) 管理人於有關期間內根據上文(a)段之批准可購回或同意購回之基金單位總數，不得超過通過本決議案當日之已發行基金單位總數之10%，而有關批准亦須受此數額限制；及
- (c) 就本決議案而言，「有關期間」指自本決議案通過日期起，直至下列最早期限為止：
- (i) 通過本決議案後之陽光房地產基金下屆基金單位持有人週年大會結束時；
- (ii) 信託契約規定須舉行上文(i)段所述大會之期間屆滿時；及
- (iii) 基金單位持有人於基金單位持有人大會上通過一項普通決議案撤銷或修訂本決議案所賦予之授權時。」

承董事會命  
**恒基陽光資產管理有限公司**  
(作為陽光房地產投資信託基金之管理人)  
公司秘書  
**盧玉芳**

香港，二零零九年四月二日

附註：

- (a) 凡有資格出席大會(或其任何續會)及於會上投票之基金單位持有人，均可委派一名或以上代表代其出席及投票。受委代表毋須為基金單位持有人。
- (b) 代表委任表格連同簽署人之授權書或其他授權文件(如有)或其經公證人簽署證明之副本，必須於大會或續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前送達陽光房地產基金之基金單位過戶處——卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘滙中心26樓(「**基金單位過戶處**」)，方為有效。
- (c) 倘屬聯名基金單位持有人，則名列基金單位持有人登記冊首位之基金單位持有人之投票(不論親身或委派代表作出)方獲接納，其他聯名基金單位持有人之投票概不予接納，而就此而言，排名先後須按基金單位持有人登記冊之排名次序釐定。
- (d) 陽光房地產基金將於二零零九年四月二十四日(星期五)至二零零九年四月二十八日(星期二)(包括首尾兩日)暫停辦理基金單位過戶登記手續，期間將不會登記基金單位過戶。為符合資格出席大會(或其任何續會)，所有填妥之過戶表格連同有關基金單位證書必須於二零零九年四月二十三日(星期四)下午四時三十分前送達基金單位過戶處，以辦理登記手續。
- (e) 大會之表決將以投票方式進行。
- (f) 本通告之中文翻譯僅供參考。如有任何抵觸，概以本通告之英文本為準。

於本通告日期，管理人之董事會成員包括：(1)主席兼非執行董事：謝偉銓先生；(2)行政總裁兼執行董事：吳兆基先生；(3)非執行董事：郭炳濠先生；及(4)獨立非執行董事：關啟昌先生、馬廣榮先生及謝國生博士。