
此 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

Sunlight Real Estate Investment Trust

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

致基金單位持有人通函
有關

購回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8頁。

陽光房地產基金謹訂於2010年10月27日(星期三)上午十時正假座香港金鐘道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週年大會，召開基金單位持有人大會之通告載於本通函第9及10頁。並隨附基金單位持有人週年大會所用之代表委任表格。無論閣下能否出席大會，務請按代表委任表格所印列之指示將表格填妥，並盡快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，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，惟在任何情況下須於基金單位持有人週年大會或其任何續會之指定舉行時間48小時前送達。填妥及送交代表委任表格後，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並於會上投票。

2010年9月20日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	3
1. 緒言	3
2. 購回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	8
5. 責任聲明	8
基金單位持有人週年大會通告	9

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	陽光房地產基金之基金單位持有人週年大會
「董事會」	指	董事會
「董事」	指	管理人之董事
「最後實際可行日期」	指	2010年9月15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	現時適用於基金單位於聯交所上市之上市規則（現為《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》），以不時經修訂、補充及／或修改者為準
「管理人」	指	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，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	於根據信託契約之條文正式召開及舉行之基金單位持有人大會上，由親身或委派代表出席並有權投票之基金單位持有人以過半數票數通過之決議案，而投票須以點票方式進行
「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》，以不時經修訂、補充及／或修改者為準
「購回授權」	指	建議授予管理人之一般授權，以購回於通過有關決議案批准有關一般授權當日已發行基金單位總數之10%為上限之基金單位
「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

釋 義

「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
「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》
「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（經修訂）
「受託人」	指	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，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，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

Sunlight Real Estate Investment Trust

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

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

敬啟者：

管理人之註冊辦事處：

香港

灣仔

皇后大道東248號

30樓

致基金單位持有人通函

有關

購回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

陽光房地產基金於2009年10月28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購回於2009年10月28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2010年10月27日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購回基金單位。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供有關建議購回授權之資料。

2. 購回基金單位之一般授權

建議購回授權

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，以行使管理人之一切權力，於市場上購回於通過有關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。

購回授權(如獲授出)將於批准購回授權之決議案獲通過當日起生效，直至下列較早期限為止：

- (a) 通過此普通決議案後，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) 基金單位持有人於基金單位持有人大會上以普通決議案撤銷或修訂此授權時。

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回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購回基金單位。

根據信託契約附表A第3.3段，提呈基金單位持有人大會表決之決議案必須以點票方式進行表決，該點票表決結果將被視為大會決議案。因此，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。

房地產基金守則第8.11段規定，倘基金單位持有人在提交要求批准之交易中擁有重大利益，而有關利益與所有其他基金單位持有人之利益不同，則該基金單位持有人須放棄投票。

此外，根據信託契約附表A第3.2段，倘基金單位持有人在提交基金單位持有人大會要求批准之交易中擁有重大利益，而有關利益與其他基金單位持有人之利益不同，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。

董事會函件

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此普通決議案放棄投票。

3. 說明函件

除以上所提及資料外，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，以便彼等就此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

於最後實際可行日期，已發行之基金單位為1,564,041,268個。待通過授出購回授權之普通決議案後及假設於基金單位持有人週年大會日期前不會再發行基金單位，管理人將根據購回授權獲准代表陽光房地產基金購回最多156,404,126個基金單位。

購回授權之理由

儘管管理人目前無意代表陽光房地產基金購回基金單位，惟其相信向基金單位持有人尋求一般授權，讓陽光房地產基金可於市場上購回基金單位，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，購回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購回將對陽光房地產基金及基金單位人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購回之所有基金單位之上市地位將於購買時被撤銷。管理人將確保於任何有關購買結算後在合理及實際可行情況下，將已購入基金單位之擁有權文件盡快註銷及銷毀。

購回之融資

建議根據購回授權購回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。於購回基金單位時，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。

倘於建議購回期內任何時間全面行使購回授權，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，管理人不擬行使購回授權，以致對陽光房地產基金之營運資金需要或管理人認為不時對陽光房地產基金適當之資本負債水平構成重大不利影響。

董事會函件

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現時有意於購回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購回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、收購守則及股份購回守則之適用條文及證監會不時發出之指引，行使管理人根據購回授權購回之權力。

基金單位價格

於緊接最後實際可行日期前12個月內之各個月份，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)
2009年		
9月	2.06	1.75
10月	1.94	1.79
11月	1.93	1.85
12月	1.94	1.86
2010年		
1月	2.05	1.91
2月	2.05	1.91
3月	1.94	1.88
4月	1.94	1.88
5月	1.93	1.86
6月	2.05	1.91
7月	2.10	1.98
8月	2.20	2.07
9月(截至最後實際可行日期)	2.30	2.09

董事會函件

收購守則及購回股份守則

倘管理人依據購回授權行使權力購回基金單位，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，該項權益增加就收購守則而言將視作一項獲取投票權。因此，一名基金單位持有人或一群採取一致行動之基金單位持有人（視乎該或該等基金單位持有人權益增加之程度）可取得或鞏固彼等於陽光房地產基金之控制權，並因而須根據收購守則第26及32條提出強制收購建議。於最後實際可行日期，歐肇基先生及其配偶、Shau Kee Financial Enterprises Limited若干附屬公司及恒基兆業地產有限公司若干附屬公司，根據收購守則為或被界定為彼此採取一致行動之基金單位持有人（統稱為「一致行動集團」），合共持有525,894,663個基金單位，佔當日全部已發行基金單位約33.62%。

倘若全面行使購回授權，以及假設披露於本通函內的一致行動集團所持之基金單位數目和陽光房地產基金之已發行基金單位數目及資本結構維持不變，一致行動集團於陽光房地產基金基金單位之權益將增加至約37.36%，而此等權益增加將引致彼等在收購守則第26條項下有須提出強制收購建議的責任。如上文「購回授權之理由」段落所提及，管理人目前無意代表陽光房地產基金購回基金單位。

過往購回

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購回任何基金單位（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(i)購回授權符合信託契約之規定；及(ii)受託人並不反對根據購回授權作出之基金單位購回，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購回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，受託人並無對購回授權之好處或影響作出任何評估。

董事之推薦建議

董事會認為購回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購回授權之普通決議案。

董事會函件

4. 基金單位持有人週年大會

陽光房地產基金謹訂於2010年10月27日(星期三)上午10時正假座香港金鐘道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週年大會，以考慮及酌情通過(無論有否修訂)載於本通函第9及10頁之基金單位持有人週年大會通告所載之普通決議案。

就釐定於基金單位持有人週年大會上之投票權，陽光房地產基金將於2010年10月25日(星期一)至2010年10月27日(星期三)(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。就該等仍未登記於登記冊之基金單位持有人而言，為符合資格出席基金單位持有人週年大會及於會上投票，所有基金單位證書連同填妥之過戶表格必須於2010年10月22日(星期五)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，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，以辦理登記手續。

無論閣下是否計劃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，並交回基金單位過戶處——卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。代表委任表格應盡快填妥及交回，惟在任何情況下須於基金單位持有人週年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基金單位持有人週年大會或其任何續會，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

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
(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

2010年9月20日

基金單位持有人週年大會通告



陽光房地產基金

Sunlight Real Estate Investment Trust

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」)謹訂於2010年10月27日(星期三)上午10時正假座香港金鐘道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」)週年大會，以商討下列事項：

- (1) 省覽陽光房地產基金截至2010年6月30日止年度之經審核財務報表及核數師報告；
- (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
- (3) 考慮及酌情通過(無論有否修訂)以下決議為普通決議案：

「動議：

- (a) 按照及在香港證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)於2008年1月31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)、以下(b)段、構成陽光房地產基金之信託契約(以不時經修訂、補充及/或修改者為準)(「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、合併及股份購回守則》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)段之批准在聯交所可購回或同意購回之基金單位總

基金單位持有人週年大會通告

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

(作為陽光房地產基金之管理人)

公司秘書

盧玉芳

香港，2010年9月20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號金鐘匯中心26樓(「基金單位過戶處」)，方為有效。填妥及送交委任代表表格後，閣下屆時仍可按意願親身出席大會或其任何續會並於會上投票。倘閣下於送交委任代表表格後出席大會或其任何續會(視情況而定)，則委任代表表格將視作已撤銷。
- (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) 就釐定於基金單位持有人週年大會上之投票權，陽光房地產基金將於2010年10月25日(星期一)至2010年10月27日(星期三)(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。就該等仍未登記於登記冊之基金單位持有人而言，為符合資格出席大會(或其任何續會)，所有基金單位證書連同填妥之過戶表格必須於2010年10月22日(星期五)下午4時30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。

於本通告日期，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、馬廣榮先生及謝國生博士。