
此通函乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或獲准從事證券買賣之註冊機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之陽光房地產投資信託基金之基金單位全部售出或轉讓，應立即將本通函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

致基金單位持有人通函

有關

回購基金單位之一般授權

董事會函件載於本通函第3至10頁。

陽光房地產基金謹訂於2017年10月27日(星期五)上午10時正假座香港九龍尖沙咀彌敦道118號The Mira Hong Kong 18樓宴會廳舉行基金單位持有人週年大會，召開基金單位持有人週年大會之通告載於2016/17年報內。現隨附基金單位持有人週年大會所用之代表委任表格。無論閣下能否親身出席基金單位持有人週年大會，務請按隨附之代表委任表格所印列之指示將表格填妥、簽署及註明日期，最遲須於2017年10月25日(星期三)上午10時正前或於任何續會(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。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，並於會上投票。

2017年9月21日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	3
1. 緒言	3
2. 回購基金單位之一般授權	4
3. 說明函件	5
4. 基金單位持有人週年大會	9
5. 責任聲明	10

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：

「基金單位持有人週年大會」	指	陽光房地產基金將於2017年10月27日舉行之基金單位持有人週年大會
「董事會」	指	董事會
「回購授權」	指	建議由基金單位持有人授予管理人之一般授權，以代表陽光房地產基金回購於通過有關授予一般授權之決議案當日已發行基金單位總數之10%為上限之基金單位
「董事」	指	管理人之董事
「恒基一致行動集團」	指	恒基地產及其附屬公司(包括管理人)、SKFE及其附屬公司以及根據《收購守則》為或被界定為與恒基地產及SKFE採取一致行動之人士
「恒基地產」	指	恒基兆業地產有限公司Henderson Land Development Company Limited
「最後實際可行日期」	指	2017年9月11日，即本通函付印前以確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「《上市規則》」	指	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(經不時修訂、補充及／或以其他方式修改)
「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
「普通決議案」	指	無論由親自出席或委任代表出席及有投票權之基金單位持有人於正式召開之大會上以簡單大多數票數(以點票方式)通過的決議案，惟有關表決須以投票表決方式進行，及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

釋 義

「登記冊」	指	基金單位持有人之登記冊
「房地產基金」	指	房地產投資信託基金
「《房地產基金守則》」	指	證監會發出之《房地產投資信託基金守則》(經不時修訂、補充及／或以其他方式修改)
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證監會購回通函」	指	證監會於2008年1月31日向證監會認可之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
「SKFE」	指	Shau Kee Financial Enterprises Limited
「陽光房地產基金」	指	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(經不時修訂、補充及／或以其他方式修改)獲認可以單位信託基金形式組成之集體投資計劃
「《收購守則》」	指	證監會發出之《公司收購及合併守則》(經不時修訂、補充及／或以其他方式修改)
「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(經六份補充契約修訂及補充)
「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
「基金單位」	指	陽光房地產基金之一個基金單位
「基金單位過戶處」	指	卓佳證券登記有限公司Tricor Investor Services Limited，或可能不時獲委任以保存及存置登記冊之其他人士
「基金單位持有人」	指	任何登記持有基金單位之人士



陽光房地產基金

陽光房地產投資信託基金

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

(股份代號：435)

由恒基陽光資產管理有限公司

Henderson Sunlight Asset Management Limited 管理

管理人之董事：

主席兼非執行董事
歐肇基先生

行政總裁兼執行董事
吳兆基先生

非執行董事
郭炳濠先生

獨立非執行董事
關啟昌先生
馬廣榮先生
謝國生博士
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
陽光中心30樓

**致基金單位持有人通函
有關
回購基金單位之一般授權**

1. 緒言

陽光房地產基金於2016年10月24日舉行之基金單位持有人週年大會上，通過一項普通決議案向管理人授出一般授權，以代表陽光房地產基金回購於2016年10月24日已發行基金單位總數10%為上限之基金單位。此一般授權將於即將舉行之基金單位持有人週年大會結束時失效。管理人擬於基金單位持有人週年大會上，尋求基金單位持有人批准授予管理人一般授權，根據證監會購回通函及以下第二節所載之條款及條件，代表陽光房地產基金回購基金單位。

本通函旨在向閣下提供有關建議回購授權之資料。

2. 回購基金單位之一般授權

建議回購授權

於基金單位持有人週年大會上將提呈一項普通決議案，以授予管理人一般授權，以行使其一切權力，於市場上代表陽光房地產基金回購於通過該普通決議案當日已發行基金單位總數10%為上限之基金單位。

回購授權(如獲授出)將於批准回購授權之普通決議案獲通過當日起生效，直至下列最早期限為止：

- (a) 通過該普通決議案後，陽光房地產基金下屆基金單位持有人週年大會結束時；
- (b) 信託契約規定須舉行上文(a)段所述大會之期間屆滿時；及
- (c) 以普通決議案撤銷或作出修訂。

陽光房地產基金將遵守《上市規則》第10.06條項下適用於在證券交易所購入本身股份之上市公司之限制及通知規定(作出必要更改，猶如當中條文適用於陽光房地產基金)。該等限制及通知規定包括但不限於交易限制、其後發行限制、申報規定及所購買股份之地位。

所需批准

根據證監會購回通函，管理人擬於基金單位持有人週年大會上，尋求基金單位持有人以普通決議案形式批准授予管理人一般授權，以代表陽光房地產基金於市場上回購基金單位。

根據信託契約附表A第3.3段，提呈基金單位持有人大會之決議案須以點票方式進行表決(除主席以誠實信用的原則作出決定，容許純粹有關程序或行政事宜之決議案以舉手方式表決外)，而以點票方式表決(或在上述情況下以舉手方式表決)之結果將視為大會通過之決議案。因此，普通決議案將於基金單位持有人週年大會上以點票方式進行表決。

此外，根據信託契約附表A第3.2段及《房地產基金守則》第9.9(f)條，倘基金單位持有人在提交基金單位持有人大會要求批准之交易中或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不得於該大會上就其基金單位投票或計入該大會之法定人數內。

於最後實際可行日期，就管理人於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，管理人並不知悉有任何基金單位持有人須就擬提呈有關批准回購授權之普通決議案放棄投票。

3. 說明函件

證監會購回通函所規定之說明函件要求向基金單位持有人提供其他必需之資料，以便彼等就回購授權之普通決議案作出知情決定，該等資料載列於下文。

已發行基金單位

當回購授權於基金單位持有人週年大會上獲批准通過，管理人將可回購於通過相關普通決議案當日已發行基金單位總數之10%為上限之基金單位。

於最後實際可行日期，已發行之基金單位為1,637,777,762個。待通過相關普通決議案後及假設於基金單位持有人週年大會前之已發行基金單位數目並無變動，管理人將根據回購授權獲准代表陽光房地產基金回購最多163,777,776個基金單位。

然而，於基金單位持有人週年大會當日之已發行基金單位數目，與最後實際可行日期當日之已發行基金單位數目比較，將有所改變，此乃由於(a)直至基金單位持有人週年大會日期期間，根據陽光房地產基金於2016年10月24日舉行之基金單位持有人週年大會上由基金單位持有人授出的一般授權回購之基金單位(如有)，而該等回購之基金單位可於基金單位持有人週年大會日期前註銷；及(b)倘若根據信託契約將於2017年10月發行(作為支付管理人部分基本費用及浮動費用)的新基金單位，於基金單位持有人週年大會日期前發行，該等新基金單位發行的詳情將於發行當日以公佈形式作出。因此，當回購授權於基金單位持有人週年大會上獲批准通過，管理人將可回購之基金單位數目上限將會有別於163,777,776個。

回購授權之理由

管理人相信向基金單位持有人尋求一般授權，讓管理人可於市場上代表陽光房地產基金回購基金單位，乃符合陽光房地產基金及基金單位持有人之整體利益。視乎當時市況及融資安排，回購基金單位可提高每基金單位資產淨值及／或每基金單位分派，並僅於管理人相信有關回購將對陽光房地產基金及基金單位持有人整體有利時方會作出。

由管理人代表陽光房地產基金回購之所有基金單位之上市地位將於購回時被註銷。管理人將確保於任何有關購回結算完成後在合理及實際可行情況下，將已回購基金單位之擁有權文件盡快註銷及銷毀。

回購之融資

建議根據回購授權回購基金單位將以陽光房地產基金之現有現金流量或營運資金撥付。就回購基金單位，管理人僅會動用根據信託契約及香港適用法例合法用於該等目的之資金。

倘於建議回購期內任何時間全面行使回購授權，則可能會對陽光房地產基金之營運資金或資本負債狀況構成重大不利影響（與陽光房地產基金最近期經審核財務報表所披露狀況相比較）。然而，管理人不擬行使回購授權，以致對陽光房地產基金之營運資金或資本負債狀況構成重大不利影響。

權益披露

就董事經作出一切合理查詢後所知，概無董事或其任何有聯繫者（定義見《房地產基金守則》）現時有意於回購授權獲基金單位持有人於基金單位持有人週年大會上批准後向陽光房地產基金出售基金單位。

於最後實際可行日期，概無陽光房地產基金之關連人士（定義見《房地產基金守則》）通知管理人現時有意向陽光房地產基金出售任何基金單位，或向管理人作出承諾倘回購授權獲基金單位持有人批准，不會向陽光房地產基金出售其持有之任何基金單位。

董事會函件

董事承諾

董事已向證監會承諾，彼等將只按照信託契約之條文、香港適用法例、《房地產基金守則》、《收購守則》及《股份回購守則》之適用條文及證監會不時發出之指引，行使管理人根據回購授權回購基金單位之權力。

基金單位價格

於緊接最後實際可行日期前十二個月內之每個月份，基金單位於聯交所之最高及最低成交價如下：

	最高 (港幣)	最低 (港幣)
2016年		
9月	5.04	4.82
10月	4.98	4.72
11月	4.81	4.54
12月	4.77	4.38
2017年		
1月	4.84	4.48
2月	4.83	4.56
3月	4.76	4.50
4月	4.85	4.59
5月	5.09	4.80
6月	5.25	4.98
7月	5.16	4.99
8月	5.25	4.98
9月(截至最後實際可行日期)	5.55	5.20

《收購守則》及回購基金單位

倘管理人代表陽光房地產基金依據回購授權行使權力回購基金單位，以致基金單位持有人在陽光房地產基金之投票權所佔權益比例有所增加，根據《收購守則》第32條，該項增加就《收購守則》而言將當作取得投票權。故此，一名基金單位持有人或一組一致行動之基金單位持有人(視乎該名或該等基金單位持有人權益比例增加之程度)可取得或鞏固彼等於陽光房地產基金之控制權，從而有責任依照《收購守則》第26及32條作出強制要約。恒基一致行動集團合共持有約佔於最後實際可行日期已發行基金單位總數38.84%權益。

董事會函件

倘若全面行使回購授權，並假設恒基一致行動集團所持之基金單位數目維持不變，以及陽光房地產基金之已發行基金單位總數及資本結構維持不變，恒基一致行動集團於基金單位之權益將增加至約43.15%，將引致有責任作出《收購守則》第26條項下之強制要約。

過往回購

管理人(代表陽光房地產基金)於緊接最後實際可行日期前六個月期間內，於聯交所合共回購1,229,000個基金單位，詳情如下：

回購日期	回購之 基金單位數目	每基金單位付出之價格	
		最高 (港幣)	最低 (港幣)
2017年5月9日	267,000	4.90	4.89
2017年5月10日	25,000	4.90	4.90
2017年5月16日	21,000	4.99	4.95
2017年5月19日	170,000	4.99	4.98
2017年5月22日	303,000	4.97	4.92
2017年5月23日	114,000	4.97	4.95
2017年5月24日	70,000	4.97	4.97
2017年6月13日	134,000	5.15	5.13
2017年6月15日	<u>125,000</u>	5.16	5.15
	<u><u>1,229,000</u></u>		

除上文所披露者外，陽光房地產基金於緊接最後實際可行日期前六個月內並無回購任何基金單位(不論於聯交所或其他證券交易所)。

受託人之確認及同意

受託人已確認，彼等認為(a)回購授權符合信託契約之規定；及(b)受託人並不反對根據回購授權作出之基金單位回購，惟須經基金單位持有人批准。受託人之確認意見純為遵守證監會購回通函而作出，不應被視為受託人就回購授權之好處或本通函所載之任何陳述或資料披露而作出之推薦建議或聲明。

除為履行其於信託契約及《房地產基金守則》所載之受託責任外，受託人並無對回購授權之好處或影響作出任何評估。

董事之推薦建議

董事會認為授予管理人回購授權符合陽光房地產基金及基金單位持有人之整體利益。因此，董事會建議基金單位持有人投票贊成將於基金單位持有人週年大會上提呈有關回購授權之普通決議案。

4. 基金單位持有人週年大會

陽光房地產基金謹訂於2017年10月27日(星期五)上午10時正假座香港九龍尖沙咀彌敦道118號The Mira Hong Kong 18樓宴會廳舉行基金單位持有人週年大會，其中包括考慮及酌情通過(無論有否修訂)載於陽光房地產基金2016/17年報內第140及141頁之基金單位持有人週年大會通告所載之普通決議案。

就釐定出席基金單位持有人週年大會並於會上投票的權利，陽光房地產基金將於2017年10月24日(星期二)至2017年10月27日(星期五)(包括首尾兩天)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。為符合資格出席基金單位持有人週年大會(或任何續會)及於會上投票，所有基金單位證書連同填妥之過戶表格必須於2017年10月23日(星期一)下午4時30分前送達基金單位過戶處——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。

無論閣下能否親身出席基金單位持有人週年大會，務請按隨附之代表委任表格所印列之指示將表格填妥、簽署及註明日期，最遲須於2017年10月25日(星期三)上午10時正前或於任何續會(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。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，並於會上投票。

5. 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，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函並無遺漏任何其他事實，以致當中所載任何陳述有所誤導。

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

2017年9月21日