

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

董事會函件載於本通函第4至10頁。陽光房地產基金之基金單位持有人週年大會謹訂於2020年11月6日(星期五)上午11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，召開基金單位持有人週年大會之通告載於2019/20年報內。

基金單位持有人週年大會的預防措施

鑒於2019冠狀病毒病爆發，管理人將於基金單位持有人週年大會採取以下預防措施，以保障基金單位持有人及其他與會者之健康及安全：

- (a) 強制性體溫檢測；
- (b) 提交健康聲明(表格隨附於本通函)；
- (c) 於任何時候必須佩戴外科口罩；
- (d) 每位與會者於進入會場時將會被安排指定座位範圍；及
- (e) 不會提供茶點、飲品及禮品。

管理人保留權利拒絕以下人士進入基金單位持有人週年大會會場：

- (i) 拒絕遵守上述(a)至(d)項之措施；
- (ii) 體溫高於攝氏37.4度；或
- (iii) 正接受香港特別行政區政府強制之衛生檢疫或曾與任何接受檢疫人士有緊密接觸。

此等預防措施需時完成；建議基金單位持有人提早到達以便準時進入基金單位持有人週年大會會場。管理人希望各基金單位持有人理解與合作，藉以減低傳播2019冠狀病毒病之風險。

管理人提醒與會者應就自身情況認真考慮出席基金單位持有人週年大會之風險，並強烈鼓勵各基金單位持有人委任基金單位持有人週年大會主席為其代表於基金單位持有人週年大會上就決議案投票。管理人將會注視2019冠狀病毒病之發展情況，並於臨近基金單位持有人週年大會日期時就採取額外措施作出公佈(如有需要)。

2020年9月25日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
1. 緒言	4
2. 回購基金單位之一般授權	5
3. 說明函件	6
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2020年11月6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	2020年9月17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

釋 義

「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
「《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)
「房地產基金」	指	房地產投資信託基金
「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
「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，根據香港法例第571章《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

釋 義

「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

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

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。

2. 回購基金單位之一般授權

建議回購授權

陽光房地產基金於2019年10月30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，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)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於基金單位持有人週年大會(或其任何續會)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1,661,429,036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166,142,903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2019年10月30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有別於166,142,903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。

董事會函件

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12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)
2019年		
9月	5.61	4.90
10月	5.36	4.84
11月	5.56	5.00
12月	5.13	4.90
2020年		
1月	5.18	4.92
2月	5.05	4.62
3月	4.74	3.19
4月	4.10	3.60
5月	4.02	3.38
6月	4.05	3.53
7月	4.19	3.51
8月	3.84	3.53
9月(截至最後實際可行日期)	3.94	3.65

《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40.43%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44.92%，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

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，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

基金單位持有人週年大會訂於2020年11月6日(星期五)上午11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，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2019/20年報內第159至161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)並於會上投票的資格，基金單位的過戶登記將於2020年11月3日(星期二)至2020年11月6日(星期五)(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)及於會上投票，填妥的過戶表格連同相關基金單位證書須於2020年11月2日(星期一)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，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，以辦理過戶登記手續。

董事會函件

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2020年11月4日(星期三)上午11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。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

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)
行政總裁兼執行董事
吳兆基
謹啟

2020年9月25日

健康聲明

適用於2020年基金單位持有人週年大會

致： 陽光房地產投資信託基金(「陽光房地產基金」)
(股份代號：435)
經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)

請注意下列事項：

- 所有與會者必須接受強制性體溫檢測。
- 所有與會者均須填寫並簽署此健康聲明，並必須於基金單位持有人週年大會會場正門入口備妥聲明，以供收集。
- 於任何時候必須佩戴外科口罩。
- 與會者如正接受香港特別行政區政府強制之衛生檢疫，將不會獲准進入基金單位持有人週年大會會場。
- 每位與會者於進入會場時將會被安排指定座位範圍。
- 若與會者未能遵守上述預防措施，將不會獲准進入基金單位持有人週年大會會場。

本人謹此聲明：

1. 本人於過去14天並無到訪香港以外地方。
2. 本人現時並無接受或並無於過去14天曾經接受香港衛生署的強制檢疫隔離或醫學監察安排。
3. 本人現時並非2019冠狀病毒病患者，同時/或者於過去14天亦無下述任何病徵：發燒、咽喉痛、乏力、乾咳、呼吸困難或其他類似流感症狀。
4. 就本人所知，本人並無與任何於過去14天曾身處香港以外之人士有緊密接觸。(緊密接觸可指(其中包括)：有直接身體接觸、居住同一居所及/或有近距離社交接觸。)
5. 就本人所知，本人於過去14天並無與任何(i)懷疑、疑似或確診感染2019冠狀病毒病；及(ii)曾接受香港衛生署的強制檢疫隔離或醫學監察安排之人士有緊密接觸。

本人確認就本人所知，上述資料及聲明乃真確無誤，並同意該等資料將按下文之收集個人資料聲明予以處理及使用。本人明白作出虛假陳述可能危害其他與會者之健康及安全，並妨礙基金單位持有人週年大會進行。*

* 倘閣下就提供有關此等確認資料存有任何疑問或顧慮，請避免出席基金單位持有人週年大會。

簽署：_____ 手提電話號碼：_____

日期：2020年11月6日

全名：_____ 電郵地址：_____

本人簽署此聲明，即代表同意按下文之收集個人資料聲明所述使用本人之個人資料。

收集個人資料聲明

- (i) 陽光房地產基金或會使用及保留透過此聲明收集之個人資料或陽光房地產基金及/或其基金單位過戶處—卓佳證券登記有限公司(「基金單位過戶處」)已持有有關閣下之個人資料，以作為評估與基金單位持有人週年大會相關之健康風險，包括追蹤接觸者及其他與健康相關之目的、作出法例、法規或法庭所規定的披露、向政府或監管機構(包括但不限於衛生署轄下衛生防護中心或其他機構或政府部門)作出匯報，並遵守其要求以及提出索償或就索償作出抗辯，以保障陽光房地產基金的權利及物業。
- (ii) 陽光房地產基金可能就上述(i)段之任何所說明的用途，將閣下之個人資料披露或轉移給其他公司或團體，並將在適當期間保留該等個人資料作核實及記錄用途。毋需保留之個人資料將會被銷毀。此外，陽光房地產基金亦可能披露或轉移該等個人資料給陽光房地產基金的(香港或海外)承保人、以及政府或監管機構。陽光房地產基金將時刻確保閣下之個人資料將獲保護不獲未經授權或意外地被查閱、處理、刪除及作其他用途。我們已實施適當之實際、電子及管理措施以維護及保障閣下之個人資料。閣下之個人資料將僅由獲授權之員工/人員存取。
- (iii) 閣下有權根據《個人資料(私隱)條例》的條文查閱及/或修改閣下個人資料，並索取與陽光房地產基金使用閣下個人資料相關之資料。任何該等查閱及/或修改閣下個人資料的要求，均須以書面方式透過郵寄至香港皇后大道東183號合和中心54樓、電郵(電郵地址：Sunlightreit-ecom@hk.tricorglobal.com)或傳真(傳真號碼：(852) 2810 8185)向基金單位過戶處的私隱條例事務主任提出。
- (iv) 務請閣下注意，按《個人資料(私隱)條例》第59(2)條規定，使用個人資料之法定限制適用之情況下，若有相當可能會對該資料當事人或任何其他人士的身體健康造成嚴重損害，則可在毋須獲得同意之情況下，向相關第三方披露關於該人士的身份或所在之個人資料。