

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文件之內容概不負責，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文件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。



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

於二零零九年四月二十八日舉行之 基金單位持有人特別大會點票結果

於二零零九年四月二十八日舉行之基金單位持有人特別大會上，每一項提呈之特別決議案及普通決議案均以點票形式獲正式通過。證監會已就其中某些決議案授予若干豁免，惟須按下述條件。

謹此提述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(「陽光房地產基金」)之管理人)於二零零九年四月二日寄發之通函(「通函」)。除非另有指明，本公佈所用詞彙之涵義與通函內所界定者相同。

於基金單位持有人特別大會上，每一項提呈 (i) 有關擴大陽光房地產基金投資政策及目標之範圍及修訂信託契約之特別決議案(「特別決議案」)；及 (ii) 有關購回授權及延長豁免之普通決議案(「普通決議案」)，均以點票方式表決。

於舉行基金單位持有人特別大會當日，已發行之基金單位總數為1,528,453,243個。根據《房地產投資信託基金守則》及信託契約，由於管理人於修訂信託契約有關調整管理人費用之計算方法、管理人收購費用及沽售費用計算方法及以現金支付管理人費用中擁有可能被視為重大之利益，管理人已放棄就批准通過該等修訂之第(17)、(18)及(19)項特別決議案之投票權。基於這點，於舉行基金單位持有人特別大會當日，不符合資格投票表決贊成或反對第(17)、(18)及(19)項特別決議案之基金單位總數為16,800,000個。因此，給予獨立基金單位持有人有權投票表決贊成或反對第(17)、(18)及(19)項特別決議案之基金單位總數為1,511,653,243個，約佔於舉行基金單位持有人特別大會當日已發行之1,528,453,243個基金單位之98.9%。

同樣地，由於 SKFE 關連人士集團及管理人集團於延長豁免中擁有重大利益，彼等已放棄就批准通過延長豁免及新年度上限之第(24)項普通決議案之投票權。基於這點，於舉行基金單位持有人特別大會當日，不符合資格投票表決贊成或反對第(24)項普通

決議案之基金單位總數為460,734,945個。因此，給予獨立基金單位持有人有權投票表決贊成或反對第 (24) 項普通決議案之基金單位總數為1,067,718,298個，約佔於舉行基金單位持有人特別大會當日已發行之1,528,453,243個基金單位之69.9%。

給予基金單位持有人有權出席並於大會上投票表決贊成或反對第 (1) 至 (16) 和第 (20) 至 (23) 項特別決議案以及第 (25) 項普通決議案之基金單位總數為 1,528,453,243 個，即於舉行基金單位持有人特別大會當日之全部已發行基金單位數目。

基金單位持有人特別大會之點票表決由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監票。有關下列特別決議案及普通決議案之點票結果如下：

特別決議案之簡述		票數 (%)	
		贊成	反對
1.	擴大陽光房地產基金投資政策及目標之範圍。	859,413,119 (99.74%)	2,243,500 (0.26%)
2.	修訂信託契約中有關採納獎勵計劃之若干條文。	837,385,907 (97.18%)	24,271,712 (2.82%)
3.	修訂信託契約中有關在若干情況下毋須事先取得基金單位持有人批准而可向關連人士發行基金單位及/或可轉換工具之若干條文。	857,363,119 (99.50%)	4,313,500 (0.50%)
4.	修訂信託契約中有關基金單位持有人就已通過之普通決議案所載之定價基準發行新基金單位之條文。	859,223,119 (99.97%)	224,000 (0.03%)
5.	修訂信託契約中有關自陽光房地產基金之資產支付公關開支之若干條文。	790,285,119 (91.71%)	71,391,500 (8.29%)
6.	修訂信託契約中有關用以釐定在 20% 折讓上限之容許範圍內發行基金單位及可轉換工具之基金單位之聯交所參考收市價之條文。	859,243,119 (99.98%)	185,000 (0.02%)
7.	修訂信託契約中有關根據信託契約須向基金單位持有人發放之任何通訊以《房地產投資信託基金守則》或證監會及 (以《上市規則》適用於房地產基金為限) 《上市規則》或聯交所不時准許或規定之方式發放之若干條文。	859,428,119 (99.998%)	19,000 (0.002%)
8.	修訂信託契約中有關發出暫停辦理基金單位過戶登記手續之通知條文。	859,422,119 (99.999%)	6,000 (0.001%)
9.	修訂信託契約中有關視作向基金單位持有人送達通知之若干條文。	851,628,119 (99.09%)	7,800,000 (0.91%)
10.	修訂信託契約中有關基金單位持有人週年大會及其他基金單位持有人大會之通知期之若干條文。	859,423,119 (99.999%)	5,000 (0.001%)
11.	修訂信託契約中有關槓桿比率計算方法之條文。	859,409,119 (99.74%)	2,248,500 (0.26%)

特別決議案之簡述 (續)		票數 (%)	
		贊成	反對
12.	修訂信託契約中有關更改截止過戶日期程序之條文。	859,409,119 (99.998%)	19,000 (0.002%)
13.	修訂信託契約中有關於計算一般授權之 20% 上限時，不包括根據任何以分派作再投資而發行之新基金單位之條文。	859,175,119 (99.71%)	2,501,500 (0.29%)
14.	修訂信託契約中有關於作出分派前扣除就分派或陽光房地產基金之收入支付之款項之條文。	818,275,119 (95.21%)	41,153,000 (4.79%)
15.	修訂信託契約中有關「特定用途公司」定義以配合《房地產投資信託基金守則》所賦予定義之若干條文。	859,395,119 (99.996%)	33,000 (0.004%)
16.	修訂信託契約中有關「收入」定義以於計算應付予管理人之浮動費用時不包括利息及退還稅項之條文。	859,409,119 (99.998%)	19,000 (0.002%)
17.	修訂信託契約中有關應付受托人及管理人費用計算方法調整之若干條文。	844,786,619 (99.99%)	90,000 (0.01%)
18.	修訂信託契約中有關管理人收購費用及沽售費用以及受託人額外費用計算方法之若干條文。	842,575,119 (99.99%)	72,000 (0.01%)
19.	修訂信託契約中有關容許以現金支付管理人基本費用及浮動費用之條文。	824,511,619 (97.59%)	20,365,000 (2.41%)
20.	修訂信託契約中有關管理人代表陽光房地產基金購回或贖回基金單位之條文。	861,624,619 (99.99%)	52,000 (0.01%)
21.	修訂信託契約中有關供股之若干條文。	790,236,119 (91.95%)	69,211,000 (8.05%)
22.	修訂信託契約中有關根據以分派作再投資安排發行基金單位之條文。	859,408,119 (99.998%)	20,000 (0.002%)
23.	修訂信託契約中有關除發行基金單位外，容許發行可轉換工具，以確保信託契約之一致性之若干條文。	859,414,119 (99.98%)	133,000 (0.02%)

普通決議案之簡述		票數 (%)	
		贊成	反對
24.	批准延長豁免及新年度上限。	400,884,481 (99.97%)	101,000 (0.03%)
25.	批准授出有關購回基金單位之一般授權。	859,400,119 (99.997%)	28,000 (0.003%)

基於以上所載點票結果，所有上述特別決議案均獲正式通過為特別決議案，而所有上述普通決議案亦獲正式通過為普通決議案。

就有關第 (3) 項特別決議案，管理人已向證監會申請豁免（「**第一豁免**」）嚴格遵守《房地產投資信託基金守則》第 6.2 段、第 8 章、第 10.6 段、第 10.7(b)(iv) 段及第 12.2 段，以准許管理人在符合信託契約之新第 7.5 條 ((b) 段除外) 條款（「**有關條款**」）的情況下，向關連人士發行基金單位及／或可轉換工具，而毋須遵守任何申報、公佈、披露、基金單位持有人批准或估值規定。證監會於二零零九年四月二十七日已授予第一豁免，惟須按下列條件：

- (a) 基金單位持有人之適當批准及在沒有作出重大修改下，採納基金單位持有人特別大會通告所載的第 (3) 項特別決議案；
- (b) 向陽光房地產基金之關連人士可發行基金單位及／或證券，而該等關連人士擔任包銷商或分包銷商（「**關連包銷商**」），須符合《上市規則》之所有適用條文，而該等向關連包銷商之發行爲符合《上市規則》(已作不時修訂) 應用於關連交易之所有申報、公佈、獨立股東批准之豁免規定，適用規定作出必需之變更，猶如該等條文適用於房地產基金；
- (c) 管理人將發出按《房地產信託基金守則》第 10.3 段及第 10.4 段載列根據信託契約向關連包銷商發行新基金單位或可轉換工具，及／或根據相關條款配售予陽光房地產之關連人士或由陽光房地產基金之關連人士認購基金單位及／或可轉換工具之公佈；及
- (d) 發行基金單位及／或可轉換工具予陽光房地產基金之關連人士須嚴格根據信託契約之相關條款，且按《房地產投資信託基金守則》第 12.2 段或第 12.3 段毋須尋求基金單位持有人批准。

披露授予第一豁免及其條件只爲給予基金單位持有人參考，同時，管理人目前無意根據供股發行基金單位或證券。基金單位持有人及投資者於買賣陽光房地產基金之基金單位或其他證券時務請留意。

就有關第 (5) 項特別決議案，管理人已向證監會申請豁免（「**第二豁免**」）嚴格遵守《房地產投資信託基金守則》第 9.13 段，以准許自存置資產支付或償付通函內所列之某些推廣費用、成本及開支，包括公關及投資者關係費用（「**公關開支**」）。證監會於二零零九年四月二十七日已授予第二豁免，惟須按下列條件：

- (a) 基金單位持有人之適當批准及在沒有作出重大修改下，採納基金單位持有人特別大會通告所載的第 (5) 項特別決議案；
- (b) 審核委員會將每年審閱管理人及／或受託人所產生之公關費用，並在陽光房地產基金下一份刊發之年報內確認該等公關費用爲 (i) 根據管理人之內部分程序；及 (ii) 全部均按信託契約附表 D 經修訂之有關條款所載之目的而產生；

- (c) 於陽光房地產基金有關財政年度之年報內披露公關費用之總額；及
- (d) 向受託人及／或管理人支付或償付該等費用須嚴格遵守信託契約之規定。

就有關第 (24) 項普通決議案，管理人已向證監會申請延長首次豁免期至截至二零一二年六月三十日止（包括該日）三個財政年度期間及就有關關連人士交易訂立截至二零一二年六月三十日止之三個財政年度之相關年度上限。證監會於二零零九年四月二十七日已授予延長豁免，惟須按下列條件：

- (a) 基金單位持有人之適當批准及在沒有作出重大修改下，採納基金單位持有人特別大會通告所載的第 (24) 項普通決議案；

- (b) 重續或修訂

首次豁免期將會延長三個財政年度至二零一二年六月三十日屆滿（「**2009年關連人士交易豁免**」）。該 2009年關連人士交易豁免可延長至二零一二年六月三十日後，及／或 2009年關連人士交易豁免之條件可不時予以修訂，惟須：

- (i) 在基金單位持有人大會上以通過普通決議案之方式，獲得獨立基金單位持有人之批准；
- (ii) 管理人根據《房地產投資信託基金守則》第10章就建議延長及／或修訂（視情況而定）刊發公佈披露該建議之詳情，以及須向基金單位持有人刊發通函及通知；及
- (iii) 於每次作出任何延長 2009年關連人士交易豁免時，該延長豁免期之屆滿日期不得遲於獲上文第 (i) 段所述之批准日期後陽光房地產基金之第三個整年財政年度結算日。

- (c) 年度上限

以下所述關連人士交易之年度價值不得超過各自之年度上限：

- (i) 關連租賃交易

2010 年財政年度	2011 年財政年度	2012 年財政年度
港幣 10,200,000 元	港幣 10,300,000 元	港幣 10,500,000 元

就首次訂立之關連租賃交易而言，每一租賃及許可使用交易於首次訂立前將進行獨立估值，惟按標準或已公佈之價目進行者除外。

(ii) 關連設施交易

2010年財政年度	2011年財政年度	2012年財政年度
港幣 730,000 元	港幣 730,000 元	港幣 730,000 元

(iii) 物業管理交易

	2010年財政年度	2011年財政年度	2012年財政年度
— 關於陽光房地產基金資產、 第三方服務及 公契	港幣 25,200,000 元	港幣 27,200,000 元	港幣 30,100,000 元
— 關於共同合作 安排	港幣 1,400,000 元	港幣 1,500,000 元	港幣 1,600,000 元

於物業管理協議項下所規管之交易之條款及條件並無變更之情況下（經作出管理人於二零零九年四月二日刊發之公佈所載述之建議修訂後），無論於物業管理協議之年期內或於其任何續訂或於任何有關續訂協議之年期內：

- (1) 根據物業管理協議應付予SKFE 關連人士集團或管理人集團任何成員之費用及償付款項，就2009年關連人士交易豁免而言，毋須受限於此段所指之任何年度上限；及
- (2) 管理人於 2009年關連人士交易豁免（或根據上文「重續或修訂」段作任何延長）期間內續訂任何物業管理協議，將獲豁免遵守《房地產投資信託基金守則》第 8 章之一切申報、披露及基金單位持有人批准之規定。

(d) 於中期報告及年報內作出披露

有關關連人士交易之詳情須按《房地產投資信託基金守則》第8.14 段之規定，於陽光房地產基金有關財政期間／年度之中期報告及年報內披露。

(e) 核數師之審閱程序

就每一有關之財政期間而言，管理人將委聘陽光房地產基金之核數師及與其協定就關連人士交易履行某些審閱程序。核數師將根據其所完成之工作向管理人提交報告匯報實際結果（該報告複本須呈交證監會），並確認所有該等關連人士交易已：

- (i) 獲得董事會（包括獨立非執行董事）批准；

- (ii) 按陽光房地產基金之定價政策訂立；
- (iii) 按規管該等交易之協議 (如有) 之條款訂立；及
- (iv) 總值並無超逾上文所載之各自年度上限金額。

(f) 獨立非執行董事之審閱

獨立非執行董事將每年審閱有關關連人士交易，並在陽光房地產基金有關財政期間之年報內確認該等交易為：

- (i) 於陽光房地產基金之正常及一般業務過程中訂立；
- (ii) 按一般商業條款 (如有足夠類似之交易) 或，如並無足夠類似之交易判斷該等交易是否按一般商業條款訂立，則按不遜於陽光房地產基金給予獨立第三方或獲獨立第三方提供 (如適用) 之條款訂立；及
- (iii) 根據有關協議及管理人監管本身之內部程序 (如有)，按公平合理及符合基金單位持有人整體利益之條款訂立。

(g) 核數師取閱賬目及紀錄

管理人將容許及將促使有關關連人士交易之對手方讓陽光房地產基金之核數師可透過充分渠道取閱彼等之紀錄，以就交易作出報告。

(h) 向證監會發出通知

如管理人知悉或有理由相信核數師及／或獨立非執行董事將不能確認上文 (e) 及 (f) 段之事項，管理人將即時知會證監會及刊發公佈。

(i) 其後提高年度上限須獲得獨立基金單位持有人批准

如陽光房地產基金進一步收購物業及擴充其業務規模，或如市場或經營狀況出現變動，則管理人可不時尋求將上文所列之一項或多項年度上限金額調高，惟須：

- (i) 在基金單位持有人大會上以通過普通決議案之方式，獲得獨立基金單位持有人之批准；
- (ii) 管理人根據《房地產投資信託基金守則》第 10 章，就建議提高上限金額刊發公佈披露該建議之詳情，以及須向基金單位持有人刊發通函及通告；及

(iii) 上文 (c) 至 (h) 段所述之規定須持續適用於有關交易，惟提高之年度上限金額或上限金額將會適用。

(j) 《房地產投資信託基金守則》第 8.14 段

有關關連人士交易之條款出現任何重大變動，或如《房地產投資信託基金守則》其後作出改動而施加較嚴格之披露及／或基金單位持有人批准之規定，管理人將須遵守《房地產投資信託基金守則》第8.14段之所有規定。

承董事會命
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)
公司秘書
盧玉芳

香港，二零零九年四月二十八日

於本公佈日期，管理人之董事會成員包括：(1) 主席兼非執行董事：謝偉銓先生；(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：關啓昌先生、馬廣榮先生及謝國生博士。