

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，概不會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。



恒基兆業地產有限公司
HENDERSON LAND DEVELOPMENT COMPANY LIMITED
於香港註冊成立之有限公司
(股份代號：12)

公佈

(1)有關建議出售太子道東物業及認購陽光房地產基金單位 之關連交易 (2)申請清洗豁免 及 (3)修訂與陽光房地產基金集團之持續關連交易年度上限

買賣協議及基金單位認購協議

董事局謹此公佈，本集團於 2014 年 6 月 20 日有條件地同意透過出售物業公司向陽光房地產基金出售太子道東物業之全部權益，太子道東物業為樓高 26 層的甲級寫字樓發展項目，位於香港九龍太子道東 712 號，現稱為「友邦九龍金融中心」，詳情載於下文「物業公司及太子道東物業之資料」一節中。經協定，代價之初步金額為港幣 1,960,000,000 元(受限於流動調整)，將於出售完成以現金支付。

股份賣方及本公司同意於出售完成時向買方交付調整款項契約，據此，股份賣方將以現金支付相當於由出售完成之日起至 2018 年 6 月 30 日各財政期間太子道東物業之物業收入淨額與其特定保證物業收入淨額水平比較之差額。基於出售價值港幣 1,960,000,000 元，保證物業收入淨額水平相當於調整款項期間按出售價值之年度化物業收入淨額收益率每年 3.75%。

本公司無條件地及不可撤回地向買方保證，賣方將向買方執行及履行其所有義務，包括根據買賣協議、調整款項契約及稅務契約項下，不論是由於違反保證、承諾、彌償或其他原因而負上的付款義務。

另外，認購人(本公司之全資附屬公司)及恒基陽光於同日訂立基金單位認購協議，據此，認購人有條件地同意以每基金單位港幣 3.90 元之認購價認購 201,025,641 個認購基金單位。

出售及認購須待若干條件完成方可作實，其中包括獨立基金單位持有人批准其項下擬進行之交易。預期出售完成及認購完成將於 2014 年 10 中或之前達成，惟須待出售先決條件及認購先決條件達成方可作實。

出售及認購在《收購守則》中的涵義及建議申請清洗豁免

在本公佈日期，恒基一致行動集團共擁有 597,487,195 個基金單位，相當已發行基金單位總數約 36.71%。假設全部先決條件達成(或豁免，如適用)，於認購完成時 201,025,641 個認購基金單位將發行予認購人。另外，若管理人收購費用(如下文所述)獲基金單位持有人於陽光房地產基金特別大會上批准以發行新基金單位支付，5,128,205 個管理人收購費用單位將於出售完成後 14 日內發行予恒基陽光。就此，假設已發行之基金單位總數沒有更改，而基金單位持有架構亦沒有其他改變，恒基一致行動集團(其中包括恒基陽光及認購人)於認購完成時共擁有的基金單位將由 597,487,195 個基金單位(相當於本公佈日期已發行基金單位總數約 36.71%)增加至 798,512,836 個基金單位或(若包括管理人收購費用單位)803,641,041 個基金單位，分別相當於因發行認購基金單位而擴大的已發行基金單位總數約 43.67%或(若計入發行管理人收購費用單位)43.83%。無論在那種情況下，發行新基金單位將導致恒基一致行動集團之人士之總基金單位持有百分比較完成日期前 12 個月內的最低基金單位持有百分比增加多於 2%。如沒有清洗豁免，根據《收購守則》規則第 26 條，恒基一致行動集團因出售及認購有責任就其尚未擁有或未有同意收購之所有基金單位提出強制性全面收購要約。

恒基一致行動集團將根據《收購守則》規則第 26 條之豁免註釋 1，向執行人員申請清洗豁免，豁免原應因發行認購基金單位(及發行管理人收購費用單位，如適用)而須提出強制性全面收購要約的責任。倘執行人員授出清洗豁免，該清洗豁免將須待(其中包括)獨立基金單位持有人於陽光房地產基金特別大會上以投票表決方式批准。

認購完成(及間接上出售完成)須待若干先決條件完成方可作實，其中包括執行人員授出清洗豁免及獨立基金單位持有人於陽光房地產基金特別大會上批准清洗豁免。**不論任何情況，倘若執行人員不授出，或獨立基金單位持有人不批准清洗豁免，出售、認購及發行管理人收購費用單位(如適用)均不會進行。**

修訂與陽光房地產基金集團之該等持續關連交易年度上限

茲提述本公司於 2012 年 6 月 25 日刊發，載有本集團及陽光房地產基金集團的該等持續關連交易之詳情，及該等交易於截至 2015 年 12 月 31 日及包括當日各財政年度之年度上限的公佈。鑒於陽光房地產基金集團收購太子道東物業後，(i)預期陽光房地產基金集團就物業管理交易及資產管理交易須向本集團支付的金額將會上升及(ii)可能進行新保安服務交易及其他輔助物業服務交易，董事局已決議修訂該等持續關連交易於截至 2014 年 12 月 31 日及 2015 年 12 月 31 日各財政年度之年度上限分別為港幣 170,000,000 元及港幣 187,000,000 元。

上市規則之涵義

於本公佈日期，本集團及 SKFE 集團所持有基金單位之百分比合共約為 36.6%，佔所有已發行基金單位 30%以上，所以陽光房地產基金根據上市規則有可能被

視為本公司之關連人士。因此，買賣協議及基金單位認購協議項下擬進行之交易構成本公司的關連交易。

由於買賣協議及基金單位認購協議項下擬進行之交易之所有適用百分比率均高於 0.1% 但全部低於 5%，因此該等交易獲豁免遵守上市規則第 14A 章之獨立股東批准規定，惟須遵守上市規則第 14A.45 條至第 14A.47 條的申報及公佈規定。

如按聯交所以往的要求，將該等持續關連交易合併計算以界定上市規則中的應屬類別，則該等持續關連交易最高的經修訂年度上限之若干適用百分比率高於 0.1% 但全部低於 5%。因此該等交易獲豁免遵守上市規則第 14A 章之獨立股東批准規定，惟須遵守上市規則第 14A.45 條至第 14A.47 條的申報及公佈規定及上市規則第 14A.37 條至第 14A.40 條的年度審閱規定。

出售太子道東物業

董事局謹此公佈，本集團有條件地同意透過出售物業公司向陽光房地產基金出售太子道東物業之全部權益，太子道東物業為一幢樓高 26 層的甲級寫字樓發展項目，位於香港九龍太子道東 712 號，現稱為「友邦九龍金融中心」，詳情載於下文「物業公司及太子道東物業之資料」一節中。經協定，代價之初步金額為港幣 1,960,000,000 元(受限於流動調整)，將於出售完成以現金支付。

A. 買賣協議

1. 日期

2014 年 6 月 20 日

2. 訂約方

- (i) 股份賣方，為本公司之全資附屬公司(作為銷售股份賣方)；
- (ii) 貸款賣方，為本公司之全資附屬公司(作為銷售貸款賣方)；
- (iii) 買方，為陽光房地產基金集團之特定用途公司(作為買方)；及
- (iv) 本公司(作為賣方擔保人)。

3. 出售主要事宜

- (i) 銷售股份；及
- (ii) 銷售貸款。

物業公司為一間於香港註冊成立的公司，為太子道東物業之法定及實益擁有人。物業公司主要從事持有與出租物業，而物業公司除與持有與出租太子道東物業相關的業務外並無其他業務。

4. 代價

出售之代價，即銷售貸款(將以對等金額基礎出售)及銷售股份之總代價，初步為港幣 1,960,000,000 元(受限於流動調整)。代價將由買方於出售完成時以現金支付。代價的初步金額反映太子道東物業之出售價值為港幣 1,960,000,000 元。

出售價值乃經計及若干因素，其中包括與太子道東物業相關之資料及詳情、及買賣協議之條款(包括下文「調整款項契約」一節所述股份賣方及本公司將提供之調整款項契約)，按訂約方之間商業磋商釐定。

根據買賣協議，物業公司於出售完成日期之經審核完成帳目將於出售完成後 3 個月內完成編制。代價的初步金額將根據該經審核完成帳目按以下因素作出調整(「流動調整」)：

- (i) 流動資產包括所有租金、許用證費及其他之應收款項(但只計及屬免租期攤銷或於經審核完成帳目編定時已實收之款項)、所有現金及銀行存款、所有預付營運開支及存放於有關單位的可退還公用服務按金)；減去
- (ii) 流動負債包括所有保證按金、所有預收租金及許用證費、所有於出售完成前就已簽訂具約束力的租約應付之印花稅、所有應付債權人之款項和物業應計費用和其他相關開支(包括但不限於物業營運開支及租約佣金)、所有稅項撥備及物業公司欠付(除貸款賣方外)其他人士並於出售完成時及緊接其後尚未償還之借款債務，但不包括銷售貸款。

物業公司之已確認遞延稅項資產，即已認列之未動用稅項虧損(認列金額相當於將來可能將可予以抵銷的應課稅溢利與應課稅暫時差異之金額)，將不計入上述流動調整，惟將於出售完成後，當物業公司以於出售完成時的稅項虧損利益抵銷原應產生之應納稅款時，由買方向股份賣方按對等金額基礎支付相當於該稅項虧損利益之金額。

物業公司之前就太子道東物業曾獲賦予的商業建築物免稅額及折舊免稅額所產生之遞延稅項負債將不計入流動調整。根據稅務契約，股份賣方及本公司將為買方及受託人彌償因物業公司出售太子道東物業或其任何部分，引致直至出售完成所賦予的商業建築物免稅額及折舊免稅額須回撥的相關稅務責任。

除有關太子道東物業的商業建築物免稅額及折舊免稅額被回撥的相關遞延稅項負債外，物業公司並無其他遞延稅項負債。

流動調整不包括物業公司非流動資產及/或非流動負債的調整。根據物業公司截至 2014 年 3 月 31 日止三個月期間的未經審核財政報表，除太子道東物業、銷售貸款、遞延稅項資產、太子道東物業的商業建築物免稅額及折舊免稅額被回撥的相關遞延稅項負債及其他將計入流動調整的項目外，物業公司並無其他重大資產及負債。

5. 出售完成

出售將於所有出售先決條件(除可於出售完成時同時達成的第(ii)及(ix)項外) 達成(或豁免(如適用))後第 7 個營業日完成。

於出售完成時，股份賣方將不再擁有物業公司任何股權，而物業公司將不再為本公司之附屬公司。因此，物業公司之資產、負債及財政業績(除調整款項契約及稅務契約的影響外)將不再計入本集團之財務報表中。

6. 出售先決條件

出售完成須待達成以下先決條件後，方可作實：

- (i) 獨立基金單位持有人按《房地產基金守則》及信託契約以投票表決方式批准買賣協議、基金單位認購協議及其他交易文件，及其項下擬進行之交易；
- (ii) 認購完成已發生，或與出售完成同時發生；
- (iii) 買方及恒基陽光滿意以下各項的結果：(a) 彼等對太子道東物業實地和技術的考察及調查，包括收到讓買方及恒基陽光滿意其形式及內容的物業測量報告；及(b)彼等對物業公司的考察及調查，包括但不限於物業公司的財務、法律及合約、稅務及交易狀況，以及物業公司持有其資產(包括但不限於太子道東物業)之業權；
- (iv) 買方及恒基陽光認可太子道東物業之業權，並滿意物業公司持有太子道東物業良好的可銷售法定及實益所有權；
- (v) 根據上市規則或《房地產基金守則》，證監會、聯交所或其他監管機構的要求，或任何其他人士根據任何協議或合同要求，已取得或完成有關出售及買賣協議及相關交易文件 (及其項下交易)的所有批准(除上述(i)所提到之獨立基金單位持有人批准外)、同意及行動(除非證監會、聯交所或其他相關機構或人士已授出豁免遵守任何相關規則或要求)；
- (vi) 賣方或本公司任何一方並無在任何重大方面違反買賣協議的保證或任何其他條款；
- (vii) 太子道東物業並無任何重大損毀；

- (viii) 太子道東物業或其任何重大部分均無被強制收購或收回，亦無政府或其他主管機構已發出、出具或公開宣佈進行強制收購或收回的頒令或通知或有關建議的通知；及
- (ix) 於出售完成時，由香港上海滙豐銀行有限公司於 2013 年 12 月向陽光房地產基金集團提供的無抵押循環信貸融資及新銀行融資均已就緒並可供陽光房地產基金集團提取。

根據買賣協議，上述出售先決條件(i), (ii), (iv)及(v)項不可豁免。買方及恒基陽光保留除出售先決條件(i), (ii), (iv)及(v) 項外豁免全部或部分出售先決條件之權利。

如出售先決條件在最後截至日期(即 2014 年 10 月 24 日，或賣方及買方可能協定的其他日期(惟不可遲於 2014 年 11 月 28 日))，或之前未能達成(或豁免，如適用)，則買賣協議將失效並再無任何效力。

7. 聲明、保證、承諾及彌償保證

買賣協議載有股份賣方就物業公司及太子道東物業及貸款賣方就銷售貸款提供於此類性質及規模的交易常見及慣常的彌償保證、聲明、保證及承諾的條款。

賣方於買賣協議中所給予的聲明及保證的索償時效為出售完成日後 2 年，除(a)有關稅務的聲明及保證之索償，其索償時效為 7 年；及(b)有關銷售股份及太子道東物業業權的索償，其並無時間上的限制(惟不影響香港法例第 347 章《時效條例》之效力)。賣方及本公司就買賣協議項下的聲明及保證之索償的總責任，設有總額與代價相等的上限。為免存疑，以上時效及索償限制不適用於稅務契約的索償，如下文「**稅務契約**」一節所概述。

8. 調整款項契約

根據買賣協議，股份賣方及本公司須於出售完成時向買方交付調整款項契約，據此，股份賣方將同意於出售完成日期至 2018 年 6 月 30 日期間(即「**調整款項期間**」)向陽光房地產基金提供調整款項。

根據調整款項契約，股份賣方將同意(而本公司將擔保股份賣方)向陽光房地產基金以現金支付相當於調整款項期間內各財政期間太子道東物業之物業收入淨額與下表所載相關期間保證物業收入淨額水平比較之差額(「**差額款項**」)，惟受下文所述的不可抗力上限(如適用)所限：

	由出售完成日期 至2015年6月30日	截至2016年6月30日、 2017年6月30日及2018年 6月30日各財政年度
保證物業收入淨額水平	港幣 50,342,466 元 (附註)	港幣 73,500,000 元

附註:

- (i) 上述由出售完成日期至2015年6月30日止之保證物業收入淨額水平，為提供參考資料而載列，乃假設出售完成將於2014年10月24日發生，依照截至2015年6月30日12個月止期間之港幣73,500,000元水平按比例計算。
- (ii) 物業公司現時之財政年度年結日為12月31日，本公司由恒基陽光得知，恒基陽光預期於出售完成後，物業公司之年結日將改為6月30日以配合陽光房地產基金之財政年度年結日。待財政年度年結日之變更生效，物業公司現時之財政期間將涵蓋由2014年1月1日至2015年6月30日之18個月。
- (iii) 由出售完成日期至2015年6月30日可能須支付之差額款項(如有)須比較:(a) 太子道東物業自出售完成日期至2015年6月30日(包括該日)之物業收入淨額，及:(b) 截至2015年6月30日止12個月期間港幣73,500,000元按比例計算之保證物業收入淨額水平(即以該12個月期間之數字除以由2014年7月1日至2015年6月30日止總計日數，乘以由出售完成日期至2015年6月30日止實際日數)。

如於調整款項期間內任何財政期間之物業收入淨額為負數，用作計算有關財政期間差額款項之物業收入淨額將為零。

保證物業收入淨額水平經考慮各種因素(其中包括根據陽光房地產基金2013/14中期報告所載之物業收入淨額及現有物業的獨立估值所計算的陽光房地產基金現有物業的過往物業收入淨額收益率)釐定。

基於出售價值港幣1,960,000,000元，保證物業收入淨額水平相當於調整款項期間按出售價值之年度化物業收入淨額收益率為3.75%。

如於調整款項期間內發生不可抗力事件，而股份賣方給予有關發生該事件的有效通知，股份賣方於整個調整款項期間就物業收入淨額與上述保證物業收入淨額水平比較之差額支付之所有差額款項總額將限於最高金額港幣45,000,000元(「**不可抗力上限**」)。除在不可抗力事件發生時的不可抗力上限及保證物業收入淨額水平外，買賣協議或調整款項契約沒有就每次或所有差額款項之最大金額設有其他限制。

不可抗力上限，由股份賣方、本公司及恒基陽光經考慮各種因素(其中包括出售價值、太子道東物業平均現行租金、太子道東物業之租戶組合及東九龍區內相近之辦公室建築物的資本化率)決定。

於調整款項期間內，各差額款項將按陽光房地產基金核數師認證太子道東物業於各財政期間之物業收入淨額釐定，該差額款項須於該認證由核數師送予本公司(代表股份賣方收取)後10個營業日內支付。

倘於調整款項期間陽光房地產基金集團不再擁有整個太子道東物業，股

份賣方(及本公司)根據調整款項契約須支付差額款項之責任將會終止(但不影響任何於終止前產生之責任)。

9. 稅務契約

根據買賣協議，股份賣方及本公司須於出售完成時向買方交付稅務契約，據此，股份賣方及本公司訂立契約彌償買方及受託人（其中包括）：
(i) 因於出售完成時或之前已發生或發生、已生效或生效的任何交易、事件或事項而產生，或有關物業公司於出售完成時或之前所賺取、累計或收取的任何總收款、收入、溢利或收益有關的稅務責任（包括但不限於利得稅、印花稅、差餉、罰款及其他）；
(ii) 與因物業公司出售太子道東物業或其任何部分，而引致直至出售完成已授出之商業建築物免稅額及折舊免稅額獲回撥有關之任何稅務責任；及
(iii) 由物業公司、買方或受託人就稅務契約下的申索所產生的一切損失、成本（包括法律費用）及開支。

稅務契約下有關上述第(ii)項之任何索償的時效為物業公司於日後出售太子道東物業起計7年及稅務契約下的其他索償時效為收購完成日期起計7年。稅務契約就最高索償金額並無設限。

10. 擔保

本公司同意無條件地及不可撤回地向買方保證，賣方將向買方執行及履行其所有義務，包括根據買賣協議、調整款項契約及稅務契約項下，不論是由於違反保證、承諾、彌償或其他原因而負上的付款義務。

B. 物業公司及太子道東物業之資料

物業公司為一間於香港註冊成立之有限公司，為太子道東物業之法定及實益擁有人。太子道東物業為位於香港九龍太子道東712號名為「友邦九龍金融中心」之整棟樓宇。

根據物業公司截至2013年12月31日止經審核財務報表，物業公司於2013年12月31日經審核資產淨值約為港幣319,000,000元，當中反映太子道東物業於同日之評估價值為港幣1,347,000,000元。

根據物業公司截至2012年及2013年12月31日止財政年度經審核帳目，物業公司截至2012年及2013年12月31日止經審核之純利(除稅前及後)如下：

	財政年度	
	截至2012年12月31日	截至2013年12月31日
	港幣	港幣
除稅前純利	134,253,162	150,057,271
除稅後純利	134,253,162	135,253,140

C. 陽光房地產基金就其收購太子道東物業應付恒基陽光之費用

根據信託契約第 15.1(a)(iii)條，就陽光房地產基金收購任何物業而言，恒基陽光有權收取不超過按認可的物業估值師所評估物業估價之 1%的收購費用，而該收購費用須於購入完成後 14 天內支付。按照恒基陽光收購費用之現行適用比率(即 1%)及由受託人代表陽光房地產基金委任的物業估值師所評估物業於 2014 年 5 月 31 日之評估價值(即港幣 2,000,000,000 元)計算，恒基陽光收購費用為港幣 20,000,000 元(「**管理人收購費用**」)。

恒基陽光已選擇全數管理人收購費用以發行新基金單位支付，惟該選擇須經基金單位持有人於陽光房地產基金特別大會上以普通決議案批准。根據信託契約第 15.1(a)(iii)條，以此發行予恒基陽光的新基金單位數目將為管理人收購費用以相等於認購價所能購買的基金單位數目。因此，如基金單位持有人批准恒基陽光以新基金單位收取管理人收購費用，5,128,205 個新基金單位將發行予恒基陽光作為管理人收購費用。若基金單位持有人不授予該批准，管理人收購費用將以現金支付予恒基陽光。

認購陽光房地產基金單位

A. 基金單位認購協議

1. 日期

2014 年 6 月 20 日

2. 訂約方

- (i) 認購人，為本公司之全資附屬公司；及
- (ii) 恒基陽光。

3. 認購基金單位之數目及認購價

根據基金單位認購協議，認購人已有條件地同意以每基金單位港幣 3.90 元之認購價認購 201,025,641 個新基金單位(即認購基金單位)。認購基金單位之總認購價將於認購完成時由認購人以現金支付。

每基金單位港幣 3.90 元之認購價乃認購人及恒基陽光經考慮若干因素所訂，其中包括於截至 2014 年 6 月 20 日(包括該日)止之最後 5 個交易日基金單位於聯交所之平均收市價，即每基金單位港幣 3.230 元。

認購基金單位將與所有於認購基金單位發行當日已發行的基金單位在各方面享有同地位。為免存疑，認購基金單位將不會符合任何有關記錄日早於發行認購基金單位之日的派息資格。

陽光房地產基金將向聯交所申請批准認購基金單位於聯交所主板上市及買賣。

4. 認購完成

認購將於所有認購先決條件(除可與認購完成同時達成的第(iv)項外)達成(或豁免，如適用)後第 7 個營業日完成。

5. 認購先決條件

認購完成須待或已達成下列先決條件後，方可作實：

- (i) 執行人員根據《收購守則》規則第 26 條之豁免註釋 1 授予恒基一致行動集團清洗豁免，豁免原應因發行認購基金單位及管理人收購費用單位(如適用)而須提出強制性全面收購要約的責任；
- (ii) 獨立基金單位持有人根據《房地產基金守則》及信託契約以投票方式批准以下各項：
 - (a) 基金單位認購協議及其項下擬進行之該等交易；及
 - (b) 清洗豁免；
- (iii) 聯交所已批准認購基金單位上市買賣，而該上市買賣批准於認購完成日期並無撤回；
- (iv) 出售完成已發生，或與認購完成同時發生；及
- (v) 基金單位於聯交所上市或買賣並沒有被終止或停止，或連續停牌 14 個或更多營業日，惟不包括(a)有關買賣協議及基金認購協議項下擬進行之交易的停牌，或(b)由陽光房地產基金或恒基陽光以公佈任何重大交易或因其他技術原因發起的停牌，而在連續停牌 30 個營業日內基金單位恢復買賣。

根據基金單位認購協議，上述認購先決條件第(i)、(ii)、(iii) 及(iv)項不可豁免。認購人保留豁免認購先決條件第(v)項之全部或部分的權利。

倘認購先決條件在最後截至日期或之前未能達成(或獲豁免，如適用)，基金單位認購協議將失效，並不再有任何效力。

預期完成日期

待出售先決條件及認購先決條件達成(或獲豁免，如適用)，出售完成及認購完成預計將於 2014 年 10 月中或之前進行。

《收購守則》中的涵義及建議申請清洗豁免

在本公佈日期，恒基一致行動集團合共擁有 597,487,195 個基金單位，相當於已發行基金單位總數的 36.71%。假設全部先決條件達成(或豁免，如適用)，於認購完成時 201,025,641 個認購基金單位將發行予認購人；另外，若管理人收購費用獲基金單位持有人於陽光房地產基金特別大會上獲批准以發行新基金單位支付，5,128,205 個管理人收購費用單位將於出售完成後 14 日內發行予恒基陽光。就此，假設已發行之基金單位總數沒有更改，而基金單位持有架構亦沒有其他改變，恒基一致行動集團(其中包括恒基陽光及認購人)共擁有的基金單位將於認購完成由 597,487,195 個基金單位(相當於本公佈日期已發行基金單位總數約 36.71%)增加至 798,512,836 個基金單位或(若計入管理人收購費用單位)803,641,041 個基金單位，相當於因發行認購基金單位而擴大的已發行基金單位總數約 43.67%或(若計入管理人收購費用單位)43.83%。無論在那種情況下，發行新基金單位將導致恒基一致行動集團之總基金單位持有百分比完成前 12 個月內的最低基金單位持有百分比增加多於 2%。如沒有清洗豁免，根據《收購守則》規則第 26 條，恒基一致行動集團因出售及認購有責任就其尚未擁有或未有同意收購之所有基金單位提出強制性全面收購要約。

恒基一致行動集團將根據《收購守則》規則第 26 條之豁免註釋 1，向執行人員申請清洗豁免，豁免原應因發行認購基金單位(及發行管理人收購費用單位，如適用)而須提出強制性全面收購要約的責任。倘執行人員授出清洗豁免，該清洗豁免將須待若干條件完成方可落實，其中包括獨立基金單位持有人於陽光房地產基金特別大會上以投票表決方式批准。恒基陽光關連人士集團及恒基一致行動集團之成員，以及涉及或對於出售、認購或清洗豁免有利益或擁有重大權益，而該權益有別於所有其他基金單位持有人的權益之其他人士，在各情況下，須就批准買賣協議及基金單位認購協議項下之交易及清洗豁免之決議案於陽光房地產基金單位持有人特別大會上放棄投票。

認購完成(及間接上出售完成)須待若干先決條件完成方可作實，其中包括執行人員授出清洗豁免及獨立基金單位持有人於陽光房地產基金特別大會上批准清洗豁免。**不論任何情況，倘若執行人員不授出，或獨立基金單位持有人不批准清洗豁免，出售、認購及發行管理人收購費用單位(如適用)均不會進行。**

進行出售及認購的原因及裨益

董事局認為，出售為本公司提供太子道東物業投資套現的良好機會，而增加投資基金單位可為本集團帶來穩定的現金流。

董事局預計，以太子道東物業於 2013 年 12 月 31 日之帳面值作基準，本集團因出售將錄得溢利約港幣 613,000,000 元(有待本公司核數師審核為準)。

出售所得的部分款項(即港幣 784,000,000 元)將用作支付認購基金單位之總認購價，而餘下的出售淨額(扣除開支後)將用作本集團的一般營運資金。

董事局(包括獨立非執行董事)認為，出售及認購之條款及條件乃按照一般商業條

款並經公平磋商後訂立；考慮到不同因素，包括(i)上述出售之原因；(ii)物業公司現時的財政狀況；及(iii)本集團於陽光房地產基金基金單位的投資，就本公司之整體股東而言屬公平合理，且符合本公司之利益。

修訂與陽光房地產基金集團之持續關連交易年度上限

A. 該等持續關連交易及年度上限

茲提述本公司於 2012 年 6 月 25 日刊發，載有本集團及陽光房地產基金集團的該等持續關連交易之詳情，及該等持續關連交易於截至 2015 年 12 月 31 日各財政年度之年度上限的公佈。

鑒於陽光房地產基金集團收購太子道東物業後，(i)預期陽光房地產基金集團就物業管理交易及資產管理交易須向本集團支付的金額將會上升及(ii)可能進行新保安服務交易及其他輔助物業服務交易(如下文所述)，董事局已決定修訂截至 2014 年 12 月 31 日及 2015 年 12 月 31 日止財政年度的該等持續關連交易的年度上限：

- (i) 就資產管理交易而言
 - (a) 恒基陽光將有權收取管理人收購費用(港幣 20,000,000 元)，如上文「陽光房地產基金就其收購太子道東物業應付恒基陽光之費用」一節中所述；
 - (b) 恒基陽光有權根據信託契約就太子道東物業收取管理費(包括每年不多於物業價值 0.4%之基本費用及每年物業收入淨額 3%之浮動費用等)。
- (ii) 就物業管理交易而言，物業公司、恒基陽光及物業管理人將於出售完成時訂立追認及加入契約，據此，太子道東物業的營運、保養、管理及市場推廣將由物業管理人管理，惟須由恒基陽光根據及按照物業管理協議的條款進行整體管理及監督。物業管理人有權根據物業管理協議就太子道東物業收取每年物業收益總額 3%等之費用。
- (iii) 就保安服務交易及若干其他輔助物業服務交易而言，本集團就太子道東物業提供之保安及若干其他輔助物業服務可能於出售完成後持續有效，本集團亦可能不時與陽光房地產基金集團就太子道東物業訂立其他保安及其他輔助物業服務交易。

董事局(包括獨立非執行董事)認為於出售完成或其後訂立有關太子道東物業之該等持續關連交易的條款及條件乃經考慮本集團現時向陽光房地產基金提供服務之條款，及有關太子道東物業的該等持續關連交易費用之基準，按照一般商業條款經公平磋商後訂立，對本公司整體股東而言屬公平合理、且符合本公司利益。

預期任何將來可能訂立之有關太子道東物業的其他保安服務交易及其他輔助物業服務交易亦將按照一般商業條款經公平磋商後訂立，及對本公司整體股東而言屬公平合理、並且符合本公司利益。

B. 經修訂年度上限

就截至 2013 年 12 月 31 日止日的 3 個財政年度，本集團從陽光房地產基金集團收到該等持續關連交易項下的總金額，已按上市規則第 14A.37 條及第 14A.38 條之年度審閱要求，於本公司之年報披露。該等總金額大約如下：

截至 2011 年 12 月 31 日 止的財政年度	截至 2012 年 12 月 31 日 止的財政年度	截至 2013 年 12 月 31 日 止的財政年度
港幣 104,900,000 元	港幣 110,300,000 元	港幣 122,500,000 元

經考慮陽光房地產基金集團收購太子道東物業後，(i)預期陽光房地產基金集團就物業管理交易及資產管理交易須向本集團支付的金額將會上升及(ii)可能進行新保安服務交易及其他輔助物業服務交易，董事局預計，截至 2014 年 12 月 31 日及 2015 年 12 月 31 日止的兩個財政年度，陽光房地產基金集團根據該等持續關連交易須向本集團支付的最高總金額，將各自不多於以下上限：

截至 2014 年 12 月 31 日止財政年度	截至 2015 年 12 月 31 日止財政年度
港幣 170,000,000 元	港幣 187,000,000 元

上市規則之涵義

於本公佈日期，本集團及 SKFE 集團所持有基金單位之百分比合共約為 36.6%，佔所有已發行基金單位之 30%以上，所以陽光房地產基金根據上市規則有可能被視為本公司之關連人士。因此，買賣協議及基金單位認購協議項下擬進行之交易構成本公司的關連交易。

由於買賣協議及基金單位認購協議項下擬進行之交易之所有適用百分比率均高於 0.1%但全部低於 5%，因此該等交易獲豁免遵守上市規則第 14A 章之獨立股東批准規定，惟須遵守上市規則第 14A.45 條至第 14A.47 條的申報及公佈規定。

如按聯交所以往的要求，將該等持續關連交易合併計算以界定上市規則中的應屬類別，則該等持續關連交易最高的經修訂年度上限之若干適用百分比率高於 0.1%但全部低於 5%。因此該等交易獲豁免遵守上市規則第 14A 章之獨立股東批准規定，惟須遵守上市規則第 14A.45 條至第 14A.47 條的申報及公佈規定以及上市規則第 14A.37 條至第 14A.40 條的年度審閱規定。

李兆基博士及其聯繫人(定義見上市規則)，包括李家傑先生、李家誠先生、馮李煥琮女士、李寧先生及李達民先生，被視為於出售、認購及該等持續關連交易中擁有重大權益，而除李博士外，彼等均沒有參與本公司於 2014 年 6 月 20 日就考慮及批准出售、認購及修訂該等持續關連交易年度上限舉行的董事局會議。李博士、歐肇基先生(恒基陽光之主席及非執行董事)及郭炳濠先生(恒基陽光之非執行董事)對有關批准出售、認購及修訂該等持續關連交易年度上限之董事局決議，

均放棄投票。

一般事項

本公司為一間投資控股公司，其附屬公司主要業務為物業發展及投資、建築、基建、酒店業務、財務、百貨業務、項目管理、投資控股及物業管理。

陽光房地產基金為根據《證券及期貨條例》第 104 條獲認可，由信託契約以基金單位信託成立之香港集體投資計劃。陽光房地產基金集團之成員公司主要擁有及投資提供租賃收入之香港寫字樓及零售物業。

買方為陽光房地產基金集團內由陽光房地產基金全資擁有的特定用途公司。

釋義

於本公佈中，除非另有說明，以下的詞彙具以下相應的意思：

「資產管理交易」	恒基陽光與陽光房地產基金之間，有關恒基陽光作為陽光房地產基金之管理人的交易
「董事局」	董事局
「營業日」	香港的持牌銀行開門營業的任何日子（星期六、星期日、公眾假期及 8 號或以上熱帶氣旋警告訊號或黑色暴雨警告訊號於上午九時至下午五時期間之任何時間於香港生效的日子除外）
「本公司」	恒基兆業地產有限公司 (Henderson Land Development Company Limited)，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市
「代價」	買方根據買賣協議之條款就出售應付賣方的銷售股份及銷售貸款之總購買價，初步金額為港幣 1,960,000,000 元(受限於流動調整)
「該等持續關連交易」	物業管理交易、資產管理交易、保安服務交易及其他輔助物業服務交易
「流動調整」	初步代價將作的調整，其詳情載於本公佈「代價」一節中
「調整款項契約」	股份賣方、本公司、買方、受託人及恒基陽光於出售完成時將訂立之調整款項契約，其詳情載於本公佈「調整款項契約」一節中

「稅務契約」	股份賣方、本公司、買方及受託人於出售完成時將訂立之稅務契約，詳情載於本公佈「稅務契約」一節中
「董事」	本公司之董事
「出售」	根據買賣協議，股份賣方向買方出售銷售股份及貸款賣方向買方或其代名人出售銷售貸款
「出售完成」	根據買賣協議條文完成出售
「出售先決條件」	出售之先決條件，載於買賣協議，其概要載於本公佈的「出售先決條件」一節中
「出售價值」	太子道東物業之協定價值，為買賣協議決定代價之基礎，即港幣 1,960,000,000 元
「執行人員」	證監會企業融資部執行董事或任何獲其轉授權力的人
「不可抗力事件」	<p>指發生下述任何事件：</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) 世界衛生組織疫情警報系統正式宣佈香港之疫情屬「疫情」(第六階段)； (ii) 政府應變措施將香港之流感疫情列為「緊急應付級別」； (iii) 香港在最少 2 個星期內持續或經常廣泛出現而引致社會治安動盪之騷亂； (iv) 香港出現敵對局面或爆發戰爭； (v) 股份賣方控制範圍以外之一項或多項事件，引使太子道東物業(或其任何部分)受到損毀、破壞或被迫關閉或導致太子道東物業(或其任何部分)普遍未能供租戶使用，而直接導致太子道東物業當時之收入總額損失最少 20%
「可出租總面積」	就物業而言，相關物業由物業持有人於任何指定時間將釐定為可出租空間的面積，並包括獲分配之相關物業共用的公共或服務空間等份的面積，及用作相關物業的管理及保養之附屬用途空間的面積(但不包括車位的面積)

「本集團」	本公司及其附屬公司
「保證物業收入淨額水平」	於本公佈「 <i>調整款項契約</i> 」一節中說明
「恒基一致行動集團」	本集團(恒基陽光及認購人爲其成員), SKFE 集團及與其任何與本公司及 SKFE 採取一致行動之人士。爲免存疑, 恒基陽光之財務顧問香港上海滙豐銀行有限公司於出售及認購不被視爲恒基一致行動集團
「恒基陽光」	恒基陽光資產管理有限公司(Henderson Sunlight Asset Management Limited), 一間於香港註冊成立之公司及本公司之全資附屬公司, 爲陽光房地產基金之管理人
「收入」	就房地產物業而言, 所有恒基陽光按香港普遍採納之會計原則認爲屬收入性質之所有租金、股息、分派、許用合約費、服務費、租金營業額、廣告收入及其他收益(不包括利息和稅項回扣)
「上市規則」	聯交所證券上市規則
「貸款賣方」	恒基兆業地產代理有限公司(Henderson Real Estate Agency Limited), 一間於香港註冊成立之公司及本公司之全資附屬公司
「最後截至日期」	2014 年 10 月 24 日, 或由賣方及買方協定的其他日期(惟不可遲於 2014 年 11 月 28 日)
「管理人收購費用」	本公佈「 <i>陽光房地產基金就其收購太子道東物業應付恒基陽光之費用</i> 」一節賦予該詞的涵義, 即恒基陽光根據信託契約於出售完成時有權從陽光房地產基金收到的收購費用
「管理人收購費用單位」	若基金單位持有人於陽光房地產基金特別大會以普通決議案批准, 恒基陽光選擇以 5,128,205 個新基金單位收取管理人收購費用, 該等用作支付管理人收購費用的新發行基金單位
「物業收入淨額」	房地產物業之物業收入淨額, 即收入減去物業開支

「其他輔助物業服務交易」	除保安服務交易外，陽光房地產基金集團(或由物業管理人作為其代表或由其支付費用)與本集團之間，有關本集團向陽光房地產基金集團提供輔助物業服務(包括物業相關的維修工作及清潔服務)的交易
「太子道東物業」	現名為「友邦九龍金融中心」並位於九龍太子道東 712 號的整幢樓宇，由物業公司直接擁有
「物業公司」	景寶發展有限公司 (Gain Global Development Limited) ，一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「物業開支」	就房地產物業以言，即與物業有關的直接開支，包括但不限於物業管理費、物業保險費用、房地產物業有關的稅項與其利息、維修保養相關的開支及收入有關的壞帳開支
「物業管理協議」	恒基陽光與物業管理人於 2006 年 11 月 29 日訂立之協議（經不時修訂、補充、加入、追認及/或以其他方式修改或延長）
「物業管理交易」	物業管理人與陽光房地產基金集團根據物業管理協議進行之交易
「物業管理人」	恒基陽光物業管理有限公司(Henderson Sunlight Property Management Limited) ，一間於香港註冊成立之公司及本公司之全資附屬公司
「買方」	Rotech Investment Limited ，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，為陽光房地產基金集團內由陽光房地產基金全資擁有的特定用途公司
「《房地產基金守則》」	證監會公布的《房地產投資信託基金守則》（經不時經修訂、補充及/或以其他方式修改）
「買賣協議」	股份賣方、貸款賣方、買方及本公司於 2014 年 6 月 20 日就出售所訂立有關出售的買賣協議，其詳細內容載於本公佈「買賣協議」一節中
「銷售貸款」	於出售完成時物業公司應付貸款賣方的款項總額(包括任何已產生的利息)
「銷售股份」	物業公司的全部已發行股本

「保安服務交易」	陽光房地產基金集團(或由物業管理人作為其代表或由其支付費用)及本集團之間，有關本集團向陽光房地產基金集團提供保安及相關服務(包括但不限於提供保安人員、穿梭巴士運作及保安服務，以及停車場運作及保安服務)之交易
「證監會」	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	香港法例第 571 章證券及期貨條例
「股份賣方」	敏昌發展有限公司(Main Champion Development Limited)，一間於香港註冊成立之公司及本公司之全資附屬公司
「SKFE」	Shau Kee Financial Enterprises Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由本公司之主席李兆基博士的家族信託全資擁有的投資控股公司
「SKFE 集團」	SKFE 及其附屬公司
「特定用途公司」	由陽光房地產基金，根據《房地產基金守則》，持有及控制的特定用途公司
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「認購人」	Richful Resources Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司及本公司的全資附屬公司
「認購」	由認購人根據基金單位認購協議以認購價認購認購基金單位
「認購先決條件」	載於基金單位認購協議，認購所受限的先決條件，其概要載於本公佈的「認購先決條件」一節中
「認購價」	每基金單位港幣 3.90 元
「認購基金單位」	根據基金單位認購協議由陽光房地產基金發行的 201,025,641 個新基金單位
「陽光房地產基金」	陽光房地產投資信託基金，根據證券及期貨條例第 104 條獲認可以單位信託基金形式組成之集體投資計劃

「陽光房地產基金通函」	由恒基陽光向基金單位持有人發出的通函，其內容有關陽光房地產基金集團向本集團建議收購銷售股份及銷售貸款、認購及清洗豁免
「陽光房地產基金特別大會」	將召開之基金單位持有人特別大會，以考慮及酌情以投票方式通過(其中包括)批准買賣協議及基金單位認購協議項下擬進行之交易及清洗豁免之決議案，以及批准恒基陽光選擇以新基金單位收取全數管理人收購費用之決議案
「陽光房地產基金集團」	陽光房地產基金，特定用途公司及其他由陽光房地產基金持有或控制的公司或實體
「《收購守則》」	《公司收購及合併守則》
「信託契約」	於 2006 年 5 月 26 日訂立陽光房地產基金的信託契約 (經不時修訂、補充及更改)
「受託人」	滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司，為陽光房地產基金的受託人
「基金單位」	陽光房地產基金的一個基金單位，而「所持有基金單位」亦有相應的意思
「基金單位認購協議」	恒基陽光及與認購人於 2014 年 6 月 20 日所訂立的有關認購的基金單位認購協議，其詳情載於本公佈「 <u>基金單位認購協議</u> 」一節中
「基金單位持有人」	基金單位之持有人
「賣方」	股份賣方及貸款賣方
「清洗豁免」	將會向執行人員申請根據《收購守則》規則第26條之豁免註釋1授出的豁免，以豁免恒基一致行動集團，由於其所持有的基金單位因認購人獲發行認購基金單位(及發行管理人收購費用單位，如適用)而較認購完成前12個月內的最低持有百分比增加多於2%，因此須向所有基金單位持有人就恒基一致行動集團尚未擁有或同意收購之已發行基金單位提出強制性全面收購要約的責任

承董事局命
恒基兆業地產有限公司
Henderson Land Development Company Limited
公司秘書
廖祥源 謹啓

二零一四年六月二十日

於本公佈日期，董事局成員包括：(1) 執行董事：李兆基(主席)、李家傑、林高演、李家誠、葉盈枝、孫國林、李鏡禹、馮李煥琮、劉壬泉、李寧、郭炳濠及黃浩明；(2) 非執行董事：李王佩玲及李達民；以及(3)獨立非執行董事：鄭志強、高秉強、胡經昌、胡家驃、梁希文、潘宗光、鍾瑞明及歐肇基。