

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

#### (1) 擬透過公開招標出售四項物業

及

#### (2) 根據一般購回授權可能於市場上購回基金單位

- (1) 管理人宣佈，擬透過公開招標代表陽光房地產基金出售四項物業。四項物業分別由多間物業公司(為陽光房地產基金全資擁有及控制之特定用途公司)持有。公開招標計劃預算於2012年6月6日或前後展開，並於2012年7月6日或前後完成。

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。管理人將根據房地產基金守則就擬出售四項物業適時刊發進一步公佈。

- (2) 管理人亦謹此宣佈，於用作購回之現金充裕以及若在市況被認為恰當時，擬根據管理人於2011年10月26日舉行之陽光房地產基金基金單位持有人週年大會上獲授予之一般購回授權代表陽光房地產基金於聯交所購回基金單位，惟於相關財政年度用作購回之金額，不得超過陽光房地產基金於購回基金單位時之累計保留分派金額。

管理人謹此強調，任何購回基金單位將由董事會酌情決定，並視乎市況以及基金單位持有人於2011/12年一般購回授權期滿後授出新一般購回授權而定。因此，管理人代表陽光房地產基金購回基金單位未必會落實，亦無法保證該等可能進行之購回之時間、數量或價格。投資者於買賣基金單位時應審慎行事。

## (1) 擬透過公開招標出售四項物業

### 緒言及背景

管理人宣佈，擬透過公開招標代表陽光房地產基金出售四項物業。四項物業分別由多間物業公司（為陽光房地產基金全資擁有及控制之特定用途公司）持有。

### 有關四項物業之資料

#### 四項物業之概述

##### 耀星華庭物業：

耀星華庭物業包括香港北角水星街28號耀星華庭地下多個舖位及商業公用地方及設施。

##### 港逸軒物業：

港逸軒物業包括香港北角春秧街128號港逸軒地下及1樓多個舖位及廣告位。

##### 新輝商業中心物業：

新輝商業中心物業包括香港九龍新填地街576號新輝商業中心各層多個寫字樓單位及地下多個舖位。

##### 裕輝商業中心物業：

裕輝商業中心物業包括香港香港仔大道208號裕輝商業中心各層多個寫字樓單位及地下多個舖位。

### 可出租面積

四項物業各自之可出租面積如下：

物業	可出租面積(概約) (平方呎)		
	寫字樓	零售	總計
耀星華庭物業	不適用	4,226	4,226
港逸軒物業	不適用	7,086	7,086
新輝商業中心物業	23,817	2,334	26,151
裕輝商業中心物業	41,272	1,479	42,751

## 租用率

四項物業各自於2012年3月31日及2011年12月31日之租用率如下：

物業	於2012年3月31日 之租用率 <sup>附註1</sup> (%)	於2011年12月31日 之租用率 <sup>附註1</sup> (%)
耀星華庭物業	100.0	100.0
港逸軒物業	90.7	90.7
新輝商業中心物業	100.0	100.0
裕輝商業中心物業	95.4	96.6

附註1：按有關日期已租用之可出租面積佔相關物業可出租總面積之比例計算。

## 物業財務資料

四項物業各自於截至2011年6月30日止財政年度及截至2012年6月30日止財政年度上半年之物業收入淨額，以及於相應期間各自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如下：

物業	截至2011年6月30日止 財政年度		截至2012年6月30日止 財政年度上半年	
	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 (%)	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 (%)
耀星華庭物業	1,859	0.46	882	0.40
港逸軒物業	2,194	0.54	1,136	0.52
新輝商業中心物業	4,225	1.04	2,274	1.04
裕輝商業中心物業	6,118	1.50	3,558	1.63
總計：	14,396	3.54	7,850	3.59

## 評估值

根據陽光房地產基金2011/12中期報告所載總估值師所作出之估值，四項物業各自於2011年12月31日之評估值及其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如下：

物業	於2011年 12月31日之 評估值 (港幣千元)	佔陽光房地產 基金整體物業組合 於2011年 12月31日 之總評估值 之概約百分比 (%)
耀星華庭物業	51,000	0.40
港逸軒物業	75,000	0.60
新輝商業中心物業	134,000	1.06
裕輝商業中心物業	205,000	1.63
總計：	465,000	3.69

## 其他資料

有關四項物業之其他資料及詳情可見於管理人早前刊發之年報、中期報告及其他公佈。

## 公開招標之其他詳情

擬出售四項物業之公開招標計劃預算於2012年6月6日或前後推出，並預定於2012年7月6日或前後完成。就購買四項物業其中一項或多項物業之招標將獲邀請發出，而四項物業各自之出售將受其租約所規限及連同租約相關之利益。中原地產代理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，中原地產代理有限公司並非陽光房地產基金之關連人士。

倘管理人決定接納任何遞交的投標書，預期相關物業公司將於2012年7月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，有關買賣將於2012年8月完成。

招標邀請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保留其不接受最高投標書或任何投標書之權利之條文。

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

## 進行擬出售事項之理由

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；而營運效率及收益提升皆為管理物業組合之相關因素。

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。

管理人擬持續貫徹策略以及物色機會，以提升基金單位持有人之價值(包括內部及外在)。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。

## 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償還貸款，以解除四項物業中售出的全部或部分物業之現有抵押，為未來投資機遇提供資金(倘若認為此等機遇之出現為恰當)，以及用作陽光房地產基金集團之一般營運資金。

## 一般資料及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。

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，須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刊發進一步公佈。

## (2) 根據一般購回授權可能於市場上購回基金單位

在陽光房地產基金於2009年舉行之基金單位持有人週年大會及其後每屆基金單位持有人週年大會上，管理人均尋求基金單位持有人批准授予一般授權，

以代表陽光房地產基金於聯交所購回基金單位，且以每年於授出一般授權之基金單位持有人週年大會當日已發行基金單位總數之10%為上限。自2009年首次獲授予該一般購回授權起至本公佈日期，管理人並無根據該一般購回授權於市場上購回任何基金單位。購回基金單位之現行一般授權乃於2011年10月26日舉行之陽光房地產基金基金單位持有人週年大會上授予管理人。

管理人謹此宣佈，於用作購回之現金充裕以及若在市況認為恰當時，擬根據2011/12年一般購回授權代表陽光房地產基金於聯交所購回基金單位，惟於相關財政年度用作購回之金額，不得超過陽光房地產基金於購回基金單位時之累計保留分派金額。

如日期為2011年9月20日致基金單位持有人有關獲取2011/12年一般購回授權之通函所述：

- (a) 視乎當時市況及融資安排，購回基金單位可提高每基金單位資產淨值及/或每基金單位分派，並僅於管理人相信有關購回將對陽光房地產基金及基金單位持有人整體有利時方會作出；
- (b) 建議根據一般購回授權購回基金單位將以陽光房地產基金之現有現金流量或營運資金撥付；及
- (c) 於購回基金單位時，管理人僅會動用根據信託契約及香港適用法例可合法用於該等目的之資金。

2011/12年一般購回授權將仍然有效，直至下列較早期限為止：

- (i) 陽光房地產基金下屆基金單位持有人週年大會結束時；
- (ii) 信託契約規定陽光房地產基金須舉行下屆基金單位持有人週年大會之期間屆滿時；及
- (iii) 基金單位持有人於基金單位持有人大會上以普通決議案撤銷或修訂於2011年10月26日舉行之基金單位持有人週年大會所授出之授權時。

於本公佈日期，管理人並未獲陽光房地產基金之任何關連人士通知彼等現時有意向陽光房地產基金出售任何基金單位。

管理人謹此強調，任何購回基金單位將由董事會酌情決定，並視乎市況以及基金單位持有人於2011/12年一般購回授權期滿後授出新一般購回授權而定。因此，管理人代表陽光房地產基金購回基金單位未必會落實，亦無法保證該等可能進行之購回之時間、數量或價格。投資者於買賣基金單位時應審慎行事。

### (3) 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。

### (4) 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：

「董事會」	指	董事會
「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
「四項物業」	指	為耀星華庭物業、港逸軒物業、新輝商業中心物業及裕輝商業中心物業之統稱
「港逸軒物業」	指	建於香港北角春秧街128號(現稱為港逸軒)之住宅樓宇的某些部分；詳細資料載於上文「有關四項物業之資料」一節
「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)
「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	萊坊測計師行有限公司，陽光房地產基金之總估值師
「物業公司」	指	彩和發展有限公司及安協發展有限公司(為耀星華庭物業之共同業主)、展悅投資有限公司(為港逸軒物業之業主)、裕來地產發展有限公司(為新輝商業中心物業之業主)及利萬發展有限公司(為裕輝商業中心物業之業主)；而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)
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「新輝商業中心物業」	指	香港九龍新填地街576號新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
「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)獲認可以單位信託基金形式組成之集體投資計劃
「耀星華庭物業」	指	建於香港北角水星街28號(現稱為耀星華庭)之住宅樓宇的某些部分；詳細資料載於上文「有關四項物業之資料」一節
「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完成出售相關物業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
「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)

「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
「裕輝商業中心物業」	指	香港香港仔大道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
「2011/12年一般購回授權」	指	現時有效以購回於基金單位持有人週年大會當日已發行基金單位總數之10%為上限之一般授權（於2011年10月26日舉行之陽光房地產基金基金單位持有人週年大會上授予管理人）
「港元」	指	港幣，香港法定貨幣
「%」	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6月4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。