

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

透過公開招標擬出售四項物業

管理人宣佈，透過公開招標代表陽光房地產基金擬出售四項物業 — 恒港中心物業、裕輝商業中心物業、百利商業中心物業及御皇臺物業。四項物業分別由數間陽光房地產基金全資擁有及控制之特定用途公司之物業公司所持有。公開招標計劃擬於2015年4月15日或之前推出，並預定於2015年5月29日或之前截標。總估值師就四項物業於2014年12月31日作出評估之估值合共為港幣712.2百萬元。

視乎潛在買家對招標邀請之反應及董事會之決定，招標邀請未必導致出售四項物業中任何一項或全部物業，故此，基金單位持有人及陽光房地產基金的潛在投資者在買賣基金單位時務須審慎行事。管理人將根據《房地產基金守則》就擬出售四項物業適時作出進一步公佈。

緒言及背景

管理人宣佈，透過公開招標代表陽光房地產基金擬出售四項物業。四項物業分別由數間陽光房地產基金全資擁有及控制之特定用途公司之物業公司所持有。

有關四項物業之資料

概述

恒港中心物業：

恒港中心物業包括香港九龍尖沙咀金巴利街1B號全幢恒港中心。

裕輝商業中心物業：

裕輝商業中心物業包括香港香港仔香港仔大道208號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。

百利商業中心物業：

百利商業中心物業包括香港九龍尖沙咀漆咸道南87-105號百利商業中心地下多間舖位。

御皇臺物業：

御皇臺物業包括香港北角英皇道933號御皇臺地下多間舖位、廣告位及安全島以及多個停車位及電單車位。

營運數據及財務資料

物業	可出租面積 (概約)			租用率 ¹ 於 2015 年 3 月 31 日 (%)	截至 2014 年 12 月 31 日止 六個月		於 2014 年 12 月 31 日	
	寫字樓 (平方呎)	零售 (平方呎)	總計 (平方呎)		物業收入淨額 (港幣千元)	佔陽光房地 產基金 整體物業 組合之總 物業收入 淨額之概 約百分比 (%)	評估值 (港幣千元)	佔陽光房地 產基金整體 物業組合之 總評估值之 概約百分比 (%)
恒港中心物業	25,896	3,906	29,802	100.0	3,123	1.09	193,000	1.20
裕輝商業中心物業	39,224	1,479	40,703	97.0	3,842 ²	1.35	234,000	1.45
百利商業中心物業	0	7,934	7,934	100.0	2,202	0.77	125,800	0.78
御皇臺物業	0	9,565	9,565	100.0	2,893	1.01	159,400	0.99
總計：	65,120	22,884	88,004	不適用	12,060	4.22	712,200	4.42

附註：

- 按相關日期已佔用可出租面積佔相關物業可出租總面積之比例計算。
- 已就括除該物業 1 樓於物業收入淨額之貢獻作出調整。

有關四項物業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，除有關裕輝商業中心物業之資料包括該物業1樓（其不包括於擬公開招標之內）。

公開招標之詳情

擬出售四項物業之公開招標計劃建議於2015年4月15日或之前推出，並預定於2015年5月29日或之前截標。招標購買四項物業其中一項或多項物業之邀約將會發出，而四項物業將各自連同租約及其相關之利益一併出售。第一太平戴維斯（香港）有限公司已就該擬出售事項獲委任為獨家代理。管理人在作出審慎及周詳查詢後知悉，第一太平戴維斯（香港）有限公司並非陽光房地產基金就《房地產基金守則》第8章項下所界定之關連人士。

倘管理人決定接納任何遞交的投標書，預期相關物業公司或其控股公司將於2015年5月底或6月初分別與買方制定或以其他方式訂立具約束力之正式合約。視乎可能訂立合約之明確條款，有關買賣預期於2015年7月底或8月初成交。

招標邀約文件並無列示最低售價，但該等文件明確地載有每間物業公司或其控股公司保留其不予接受出價最高的投標書或任何投標書的權利之條文。

於本公佈日期，公開招標計劃尚未展開，且該等物業公司或其控股公司概無就出售四項物業中任何一項物業已訂立任何具約束力之合約。

擬出售事項之理由

管理人銳意為陽光房地產基金之物業組合開發和實行積極的資產提升及營運管理策略；而營運效率及為基金單位持有人創造價值皆為管理物業組合之重要因素。

視乎四項物業可出售之價格，管理人認為由於基金單位之成交價較每基金單位之資產淨值出現折讓，故此擬出售事項可帶來潛在增長。管理人亦僅會在交易將為陽光房地產基金之資產淨值帶來增長之情況下，方會落實出售四項物業。

此外，管理人認為公開招標涉及陽光房地產基金之非核心物業，成功出售有關物業將有助管理人簡化營運及可更有效地分配資源。

符合陽光房地產基金於其年報及中期報告所刊載之投資策略，管理人冀為基金單位持有人創造更多價值而不時尋求之商機，包括但不限於減持陽光房地產基金之物業組合內若干非核心資產。

所得款項用途

倘落實出售四項物業中任何物業，則扣除開支後之所得款項將用作陽光房地產基金集團之一般營運資金。

遵守《房地產基金守則》

視乎潛在買家對招標邀請之反應及董事會之決定，招標邀請未必導致出售四項物業中任何一項或全部物業，故此，基金單位持有人及陽光房地產基金的潛在投資者在買賣基金單位時務須審慎行事。

管理人預算倘及當彼等知悉涉及四項物業其中一項或多項物業之任何出售事項之建議價格及其他條款，並會就任何出售事項訂立協議時，則將就擬出售事項尋求陽光房地產基金受託人之意見。

管理人於有關出售四項物業中任何物業可能落實時，將遵守《房地產基金守則》之相關規定。管理人將根據《房地產基金守則》就擬出售四項物業適時作出進一步公佈。

一般資料

本公佈由管理人自願作出，以向基金單位持有人及投資者提供有關陽光房地產基金之資料。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，以下詞彙具有以下涵義：

「百利商業中心物業」	指	香港九龍尖沙咀漆咸道南 87-105 號百利商業中心之某些部分；詳細資料載於上文「有關四項物業之資料」一節
「董事會」	指	董事會
「董事」	指	管理人之董事
「恒港中心物業」	指	香港九龍尖沙咀金巴利街 1B 號全幢恒港中心；詳細資料載於上文「有關四項物業之資料」一節
「四項物業」	指	為恒港中心物業、裕輝商業中心物業、百利商業中心物業及御皇臺物業之統稱

「可出租面積」	指	就一項物業而言，有關物業公司釐定為該物業於任何特定時間可予出租之面積，包括物業整體可共同使用之公用或樓宇設施範圍，亦包括就管理及維護物業作配套用途之面積（不包括停車場面積）
「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
「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
「物業收入淨額」	指	就任何物業而言，出租物業產生之總收入（包括但不限於租金、許可使用費、停車場收入以及租金相關收入如管理費及空調費等）扣除與該物業之擁有權及管理相關之費用及支出
「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
「物業公司」	指	昌明科技有限公司 Strong Bright Technology Limited （為恒港中心物業之業主）、利萬發展有限公司 Lucky Million Development Limited （為裕輝商業中心物業之業主）、新萬發展有限公司 Newcorp Development Limited （為百利商業中心物業之業主）及傑運發展有限公司 Smart Fortune Development Limited （為御皇臺物業之業主）；及當中任何一間公司為「物業公司」
「《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）
「御皇臺物業」	指	香港北角英皇道 933 號御皇臺之某些部分；詳細資料載於上文「有關四項物業之資料」一節
「陽光房地產基金」	指	陽光房地產投資信託基金，根據香港法律第 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

「租約」	指	就四項物業中任何物業而言，物業之租約、租賃協議、許可使用證及／或出租文件（或經補充函件及／或個人擔保及／或其他附件補充及／或修訂），包括有關物業公司於出售相關物業成交前於其一般營運過程中所訂立或擬訂立之其後所有租約、租賃協議、許可使用證、補充函件及有關出租相關物業之其他文件
「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
「裕輝商業中心物業」	指	香港香港仔香港仔大道 208 號裕輝商業中心之某些部分；詳細資料載於上文「有關四項物業之資料」一節
「%」	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 4 月 14 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。