

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

有關 收購豐順商業大廈之 須予披露交易

本公佈乃根據《房地產基金守則》第10.3及10.4條而作出。

管理人欣然宣佈，於2017年9月26日，陽光房地產基金透過奇芬(一間由陽光房地產基金全資擁有及控制之特定用途公司)與賣方(為獨立第三方)訂立買賣協議，據此賣方同意出售及奇芬同意購買豐順商業大廈，代價為港幣658,000,000元。有關物業乃位於香港九龍旺角彌敦道591號及長沙街13號，現稱為「豐順商業大廈」之整幢樓宇。

豐順商業大廈於2017年9月12日之評估值為港幣660,000,000元。代價較評估值折讓約0.3%。

賣方於成交後將分別按1年及4年固定年期租回整項有關物業(包括寫字樓部分及零售部分)，賣方並將獲授續租權可就寫字樓部分租約再續租1年。

代價相等於(i)陽光房地產基金總市值(根據基金單位於緊接買賣協議日期前五個營業日在聯交所之平均收市價計算)約7.7%；及(ii)陽光房地產基金於2017年6月30日的總資產值(即就宣佈之分派作出調整後的總資產)約3.7%(低於總資產值之15%)。

董事會(包括獨立非執行董事)信納，根據買賣協議條款進行之收購及租回安排乃按公平原則並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。

管理人信納根據《房地產基金守則》及信託契約之規定，收購及租回安排毋須經基金單位持有人批准。基於及僅依據管理人向受託人提供之資料及確認，受託人亦信納收購毋須經基金單位持有人批准。

管理人欣然宣佈，於2017年9月26日，陽光房地產基金透過奇芬(一間由陽光房地產基金全資擁有及控制之特定用途公司)與賣方訂立買賣協議，據此賣方同意出售及奇芬同意購買豐順商業大廈，代價為港幣658,000,000元(即「代價」)。有關物業乃位於香港九龍旺角彌敦道591號及長沙街13號，現稱為「豐順商業大廈」之整幢樓宇。

買賣協議主要條款概要

下文載列買賣協議之主要條款概要。

日期： 2017年9月26日

訂約方： (i) 賣方(作為賣方)；及
(ii) 奇芬(作為買方)

就管理人作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方及其最終實益擁有人各自為獨立第三方。

有關事項： 根據買賣協議之條款，賣方將出售及奇芬將購買豐順商業大廈。

代價： 奇芬將以下列方式向賣方支付豐順商業大廈之代價：

- (i) 於簽署買賣協議時已支付為數港幣65,800,000元之按金；及
- (ii) 於成交日期支付為數港幣592,200,000元之代價餘額。

豐順商業大廈於2017年9月12日之評估值為港幣660,000,000元。代價較評估值折讓約0.3%。

有關物業之業權及狀況： 豐順商業大廈將以「現狀」基準出售予奇芬，而賣方須分別根據香港法例第219章《物業轉易及財產條例》第13條及13A條，就有關物業之良好及可銷售的業權出示證明文件及給予有關業權。

條件： 成交須待賣方於成交前符合若聯交所就買賣協議之交易的所有進一步要求(「條件」)後，方可完成。假若條件未能於成交日期前的第三個工作天之前達成，買賣協議將自動失效及不再具任何效力，而已支付之按金將退還奇芬及毋須支付費用或賠償。

成交日期： 待條件達成後，於2017年12月15日或之前成交。

租回整項有關物業： 於成交後，賣方將按下列基本條款租回有關物業(包括零售部分及寫字樓部分)：

(a) 就零售部分而言：

(i) 固定年期為4年；

(ii) 年期內第一、第二及第三年各年的每月租金為港幣920,000元(不包括地租、差餉及管理費)；賣方將在下述時間享有一個月之免租期：就寫字樓部分之租約，(1)如賣方不行使續租權，於年期的第13個月；或(2)如賣方行使續租權，於年期的第25個月；

(iii) 年期內第四年的每月租金為港幣996,500元(不包括地租、差餉及管理費)；

(iv) 賣方於租賃期屆滿時將以「現狀」基準以交吉形式向奇芬交付零售部分；及

(v) 賣方將按照現行慣例或賣方與奇芬協定之其他方式向奇芬支付管理費。

(b) 就寫字樓部分而言：

(i) 固定年期為1年，賣方有權於固定年期屆滿前向奇芬發出不少於6個月(但不超過7個月)之書面通知選擇續租1年；

- (ii) 固定年期的每月租金為港幣720,000元(不包括地租、差餉及管理費)；
- (iii) 續租年期的每月租金維持不變，即為港幣720,000元(不包括地租、差餉及管理費)；
- (iv) 賣方於租賃期屆滿時將以「現狀」基準以交吉形式向奇芬交付寫字樓部分；及
- (v) 賣方將按照現行慣例或賣方與奇芬協定之其他方式向奇芬支付管理費。

印花稅： 有關收購應付之所有印花稅將由奇芬承擔。

聲明、保證及承諾： 賣方已按性質及規模相若之交易的慣常條款於買賣協議內作出聲明、保證及承諾。

未能成交： 倘奇芬未能根據買賣協議完成收購豐順商業大廈(而非因賣方違約)，賣方可終止買賣協議，在此情況下，賣方有權沒收奇芬所付按金及重售有關物業。在不影響賣方追討損失之權利下，重售時價格上升部分將歸賣方所有，而重售時所產生之任何價格差額將由奇芬作出補償。

倘賣方未能根據買賣協議完成出售豐順商業大廈(而非因奇芬違約)，已支付的按金須退還奇芬，奇芬亦有權向賣方追討其可能因未能成交而蒙受之損失。

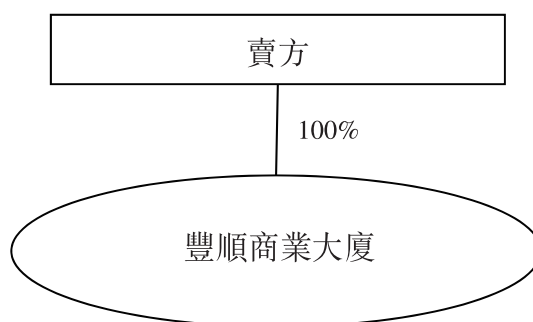
相鄰物業區域之通行權： 豐順商業大廈乃按現有通行權及公共契約契據出售，該契據訂明(其中包括)有關物業之擁有人及佔用人將擁有部分區域之通行權，包括位於彌敦道589號相鄰樓宇之入口及樓梯。相關區域之管理及維修成本將由有關樓宇之擁有人與相鄰樓宇之擁有人分擔。

有關豐順商業大廈之資料

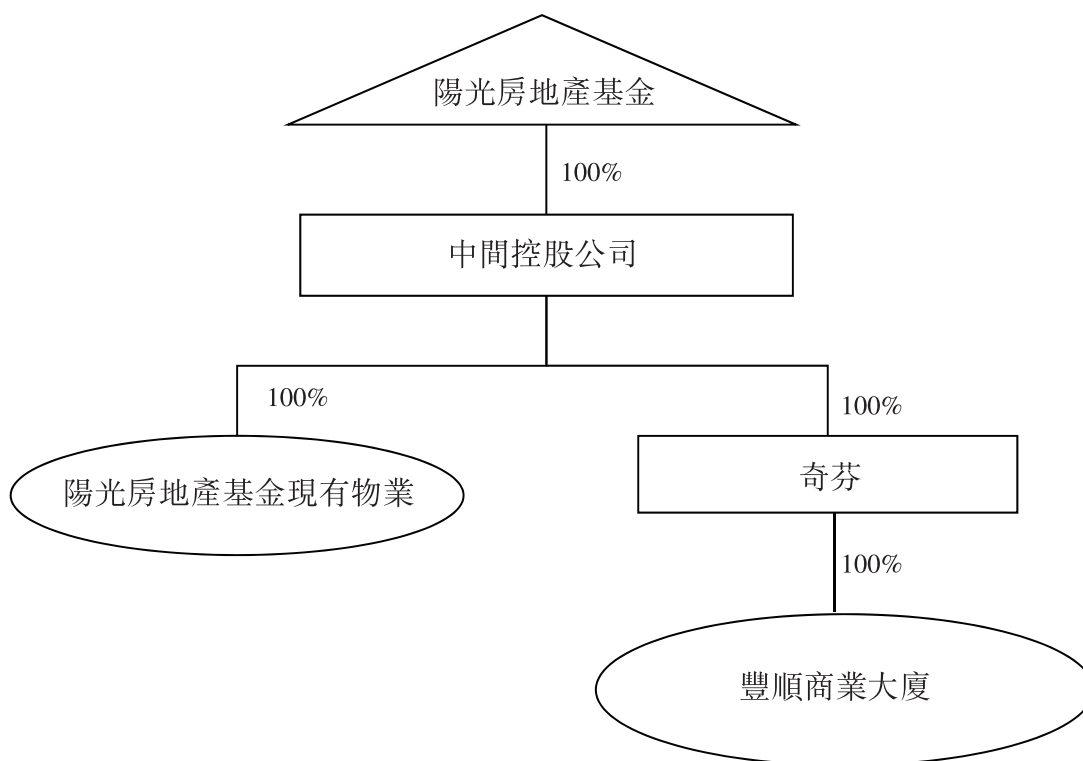
豐順商業大廈於1981年落成，為一幢22層高商業樓宇(包括地庫)，位於香港九龍旺角彌敦道591號及長沙街13號。該物業的可出租面積合共約34,651平方呎，包括地庫至4樓之零售部分約11,627平方呎，以及5至20樓之寫字樓部分約23,024平方呎。於本公佈日期，豐順商業大廈全部用作賣方之零售銀行分行及寫字樓。

於本公佈日期及緊隨成交後之簡化持有架構

下圖說明於本公佈日期豐順商業大廈之持有架構：



下圖說明於緊隨成交後豐順商業大廈之簡化持有架構：



進行收購之理由及裨益

陽光房地產基金目前之投資策略為投資於可提供收益的投資物業，於提高分派收益率、分派持續增長及長遠提升資本價值各方面改善回報，此收購與上述策略一致。成交後，預期有關物業將擴大陽光房地產基金於香港其中一個最具策略性之非核心商業地段之覆蓋面，讓其物業組合更趨多元化。

管理人認為此收購乃投資良機，理據如下：

1. 策略性位置可提升規模效益

有關物業位於旺角彌敦道，該地段人車非常暢旺，往來香港各區之交通便利。旺角不僅為著名購物熱點，以服務行業而言，亦為具競爭力之寫字樓樞紐。

此外，有關物業座落於彌敦道與長沙街之交匯點，鄰近富時中心（一幢位於彌敦道585號並由陽光房地產基金全資擁有之商業物業）。於成交後，陽光房地產基金透過滿足租戶的需求及共享物業管理資源，在增強經營協同效應下達致更佳規模效益。

2. 於旺角稀缺的整幢樓宇契機

管理人認為有關物業為陽光房地產基金提供投資於旺角稀缺的整幢樓宇之良機。租回安排應能為管理人提供充足時間規劃及推行合適之資產增值策略。

3. 物業組合更趨多元化

預期此收購可令陽光房地產基金物業組合之地區分佈更多元化，並鞏固其於非核心寫字樓市場之地位。收購亦可減低陽光房地產基金對任何單一物業之收入的依賴。

4. 零售市場氣氛之改善

近期公佈之香港零售業銷貨數據似乎顯示市況（尤以消費意欲而言）有改善跡象。旅遊業方面，訪港旅客的統計數據亦看似自2016年第四季開始於谷底回升。該等傳聞佐證以及穩健之本地就業市場應可利好座落於黃金地段的零售物業之租金及資本價值。

風險因素

於成交後，豐順商業大廈將根據上述租回安排由賣方租回。管理人無法確保賣方會行使其續租權續租有關寫字樓部分之租約，若賣方不行使續租權，寫字樓部分可能出現短暫性的高空置情況，並可能導致新訂租約時需提供重大的租務優惠。出租率及租金之波動或會因而對有關物業之價值及所產生的收入造成不利影響。然而，基於目前市況以及管理人於鄰近地區(尤以透過富時中心)之租賃經驗，管理人認為此租回安排所帶來之裨益應可超過當中之潛在風險，並符合基金單位持有人之最佳利益。

儘管如上所述，管理人確認其預計收購不會導致陽光房地產基金之整體風險狀況出現重大變動。

收購之財務影響、資金安排及費用

目前並無計劃就有關物業進行大型翻新或改善工程

管理人目前並無計劃就有關物業進行大型翻新或改善工程，因此，預期不會在短期內作出任何重大資本開支。

收購之資金來源

收購之代價連同開支及應付管理人之收購費用，合共約港幣723.4百萬元，部分將以陽光房地產基金自身現金資源撥付，另一部分以銀行借貸(按當前商業條款)支付。預期收購不會對陽光房地產基金之財務狀況相較其於2017年6月30日(按2016/17年報所披露)之狀況，造成任何重大不利影響。

收購之備考財務影響

假設(i)收購所需之資金以港幣325百萬元之貸款融資及餘額以現金支付，以及(ii)作出以計入代價及與收購相關之估計開支的調整，猶如成交已於2017年6月30日發生，陽光房地產基金於2017年6月30日之資產負債比率估計將由約21.5%增至約22.8%。

假如收購已於2016年7月1日成交，且以類似上述方式融資，估計有關交易將可增加陽光房地產基金截至2017年6月30日止年度之每基金單位分派。根據代價港幣658,000,000元及假設相若之96.1%派發比率，陽光房地產基金截至2017年6月30日止年度之備考每基金單位分派將為26.0港仙，相較實際每基金單位分派25.5港仙。上述備考每基金單位分派、實際每基金單位分派及派發比率之計算乃基於不包括2016/17年財政年度特別分派每基金單位7.5港仙。

上述呈列的收購備考財務影響僅供闡述之用，並不反映陽光房地產基金於成交後之實際財務狀況，亦不構成溢利預測。該等資料乃根據陽光房地產基金截至2017年6月30日止年度經審核綜合財務報表編製，並假設陽光房地產基金已於所示日期收購豐順商業大廈及其於該等日期之價值已獲評估為評估值。

收購之費用以及應付管理人及受託人之持續酬金

根據信託契約，管理人有權收取不超過豐順商業大廈評估值的1%作為收購費用，該筆費用須於成交後14日內支付。董事會已通過就收購收取0.5%之費用，即應付管理人之收購費用將為港幣3,290,000元，以現金支付。管理人之持續酬金(即基本費用及浮動費用)將按陽光房地產基金之房地產物業的價值及物業收入淨額各自之每年指定百分比計算，於成交後將包括豐順商業大廈，並就陽光房地產基金於期內持有該物業之日數按比例計算。

根據信託契約，受託人有權就彼等於陽光房地產基金日常及正常業務以外所承擔之職務收取額外費用，而該職務為特殊性質或受託人正常職務範圍以外之職務(包括但不限於與陽光房地產基金收購房地產有關之任何服務)。受託人已與管理人協定就因收購而承擔之職務，將會收取不超過港幣150,000元之一次性額外費用。受託人之持續酬金將按存置財產(定義見信託契約)價值之每年指定百分比計算，於成交後將包括豐順商業大廈應佔資產，並就陽光房地產基金於期內持有該物業之日數按比例計算。

《房地產基金守則》項下之影響

本公佈乃根據《房地產基金守則》第10.3及10.4條而作出。

代價相等於(i)陽光房地產基金總市值(根據基金單位於緊接買賣協議日期前五個營業日在聯交所之平均收市價計算)約7.7%；及(ii)陽光房地產基金於2017年6月30日的總資產值(即就宣佈之分派作出調整後的總資產)約3.7%(低於總資產值之15%)。

就管理人作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方(為上市公司)及其最終實益擁有人各自為獨立第三方。因此，根據《房地產基金守則》，收購並不構成陽光房地產基金之關連人士交易。

管理人信納根據《房地產基金守則》及信託契約之規定，收購及租回安排毋須經基金單位持有人批准。

管理人已就《房地產基金守則》第7.5(d)條向證監會作出呈述，讓陽光房地產基金使用三層特定用途公司持有豐順商業大廈，惟須待成交及陽光房地產基金可使用的特定用途公司之層數上限在未獲證監會另行批准之情況下須維持不變。

有關物業之盡職審查

管理人確認已根據《房地產基金守則》及管理人的合規手冊之相關條文就豐順商業大廈進行盡職審查。管理人根據其法律顧問之意見，認為陽光房地產基金(透過其全資擁有及控制的特定用途公司)於成交後持有豐順商業大廈良好的可銷售的法定及實益的業權。於盡職審查過程中概無發現重大不合法規事項，管理人信納盡職審查結果。此外，管理人已聘用威格斯建築顧問有限公司(「威格斯」)就豐順商業大廈進行樓宇狀況調查，而根據威格斯所發出的報告，樓宇目前的狀況為大致可以接受，且並無識辨出與樓宇相關的重大缺陷。

董事會之意見

董事會(包括獨立非執行董事)信納，根據買賣協議條款進行之收購及租回安排乃按公平原則並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。

受託人之意見

基於及僅依據董事會之意見及管理人向受託人提供之資料及確認(並經考慮彼等於《房地產基金守則》及信託契約訂明之職責後)，受託人對收購並無異議。此外，按此基準，受託人信納：

- (i) 收購與陽光房地產基金之投資政策一致，並符合《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》及信託契約之規定，奇芬訂立買賣協議及其相關交易毋須經基金單位持有人批准。

進一步公佈

管理人將於成交日期或於成交被取消或延期時(如適用)作出進一步公佈。

賣方之資料

賣方(即創興銀行有限公司)及其附屬公司主要從事銀行業及相關金融服務。賣方的股份於聯交所主板上市(股份代號：1111)。

釋義

除文義另有所指外，本公佈內所用詞彙具有以下涵義：

「收購」	指	奇芬根據買賣協議之條款向賣方購買豐順商業大廈
「評估值」	指	由總估值師所評估豐順商業大廈於2017年9月12日之價值
「董事會」	指	董事會
「成交」	指	完成收購
「代價」	指	港幣658,000,000元，即購買豐順商業大廈之代價
「董事」	指	管理人之董事
「每基金單位分派」	指	每基金單位分派
「豐順商業大廈」	指	位於香港九龍旺角彌敦道591號及長沙街13號，現稱為「豐順商業大廈」之整幢樓宇
「資產負債比率」	指	陽光房地產基金借款總額(根據信託契約計算)佔所有存置財產(根據信託契約所定義及計算)的資產總值之百分比
「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
「奇芬」	指	奇芬企業有限公司King Firm Enterprises Limited，一間由陽光房地產基金全資擁有及控制之特定用途公司
「租回安排」	指	根據買賣協議之條款於成交後將豐順商業大廈(包括零售部分及寫字樓部分)整幢租回予賣方

「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
「寫字樓部分」	指	豐順商業大廈之5至20樓
「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
「《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)
「零售部分」	指	豐順商業大廈之地庫至4樓
「買賣協議」	指	奇芬及賣方於2017年9月26日所訂立有關收購的有條件買賣協議，其詳情載於本公佈「買賣協議主要條款概要」一節
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「平方呎」	指	平方呎
「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，根據香港法例第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
「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(經六份補充契約修訂及補充)
「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	任何登記持有基金單位之人士

「賣方」 指 創興銀行有限公司 Chong Hing Bank Limited，一間於香港成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1111)

「%」 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，2017年9月26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、謝國生博士及郭淳浩先生。