

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

#### 自願性公佈

#### 出售物業協議

董事會欣然宣佈，陽光房地產基金旗下一間全資擁有及控制之特定用途公司——展悅投資（作為賣方）已於 2012 年 8 月 1 日與買家——標尚有限公司（作為買方）就出售港逸軒物業訂立買賣協議，總代價為港幣 78,500,000 元，較港逸軒物業於評估日為 2012 年 6 月 30 日之評估值有 4.25% 之溢價。由於出售事項之代價約為陽光房地產基金於 2011 年 12 月 31 日未經審核總資產值之 0.59%（低於未經審核總資產值之 15%），管理人與受託人均認為按房地產基金守則之規定，據該出售事項擬進行之交易毋須取得陽光房地產基金單位持有人之批准。出售事項預算於 2012 年 9 月 3 日或該日前完成。

就管理人經作出合理查詢後所知、所悉及所信，買家及其最終實益擁有人均為陽光房地產基金之獨立第三方人士，並非陽光房地產基金之關連人士。因此，按房地產基金守則之規定，該出售事項並不構成一項陽光房地產基金之關連人士交易。

管理人認為出售事項可為陽光房地產基金的資產淨值帶來增長，同時有助管理人簡化營運及更有效地分配資源。從出售事項所得款項將用作償還貸款並為未來投資及購回基金單位之機遇提供資金，以及用作陽光房地產基金集團之一般營運資金。於撰寫本公佈時，管理人並沒有為陽光房地產基金認定物業之收購目標。

## 緒言

董事會欣然宣佈，陽光房地產基金旗下一間全資擁有及控制之特定用途公司——展悅投資（作為賣方）已於 2012 年 8 月 1 日與買家——標尚有限公司（作為買方）就出售港逸軒物業訂立買賣協議，總代價為港幣 78,500,000 元。

## 買賣協議主要條款之概覽及有關港逸軒物業之資料

以下所載為買賣協議主要條款及條件之概覽及有關港逸軒物業之資料：

- 立約方： (i) 展悅投資（作為賣方）  
(ii) 買家——標尚有限公司（作為買方）
- 就管理人經作出合理查詢後所知、所悉及所信，買家並非陽光房地產基金之關連人士。
- 物業之概述： 港逸軒物業包括香港北角春秧街 128 號港逸軒地下 A、B、E 及 F 單位連後巷天井、地下 C 及 D 單位、1 樓 1 號、2 號（連同 2 樓 A/C 基座）及 3 號單位及廣告位。
- 代價： 代價為港幣 78,500,000 元，較評估值有約 4.25% 之溢價。
- 代價乃管理人經參照評估值，按公平原則磋商後釐定。
- 支付條款： (i) 按金合共為現金港幣 7,850,000 元，相等於代價之 10%，由買家於簽訂買賣協議時以銀行本票及律師支票支付。如買家未能於 2012 年 9 月 3 日或該日前完成其購買或如買家未能遵守買賣協議之任何條款或條件，上述已繳付之按金將全數被展悅投資沒收。
- (ii) 代價之餘額為港幣 70,650,000 元，相等於代價之 90%，將由買家於完成日期或該日前以現金（銀行本票或律師支票）支付。
- 租約： 港逸軒物業之出售將受其租約所規限及連同租約相關之利益。
- 完成日期： 完成將於 2012 年 9 月 3 日或該日前進行。

## 有關港逸軒物業之其他資料

港逸軒物業為當基金單位於 2006 年 12 月於香港聯合交易所有限公司上市前已被納入為陽光房地產基金集團旗下之一項物業。其可出租總面積為 7,086 平方呎，擁有港逸軒之六間地下商舖、三間位於 1 樓之零售單位及廣告位。大部分商舖單位均出租予不同租戶用作零售用途。

港逸軒物業於評估日為 2012 年 6 月 30 日之評估值為港幣 75,300,000 元。而其租用率於 2012 年 3 月 31 日及 2011 年 12 月 31 日均為 90.7%。

至於港逸軒物業截至 2011 年 6 月 30 日止財政年度及截至 2011 年 12 月 31 日止六個月之營業額、物業收入淨額及溢利（除稅前）如下：

	截至 2011 年 6 月 30 日止 財政年度		截至 2011 年 12 月 31 日止 六個月 (未經審核)	
	數額 (港幣千元)	佔陽光房地產基金整體 物業組合之 概約百分比 (%)	數額 (港幣千元)	佔陽光房地產基金整體 物業組合之 概約百分比 (%)
營業額	2,576	0.48	1,331	0.47
物業收入淨額	2,194	0.54	1,136	0.52
溢利(除稅前)	14,881	0.88	2,974	0.59

根據陽光房地產基金 2011/12 年度中期報告所載，由總估值師作出之估值，港逸軒物業於評估日為 2011 年 12 月 31 日之評估值（即港幣 75,000,000 元及其當時之賬面值）約佔陽光房地產基金整體物業組合的總評估值之 0.6%。

有關港逸軒物業之其他資料，可參閱陽光房地產基金之年報、中期報告及發售通函。

## 進行出售事項之理由及在財務上之影響

上述出售事項之代價較港逸軒物業之評估值為高，因此，出售事項可為陽光房地產基金之資產淨值帶來增長。此外，出售事項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更有效地分配資源。

出售事項完成後，未經扣除費用之收益預計為港幣 3,200,000 元（即從出售事項所得的款項扣除港逸軒物業之評估值後之款額）。然而，由截至 2013 年 6 月 30 日止年度起之物業收入淨額及分派，將會因而輕微下降。鑒於出售事項之規模，預計對財務上所造成的影響有限。同時，預計出售事項將不會導致陽光房地產基金資產負債水平出現重大變化，惟其程度將取決於稍後由董事會決定之還款金額。

根據信託契約，管理人有權以現金形式，於完成日期後 14 天內收取按港逸軒物業之評估值 0.5% 計算的沽售費用。受託人已通知管理人不會就出售事項收取額外費用。

管理人擬持續貫徹策略及物色機會（包括內部及對外），以為基金單位持有人增值。除透過積極的管理計劃盡量提升物業組合之潛在價值外，管理人並不排除就資產組合作出調整，以維持長遠增長。

### **早前之招標計劃**

就管理人刊發日期為 2012 年 6 月 4 日之公佈中披露，港逸軒物業為陽光房地產基金早前公開招標擬出售四項物業之其中一項物業。正如管理人於招標計劃結束後刊發日期為 2012 年 7 月 17 日之公佈所述，透過早前之公開招標就購入港逸軒物業所接獲之投標價格輕微低於評估值，故此該投標已被管理人拒絕。

### **出售事項所得款項之用途**

根據買賣協議所訂之代價，從出售事項所得之款項總額為港幣 78,500,000 元。管理人現時計劃將扣除開支後之所得款項用作償還貸款，以解除港逸軒物業之現有抵押並為未來投資及購回基金單位之機遇提供資金，以及用作陽光房地產基金集團之一般營運資金。於撰寫本公佈時，管理人並沒有為陽光房地產基金認定物業之收購目標。

### **房地產基金守則之規定及董事會與受託人之意見**

就管理人經作出合理查詢後所知、所悉及所信，買家及其最終實益擁有人均為陽光房地產基金之獨立第三方人士，並非陽光房地產基金之關連人士。因此，按房地產基金守則之規定，該出售事項並不構成一項陽光房地產基金之關連人士交易。

出售事項之代價，即港幣 78,500,000 元，約為陽光房地產基金於 2011 年 12 月 31 日未經審核總資產值（按截至 2011 年 12 月 31 日止六個月之中期報告所載）之 0.59%（低於未經審核總資產值之 15%）。故此，管理人認

為按房地產基金守則之規定，該出售事項及據此擬進行之交易毋須取得陽光房地產基金單位持有人之批准。

董事會（包括獨立非執行董事）認為出售事項之條款乃按公平原則，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書，受託人滿意以下表述：

- (i) 出售事項已遵守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，出售事項及據此擬進行之交易毋須取得基金單位持有人之批准。

### 一般事項

展悅投資為陽光房地產基金間接全資擁有及控制之特定用途公司，主要從事於持有港逸軒物業以收取租金。陽光房地產基金乃按集體投資計劃組成之單位信託基金。

陽光房地產基金及其特定用途公司之主要業務為擁有及投資於可提供收入之寫字樓及零售物業。

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

管理人將於出售事項完成後作進一步公佈。

### 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：

「評估值」	指	由陽光房地產基金之總估值師——萊坊測計師行有限公司就港逸軒物業於評估日為 2012 年 6 月 30 日所作出之評估值
「董事會」	指	董事會
「出售事項完成」	指	根據買賣協議完成出售事項
「關連人士」	指	具房地產基金守則第 8 章所賦予之涵義
「董事」	指	管理人之董事

「出售事項」	指	根據買賣協議，展悅投資出售港逸軒物業予買家，詳細資料載於本公佈
「港逸軒物業」	指	香港北角春秧街 128 號港逸軒地下 A、B、E 及 F 單位連後巷天井、地下 C 及 D 單位、1 樓 1 號、2 號(連同 2 樓 A/C 基座)及 3 號單位及廣告位
「可出租面積」	指	由展悅投資釐定為港逸軒物業可予出租之面積，包括港逸軒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港逸軒物業作配套用途之面積
「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，作為陽光房地產基金之管理人
「物業收入淨額」	指	就一項物業而言，出租該項物業產生之總收入（包括但不限於租金、許可使用費以及租金相關收入如管理費及空調費等）扣除與該項物業之擁有權及管理相關之費用及支出
「租用率」	指	港逸軒物業之租用率乃按某一特定日期已租用之可出租面積佔港逸軒物業可出租總面積之比例計算
「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
「展悅投資」	指	展悅投資有限公司，一間於香港註冊成立及由陽光房地產基金間接全資擁有及控制之特定用途公司
「買家」	指	標尚有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司
「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）

「買賣協議」	指	日期為 2012 年 8 月 1 日由展悅投資作為賣方及買家作為買方就有關出售事項訂立之協議
「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 條獲認可以單位信託基金形式組成之集體投資計劃
「租約」	指	展悅投資就出租港逸軒物業於買賣協議日期前訂立之租約、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/或其他相關文件補充及/或修訂）
「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（經修訂）
「受託人」	指	滙豐機構信託服務（亞洲）有限公司，作為陽光房地產基金之受託人
「基金單位」	指	陽光房地產基金之基金單位
「基金單位持有人」	指	任何登記持有基金單位之人士
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「平方呎」	指	平方英尺
「%」	指	百分比

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  
**鍾小樺**

香港，2012 年 8 月 2 日

於本公佈日期，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。