
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。



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 及 基金單位持有人週年大會通告

董事會函件載於本通函第3至9頁。

陽光房地產基金之基金單位持有人週年大會謹訂於2025年5月29日(星期四)上午10時30分假座香港夏慤道18號海富中心一期24樓舉行，召開基金單位持有人週年大會之通告載於本通函第10至12頁。隨函附奉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，無論如何請儘早於基金單位持有人週年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，閣下屆時仍可按意願親身出席基金單位持有人週年大會或其任何續會或延會，並於會上投票。

2025年4月7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	9
基金單位持有人週年大會通告	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	將於2025年5月29日(星期四)上午10時30分假座香港夏慤道18號海富中心一期24樓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於市場上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
「《股份回購守則》」	指	證監會發出之《股份回購守則》(經不時修訂、補充及/或以其他方式修改)
「董事」	指	管理人之董事
「恒基一致行動集團」	指	恒基兆業地產有限公司(Henderson Land Development Company Limited)及其附屬公司(包括管理人)、Shau Kee Financial Enterprises Limited及其附屬公司，以及該等(或根據《收購守則》被界定為)與恒基兆業地產有限公司及Shau Kee Financial Enterprises Limited採取一致行動之人士
「最後實際可行日期」	指	2025年3月24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或其他人士
「普通決議案」	指	由親身或受委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

「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)
「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	由證監會發出之通函，日期為2008年1月31日有關「獲證監會認可之房地產基金於市場上進行之基金單位購回」，以及日期為2024年5月24日有關「獲證監會認可之房地產基金的庫存基金單位」
「《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)
「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
「《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，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基金單位持有人登記冊之其他人士
「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

謝國生博士

郭淳浩先生

徐閔女士

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

致基金單位持有人通函有關 回購基金單位之一般授權 及 基金單位持有人週年大會通告

1. 緒言

本通函旨在向閣下提供將於基金單位持有人週年大會上擬提呈之決議案的必需資料，關於根據證監會購回通函，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及向閣下發出基金單位持有人週年大會通告。

2. 回購基金單位之一般授權

建議回購授權

於2024年5月29日舉行之基金單位持有人週年大會上，一項普通決議案向管理人授出一般授權已獲通過，以代表陽光房地產基金回購於通過決議案當日已發行基金單位總數10%為上限之基金單位。該一般授權將於基金單位持有人週年大會結束時失效。

因此，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，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、10.06A及10.06B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、其後發行的新股份及轉售庫存股份之限制、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，批准回購授權之擬提呈之普通決議案將於基金單位持有人週年大會(或其任何續會或延會)上以點票方式進行表決。

董事會函件

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，倘基金單位持有人於提交基金單位持有人大會處理之事項上擁有重大利益，而該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該事項相關之決議案按其基金單位投票，或被計入該大會之法定人數。

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於基金單位持有人週年大會(或其任何續會或延會)上放棄投票。

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以普通決議案形式獲批准，管理人將可回購於基金單位持有人週年大會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1,726,707,663個。待通過批准回購授權之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172,670,766個基金單位。

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，將有所變動，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2024年5月29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)將於基金單位持有人週年大會日期前根據信託契約發行(作為支付管理人部分基本費用及浮動費用)的新基金單位，有關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別於172,670,766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。

回購基金單位之狀況

上市規則已作出修訂，並已於2024年6月11日生效，以(其中包括)刪除註銷購回股份的規定以及引入規管持有及再出售庫存股份的框架。同時，根據證監會於2024年5月24日發出有關「獲證監會認可之房地產基金之庫存基金單位」的通函，允許房地產投資信託基金將購回之基金單位作庫存持有並轉售，惟彼等之憲章文件、合規手冊及/或其他相關文件已作出必要之更新。

管理人目前並無意為此目的就信託契約作出修改。據此，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儘快註銷及銷毀。

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，管理人僅會動用根據信託契約及香港適用法例合法之資金。

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綜合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

董事承諾及確認

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》、《股份回購守則》和《上市規則》之適用條文以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。

董事已確認在本節「3. 說明函件」下之資料以及建議之回購均無異常之處，除陽光房地產基金為房地產投資信託基金，而建議之回購與基金單位而非股份相關。

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)
2024年		
3月	1.93	1.62
4月	1.75	1.48
5月	1.96	1.67
6月	1.83	1.67
7月	1.78	1.65
8月	1.98	1.67
9月	2.02	1.77
10月	2.13	1.87
11月	1.96	1.79
12月	1.90	1.80
2025年		
1月	1.87	1.79
2月	1.90	1.79
3月(截至及包括最後實際可行日期)	2.05	1.83

《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44.11%權益。

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由最後實際可行日期起直至基金單位持有人週年大會日期並無變動，恒基一致行動集團於基金單位之權益將增加至約49.01%，此將引致有責任作出《收購守則》第26條項下之強制要約。

過往回購

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及《房地產基金守則》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

基金單位持有人週年大會謹訂於2025年5月29日(星期四)上午10時30分假座香港夏慤道18號海富中心一期24樓舉行，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本通函第10至12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(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2025年5月26日(星期一)至2025年5月29日(星期四)(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基金單位持有人週年大會(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2025年5月23日(星期五)下午4時30分前送抵基金單位過戶處—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，以辦理過戶登記手續。

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，無論如何請儘早於基金單位持有人週年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，交回基金單位過戶處。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基金單位持有人週年大會或其任何續會或延會，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

陽光房地產基金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)

主席兼非執行董事

歐肇基

謹啟

2025年4月7日

基金單位持有人週年大會通告



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

基金單位持有人週年大會通告

茲通告陽光房地產投資信託基金(「陽光房地產基金」)基金單位持有人週年大會謹訂於2025年5月29日(星期四)上午10時30分假座香港夏慤道18號海富中心一期24樓舉行，以商討下列事項：

- (1) 省覽陽光房地產基金截至2024年12月31日止18個月之經審核綜合財務報表及獨立核數師報告；
- (2) 省覽陽光房地產基金核數師之委任以及其酬金之釐定；及

考慮及酌情通過(無論有否修訂)以下決議案為普通決議案：

(3) 「動議：

- (a) 按照及在證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)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，日期分別為2008年1月31日有關「獲證監會認可之房地產基金於市場上進行之基金單位購回」以及2024年5月24日有關「獲證監會認可之房地產基金的庫存基金單位」、以下(b)段、構成陽光房地產基金日期為2006年5月26日之信託契約(經不時修訂及重列)(「信託契約」、香港適用法例、《房地產投資信託基金守則》、《公司收購、合併及股份回購守則》及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則之適用條文、證監會不時發出之指引及規例以及法例所規限下，謹此一般及無條件批准恒基陽光資產管理有限公司(「管理人」)於有關期間(定義見下文(c)段)行使其所有權力，以代表陽光房地產基金於聯交所回購陽光房地產基金之基金單位；

基金單位持有人週年大會通告

- (b) 管理人代表陽光房地產基金於有關期間內根據上文(a)段之批准在聯交所可回購或同意回購之基金單位總數，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，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

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，2025年4月7日

附註：

- (a) 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。
- (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，無論如何請儘早於基金單位持有人週年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一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基金單位持有人週年大會或其任何續會或延會(視情況而定)，則該代表委任表格將視作已撤銷。
- (c) 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。

基金單位持有人週年大會通告

- (d) 就釐定出席基金單位持有人週年大會(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2025年5月26日(星期一)至2025年5月29日(星期四)(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基金單位持有人週年大會(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2025年5月23日(星期五)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。
- (e) 載列於本通告內擬於基金單位持有人週年大會上通過的決議案將以投票方式表決。
- (f) 若8號(或以上)颱風信號、或「超強颱風引致的極端情況」或黑色暴雨警告信號，於基金單位持有人週年大會當日上午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(www.sunlightreit.com)及披露易之網站(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。

在黃色或紅色暴雨警告信號生效期間，基金單位持有人週年大會將會如期舉行。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。

- (g) 若基金單位持有人因有殘疾而需要特別安排參加大會，敬請於基金單位持有人週年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@vistra.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。