
信託契約

信託契約屬複雜文件，而以下所載僅為概要。投資者應參閱信託契約正文，以確定具體資料或詳細了解陽光房地產基金。信託契約於管理人之註冊辦事處可供查閱，地址為香港灣仔皇后大道東248號30樓。

信託契約

陽光房地產基金乃由信託契約構成之房地產投資信託基金，受《證券及期貨條例》、《房地產投資信託基金守則》、上市規則第20章及上市協議監管。

信託契約是Uplite Limited (作為信託設立人)、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) 與滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司 (作為陽光房地產基金之受託人) 於二零零六年五月二十六日所訂立，同一批訂約方分別於二零零六年六月一日及二零零六年十一月二十八日訂立兩份補充契約修訂信託契約。陽光房地產基金由受託人代信託設立人持有港幣100元現金作為陽光房地產基金 (於信託契約日期由信託設立人設立) 之資產所組成，而於發行基金單位時，信託設立人將不再擁有陽光房地產基金資產中任何性質之權益，而其後受託人將根據各基金單位持有人所持之基金單位數目以基金單位持有人之利益平等地持有陽光房地產基金之資產。

信託契約及任何補充契約之條款及條件對受託人、管理人及每名基金單位持有人 (及擁有陽光房地產基金權益之任何其他人士或透過或以有關基金單位持有人名義取得權益之人士) 均具約束力，猶如有關基金單位持有人乃信託契約及任何補充契約之訂約方、已簽立信託契約及任何補充契約，並據此代表該等基金單位持有人及所有有關其他人士作出契諾，須遵守信託契約之所有條文並受其約束，且猶如每名基金單位持有人已分別授權及要求管理人及受託人作出一切信託契約可能要求或授權受託人或管理人 (視乎情況而定) 作出之行動及事項。

《房地產投資信託基金守則》之條文對信託契約之若干條款及管理人、受託人及基金單位持有人在信託契約下之若干權利、義務及責任有明確規定。

房地產投資信託基金架構

陽光房地產基金是根據香港法例以單位信託形式成立，以投資於房地產 (不論直接或間接透過房地產投資信託基金集團成員公司)。管理人必須以促使陽光房地產基金之主要投資為房地產之方式管理陽光房地產基金。有關陽光房地產基金之投資政策及目標之進一步詳情，請參閱本發售通函「策略」一節。陽光房地產基金之資產將由受託人為單位持有人之利益以信託形式持有。

基金單位及基金單位持有人

基金單位持有人之權利及權益均載於信託契約。根據信託契約，受託人必須盡責及謹慎地全力保障基金單位持有人之權利及權益。

陽光房地產基金下之實益權益分為多個基金單位。然而，基金單位持有人無權將陽光房地產基金之任何資產(或其任何部份)或任何房地產或於任何資產(或其任何部份)之權益轉歸名下或申索或行使相關權利。此外，基金單位持有人亦無權干預或試圖干預受託人或管理人根據信託契約之條款行使之權利、權力、授權或酌情權。

發行基金單位及發行價

基金單位將以港幣上市及計值。下文乃信託契約中有關發行陽光房地產基金下之基金單位之條文概要。

根據信託契約，管理人擁有獨家權利代陽光房地產基金設立及發行基金單位。就發售建議而言，於上市日期發行之基金單位須按本發售通函所披露之基準釐定發行價。

於上市日期後，可毋須經基金單位持有人事先批准，按比例基準進行供股，惟倘任何該等發行令陽光房地產基金之市值增加超過50%則除外，在此情況下，該等發行須經基金單位持有人於管理人根據信託契約之條文召開之大會上以普通決議案事先批准後，方可進行。就此而言，「供股」指在未經基金單位持有人事先批准而《房地產投資信託基金守則》並無禁止的情況下，按比例基準向所有現有基金單位持有人提呈新基金單位，惟就此而言，不包括任何並非香港居民之基金單位持有人，理由是管理人有關除外經考慮有關地方法律之法例限制或該地方有關監管機構或交易所之規定後，認為此乃必須及權宜的措舉。

受限於限制向關連人士發行新基金單位之規定，在毋須基金單位持有人事先批准下，於任何財政年度內，發行(直接或根據任何可轉換工具)或(有條件或無條件)同意發行基金單位(除上文所述之供股外)，如：

- (i) 根據一般授權，於該財政年度發行或(有條件或無條件)同意發行之新基金單位總數，不計：
 - (A) 於該財政年度根據一般授權已發行之任何可轉換工具(在該財政年度或任何之前一個財政年度內)所發行或可予發行之任何新基金單位，惟限於在該財政年度可予發行之該等新基金單位乃計入適用於相關可轉換工具在有關日期根據並按下文(ii)段(在該財政年度或任何之前一個財政年度內)擬發行之新單位總數內或在過往於相關日期計入適用於該協議根據本段(i)之計算；
 - (B) 按下文(i)(C)段所述因合併或拆細或重新分配基金單位而進行之調整後根據任何可轉換工具已發行或可發行新基金單位之數目；

(C) 於該財政年度內根據發行基金單位之任何協議而發行之任何新基金單位，惟該等新基金單位須在過往於相關日期計入適用於該協議根據本段(i)之計算內（無論於該財政年度或任何之前一個財政年度內）；及／或

(D) 在依照本授權之有關規定及根據適用法例及規例（包括《房地產投資信託基金守則》）取得基金單位持有人特定事先批准而發行或（有條件或無條件）同意發行之任何新基金單位（除按上文所述供股所發行者外）；

加上（惟不包括上述(i)段所述）

(ii) (A) 根據任何已發行或（有條件或無條件）同意發行之可轉換工具乃按最初發行價（定義見下文）可予發行之新基金單位（而其相關日期亦於該財政年度內）之最高數目（除按上文所述供股所發行者外）；及

(B) 根據任何該等可轉換工具而可予發行之任何其他新基金單位之最高數目，該數目可由管理人於相關日期及經考慮該等可轉換工具之相關條款及條件，真誠和盡力並以書面向受託人及證監會確認後估計或釐定（包括按規定條款所訂之任何調整機制而可予發行之任何額外新基金單位，惟因合併或拆細或重新分配基金單位所引起之調整者則除外），

而增加之基金單位總數，不超過之前一個財政年度結算時已發行之基金單位數目（或如在第一個財政年度內發行或訂立（無論有條件或無條件）協議以發行基金單位或可轉換工具，則為不超過上市日期已發行之基金單位數目）20%（「百分比界限」）（證監會不時規定之該等其他已發行基金單位百分比）則可以毋須經基金單位持有人事先批准，惟就基金單位數目之界限，倘於該財政年度出現任何合併或拆細或重新分配基金單位，將按比例作出調整以反映有關合併或拆細或重新分配基金單位之影響。

如發行或訂立（無論有條件或無條件）協議以發行新基金單位之數目超過百分比界限，將須經基金單位持有人以普通決議案形式給予特定事先批准，惟發行新基金單位之數目超過百分比界限之協議，其條件視乎基金單位持有人以普通決議案形式給予特定事先批准而定，則可於取得有關事先批准前訂立。

於上市日期後，就獲准許在香港聯交所買賣之基金單位而言，管理人可在信託契約有關上文所述供股之規限下，代表陽光房地產基金（就現金或其他代價）於任何營業日按相等於市價或其酌情決定按不超過市價20%（或證監會可能不時規定之該等其他已發行基金單位百分比）之折讓或市價之溢價（並無設限）之每個基金單位發行價發行或同意發行基金單位

(不論是否直接，或根據任何可轉換工具)。就任何可轉換工具或協議而言，發行價指每個基金單位最初訂價，據此，基金單位將根據該等轉換工具或協議而發行(扣除可能應用於下文之任何調整) (「**最初發行價**」)。按超過市價20% (或證監會可能不時規定之該等其他已發行基金單位百分比) 折讓之發行價發行新基金單位，須取得基金單位持有人以普通決議案事先批准。該等規限並不適用於(a)任何供股、按比例基準發放之花紅或根據信託契約以單位基位向管理人支付費用或(b)管理人能夠向證監會證明陽光房地產基金之財務狀況處於嚴峻狀況或其他特別情況，而唯一挽救之緊急方法包括按超過市價20% (或證監會可能不時規定之該等其他已發行基金單位百分比) 折讓之發行價發行新基金單位以籌集現金。就該等目的而言，「市價」指由管理人釐訂，以下列各項之較高者：

- (i) 於(A)建議發行基金單位；或(B)任何可轉換工具之建議發行之有關協議或其他文據之日期，基金單位於香港聯交所之收市價；及
- (ii) 於緊接下列較早日期前十(10)個交易日基金單位之平均收市價：
 - (A) (1)建議發行基金單位；或(2)任何可轉換工具之建議發行之公佈日期；
 - (B) (1)建議發行基金單位；或(2)任何可轉換工具之建議發行之有關協議或其他文據訂立日期；及
 - (C) 釐定發行價之日期。

購回或贖回基金單位

基金單位持有人無權要求購回或贖回其基金單位。根據信託契約，除非在根據證監會不時發出之有關守則及指引下獲准購回或贖回任何基金單位，否則管理人不得代陽光房地產基金購回或贖回任何基金單位。管理人僅可根據證監會可能發出之適用守則及指引購回基金單位。

最低公眾持有量規定

管理人須盡其全力，確保最少25% (或證監會可能批准之較低百分比) 已發行基金單位由公眾持有。倘管理人發現公眾所持有之已發行基金單位少於25% (或證監會可能批准之較低百分比)，管理人即須盡其全力，使公眾所持有之已發行基金單位恢復至最少25% (或證監會可能批准之較低百分比)。

基金單位持有人之權利及責任

基金單位持有人之主要權利包括：

- (a) 收取所持基金單位應佔之收入及其他分派；
- (b) 接收陽光房地產基金之經審核財務報表及年報；及
- (c) 根據信託契約之條文，按基金單位持有人於陽光房地產基金終止日期在陽光房地產基金所佔權益之比例，參與陽光房地產基金終止時之資產分派，收取出售或變現陽光房地產基金資產所產生之所有現金所得款項淨額減任何負債之應佔部份。

信託契約載有條文限制基金單位持有人就任何基金單位已付或應付款項所承擔責任。該等條文旨在確保倘購入基金單位持有人所持基金單位之代價已獲繳足，則在陽光房地產基金之負債超出其資產之情況下，該基金單位持有人將毋須僅因身為基金單位持有人而承擔對受託人或陽光房地產基金之任何債權人作出彌償之個人責任。

投資限制

根據《房地產投資信託基金守則》之限制及規定，管理人須確保陽光房地產基金及各房地產投資信託基金集團成員公司遵守投資限制。有關限制包括但不限於以下各項：

- (a) 陽光房地產基金不得投資任何空置土地或從事或參與任何物業發展活動（為免生疑，不包括翻新、調整及裝修）；
- (b) 未經受託人事先書面批准，陽光房地產基金不得借出、承擔、擔保、批署或以其他方式直接或或然承擔或涉及任何人士之任何責任或債項，而任何部份存置財產亦不得用作任何人士之債項或任何責任、負債或債項之抵押品；及
- (c) 陽光房地產基金不得收購涉及承擔任何無限責任之任何投資。

信託契約之修訂

受託人及管理人有权根據任何補充契約及應要求在未經證監會事先批准下按其認為適當之方式及程序修訂、修改、更改、改動或增補信託契約之條文，惟：

- (a) 受託人必須以書面證明其認為有關修訂、修改、更改、改動或增補：
 - (i) 並不會對基金單位持有人之權益造成重大損害，並不會解除受託人或管理人根據信託契約在任何重大方面對基金單位持有人負有之任何責任，及並不會增加存置財產應付之成本及費用；
 - (ii) 對於遵守適用財政、法定或官方規定（不論是否具有法律效力）而言屬必需；或
 - (iii) 乃修正明顯錯誤之必要修訂，

否則不得在未經特別決議案通過之情況下作出有關修訂、修改、更改、改動或增補；而

- (b) 該等修訂、修改、更改、改動或增補不得強制規定任何基金單位持有人須就其基金單位支付任何額外款項或就此承擔任何責任。

基金單位持有人會議

根據信託契約之條文，管理人將須每曆年最少一次召開基金單位持有人大會，作為陽光房地產基金之基金單位持有人週年大會。

此外，根據信託契約之條文，受託人或管理人分別可按其認為合適之時間及地點在香港隨時召開基金單位持有人會議（惟管理人須於持有不少於10%當時已發行基金單位之兩名或以上基金單位持有人之書面要求下行事）。

基金單位持有人會議如召開，可以特別決議案及根據信託契約：

- (a) 通過按信託契約所規定不須獲受託人與管理人同意方可對信託契約作出約之任何更改、修改、改動或新增；
- (b) 撤換受託人；
- (c) 撤換管理人；

信託契約

- (d) 批准出售由收購日期起計不足兩年之投資；
- (e) 批准終止陽光房地產基金；
- (f) 批准陽光房地產基金合併；
- (g) 更改陽光房地產基金之投資政策及目標；及
- (h) 批准對根據信託契約應付受託人或管理人最高酬金(下文所述之受託人額外費用除外)之任何更改或對受託人或管理人酬金架構之任何更改。

除非根據《房地產投資信託基金守則》之規定或信託契約之條文須以特別決議案形式進行，基金單位持有人就上述者以外之事宜以決議案作出之任何決定，須以普通決議案形式進行。

會議須至少提前14日按信託契約所述方式向基金單位持有人發出通知(不包括通知送達或被視為送達之日及通知發出當日)，惟就提呈特別決議案以供在該會議上考慮之基金單位持有人會議則須於至少21日前發出通知(不包括通知送達或被視為送達之日及發出通知之日)。每項通知須列明會議之地點、日期及時間及將提呈之任何決議案之條款。通知須以郵遞方式寄予受託人，惟倘會議是由受託人召開，則須以郵遞方式向管理人寄發該通知。概不得以意外遺漏向任何基金單位持有人發出通知或任何基金單位持有人未能收到通知為由使已通過之決議案或任何會議之程序失效。

會議採用投票方式表決。於投票表決時，親身、由公司代表或委任代表出席之各基金單位持有人應就基金單位持有人所持之每一已繳足之基金單位享有一票。然而，如基金單位持有人於將審議之事項中擁有重大利益，而管理人(如該基金單位持有人根據《房地產投資信託基金守則》並非管理人之關連人士)或受託人(如該基金單位持有人根據《房地產投資信託基金守則》屬於管理人之關連人士)根據信託契約之條款認為該利益有利於其他基金單位持有人之權益，則該基金單位持有人不得就其本身之基金單位投票或計入會議之法定人數內。信託契約並無載有對非香港居民或海外基金單位持有人持有基金單位或行使有關其所持之基金單位之投票權之任何限制。

代表委任文據連同經簽署之授權書(如管理人要求)或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明之該等文件副本須於大會或其任何續會(該表格所列名之人士擬於會上投票)之指定舉行時間48小時前送交管理人或受託人於召開大會通告，或召開任何續會通告(或在各情況下，隨附有關通告一併寄發之任何文件)指定之地點，或如無指定地點則為基金單位過戶處之註冊辦事處，或在大會或其續會舉行日期後進行不記名投票之情況下，則最遲於不記名投票之指定進行時間48小時前送交，在不符合上述規定情況下，代表委任文據將不會被視為有效。代表委任文據在其簽署日期起12個月屆滿後將告無效。交回代表委任文據後，

信託契約

基金單位持有人仍可親身出席大會並於會上投票或就有關不記名投票表決，及在該情況下，代表委任文據須被視為已被撤銷。獲委任為代表之人士毋須為基金單位持有人。

受託人之權力、職責及責任

根據信託契約，受託人之權力、職責及責任包括(但不限於)：

- (a) 按管理人之指示(該指示不得與信託契約、《房地產投資信託基金守則》或任何適用法例或規例有所衝突)，根據信託契約所載之投資權力代陽光房地產基金收購物業或為認可投資；
- (b) 以信託形式為基金單位持有人之利益持有存置財產；
- (c) 監督管理人之活動是否符合(其中包括)信託契約；及
- (d) 確保管理人進行之所有投資活動與陽光房地產基金之投資政策及目標以及陽光房地產基金之組成文件(定義見《房地產投資信託基金守則》)相符，且符合基金單位持有人之利益。

受託人於履行其職能及職責，以及於保障基金單位持有人之權利及權益時須盡責及謹慎地作出最大努力。

受託人可按管理人之指示，代陽光房地產基金安排及承擔負債(包括但不限於借款)及責任(及使存置財產受約束)，並設立及授出任何形式或性質或涉及有關負債及責任之抵押，以及代陽光房地產基金履行及解除存置財產之該等負債及責任，而在各情況下均須受適用法例、《房地產投資信託基金守則》及信託契約所限制。

受託人亦可委任代理人，以行使獲信託契約歸屬之全部或任何信託、權力及酌情權，惟該代理人之委派或委任須獲管理人事先批准，並須遵守受託人認為合適之委派或委任條款及條件。

儘管受託人可應管理人之書面要求，以有抵押及無抵押方式為陽光房地產基金借貸或集資款項，然而倘進行借貸會導致陽光房地產基金之總借貸，超過緊接進行該等借貸前刊發之最近期陽光房地產基金經審核賬目所列存置財產之合計資產總值之45%(或《房地產投資信託基金守則》批准或有關當局特別批准之該等其他較高或較低百分比)(或會根據信託契約予以調整)，管理人不得指示受託人進行任何借貸。

受託人之償付權利

根據《房地產投資信託基金守則》及一切適用法例、規則及規例，受託人有權就其根據信託契約履行職責或行使權力時可能妥為承擔或產生之一切負債、費用、成本、支出及開支，或在其他情況下因信託契約或陽光房地產基金之其他組成文件(定義見《房地產投資信託基金守則》)有關發售或發行基金單位而產生或出現與之有關之所有負債、費用、成本、支出及開支(包括但不限於有關房地產基金集團公司董事及高級職員之負債及所有成本、費用及開支(包括但不限於所有路演、廣告、推銷及市場推廣相關開支))，於受託人及管理人就任何個別情況可能釐定之時間及期間內，動用存置財產或自存置資產中獲償付款項。

受託人之法律責任限制

在受託人(包括其董事、僱員、代理人及代表)並無欺騙、疏忽、蓄意失責、違反信託或違反信託契約、受託人為其中一方之組成文件(定義見《房地產投資信託基金守則》)、有關法例及規例之情況下，受託人毋須就因行使或不行使其權力而可能產生之任何損失、費用、損害或造成之不便，以任何方式向陽光房地產基金、基金單位持有人、管理人或任何人士承擔責任。此外，除因受託人(包括其董事、僱員、代理及代表)欺詐、疏忽、故意失責、違反信託契約，或違反受託人為其中一方之組成文件(定義見《房地產投資信託基金守則》)、《房地產投資信託基金守則》所產生或引致之虧損或損失外，受託人毋須就管理人、基金單位過戶處、任何認可估值師或任何房地產基金集團公司或前述各方任何董事之任何行為或遺漏承擔任何責任。然而，受託人之該等責任不得使管理人、基金單位過戶處、任何認可估值師或任何房地產基金集團公司或前述各方之任何董事可免除彼等本身就本文所述任何行為或遺漏而須承擔之責任。此外，在受託人(包括其董事、僱員、代理人及代表)並無欺騙、疏忽、蓄意失責、違反信託契約或違反信託、受託人為其中一方之組成文件(定義見《房地產投資信託基金守則》)、有關法例及規例之情況下，受託人招致之負債及提供之任何彌償保證僅限於受託人享有追索權之存置財產金額。

受託人於存置財產中之彌償保證權利

根據信託契約之條文，且在不影響受託人在法律上獲授予之任何彌償保證權利下，受託人及受託人之任何董事、僱員、下屬及代理人可就彼等作為受託人及作為受託人之董事、僱員、下屬及代理人而可能面對之任何訴訟、成本、索償、損失、開支或要求自存置財產或其任何部份中獲得彌償，及就彌償之目的而言有權對存置財產或其任何部份行使追索權，惟倘該訴訟、成本、索償、損失、開支或要求乃因受託人及受託人之任何董事、僱員、下屬、代理人或代表存在欺詐、疏忽、蓄意失責行為或違反信託或違反信託契約或受託人為其中一方之組成文件(定義見《房地產投資信託基金守則》)或有關法例及規例而產生則另作別論。

受託人之退任或撤換

在下列情況下，受託人可退任或被撤換：

- (a) 除非已委任新任受託人(於陽光房地產基金獲證監會認可期間，須經證監會事先書面同意)，否則受託人不可退任。受託人之退任應與委任新受託人同時生效。
- (b) 在下列情況下，管理人可以事先向受託人發出書面通知，撤換受託人：
 - (i) 倘受託人清盤(為按管理人事先書面批准之條件進行重組或合併而自動清盤者則除外)或倘其任何資產獲指派接管人或就受託人指派司法管理人(或任何相類程序出現或就受託人指派任何相類人員)；
 - (ii) 倘受託人停止經營業務；或
 - (iii) 倘基金單位持有人於根據信託契約之條文正式召開之基金單位持有人會議上以特別決議案正式通過，並且已向受託人及管理人發出最少21日之通知述明有關之決定。

受託人費用

陽光房地產基金將向受託人支付一筆過成立費用，金額不高於港幣200,000元，以及於每個財政年度向其支付管理人與受託人不時協定但不超過於有關財政年度結束時存置財產價值之0.03%(可增至最高達存置財產價值之0.06%)之年費，惟該金額最低須為每月港幣50,000元(「受託人年費」)。受託人之酬金須於每季度最後一日起計30日內自存置財產撥支，酬金金額乃經參考陽光房地產基金之未經審核季度管理賬目釐定，可根據信託契約之條文作出調整。

受託人於中斷期間應付之年費以時間長短按比例支付。受託人由陽光房地產基金開始日期至緊接上市日期前一日(包括首尾兩日)止期間應付之年費，須為最低費用每月港幣50,000元，以時間長短按比例支付。

倘受託人認為適宜或有需要或應管理人要求履行特殊性質責任或非受託人於陽光房地產基金日常及一般業務過程中之正常責任範圍內之責任，包括但不限於有關陽光房地產基金於發售建議後收購或沽售或出售之任何房地產，則受託人有權按時間成本基準於存置財產中撥付有關費用(由受託人與管理人協定)(「受託人之額外費用」)，除非獲基金單位持有人以普通決議案批准，否則：

信託契約

- (i) 受託人就與陽光房地產基金訂立之各項交易收取受託人之額外費用總額不得超逾(a)收購價(如收購房地產，不論由陽光房地產基金直接或間接收購)；或(b)售價(如出售或沽售房地產不論由陽光房地產基金直接或間接持有)之0.05%；及
- (ii) 受託人於各財政年度收取與上述(i)所述與收購或出售或沽售房地產無關之受託人之額外費用總額不得超逾於該財政年度之受託人年費之20%。

有關發售建議及收購物業相關之費用為上述成立費用之一部份，受託人不得就上述所提供之服務收取任何額外費用。

受託人及管理人可向基金單位持有人給予不少於一個月事先書面通知，將受託人年費調高至最高達存置財產價值每年0.06%，而毋須取得基金單位持有人之批准。受託人年費上限任何上調或受託人酬金結構之任何變動，僅可由基金單位持有人於根據信託契約之條款召開之基金單位持有人會議上以特別決議案批准。

陽光房地產基金之終止

倘基金單位於二零零七年一月三十一日或由管理人及受託人書面協定之較後日期未能在香港聯交所上市，則陽光房地產基金將會終止，而毋須基金單位持有人批准。否則，除非其按法院命令清盤或根據營運法律被終止，陽光房地產基金將一直營運，直至按信託契約所訂明於陽光房地產基金開始日期起計滿80年之該日期減一日為止(即二零八六年五月二十五日)屆滿，或直至其根據下文所述或下文「陽光房地產基金之合併」分節所載之方式被終止為止。

根據信託契約之條文，陽光房地產基金可根據信託契約之條文以特別決議案予以終止。

倘管理人提出終止陽光房地產基金之建議，而管理人及其關連人士於基金單位持有權益且彼等從在陽光房地產基金之終止中獲得之利益有別於所有其他基金單位持有人(由受託人釐定)，則彼等須放棄投票，惟管理人及其關連人士為唯一基金單位持有人則另作別論。倘不存在欺詐、疏忽、蓄意失責或違反信託、信託契約或有關法例，受託人毋須就任何由管理人提議及經特別決議案批准之終止所引起之任何後果負責。管理人須在合理可行情況下，盡快向基金單位持有人刊發終止陽光房地產基金之公告。

信託契約

管理人須於公佈終止陽光房地產基金後21日內，向基金單位持有人送呈一份召開基金單位持有人特別大會之通函，當中須載有以下資料：

- (a) 終止陽光房地產基金之理據；
- (b) 終止之生效日期；
- (c) 處理存置財產之方式；
- (d) 分派終止之所得款項之程序及時間安排；
- (e) 認可估值師編製之陽光房地產基金估值報告，有關報告之日期不得早於刊發通函日期前三個月；
- (f) 基金單位持有人之其他選擇；
- (g) 終止之估計成本及須承擔該等成本之人士；及
- (h) 管理人決定應知會基金單位持有人之其他重要資料。

於批准終止陽光房地產基金之建議後，受託人須監督管理人變現陽光房地產基金之資產(管理人須盡快進行)。出售及分派當中所得款項(如有)後，陽光房地產基金將告終止。

倘管理人被撤職，且於管理人被撤職起計60日內(或受託人認為適當之較長期間)並無妥為符合《房地產投資信託基金守則》資格及獲證監會認可之新管理人願意接管現任管理人之職務，則受託人可終止陽光房地產基金。

陽光房地產基金之合併

陽光房地產基金如進行合併，須經基金單位持有人於管理人根據信託契約之條文召開之基金單位持有人會議上以特別決議案授出特別事先批准。

倘合併陽光房地產基金之建議由管理人提出，而管理人及其於基金單位中擁有權益之關連人士於合併陽光房地產基金中獲得之利益(由受託人全權釐定)乃有別於所有其他基金單位持有人，則彼等須放棄投票。倘合併後受託人將予退任，則藉以進行該項合併之契約(據此陽光房地產基金之存置財產及負債進行合併)必須載有令受託人滿意之彌償保證條款。如合併之建議由管理人提出並經特別決議案批准，受託人毋須再對陽光房地產基金於合併時仍有效之責任及負債負責，惟以隨後自合併實體解除及不在合併實體下之責任及負

信託契約

債為限，而受託人亦毋須就陽光房地產基金之任何合併產生之後果承擔任何其他責任（因受託人之欺詐、疏忽、蓄意失責或違反信託、信託契約或有關法例而引致之責任除外）。

管理人須在合理可行情況下盡快以公告之方式，知會基金單位持有人有關合併陽光房地產基金之意向。管理人須於上述公告刊發後21日內，向基金單位持有人送呈一份召開基金單位持有人特別大會之通函，當中須載有以下資料：

- (1) 合併陽光房地產基金之理據；
- (2) 合併之生效日期；
- (3) 處理存置財產之方式；
- (4) 因合併而發行或交換新基金單位之程序及時間安排；
- (5) 認可估值師編製之陽光房地產基金估值報告，有關報告之日期不得早於刊發通函日期前三個月；
- (6) 基金單位持有人之其他選擇；
- (7) 合併之估計成本及須承擔該等成本之人士；及
- (8) 管理人決定應知會基金單位持有人之其他重要資料。

根據信託契約條款進行之任何合併，僅可於經繼任實體承擔履行清償陽光房地產基金於合併時留存之所有債務及負債之責任後方可生效。

《證券及期貨條例》第XV部視作適用

除受若干例外情況及修訂所限，信託契約將《證券及期貨條例》第XV部之規定視作具有效力（可作必要之變通），並對管理人及管理人之董事及最高行政人員及每名基金單位持有人及透過或以其名義取得權益之所有人士（包括但不限於當時其任何基金單位獲香港結算納入之每名中央結算系統參與者）均具約束力，猶如：

- (a) 就《證券及期貨條例》第XV部而言，陽光房地產基金為一間「上市法團」；
- (b) 凡《證券及期貨條例》第XV部所指該上市法團之「相關股本」，均指：
 - (i) 不時已發行在外之基金單位；及

信託契約

- (ii) 管理人不時同意(不論有條件或無條件)發行之基金單位；
- (c) 一個基金單位為該上市法團相關股本所包含之一股股份；
- (d) 一個基金單位之持有人為該上市法團相關股本內一股股份之持有人；
- (e) 管理人本身為該上市法團之董事；
- (f) 管理人之董事及最高行政人員分別為該上市法團之董事及最高行政人員；
- (g) 就須具報權益而言，「百分率水平」指以下述方式表達之百分率數字：有關人士在緊接有關時間之前或之後(視乎情況而定)擁有權益之基金單位總數，在有關時間經管理人公佈之全部已發行基金單位中所佔之百分率；如該數字並非整數，則調低至最接近之整數；
- (h) 就淡倉而言，「百分率水平」指以下述方式表達之百分率數字：在緊接有關時間之前或之後(視乎情況而定)由有關人士持有淡倉之基金單位總數，在有關時間經管理人公佈之全部已發行基金單位中所佔之百分率；如該數字並非整數，則調低至最接近之整數。

凡提述：

- (a) 一名人士之基金單位權益，須按《證券及期貨條例》第322條下對股份權益之相同方式解釋；
- (b) 一名人士之基金單位淡倉，須按《證券及期貨條例》第308及第322條下對股份之淡倉之相同方式解釋；
- (c) 管理人或管理人之董事或最高行政人員(視乎情況而定)之基金單位權益，須按《證券及期貨條例》第346條下對股份權益之相同方式解釋；
- (d) 管理人或管理人之董事或最高行政人員(視乎情況而定)之基金單位淡倉，須按《證券及期貨條例》第308及第346條下對股份之淡倉之相同方式解釋。

倘因視作採用《證券及期貨條例》第XV部而產生披露責任，則有關人士須就此向管理人及香港聯交所發出通知。

倘根據管理人採納之基金單位權益披露守則及信託契約之有關條文須承擔披露責任之

信託契約

人士未有根據管理人採納之基金單位權益披露守則及信託契約之有關條文作出通知(不論該名人士是否基金單位持有人)，該人士擁有(或被視作擁有)權益之基金單位(「受影響基金單位」)須受權益披露守則及信託契約之有關條文所規限。當擁有受影響基金單位權益之人士是管理人以外之人士，管理人可全權酌情決定就任何或全部受影響基金單位採取下列任何或所有行動：

- (a) 宣佈暫時中止任何或全部受影響基金單位附帶之投票權(而在宣佈後，就陽光房地產基金而言，該等投票權須就各方面而言暫時中止)；
- (b) 暫時中止支付任何或全部受影響基金單位之任何分派(而在暫時中止後，任何該等分派須保留於陽光房地產基金名下之信託賬戶以待動用)；
- (c) 由該人士須作出披露之期限當日起計，就每違規日實施收取每個受影響基金單位最多港幣0.10元之行政費；及
- (d) 暫時中止及／或拒絕登記部份或全部受影響基金單位之任何轉讓，直至管理人信納信託契約之條文已獲全面遵守為止。

上文所指之行政費須由管理人保留作其認為合適之用途。倘有關基金單位持有人或任何其他人士並無支付該費用，管理人可(全權酌情決定)從有關之受影響基金單位之任何分派中預扣及扣除該費用(而在收回該費用前，管理人可(全權酌情決定)行使上文所載之任何權利)。倘有任何款項存於上文所指之信託賬戶，管理人可動用該等款項抵銷對有關之受影響基金單位實施收取之任何該等費用。

不論任何基金單位持有人有否違反信託契約之有關條文，每名基金單位持有人須受管理人之決定約束，而倘管理人(全權酌情決定)宣佈任何或全部該等基金單位是(或被視作為)受影響基金單位，每名持有人之基金單位須受該決定規限。

倘該名擁有受影響基金單位權益之人士是管理人：

- (a) 受託人可就任何或全部受影響基金單位，行使管理人在上文第(a)至(d)分段下之權力；
- (b) 受託人可行使管理人之權力，為陽光房地產基金之利益保留行政費，並於費用沒有支付之情況下採取行動；及
- (c) 不論管理人有否違反信託契約之有關條文，管理人須受受託人之決定所約束，而倘受託人(全權酌情決定)宣佈任何或全部該等基金單位是(或被視作為)受影響基金單位，管理人之基金單位須受該決定約束。

信託契約

根據信託契約，每位基金單位持有人及所有透過或藉着基金單位持有人提出索償之人士明確承認及同意授予管理人及受託人上述權利及權力，並同意受管理人或受託人（視情況而定）根據信託契約真誠採取之任何行動所約束。

投資者務請細閱信託契約有關彼等之披露責任及《證券及期貨條例》第XV部視為申請之有關條文。通知表格須與《證券及期貨條例》第XV部之「權益」及「淡倉」所需者相同（或須按受託人及管理人不時頒佈之任何修改，而該修改亦須待證監會事先批准）。