

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

透過公開招標出售物業

茲提述日期為2015年4月14日由管理人刊發之公佈，內容有關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。公開招標計劃已於2015年5月26日結束。

管理人欣然宣佈，於2015年5月29日，陽光房地產基金(透過有關賣方)已簽訂有關待售物業—恒港中心物業、裕輝商業中心物業及御皇臺物業之獲接納投標文件，且買方(全部均為獨立第三方)已根據獲接納投標文件之條款支付訂金合共港幣36百萬元。出售目標物業公司及出售目標物業將分別於2015年7月31日及2015年8月31日完成成交。

受限於就出售目標物業公司所作出之成交後調整，總代價(即港幣919,520,000元)相等於(i)待售物業之合計評估值溢價約51.7%；(ii)陽光房地產基金總市值(按緊接本公佈日期前五個營業日基金單位於聯交所之平均收市價計算)約14.3%；及(iii)陽光房地產基金於2014年12月31日總資產值(按2014/15年中期報告所披露)之5.5%(低於總資產值之15%)。

管理人信納根據《房地產基金守則》之規定，有關賣方接納由買方遞交之投標文件及據此擬進行之相關交易毋須經基金單位持有人批准。

茲提述日期為2015年4月14日由管理人刊發之公佈，內容有關透過公開招標代表陽光房地產基金擬出售四項物業。公開招標計劃已於2015年5月26日結束。

管理人欣然宣佈，於2015年5月29日，陽光房地產基金(透過有關賣方)已簽訂有關待售物業之獲接納投標文件，其構成出售目標物業公司全部股權(連同相關貸款)及目標物業之具約束力協議。第一太平戴維斯已就該等出售獲委任為獨家代理，而總估值師已就該等出售獲委任對四項物業中每項物業提供評估值。

另外，就百利商業中心物業而言，亦已接獲有效的投標。然而，管理人認為所接獲的投標並未達到充份反映此項物業價值的理想水平，決定從公開招標中撤回出售百利商業中心物業。根據投標文件，賣方明確保留(當中包括)其不接受最高或任何投標之權利。

該等出售之詳情

每項待售物業之代價為購買相關待售物業之最高投標價。

該等出售各自之賣方、買方、代價及相關評估值載列如下。

該等出售之 主題事項	賣方	買方 ¹	代價 (港幣千元)	於2014年	於2015年	代價較於
				12月31日之 評估值 (港幣千元)	4月30日之 評估值 (港幣千元)	2015年4月30日 評估值之溢價 (%)
恒港物業公司	(1) 嘉昇投資有限公司 ² (2) 陽光房地產基金 融資有限公司 ³	Merit Ascent International Limited	336,880 ^{4及5}	193,000	200,700	67.9
裕輝物業公司	(1) 亨威國際有限公司 ² (2) 陽光房地產基金 融資有限公司 ³	ISKM Investment Pte. Ltd.	300,640 ^{4及5}	234,000	237,400	26.6
御皇臺物業	傑運發展有限公司 (即御皇臺物業公司)	Most Right Limited	282,000	159,400	168,100	67.8
總計			919,520	586,400	606,200	51.7

附註：

1. 就管理人所信，買方為潛在房地產投資者。
2. 嘉昇投資有限公司及亨威國際有限公司分別為持有恒港物業公司及裕輝物業公司全部股權之控股公司。
3. 陽光房地產金融有限公司將轉讓各目標物業公司所欠貸款之利益予相關買方。
4. 恒港物業出售及裕輝物業出售各自之代價將受限於成交後調整，詳情載於下文「獲接納投標文件之主要條款概要－成交後調整」一節。
5. 代價乃參照相關物業的價值以及相關目標物業公司的流動資產／負債淨值(其金額並不重大)而釐定。

獲接納投標文件之主要條款概要

下文載列買方所提交及賣方所接納之投標文件(即獲接納投標文件)之主要條款概要。除上文所載賣方及買方之身份、該等出售之主題事項及相關代價及下文所述僅適用於出售目標物業或僅適用於出售目標物業公司之條款外，每份獲接納投標文件之條款及條件大致相同。

接納日期： 2015年5月29日

訂約方： 請參閱上文「該等出售之詳情」一節。

支付條款：

- (i) 買方於遞交投標文件時已同時以銀行本票向賣方律師支付首期訂金；
- (ii) 買方須於2015年6月3日或之前以銀行本票向賣方律師支付數額相等於代價之10%扣除首期訂金之金額作為後續訂金(首期訂金連同後續訂金合計相等於代價之10%)；及
- (iii) 代價之餘額(即代價之90%)將由買方於成交日期向賣方支付。

條件： 物業連同租約及其相關之利益一併出售。

先決條件： 成交不受限於達成任何先決條件。

成交： 除非另一方遵守文件所述之有關責任，否則訂約方概毋須完成獲接納投標文件。出售目標物業公司及出售目標物業將分別於2015年7月31日及2015年8月31日或訂約方以書面達成共識之其他日期完成成交。

賣方之彌償保證：僅就出售目標物業公司而言：

賣方應就相關目標物業公司因香港稅務局不容許相關目標物業公司於成交前課稅年度內之利得稅評稅中扣除(i)相關目標物業公司之管理及物業管理費用；及／或(ii)相關目標物業公司產生之租賃佣金，從而產生之稅務責任向買方作出彌償。賣方的彌償保證須受獲接納投標文件所載限制(例如時限及總責任金額等)所規限。

買方擔保： 倘買方為法團，買方的最終實益擁有人須向賣方作出不可撤回之擔保或承諾，其中包括根據獲接納投標文件的條款履行買方責任(包括付款責任)。

於獲接納投標文件項下，賣方並無向買方提供任何擔保。

未能遵守獲接納投標文件之條款／未能成交：僅就出售目標物業而言：

- (i) 倘買方未能遵守或依循獲接納投標文件之任何條款及條件，賣方可以書面通知買方或其律師終止獲接納投標文件。首期訂金及後續訂金(倘已由買方支付)將由賣方全權沒收。在有關終止決定後，賣方可將目標物業或其任何部分重售、出租、或以其他方式處理。在不損害賣方就追討因買方違反獲接納投標文件引致之實際損失之權利下，在該重售時所產生之任何價格差額(經計入被賣方沒收之金額，如有)將由買方補足及與該重售或任何意圖重售有關之所有費用將由買方承擔，及賣方有權向買方追討該等價格差額及費用。
- (ii) 倘賣方未能根據獲接納投標文件之條款完成目標物業出售時，買方有權採取法律行動以促使獲接納投標文件得以履行。

僅就出售目標物業公司而言：

- (i) 倘買方未能遵守或依循獲接納投標文件之任何條款及條件，賣方可 (a) 延遲成交至不超過成交日期起計十日之日期；或 (b) 在切實可行情況下繼續進行成交；或 (c) 撤銷獲接納投標文件，彼或獲接納投標文件之另一方或任何其他第三方均毋須負任何責任；或 (d) 豁免買方在獲接納投標文件項下之所有或任何責任。倘賣方撤銷獲接納投標文件，在不損害賣方在獲接納投標文件項下對買方之任何其他權利或索償的情況下，買方須按悉數彌償基準支付有關賣方就協商、籌備、簽署、終止及完成獲接納投標文件而產生之所有成本、支出及開支。
- (ii) 倘賣方未能根據獲接納投標文件之條款完成目標物業公司出售，買方可 (a) 延遲成交至不超過成交日期起計十日之日期；或 (b) 在切實可行情況下繼續進行成交；或 (c) 豁免賣方在獲接納投標文件項下之所有或任何責任。

成交後調整：

僅就出售目標物業公司而言：

代價需就參考相關目標物業公司之流動資產／負債淨值之變動作出上調或下調，而該變動乃透過比較流動資產／負債淨值 (i) 於成交時在成交結算表 (將獲獨立會計師審閱) 中列示之金額及 (ii) 由管理人於相關買賣協議之日期時估算之金額而釐定。

據管理人審慎估計，該項調整 (如有) 金額並不重大，且不會導致該等出售之分類有所變更。

管理人信納所有條款及條件 (包括上文披露的擔保及彌償保證安排) 就類似性質及規模的交易而言乃合乎慣例。

有關待售物業之資料

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。

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。

除裕輝商業中心1樓外，待售物業代表陽光房地產基金於恒港中心、裕輝商業中心及御皇臺之全部權益。

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)		營業額 (港幣千元)	佔陽光 房地產 基金整體 物業組合 之總營業額 之概約 百分比 (%)	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	4,326	1.17	3,123	1.09	193,000	1.20
裕輝商業中心物業	39,224	1,479	40,703	97.0	5,363 ²	1.45	3,842 ²	1.35	234,000	1.45
御皇臺物業	0	9,565	9,565	100.0	3,417	0.92	2,893	1.01	159,400	0.99
總計：	65,120	14,950	80,070	不適用	13,106	3.54	9,858	3.45	586,400	3.64

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。
- 已就括除裕輝商業中心1樓於營業額或物業收入淨額(視乎情況)之貢獻作出調整。

有關待售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披露資料包括該物業1樓(其不包括於該等出售之內)。

該等待售物業概無按接納日期起計購入少於兩年。該等出售構成有關賣方出售於每項待售物業中之全部權益。於成交後，陽光房地產基金及有關賣方將不再擁有任何待售物業之任何權益。

該等出售之理由及財務影響

該等出售各自之代價均高於相關待售物業之評估值，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，因此該等出售可帶來增值。此外，該等出售涉及陽光房地產基金之非核心物業，將有助管理人簡化營運及可更有效地分配資源。

成交後，陽光房地產基金預期將自該等出售錄得一次性收益，金額為該等出售產生之所得款項淨額與待售物業於成交日期之賬面值比較所得(該賬面值將計入待售物業於2015年6月30日(即成交日期前最近期適用之評估日期)之評估值)。鑒於每項待售物業所取得之代價較評估值出現溢價，每項待售物業於2015年6月30日之評估值預期將會提高，以反映該等市場交易之價值。因此，從該等出售錄得之一次性收益預計不大；然而，由於(其中包括)待售物業之估值提高，陽光房地產基金於截至2015年6月30日止財政年度預期將錄得投資物業公允價值增加。

根據信託契約，管理人有權收取相等於按該等待售物業之評估值0.5%計算之出售費用。經充分考慮後，董事會已議決不會就此項交易收取上述出售費用。同時，受託人已知會管理人將不會就該等出售收取額外費用。

於成交後，預期該等出售將導致物業收入淨額及分派自成交日期起稍為減少。鑒於該等出售之規模，該財務影響預期有限。由於現時無意將該等出售之若干所得款項用於償還部分陽光房地產基金之銀行借款，預期該等出售將不會為陽光房地產基金之資產負債比率帶來重大變動。

所得款項用途

該等出售之所得款項總額(即總代價)為港幣919,520,000元。管理人現時擬將(於總代價中扣除約港幣10,500,000元之相關開支後)所得款項淨額用作陽光房地產基金之一般營運資金。

《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

受限於就出售目標物業公司所作出之成交後調整，總代價(即港幣919,520,000元)相等於(i)待售物業之合計評估值溢價約51.7%；(ii)陽光房地產基金總市值(按緊接本公佈日期前五個營業日基金單位於聯交所之平均收市價計算)約14.3%；及(iii)陽光房地產基金於2014年12月31日總資產值(按2014/15年中期報告所披露)之5.5%(低於總資產值之15%)。

管理人信納根據《房地產基金守則》之規定，有關賣方接納由買方遞交之投標文件及據此擬進行之相關交易毋須經基金單位持有人批准。

就管理人作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，各買方及第一太平戴維斯(及彼等各自之最終實益擁有人)為獨立第三方。因此，根據《房地產基金守則》該等出售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，根據獲接納投標文件條款進行之該等出售及據此擬進行之相關交易乃按公平原則、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。

根據董事會之意見及管理人向受託人提供之資料及確認，經考慮彼等於信託契約及《房地產基金守則》訂明的職責，受託人信納：

- (i) 該等出售符合《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》之規定，有關賣方接納由買方遞交之投標文件及據此擬進行之相關交易毋須經基金單位持有人批准。

一般資料

本公佈乃根據《房地產基金守則》第10.3條而作出。管理人將於成交時作出進一步公佈。

釋義

除文義另有所指外，本公佈內所用詞彙具有以下涵義：

「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

「接納日期」	指	買方遞交之投標文件獲賣方接納之日期，即2015年5月29日
「獲接納投標文件」	指	(i) 恒港物業獲接納投標文件；(ii) 裕輝物業獲接納投標文件；及(iii) 御皇臺物業獲接納投標文件之統稱，及各自為「 獲接納投標文件 」
「總代價」	指	買方就該等出售根據獲接納投標文件之條款應付賣方之代價總額
「評估值」	指	由總估值師就該等出售評估待售物業各自於2015年4月30日之評估值
「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
「董事會」	指	董事會
「成交」	指	根據獲接納投標文件之條款於成交日期完成該等出售
「成交日期」	指	(i) 2015年7月31日(就出售目標物業公司而言)；及(ii) 2015年8月31日(就出售目標物業而言)
「代價」	指	相關買方就相關出售根據相關獲接納投標文件之條款應付之代價
「董事」	指	管理人之董事
「該等出售」	指	(i) 恒港物業出售；(ii) 裕輝物業出售；及(iii) 御皇臺物業出售之統稱，及各自為「 出售 」
「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；詳細資料載於本公佈「有關待售物業之資料」一節

「恒港物業獲接納投標文件」	指	相關買方就恒港物業公司之全部股權連同相關貸款遞交之投標文件，已獲相關賣方於接納日期接納
「恒港物業公司」	指	昌明科技有限公司 Strong Bright Technology Limited，恒港中心物業之登記擁有人，一間由陽光房地產基金全資擁有及控制之特定用途公司
「恒港物業出售」	指	根據恒港物業獲接納投標文件出售及購買恒港物業公司之全部股權連同相關貸款
「四項物業」	指	為(i)恒港中心物業；(ii)裕輝商業中心物業；(iii)百利商業中心物業；及(iv)御皇臺物業之統稱，及各自為「物業」
「可出租面積」	指	就一項物業而言，相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
「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
「首期訂金」	指	就每項出售而言，買方於遞交投標文件時支付金額為港幣12百萬元之首期訂金
「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

「成交後調整」	指	參考相關目標物業公司於成交日期之流動資產／負債淨值而作出之調整，詳情載於本公佈「獲接納投標文件之主要條款概要－成交後調整」一節
「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
「買方」	指	本公佈「該等出售之詳情」一節項下表格中「買方」一欄所載實體之統稱，及各自為「 買方 」
「《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)
「御皇臺物業」	指	香港北角英皇道933號御皇臺之某些部分，即陽光房地產基金當中之全部權益；詳細資料載於本公佈「有關待售物業之資料」一節
「御皇臺物業獲接納投標文件」	指	相關買方就御皇臺物業遞交之投標文件，已獲相關賣方於接納日期接納
「御皇臺物業公司」	指	傑運發展有限公司 Smart Fortune Development Limited，御皇臺物業之擁有人，一間由陽光房地產基金全資擁有及控制之特定用途公司
「御皇臺物業出售」	指	根據御皇臺物業獲接納投標文件出售及購買御皇臺物業
「待售物業」	指	根據獲接納投標文件出售之物業，即(i)恒港中心物業；(ii)裕輝商業中心物業；及(iii)御皇臺物業之統稱，及各自為「 待售物業 」
「第一太平戴維斯」	指	第一太平戴維斯(香港)有限公司，其已獲委任為該等出售有關賣方之獨家代理
「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
「目標物業」	指	御皇臺物業
「目標物業公司」	指	(i)恒港物業公司；及(ii)裕輝物業公司之統稱，及各自為「 目標物業公司 」
「租約」	指	就待售物業之各項物業而言，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)，包括相關物業之相關控股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
「投標文件」	指	由有意投標方就四項物業遞交之標準格式投標文件
「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
「基金單位持有人」	指	登記為持有基金單位之任何人士
「賣方」	指	本公佈「該等出售之詳情」一節項下表格中「賣方」一欄所載實體之統稱，及各自為「 賣方 」
「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，即(除1樓外)陽光房地產基金當中之全部權益；詳細資料載於本公佈「有關待售物業之資料」一節

「裕輝物業獲接納投標文件」	指	相關買方就裕輝物業公司之全部股權連同相關貸款遞交之投標文件，已獲相關賣方於接納日期接納
「裕輝物業公司」	指	利萬發展有限公司 Lucky Million Development Limited，裕輝商業中心物業之登記擁有人，一間由陽光房地產基金全資擁有及控制之特定用途公司
「裕輝物業出售」	指	根據裕輝物業獲接納投標文件出售及購買裕輝物業公司之全部股權連同相關貸款
「%」	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5月29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。