

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

收購安隆商業大廈餘下之權益

管理人欣然宣佈：

- (i) 於2015年5月8日，陽光房地產基金(透過奇芬(一間由陽光房地產基金全資擁有及控制之特定用途公司))與第一賣方(為獨立第三方)訂立交換協議，據此，奇芬同意將裕輝1樓出售予第一賣方以換取安隆6A室及為達到相等價值的款項港幣8百萬元(即物業交換)。物業交換已於2015年7月3日完成；及
- (ii) 於2015年6月26日，陽光房地產基金(透過旺冠(一間由陽光房地產基金全資擁有及控制之特定用途公司))與第二賣方(為獨立第三方)訂立買賣協議，據此，旺冠同意以代價港幣16.35百萬元向第二賣方購買安隆21樓(即收購)。收購已於2015年8月3日完成。

根據物業交換，收購安隆6A室及出售裕輝1樓之總代價分別為港幣5.8百萬元及港幣13.8百萬元，較安隆6A室及裕輝1樓各自於2015年4月30日之評估值溢價分別約42.51%及約1.47%。而收購之總代價為港幣16.35百萬元，較安隆21樓於2015年5月31日之評估值溢價約69.78%。根據總估值師之意見，鑑於透過獲得樓宇更大控制權及／或統一業權所創造的利益及價值提升，樓宇主要擁有人在收購樓宇餘下單位時會提出溢價乃市場常見現象。

物業交換及收購各自之總代價佔(i)陽光房地產基金市值總額(按基金單位於緊接相關協議日期前五個營業日在聯交所之平均收市價計算)約0.21%及0.25%；及(ii)陽光房地產基金於2014年12月31日之總資產值(按2014/15年中期報告所披露)約0.08%及0.10%(低於總資產值之15%)。

陽光房地產基金(透過其全資擁有及控制之特定用途公司)於交換完成及收購完成後已成為安隆商業大廈全部單位之唯一擁有人。管理人認為統一樓宇業權符合基金單位持有人之利益。同時，於交換完成及裕輝出售事項於2015年7月31日成交後，陽光房地產基金不再擁有裕輝商業中心之任何權益。

本公佈乃根據《房地產基金守則》第10.3及10.4條而作出。管理人信納根據《房地產基金守則》及信託契約之規定，物業交換及收購毋須經基金單位持有人批准。

概覽

管理人欣然宣佈：

- (i) 於2015年5月8日，陽光房地產基金(透過奇芬(一間由陽光房地產基金全資擁有及控制之特定用途公司))與第一賣方(為獨立第三方)訂立交換協議，據此，奇芬同意將裕輝1樓出售予第一賣方以換取安隆6A室及為達到相等價值的款項港幣8百萬元(即物業交換)。物業交換已於2015年7月3日完成；及
- (ii) 於2015年6月26日，陽光房地產基金(透過旺冠(一間由陽光房地產基金全資擁有及控制之特定用途公司))與第二賣方(為獨立第三方)訂立買賣協議，據此，旺冠同意以代價港幣16.35百萬元向第二賣方購買安隆21樓(即收購)。收購已於2015年8月3日完成。

該等協議之主要條款概要

交換協議

下文載列交換協議之主要條款概要，成交(即交換完成)已於2015年7月3日進行：

日期： 2015年5月8日

訂約方： (i) 第一賣方(作為安隆6A室之賣方及裕輝1樓之買方)；及
(ii) 奇芬(作為裕輝1樓之賣方及安隆6A室之買方)。

主題事項： 根據交換協議，奇芬將出售裕輝1樓予第一賣方以換取安隆6A室及為達到相等價值的款項。

為達到相等價值的款項之支付： 第一賣方須按以下方式支付為達到相等價值的款項港幣8百萬元：

- (i) 第一賣方須於簽署交換協議時向奇芬以現金支付為數相等於為達到相等價值的款項10%之按金，即港幣800,000元；及
- (ii) 第一賣方須於交換完成時向奇芬以現金支付為數港幣7.2百萬元之為達到相等價值的款項餘額。

物業狀況： 安隆6A室及裕輝1樓各自將以「現狀」基準交換並以交吉形式交付，且無任何產權負擔及任何第三方權利。

先決條件： 成交不受限於達成任何先決條件。

印花稅^{附註}： 就為達到相等價值的款項應付或根據交換協議應付之所有印花稅將由第一賣方獨自承擔。

附註：根據香港法例第117章《印花稅條例》第25(7)條，就物業交換而言，僅為達到相等價值的款項須予以徵收印花稅。

第一賣方及奇芬各自已按類同性質及規模之交易的慣常條款於交換協議內作出彌償、保證及承諾。

買賣協議

下文載列買賣協議之主要條款概要，成交(即收購完成)已於2015年8月3日進行：

日期： 2015年6月26日

訂約方： (i) 第二賣方(作為賣方)；及
(ii) 旺冠(作為買方)。

主題事項： 根據買賣協議之條款，第二賣方將出售而旺冠將購買安隆21樓。

代價： 安隆21樓之購買價為港幣16.35百萬元，須由旺冠按以下方式支付：

- (i) 旺冠須於簽署買賣協議時向第二賣方以現金支付為數港幣1,635,000元之按金；及
- (ii) 旺冠須於收購完成日期或之前向第二賣方以現金支付為數港幣14,715,000元之購買價餘額。

物業狀況： 安隆21樓將以「現狀」基準出售並以交吉形式交付，且無任何產權負擔及任何第三方權利。

先決條件： 成交不受限於達成任何先決條件。

印花稅： 就收購應付之所有印花稅將由旺冠承擔。

第二賣方已按類同性質及規模之交易的慣常條款於買賣協議內作出彌償、保證及承諾。

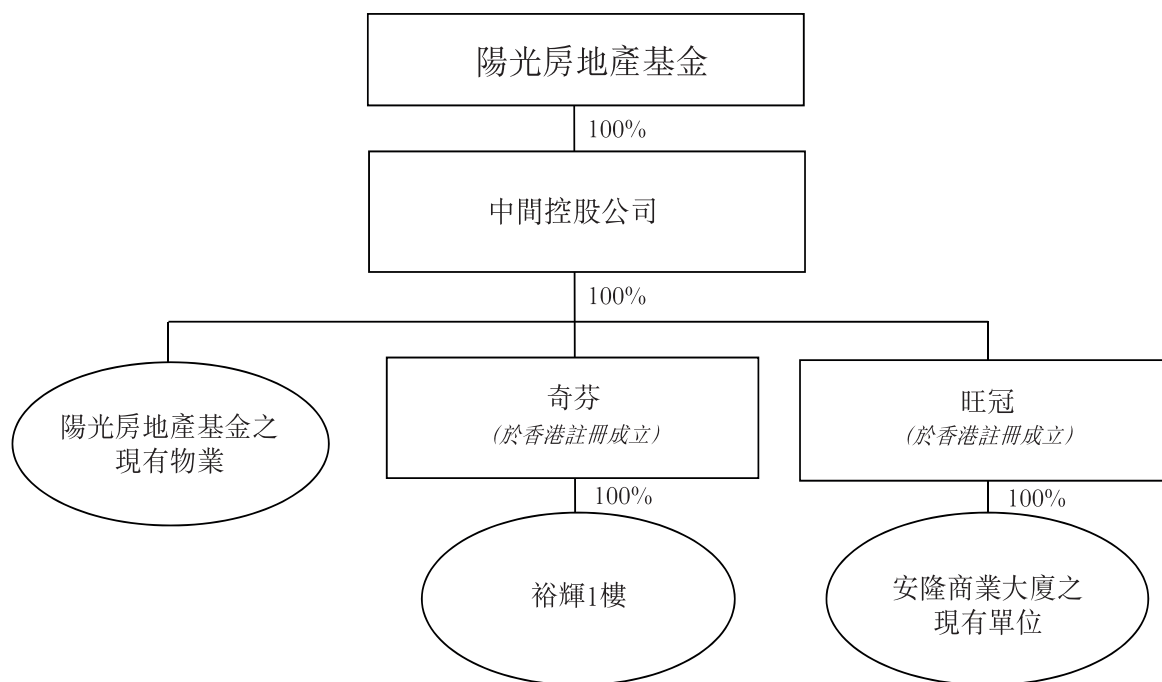
有關物業交換及收購之總代價及評估值之比較概要

基於及經參照相關物業(由總估值師評估)之評估值，有關物業交換及收購(視情況而定)按公平原則之商業磋商後釐定之總代價以及較評估值之溢價載列如下：

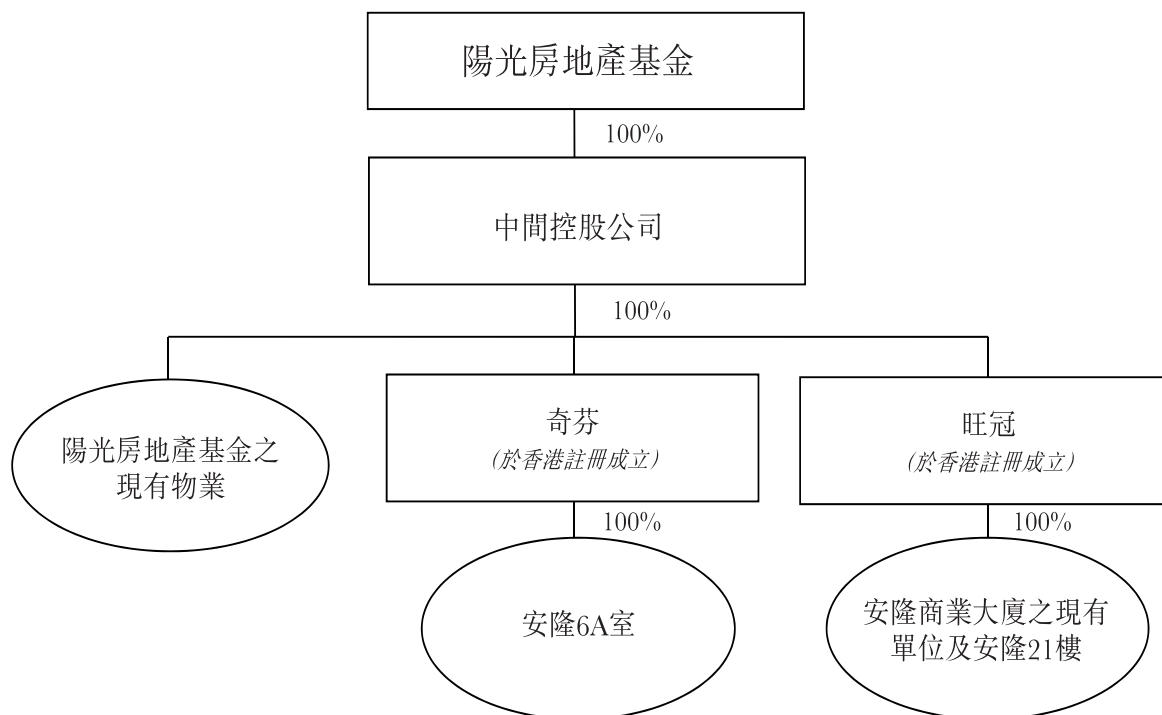
| 物業 | 總代價 (港幣千元) | 於2015年 4月30日 之評估值 (港幣千元) | 於2015年 5月31日 之評估值 (港幣千元) | 代價較 評估值之溢價 (約%) |
|-------|---------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------|
| 裕輝1樓 | 13,800 | 13,600 | 不適用 | 1.47 |
| 安隆6A室 | 5,800 | 4,070 | 不適用 | 42.51 |
| 安隆21樓 | 16,350 | 不適用 | 9,630 | 69.78 |

交換完成及收購完成前後之簡化持有架構

下圖顯示奇芬及旺冠於交換完成及收購完成前所持之物業：



下圖顯示奇芬及旺冠於交換完成及收購完成後所持之物業：



有關裕輝1樓、安隆6A室及安隆21樓之資料

裕輝1樓

裕輝1樓包括香港香港仔香港仔大道208號裕輝商業中心1樓1至6號寫字樓，可出租總面積約2,048平方呎。該物業於交換協議日期前已由陽光房地產基金購入及持有超過兩年。裕輝1樓於交換完成日期為空置。

裕輝1樓於截至2014年12月31日止六個月之營業額(已就括除裕輝商業中心其他樓層之貢獻作出調整)約港幣184,000元，佔陽光房地產基金整體物業組合於相關期間總營業額約0.05%。於2014年12月31日，裕輝1樓之評估值為港幣13.4百萬元，佔陽光房地產基金整體物業組合於相關日期之總評估值約0.08%。

如管理人於日期為2015年5月29日及2015年7月31日刊發之公佈所披露，陽光房地產基金以公開招標形式(透過亨威國際有限公司及陽光房地產金融資有限公司)出售裕輝商業中心地下多間舖位及各層(除1樓外)多個寫字樓單位(「裕輝出售事項」)。於交換完成及裕輝出售事項於2015年7月31日成交後，陽光房地產基金於裕輝商業中心不再擁有任何權益。

有關裕輝1樓之其他資料及詳情可於管理人早前刊發之年報、中期報告及其他公佈內查閱，惟有關裕輝商業中心所披露之資料包括陽光房地產基金於該物業擁有之其他單位及樓層。

安隆6A室及安隆21樓

安隆6A室包括香港駱克道276-278號安隆商業大廈6樓1號寫字樓，可出租總面積為552平方呎。安隆6A室於交換完成日期為空置。

安隆21樓包括香港駱克道276-278號安隆商業大廈21樓1號及2號寫字樓，可出租總面積為1,090平方呎。安隆21樓於收購完成日期為空置。

物業交換及收購之理由

出售裕輝1樓之總代價高於其於2015年4月30日之評估值，以及鑒於基金單位之成交價較每基金單位資產淨值出現折讓，故此該項出售可帶來增值。此外，裕輝1樓為陽光房地產基金之非核心物業。如前文所述，陽光房地產基金於裕輝商業中心擁有之餘下單位及樓層亦已透過公開招標出售。

於交換完成及收購完成前，陽光房地產基金(透過其全資擁有及控制之特定用途公司)擁有安隆商業大廈之大部分業權(所佔的不分割份數為94%)，而餘下部分(即安隆6A室及安隆21樓所佔的不分割份數)則分別由第一賣方及第二賣方擁有。陽光房地產基金(透過其全資擁有及控制之特定用途公司)於交換完成及收購完成後已成為安隆商業大廈全部單位之唯一擁有人。

統一安隆商業大廈之業權將可透過以下方式提升物業資本價值及提高物業整體內部回報率：(i)免除按安隆商業大廈之公契而提供物業管理服務所節省之成本；(ii)在單一業權下整體物業所提升之租金／資產價值；及(iii)在目前利率環境下所得之正利差。統一樓宇業權亦可讓管理人在樓宇用途及翻新方面擁有更大靈活性。

安隆6A室及安隆21樓均由陽光房地產基金以較其各自之評估值大幅溢價作出收購。根據總估值師之意見，(i)鑒於透過獲得樓宇更大控制權及／或統一業權所創造的利益及價值提升，樓宇主要擁有人在收購樓宇餘下單位時會提出溢價乃市場常見現象；及(ii)(在其他條件相同下)收購餘下單位所提供之溢價可能會隨著樓宇主要擁有人於樓宇業權增加而上升為一般常見情況。管理人亦審閱了毗鄰地區之整棟寫字樓近期交易情況，當中整棟寫字樓物業相對分層寫字樓物業之交易溢價有顯著差距。

管理人認為支付該等溢價以收購安隆商業大廈之餘下單位乃符合基金單位持有人的利益，並認為統一樓宇業權之利益會高於收購所涉及之成本。

物業交換及收購之財務影響及資金安排

由於物業交換及收購所涉及之規模及代價並不重大，該等交易對陽光房地產基金之財務狀況相較其於2014年12月31日(按2014/15年中期報告所披露)之狀況，不會產生任何重大不利影響。

管理人目前並無計劃就安隆6A室及安隆21樓進行大規模翻新或改善工程，並且預期不會就以上物業作出任何重大資本開支。

收購之購買價連同開支約港幣18百萬元以陽光房地產基金之自身現金撥付。因此，收購不會導致陽光房地產基金的資產負債比率於收購完成後產生任何變動。

根據信託契約，管理人有權收取(i)相等於按裕輝1樓於2015年4月30日之評估值0.5%計算之出售費用；及(ii)相等於按安隆6A室於2015年4月30日及安隆21樓於2015年5月31日各自之評估值1%計算之收購費用。經充分考慮後，董事會已議決就物業交換及收購不會收取上述出售費用及收購費用。同時，受託人已知會管理人彼等將不會就物業交換及收購收取額外費用(根據信託契約計算的受託人經常性報酬除外)。

《房地產基金守則》項下之影響以及管理人、董事會及受託人之意見

陽光房地產基金(透過其全資擁有及控制之特定用途公司)於交換完成及收購完成後已成為安隆商業大廈全部單位之唯一擁有人。同時，於交換完成及裕輝出售事項於2015年7月31日成交後，陽光房地產基金不再擁有裕輝商業中心之任何權益。

根據物業交換，收購安隆6A室及出售裕輝1樓之總代價分別為港幣5.8百萬元及港幣13.8百萬元，較安隆6A室及裕輝1樓各自於2015年4月30日之評估值溢價分別約42.51%及約1.47%。而收購之總代價為港幣16.35百萬元，較安隆21樓於2015年5月31日之評估值溢價約69.78%。

由於物業交換構成一項同時涉及收購及出售之交易，該交易參照收購及出售所涉金額較高者分類。物業交換及收購各自之總代價因此佔(i)陽光房地產基金市值總額(按基金單位於緊接相關協議日期前五個營業日在聯交所之平均收市價計算)約0.21%及0.25%；及(ii)陽光房地產基金於2014年12月31日之總資產值(按2014/15年中期報告所披露)約0.08%及0.10%(低於總資產值之15%)。

本公佈乃根據《房地產基金守則》第10.3及10.4條而作出。管理人信納根據《房地產基金守則》及信託契約之規定，物業交換及收購毋須經基金單位持有人批准。

管理人已就《房地產基金守則》第7.5(d)條向證監會作出呈述，而證監會已允許陽光房地產基金使用三層特定用途公司持有安隆6A室，惟須待交換完成及陽光房地產基金可使用的特定用途公司之層數上限在未獲得證監會另行批准之情況下須維持不變。

就管理人作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，(i)第一賣方(為一根據香港法例第332章《職工會條例》登記的職工會)、(ii)第二賣方(為一房地產投資者)及(iii)第一賣方及第二賣方各自的最終實益擁有人均為獨立第三方。因此，根據《房地產基

金守則》，物業交換及收購並無構成陽光房地產基金之關連人士交易。董事會(包括獨立非執行董事)信納，根據交換協議條款進行之物業交換及根據買賣協議條款進行之收購乃按公平原則、依據一般商業條款訂立，屬公平合理且符合陽光房地產基金及基金單位持有人之整體利益。

管理人就安隆6A室及安隆21樓均已進行盡職審查，包括實地查驗及檢查地契及文件。管理人根據其法律顧問孖士打律師行之意見，認為陽光房地產基金(透過其全資擁有及控制的特定用途公司)分別於交換完成及收購完成後持有安隆6A室及安隆21樓良好的可銷售的法定及實益的業權。於盡職審查過程中概無發現重大不合法規事項，管理人滿意盡職審查結果。

基於及僅依據董事會之意見及管理人向受託人提供之資料及確認，及經考慮彼等於《房地產基金守則》及信託契約訂明之職責後，受託人對物業交換及收購並無異議。此外，按此基準，受託人信納：

- (i) 物業交換及收購均與陽光房地產基金之投資政策一致，並符合《房地產基金守則》及信託契約之規定；及
- (ii) 按《房地產基金守則》及信託契約之規定，奇芬及旺冠各自訂立交換協議及買賣協議及其相關交易毋須經基金單位持有人批准。

釋義

除文義另有所指外，本公佈內所用詞彙具有以下涵義：

| | | |
|----------------|---|---|
| 「裕輝1樓」 | 指 | 香港香港仔香港仔大道208號裕輝商業中心1樓，詳細資料載於本公佈「有關裕輝1樓、安隆6A室及安隆21樓之資料」一節 |
| 「2014/15年中期報告」 | 指 | 陽光房地產基金截至2014年12月31日止六個月之中期報告 |
| 「安隆21樓」 | 指 | 香港駱克道276-278號安隆商業大廈21樓，詳細資料載於本公佈「有關裕輝1樓、安隆6A室及安隆21樓之資料」一節 |

| | | |
|--------------|---|--|
| 「收購」 | 指 | 旺冠根據買賣協議之條款向第二賣方購買安隆21樓 |
| 「收購完成」 | 指 | 收購成交根據買賣協議之條款於2015年8月3日進行 |
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |
| 「董事」 | 指 | 管理人之董事 |
| 「為達到相等價值的款項」 | 指 | 第一賣方根據交換協議已付予奇芬港幣8百萬元之款項 |
| 「交換協議」 | 指 | 奇芬與第一賣方於2015年5月8日就交換安隆6A室與裕輝1樓訂立之交換協議 |
| 「交換完成」 | 指 | 物業交換成交根據交換協議之條款於2015年7月3日進行 |
| 「物業交換」 | 指 | 奇芬根據交換協議條款向第一賣方出售裕輝1樓以換取安隆6A室及為達到相等價值的款項 |
| 「第一賣方」 | 指 | 香港坭水建築業職工會，為緊接交換完成前安隆6A室之註冊擁有人及為獨立第三方 |
| 「旺冠」 | 指 | 旺冠發展有限公司Glory Good Development Limited，一間由陽光房地產基金全資擁有及控制之特定用途公司，及為根據買賣協議購買安隆21樓之買方 |
| 「港幣」 | 指 | 香港法定貨幣港元 |
| 「香港」 | 指 | 中華人民共和國香港特別行政區 |
| 「獨立第三方」 | 指 | 並非陽光房地產基金之關連人士(定義見《房地產基金守則》第8章)的獨立第三方 |

| | | |
|-------------|---|--|
| 「奇芬」 | 指 | 奇芬企業有限公司King Firm Enterprises Limited，一間由陽光房地產基金全資擁有及控制之特定用途公司，及為緊接交換完成前裕輝1樓之註冊擁有人 |
| 「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 |
| 「總估值師」 | 指 | 仲量聯行有限公司，陽光房地產基金之總估值師 |
| 「《房地產基金守則》」 | 指 | 香港證券及期貨事務監察委員會發出之《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) |
| 「買賣協議」 | 指 | 第二賣方與旺冠於2015年6月26日就買賣安隆21樓訂立之協議 |
| 「第二賣方」 | 指 | Ken-Wealth Limited，為緊接收購完成前安隆21樓之註冊擁有人及為獨立第三方 |
| 「證監會」 | 指 | 香港證券及期貨事務監察委員會 |
| 「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(經不時修訂、補充及／或以其他方式修改)獲認可以單位信託基金形式組成之集體投資計劃 |
| 「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(經不時修改、補充及修訂) |
| 「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 |
| 「基金單位」 | 指 | 陽光房地產基金之一個基金單位 |
| 「安隆6A室」 | 指 | 香港駱克道276-278號安隆商業大廈6A室，詳細資料載於本公佈「有關裕輝1樓、安隆6A室及安隆21樓之資料」一節 |

| | | |
|-----------|---|---------------------------------------|
| 「基金單位持有人」 | 指 | 登記為持有基金單位之任何人士 |
| 「裕輝出售事項」 | 指 | 具有本公佈「有關裕輝1樓、安隆6A室及安隆21樓之資料」一節賦予該詞之涵義 |
| 「平方呎」 | 指 | 平方呎 |
| 「%」 | 指 | 百分比 |

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8月3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。