

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公佈之內容概不負責，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公佈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

- (1) 建議擴大陽光房地產基金投資政策及目標之範圍
- (2) 建議修訂信託契約
- (3) 建議延長若干持續關連人士交易之豁免期
- (4) 建議修訂物業管理協議
- (5) 特別大會通告及暫停辦理基金單位持有人過戶登記手續

獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人之獨立財務顧問



盛百利財務顧問有限公司

管理人建議於特別大會上就以下各項尋求基金單位持有人批准：

- (1) 擴大陽光房地產基金之投資範圍及對信託契約作出相關修訂，使其具靈活性可投資於工業物業、酒店及服務式住宅、參與或從事物業發展及相關活動、以及投資於相關投資；
- (2) 對信託契約作出若干其他修訂，當中涉及(其中包括)管理人回購基金單位以及於進行供股時出售若干權益之權力、支付管理人費用之方式；及
- (3) 進一步延長2012年延長豁免至截至及包括2018年6月30日止三個年度，並訂立有關關連人士交易之新年度上限。

除上文所述第(1)及第(2)項需要基金單位持有人批准之建議修訂外，管理人建議對信託契約作出若干毋須基金單位持有人批准之其他修訂，包括術語及資料更新以及輕微修改。

刊載上述各項詳情之通函連同特別大會通告及特別大會之代表委任表格將於2015年2月17日(星期二)寄發予基金單位持有人。特別大會將於2015年3月13日(星期五)上午11時正假座香港銅鑼灣怡和街88號富豪香港酒店低座一樓富豪廳舉行。為確定基金單位持有人出席特別大會並於會上投票之權利，基金單位之過戶登記將於2015年3月11日(星期三)至2015年3月13日(星期五)(包括首尾兩天)暫停，期間將不會辦理登記基金單位過戶。

同時，管理人希望進一步延長物業管理人之委任期至截至及包括2018年6月30日止三個年度，並透過訂立於2015年7月1日生效之補充協議就物業管理協議作出修訂。

## **1. 建議擴大陽光房地產基金投資政策及目標之範圍**

### **A. 有關物業類型之經擴大投資範圍**

如發售通函所述及隨後根據於2009年4月28日召開之特別大會取得基金單位持有人批准作出修訂，陽光房地產基金之投資政策及目標為主要投資於香港或其他地區之寫字樓、零售及其他商業物業，包括工業／寫字樓物業及停車場。

管理人建議擴大陽光房地產基金可投資之物業類型至明確地包括工業物業、酒店及服務式住宅。

建議修改將(其中包括)容許陽光房地產基金在物業投資方面更具靈活性，包括投資於管理人根據現行市況認為有良好投資潛力之工業物業、酒店及服務式住宅。更加多元化之投資範圍將容許陽光房地產基金適時把握不同類型物業之投資機會，最終目標為增強陽光房地產基金之競爭力及提高基金單位持有人之資產回報。擴大投資範圍將容許管理人籌劃各項活動，包括但不限於當市況、政府政策及規例出現變化而導致相關活動成為可行選擇時收購工業樓宇進行活化，及將陽光房地產基金現有之寫字樓物業轉型為酒店或服務式住宅(惟須遵守相關法律及監管規定(包括《房地產基金守則》規定)及作出任何必要披露及獲得基金單位持有人批准)。

就有關物業類型之經擴大投資範圍而言，管理人建議對信託契約作出與陽光房地產基金之投資有關之修訂(即物業類型修訂)，詳情載於通函。

## **B. 有關物業發展活動之經擴大投資範圍**

就《房地產基金守則》於2014年8月作出修訂，房地產基金因而在投資於物業發展項目或參與物業發展活動方面更具靈活性，惟(其中包括)就信託契約作出之必要修訂需獲得基金單位持有人批准。《房地產基金守則》之有關修訂包括以下各項：

- (a) 房地產基金須主要投資於房地產項目。無論在任何時候，房地產基金之資產總值至少75%均必須被投資於產生定期租金收入之房地產項目。
- (b) 房地產基金可靈活地投資於物業發展項目或參與物業發展活動(包括新發展項目及重建現有物業)以及投資於空置土地，惟須遵守若干規定及限制。若房地產基金作出物業發展項下之物業投資，該等物業須由房地產基金自物業竣工起計持有至少兩年。

管理人認為，在投資物業發展及相關活動方面具較大靈活性，可令基金單位持有人整體受惠。

管理人將確保從事任何物業發展及相關活動前，其將擁有充足及具備其認為適當及適宜技能、資源及專業知識(不論作為內部員工技能之一部分或在其監督下透過外判予能夠勝任之外方)之員工，以管理物業發展及相關活動。

就有關物業發展活動之經擴大投資範圍而言，管理人建議對信託契約作出與陽光房地產基金之投資有關之修訂(即物業發展活動修訂)及若干附帶修訂，詳情載於通函。

## **C. 有關相關投資之經擴大投資範圍**

除上述《房地產基金守則》有關物業發展及相關活動之修訂外，《房地產基金守則》於2014年8月之修訂亦給予房地產基金更大靈活性以投資於上市證券、非上市債務證券、政府證券及其他公共證券及地產基金，惟須受限於若干限制。

有關相關投資之經擴大投資範圍若被納入信託契約，將給予陽光房地產基金更大靈活性以管理其現金狀況，旨在提高對基金單位持有人之回報，尤以在現金存款利率低企或合適物業投資機會有限的情況。

管理人將確保從事任何相關投資前，其將擁有充足及具備其認為適當及適宜技能、資源及專業知識(不論作為內部員工技能之一部分或在其監督下透過外判予能夠勝任之外方)之員工，以管理相關投資。

就有關相關投資之經擴大投資範圍而言，管理人建議對信託契約作出與陽光房地產基金之投資有關之修訂(即相關投資修訂)及若干附帶修訂，詳情載於通函。

#### **D. 通函所載之進一步詳情**

與有關物業類型之經擴大投資範圍、有關物業發展活動之經擴大投資範圍及有關相關投資之經擴大投資範圍有關之遵守《房地產基金守則》、管理人就規管陽光房地產基金之管理及營運而採納之合規手冊之任何必要更新、以及所涉及之風險因素的摘要之詳情，均載於通函。另請參閱通函內信託契約之相關建議修訂之詳情，以及特別大會通告所載批准有關建議修訂之特別決議案。

### **2. 需要基金單位持有人批准之信託契約之其他修訂**

除上述有關陽光房地產基金投資政策及目標之範圍之修訂外，管理人建議對信託契約作出若干其他修訂，有關修訂需要由基金單位持有人於特別大會上以特別決議案方式批准，當中涉及(其中包括)管理人回購基金單位以及於進行供股時出售若干權益之權力、支付管理人費用之方式。

請參閱通函內信託契約之建議修訂之進一步詳情，以及特別大會通告所載批准該等建議修訂之特別決議案。

### **3. 毋須基金單位持有人批准之信託契約之修訂**

為提高信託契約之清晰度及一致性，及因法規及《收購守則》之術語之更新及其他資料之更新而更新信託契約，管理人建議對信託契約作出其他雜項修訂，該等修訂毋須基金單位持有人批准。

有關對信託契約之該等建議修訂之進一步詳情載於通函內，以供基金單位持有人參考。

### **4. 建議延長若干持續關連人士交易之豁免期**

#### **A. 已授出及延長之首次豁免**

如發售通函披露，在須遵守若干條件的情況下，證監會已就截至及包括2009年6月30日止期間(「首次豁免」)進行之有關關連人士交易，授出豁免嚴格遵守《房地產基金守則》第8章之披露規定及基金單位持有人批准之規定(如適用)。

有關關連人士交易及首次豁免之詳情載於發售通函「關連人士交易－若干交易之豁免」一節(第412至418頁)。

根據首次豁免之條款，基金單位持有人於2009年4月28日舉行之基金單位持有人特別大會上以普通決議案批准，其中包括延長首次豁免至截至及包括2012年6月30日止三個年度(「**2009年延長豁免**」)，該項豁免進一步由基金單位持有人於2012年4月30日舉行之基金單位持有人特別大會上以普通決議案批准延長至截至及包括2015年6月30日止三個年度(「**2012年延長豁免**」)。2009年延長豁免及2012年延長豁免之詳情分別載於2009年通函及2012年通函。除通函所披露者及有關年度上限外，就2009年延長豁免及2012年延長豁免而言，首次豁免之豁免條件繼續適用於陽光房地產基金。

### **B. 2012年延長豁免屆滿**

2012年延長豁免將於2015年6月30日屆滿。根據2012年延長豁免之豁免條件，豁免期限可延長至2015年6月30日後，及／或2012年延長豁免之豁免條件可不時予以修訂，惟須：

- (a) 在基金單位持有人大會上以通過普通決議案之方式，獲得於《房地產基金守則》第8.11條所指之有關交易中擁有重大利益者以外之基金單位持有人之批准；
- (b) 管理人根據《房地產基金守則》第10章以公佈方式披露建議延長及／或修改(視情況而定)之詳情，以及須向基金單位持有人刊發通函及通告；及
- (c) 於每次作出任何延長豁免時，該延長豁免期之屆滿日期不得遲於上文(a)項所述之批准之生效日期後陽光房地產基金之第三個整年財政年度結算日。

### **C. 2015年延長豁免**

因此，管理人現建議於特別大會上以普通決議案方式尋求基金單位持有人批准(a)進一步延長2012年延長豁免至截至及包括2018年6月30日止三個年度，及(b)為有關關連人士交易訂立新年度上限。尋求2015年延長豁免所涉及之有關關連人士交易與發售通函「關連人士交易－若干交易之豁免」一節(第412至414頁)及與2009年通函以及2012年通函所述者屬於相同類別。

管理人已向證監會提交2015年延長豁免申請。2015年延長豁免及新年度上限之詳情載於通函。

#### **D. 獨立董事委員會及獨立財務顧問**

獨立董事委員會已由董事會成立，就2015年延長豁免及新年度上限向獨立基金單位持有人提供意見。獨立財務顧問－盛百利財務顧問有限公司已獲委任為獨立財務顧問，就2015年延長豁免及新年度上限向獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人提供其意見。

謹請基金單位持有人垂注通函所載「有關2015年延長豁免之獨立董事委員會函件」，其中載有獨立董事委員會就2015年延長豁免及新年度上限致獨立基金單位持有人之推薦建議，及通函所載「有關2015年延長豁免之獨立財務顧問函件」，其中載有獨立財務顧問就2015年延長豁免及新年度上限致獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人之意見。

#### **5. 物業管理協議之建議修訂**

物業管理人根據物業管理協議之委任期將於2015年6月30日屆滿。管理人希望按物業管理協議相同之條款及條件(受限於下述建議修訂)，透過訂立於2015年7月1日生效之補充協議，進一步延長物業管理人之委任期至截至及包括2018年6月30日止三個年度。

目前，按物業管理協議規定，物業管理人有權就提供市場推廣服務收取市場推廣服務費。物業管理協議亦有提供不同情況，以釐定物業管理人之佣金。

為闡明就租約及許可使用應支付予物業管理人之佣金之釐定方式以及降低於建議延長任期內根據物業管理協議應支付予物業管理人之若干佣金比率，管理人希望對物業管理協議作出修訂，致使：

- 闡明適用於租約之所有現行佣金比率同樣適用於許可使用；
- 取得為期不足12個月之租約或許可使用之現行佣金比率(即相等於基本租金或許可使用費總額之10%之佣金)及取得續期不足12個月之租約或許可使用之現行佣金比率(即相等於半個月基本租金或許可使用費之佣金)均修訂為(i)半個月基本租金或許可使用費或(ii)租金或許可使用費總額之10%(以較低者為準)；及

- 就由第三方代理取得之任何租約、許可使用或租約／許可使用續期而言，根據管理人之推薦建議可能支付予物業管理人之佣金比率，將調低至最高為按物業管理協議所載之不同情況下的現行佣金比率之一半。

於作出相關修訂後，在不同情況下應支付予物業管理人之各項佣金概述如下：

- (a) 就取得為期三年或以上之租約或許可使用，收取相等於一個月基本租金或許可使用費之佣金；
- (b) 就取得為期一年或以上但少於三年之租約或許可使用，收取相等於半個月基本租金或許可使用費之佣金；
- (c) 就取得續期一年或以上之租約或許可使用，收取相等於半個月基本租金或許可使用費之佣金；
- (d) 就取得為期不足 12 個月之租約、許可使用或續期，收取相等於半個月基本租金或許可使用費，或租金或許可使用費總額之 10% (以較低者為準) 之佣金；
- (e) 就於租約或許可使用期內按租約或許可使用協議條款處理之各項租金或許可使用費檢討，收取相等於四分之一個月基本租金或許可使用費(檢討後)之佣金；及
- (f) 倘由有關物業公司委任之第三方代理取得租約、許可使用或續期，就物業管理人於有關租約、許可使用或續期之工作而言及根據管理人之推薦建議，該有關物業公司可就有關租約、許可使用或續期全權酌情向物業管理人支付佣金，惟任何該等佣金不得超過上述(a)至(e)項(視情況而定)所訂明之比率的一半。

由於按物業管理協議(經建議之補充協議修訂及續訂)預期將於截至 2018 年 6 月 30 日止三個財政年度之每年支付予物業管理人之費用低於陽光房地產基金於最近期刊發之經審核財務報表內披露之最新資產淨值 5%，因此，根據《房地產基金守則》第 8.9 條，物業管理協議(經該等修訂)項下之交易毋須取得基金單位持有人批准。倘日後陽光房地產基金於某一財政年度支付予物業管理人之該等費用超出 5% 之限額，陽光房地產基金將會遵守《房地產基金守則》當時適用之規定。

## 6. 通函及特別大會通告

通函連同特別大會通告及特別大會之代表委任表格將於 2015 年 2 月 17 日(星期二)寄發予基金單位持有人。特別大會將於 2015 年 3 月 13 日(星期五)上午 11 時正假座香港銅鑼灣怡和街 88 號富豪香港酒店低座一樓富豪廳舉行。謹請基金單位持有人垂注通函所載

之「基金單位持有人特別大會通告」，其中載有關於批准建議擴大投資政策及目標之範圍及信託契約之其他建議修訂之建議特別決議案，及關於批准2015年延長豁免及新年度上限之建議普通決議案之全文。

## 7. 暫停辦理登記基金單位持有人過戶

為釐定基金單位持有人出席特別大會並於會上投票的資格，基金單位之過戶登記將於2015年3月11日(星期三)至2015年3月13日(星期五)(包括首尾兩日)暫停，期間將不會辦理基金單位過戶登記手續。為符合資格出席特別大會(或其任何續會)並於會上投票，所有基金單位轉讓文件連同相關基金單位證書及填妥之過戶表格須於2015年3月10日(星期二)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22樓，以辦理登記手續。

### 釋義

「2009年通函」	指	管理人於2009年4月2日刊發的通函，內容有關(其中包括)延長首次豁免至截至及包括2012年6月30日止三個年度
「2012年通函」	指	管理人於2012年3月30日刊發的通函，內容有關(其中包括)延長2009年延長豁免至截至及包括2015年6月30日止三個年度
「2015年延長豁免」	指	按本公佈及通函所述建議延長有關關連人士交易之2012年延長豁免(包括訂立新年度上限)
「董事會」	指	董事會
「通函」	指	於2015年2月17日刊發及寄予基金單位持有人之通函，載有(其中包括)(i)建議擴大陽光房地產基金之投資政策及目標之範圍之詳情、(ii)建議修訂信託契約、(iii)建議2015年延長豁免連同獨立董事委員會致獨立基金單位持有人之推薦建議、獨立財務顧問就2015年延長豁免致獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人之意見函件及(iv)特別大會通告
「關連人士」	指	具有《房地產基金守則》賦予該詞彙之涵義
「董事」	指	管理人之董事

「特別大會」	指	將於2015年3月13日舉行之基金單位持有人特別大會及其任何續會，以考慮及酌情批准(其中包括)建議擴大陽光房地產基金投資政策及目標之範圍、建議修訂信託契約及建議2015年延長豁免
「特別大會通告」	指	通函所載之特別大會通告
「有關物業發展活動之經擴大投資範圍」	指	建議擴大陽光房地產基金之投資政策範圍，使其具靈活性可參與或從物業發展及相關活動(受限於《房地產基金守則》及信託契約)，將由基金單位持有人考慮及酌情批准為特別大會通告所載第2項建議特別決議案之一部分
「有關物業類型之經擴大投資範圍」	指	建議擴大陽光房地產基金之投資政策範圍，使其具靈活性可投資於工業物業、酒店及服務式住宅(受限於《房地產基金守則》及信託契約)，將由基金單位持有人考慮及酌情批准為特別大會通告所載第1項建議特別決議案之一部分
「有關相關投資之經擴大投資範圍」	指	建議擴大陽光房地產基金之投資政策範圍，使其具靈活性可投資於相關投資(受限於《房地產基金守則》及信託契約)，將由基金單位持有人考慮及酌情批准為特別大會通告所載第3項建議特別決議案之一部分
「恒基地產」	指	恒基兆業地產有限公司(Henderson Land Development Company Limited)，一家於香港成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	就2015年延長豁免及新年度上限向獨立基金單位持有人提供意見而成立之獨立董事委員會，成員包括關啟昌先生及謝國生博士(均為獨立非執行董事)

「獨立財務顧問」	指	盛百利財務顧問有限公司，獲證監會發牌可進行《證券及期貨條例》項下第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)之受規管活動，並獲委任為獨立財務顧問，以就2015年延長豁免向獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人提供意見
「獨立基金單位持有人」	指	《房地產基金守則》第8.11條所指於2015年延長豁免中擁有重大利益者以外之基金單位持有人
「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
「管理人集團」	指	管理人以及因與管理人有關連而不時屬於陽光房地產基金關連人士之實體或人士，包括物業管理人、恒基地產及集團內其他成員
「新年度上限」	指	通函所載有關關連人士交易分別截至2016年6月30日、2017年6月30日及2018年6月30日止年度之建議新年度上限
「發售通函」	指	於2006年12月8日就首次公開發售基金單位而刊發之發售通函
「普通決議案」	指	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10%的基金單位持有人
「物業公司」	指	一家為持有陽光房地產基金之物業而被收購或成立之特定用途公司
「物業發展活動修訂」	指	就有關物業發展活動之經擴大投資範圍而對信託契約作出之建議修訂，其詳情載於通函，將由基金單位持有人考慮及酌情批准為特別大會通告所載第2項建議特別決議案之一部分

「物業發展及相關活動」	指	根據《房地產基金守則》，進行收購一棟建築物內的未竣工單位及進行物業發展(包括新發展項目及重建現有物業)
「物業管理協議」	指	管理人與物業管理人於2006年11月29日訂立之協議(而陽光房地產基金旗下多間擁有物業之公司隨後加入)，就陽光房地產基金之物業提供若干物業管理及租務管理以及市場推廣服務，經管理人與物業管理人分別於2009年4月28日及2012年6月25日訂立之補充協議修訂
「物業管理人」	指	恒基陽光物業管理有限公司(Henderson Sunlight Property Management Limited)，作為陽光房地產基金之物業管理人，或可能不時獲委任為陽光房地產基金物業管理人之其他人士
「物業類型修訂」	指	就有關物業類型之經擴大投資範圍而對信託契約作出之建議修訂，其詳情載於通函，將由基金單位持有人考慮及酌情批准為特別大會通告所載第1項建議特別決議案之一部分
「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)
「有關關連人士交易」	指	陽光房地產基金集團(作為一方)與SKFE關連人士集團及／或管理人集團(作為另一方)之間涉及(i)租賃及許可使用安排或(ii)物業管理及營運之持續關連人士交易，有關詳情載於發售通函及通函
「相關投資」	指	以下金融工具：(i)於聯交所或其他國際認可證券交易所上市之證券；(ii)非上市債務證券；(iii)政府及其他公共證券；及(iv)當地或海外物業基金

「相關投資修訂」	指	就有關相關投資之經擴大投資範圍而對信託契約作出之建議修訂，其詳情載於通函，將由基金單位持有人考慮及酌情批准為特別大會通告所載第3項建議特別決議案之一部分
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「《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)
「SKFE」	指	Shau Kee Financial Enterprises Limited，一家於英屬處女群島成立之有限公司，由恒基地產之主席李兆基博士之家族信託全資擁有的投資控股公司
「SKFE 關連人士集團」	指	SKFE 持有人、SKFE 持有人有聯繫者(定義見《房地產基金守則》)以及因與SKFE 持有人有關連而不時屬於陽光房地產基金關連人士之實體或人士
「SKFE 持有人」	指	SKFE 之全資附屬公司，為陽光房地產基金之主要持有人
「特別決議案」	指	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75%或以上的大多數票數(以點票方式)通過之決議案，惟出席大會之法定人數必須為兩名或以上合共持有已發行基金單位25%之基金單位持有人
「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
「陽光房地產基金集團」	指	陽光房地產基金、陽光房地產基金根據《房地產基金守則》及信託契約擁有及控制之特定用途公司及陽光房地產基金持有或控制之其他公司或實體
「《收購守則》」	指	《公司收購、合併及股份回購守則》(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(分別經2006年6月1日、2006年11月28日、2009年4月28日、2010年7月23日及2012年4月30日訂立之五份補充契約補充)(經不時修改、補充或修訂)
「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。通函中提及之受託人，按文義要求，指作為代表陽光房地產基金行事及按管理人指示行事之受託人
「基金單位」	指	陽光房地產基金之一個基金單位
「基金單位持有人」	指	登記為持有基金單位之任何人士

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，2015年2月16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：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。