

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

有關收購西九龍物業之

須予披露交易

管理人欣然宣佈，於 2023 年 1 月 11 日，買方（一間由陽光房地產基金全資擁有及控制之特定用途公司）與賣方及賣方擔保人訂立買賣協議，據此賣方同意出售及買方同意購買目標公司股份和目標公司貸款，代價為港幣 748,000,000 元（受限於調整）。目標公司透過附屬公司擁有西九龍物業之全部實益權益。

西九龍物業現稱為「西九匯」，乃位於香港九龍大角咀櫻桃街 38 號海桃灣之商業發展項目，包括樓高三層可出租面積約 58,836 平方呎之購物商場、八個外牆廣告位及 17 個商業停車位。

西九龍物業於 2022 年 12 月 31 日之評估值為港幣 849,000,000 元。代價較評估值折讓約 11.9%。

董事會(包括獨立非執行董事)認為，收購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，並符合陽光房地產基金及基金單位持有人之整體利益。

如本公佈中所載述，受託人對收購事項並無異議。

由於代價超過陽光房地產基金資產總值之1%，故本公佈乃根據《房地產基金守則》第10.3及10.4(ga)條作出。而按《上市規則》第14.07條計算之最高適用百分比率超過5%但低於25%，收購事項根據《房地產基金守則》第10章構成陽光房地產基金之須予披露交易。因此，收購事項須遵守《房地產基金守則》第10章及《上市規則》第十四章(根據《房地產基金守則》作適當修改)有關申報及公佈之規定。

基金單位持有人及陽光房地產基金的潛在投資者須注意，收購事項之完成取決於達成或豁免若干先決條件，因此成交未必會進行。基金單位持有人及陽光房地產基金的潛在投資者，在買賣基金單位時務請審慎行事。

收購事項

管理人欣然宣佈，於 2023 年 1 月 11 日，買方（一間由陽光房地產基金全資擁有及控制之特定用途公司）與賣方及賣方擔保人訂立買賣協議，據此賣方同意出售及買方同意購買目標公司股份和目標公司貸款，代價為港幣 748,000,000 元（受限於調整）。目標公司透過附屬公司擁有西九龍物業之全部實益權益。

買賣協議的主要條款概述如下：

日期

2023年1月11日

訂約方

1. 買方 : Sunlight REIT Holding 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)
2. 賣方 : Hinex Development Limited
3. 賣方擔保人 : 羅守輝先生

管理人在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方及賣方擔保人（為賣方之最終實益擁有人）皆為獨立第三方，以及並非陽光房地產基金之關連人士。

收購事項之有關事項

- (i) 目標公司股份；及
- (ii) 目標公司貸款。

目標公司為附屬公司之唯一股東，而附屬公司為西九龍物業之唯一登記擁有人。按賣方作出之聲明，目標公司之主要業務為持有附屬公司之權益，及附屬公司主要從事收購、持有、租賃、融資及管理西九龍物業。

西九龍物業現稱為「西九匯」，乃位於香港九龍大角咀櫻桃街38號海桃灣之商業發展項目，包括樓高三層可出租面積約58,836平方呎之購物商場、八個外牆廣告位及17個商業停車位。

西九龍物業之若干主要資料載列如下：

- 地址 : 香港九龍大角咀櫻桃街38號
- 入伙紙之年份及月份 : 2008年10月
- 合約完成證明書之年份及月份 : 2009年7月
- 政府租約到期日 : 2054年10月13日
- 用途 : 根據入伙紙，西九龍物業獲准許作非住宅用途。
- 業權及條件 : 賣方於成交時將以「現狀」基準(連同現有租約)交付西九龍物業，及賣方須盡其合理努力促使附屬公司展示及證明西九龍物業根據香港法例第219章《物業轉讓及財產條例》第13及13A條之良好業權。
- 可出租面積(不包括外牆廣告位及商業停車位) : 約58,836平方呎
- 外牆廣告位數目 : 8
- 商業停車位數目 : 17
- 每月租金收入(不包括外牆廣告位及商業停車位) : 約港幣2,835,000元(於2022年12月31日)
- 商業停車位之每月收入 : 約港幣67,600元(於2022年12月31日)
- 租用率 : 90.7% (於2022年12月31日)

現有租約之租約期滿概況摘要 (於2022年12月31日)		2023年	2024年	2025年及/或以後
	租約期滿之可出租面積	19,309 平方呎	21,626 平方呎	12,407 平方呎
	佔可出租面積之百分率	32.8%	36.8%	21.1%

代價

收購事項之代價金額為港幣748,000,000元，即目標公司貸款（將以對等金額形式收購）及目標公司股份（受限於成交調整及成交後調整）的總代價，並以現金支付。於簽訂買賣協議時，買方已支付港幣74,800,000元（即作出任何調整前之代價的10%）（「訂金」）予賣方律師作為代持者。代價之餘額，即港幣673,200,000元（受限於成交調整）將由買方於成交時支付予賣方。

西九龍物業於2022年12月31日由獨立物業估值師評估之評估值為港幣849,000,000元。代價較評估值折讓約11.9%，由訂約方按商業及公平原則商議，並考慮有關西九龍物業之資料和詳情、評估值以及買賣協議之條款。

代價將於成交時根據成交賬目作出下列調整（「成交調整」）：

- (a) 加上於成交日期目標集團資產淨值之金額（假如數值為正數）；或
- (b) 減去於成交日期目標集團資產淨值之絕對數值（假如數值為負數）。

於成交日期後45天內，賣方須向買方交付最終成交賬目，以釐定按最終成交賬目計算之目標集團資產淨值是否有異於按成交賬目計算之目標集團資產淨值。任何該類差額，如經買方同意（「成交後調整」）須於最終成交賬目獲同意後5個工作天內由賣方或買方（視乎情況而定）支付予另一合約方。

先決條件及成交

成交須待以下先決條件達成後方可作實：

- (i) 附屬公司能展示及證明西九龍物業根據香港法例第219章《物業轉讓及財產條例》第13及13A條之良好業權，並於成交時不附帶任何產權負擔（除一項現有建築物頒令及現有租約外）；及
- (ii) 由賣方根據買賣協議作出之所有特定重要聲明及保證（包括但不限於各類與目標公司股份、目標公司貸款及西九龍物業相關之業權），直至成交時，在各方面仍屬真實、準確、正確及完整，及在任何方面並無誤導。

賣方將盡其合理努力符合先決條件。根據買賣協議，買方保留於成交前隨時豁免任何先決條件的權利。

假使未能達成 (或豁免, 如適用) 先決條件, 買賣協議將失效並再無任何效力, 賣方 (或賣方律師) 須於存放訂金之定期存款到期時隨即退還全數訂金 (及已產生之利息) 予買方。

成交將於2023年4月13日 (或由賣方及買方以書面形式同意之其他日子) 進行。

目標公司及附屬公司於成交時將成為陽光房地產基金之全資擁有及間接控制之特定用途公司。

由賣方及賣方擔保人提供之租金保證

於成交時, 賣方、賣方擔保人及買方將簽訂租金保證契約, 據此, 賣方及賣方擔保人將向買方保證, 於保證期間之總租金收入為不少於港幣47,314,000元, 按代價 (未作任何調整前) 之年度化總租金回報率約5.2%計算。假如保證期間之總租金收入少於港幣47,314,000元 (經陽光房地產基金之核數師核實), 賣方及/或賣方擔保人須向買方支付差額 (以港幣5百萬元為上限), 並於買方向賣方發出核數師證明書, 證明總租金收入以及應付差額之計算後5個工作天內付款。

聲明、保證、承諾及彌補保證

買賣協議包括賣方按規模及性質相若交易的慣常條款作出之聲明、保證、承諾及彌補保證。

終止

買賣協議或會：

- (a) 在買方未能完成買賣的情況下 (未能達成任何先決條件除外), 由賣方終止, 而訂金將被賣方沒收; 或
- (b) 在賣方未能完成買賣的情況下 (未能達成任何先決條件除外), 由買方終止, 而
 - (i) 訂金 (及已產生之利息) 將退回買方; 及
 - (ii) 賣方將向買方支付金額相等於訂金之違約金。

由賣方擔保人提供之擔保

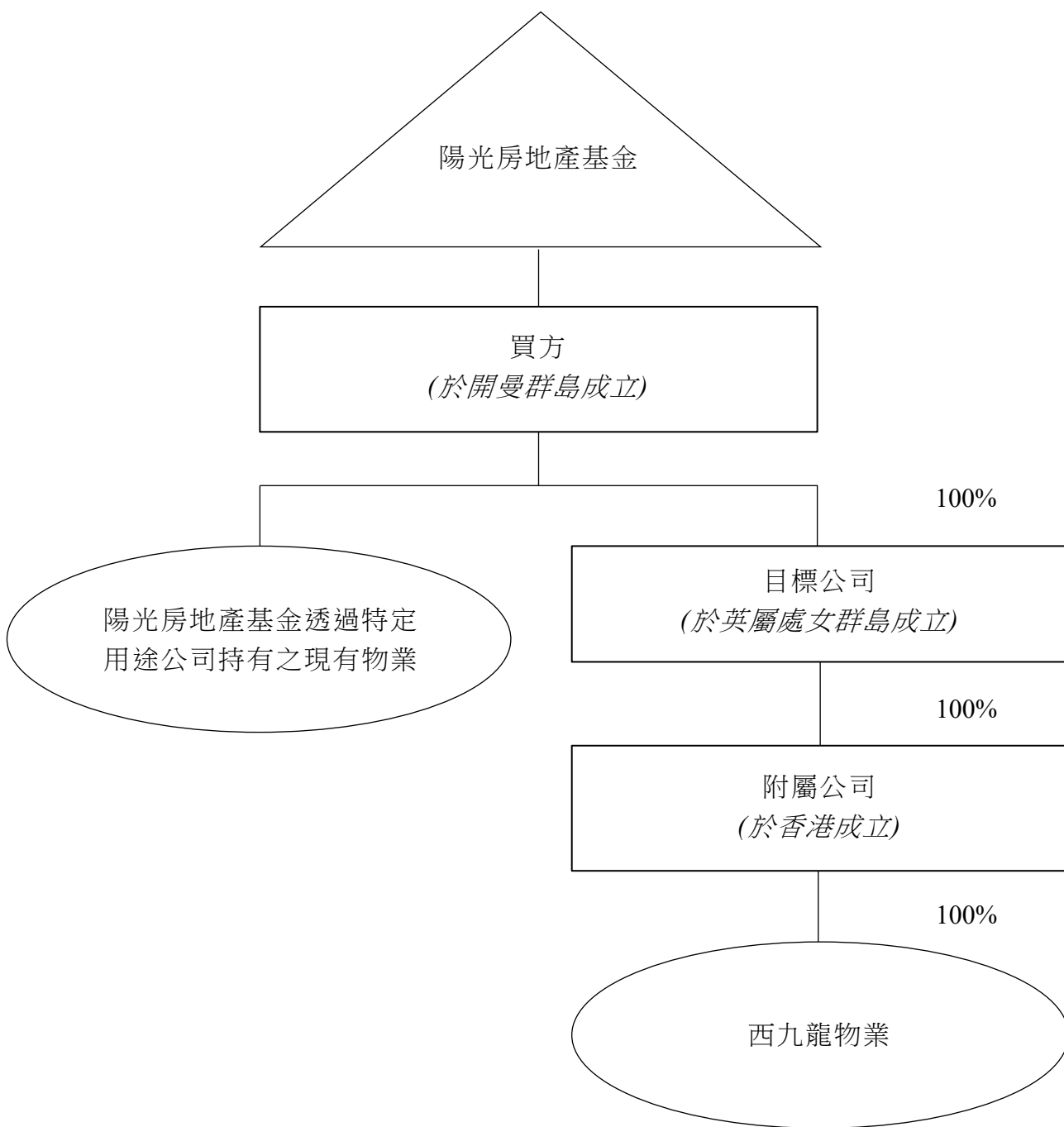
賣方擔保人為賣方須履行及遵守買賣協議之條款及條件, 向買方作出擔保。

於本公佈日期及緊隨成交後的簡化持股架構

下圖展示西九龍物業於本公佈日期的持股架構：



下圖展示西九龍物業於緊隨成交後的持股架構：



目標公司及附屬公司之財務資料

根據目標公司截至2021年12月31日止兩個財政年度各自之未經審核管理賬目，目標公司之淨虧損(除稅前及除稅後)載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2020年 (未經審核) 港幣千元	2021年 (未經審核) 港幣千元
除稅前淨虧損	8	11
除稅後淨虧損	8	11

根據附屬公司按照《香港私人公司財務報告準則》編製截至2021年12月31日止兩個財政年度各自之經審核財務報表，附屬公司之淨溢利/(虧損)(除稅前及除稅後)載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2020年 (經審核) 港幣千元	2021年 (經審核) 港幣千元
除稅前淨溢利/(虧損)	(12,763)	7,889
除稅後淨溢利/(虧損)	(12,698)	6,587

根據目標公司於2021年12月31日之未經審核資產淨值負值約為港幣129,000元，包括其於附屬公司賬面值港幣1元之權益。

附屬公司於2021年12月31日之經審核資產淨值約為港幣704百萬元。

收購事項之財務影響

收購事項之資金來源

收購事項之代價連同相關之費用及開支，金額合共為港幣757百萬元，將以陽光房地產基金自身現金資源以及銀行借貸支付。預期收購事項不會對陽光房地產基金之財務狀況相較其於2022年6月30日(按2021/22年年報所披露)之狀況，造成任何重大不利影響。

目前並無計劃就西九龍物業進行大型翻新或改善工程

管理人目前並無預期就西九龍物業進行大型翻新或改善工程，因此，預期在短期內不會就收購事項作出任何重大資本開支。

收購事項的備考財務影響

下文所述有關收購事項在陽光房地產基金之資產負債比率、每基金單位分派及每基金單位資產淨值之財務影響乃根據以下假設預計：

- (i) 港幣748百萬元之代價；
- (ii) 陽光房地產基金就有關收購事項應付之費用及開支總額約為港幣9百萬元；及
- (iii) 代價將以約為港幣607百萬元銀行借貸，按香港銀行同業拆息加年利率約0.65%混合息差計息，及餘額以陽光房地產基金自身現金資源撥付。

1. 預計對資產負債比率的影響

假設收購事項已於2022年6月30日完成及作出上述與收購事項相關之代價、預計開支及借貸之調整，陽光房地產基金於2022年6月30日之資產負債比率估計將由約23.3%增至約25.7%。

2. 預計對每基金單位分派的影響

陽光房地產基金截至2022年6月30日止年度之每基金單位分派為25.0港仙。假設收購事項已於2021年7月1日完成，並以類似上述方式融資，而派發比率為相若之97.4%，以及採用於2023年1月10日之一個月香港銀行同業拆息3.52%作為計算收購事項的預計財務成本之基礎，預計收購事項將令陽光房地產基金截至2022年6月30日止年度之備考每基金單位分派下降至24.61港仙。

3. 預計對每基金單位資產淨值的影響

陽光房地產基金於2022年6月30日之每基金單位資產淨值為港幣8.36元。假設收購事項已於2022年6月30日完成及作出上述與收購事項相關之代價、預計開支及借貸之調整，管理人預計陽光房地產基金之每基金單位資產淨值將大致不變。

上述呈列之收購事項的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。此等預計之影響不應視作對未來任何資產負債比率、每基金單位分派及每基金單位資產淨值之指引。該等資料乃根據陽光房地產基金截至2022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完成收購事項以及西九龍物業於2022年6月30日之估值為評估值。

應向管理人及受託人支付有關收購事項之一次性費用

根據信託契約，管理人有權收取不超過代價的1%作為收購費用，該費用須於成交後14天內支付。董事會已通過就收購事項收取代價之0.25%作為收購費用，據此，應付管理人之收購費用將為港幣1,870,000元，以現金支付。

根據信託契約，受託人有權就收購事項收取額外費用，惟不超過評估值的0.05%。受託人已與管理人協定就因收購事項而承擔之職務，將會收取不超過港幣200,000元之一次性額外費用。

應向管理人及受託人支付的持續費用

根據信託契約，管理人有權收取持續酬金，包括 (i) 基本費用，為陽光房地產基金之房地產(於成交時將包括西九龍物業) 之價值不多於每年0.4% (現時為0.4%)，及 (ii) 浮動費用，為陽光房地產基金擁有之每一間特定用途公司之物業收入淨額 (於成交時將包括附屬公司之物業收入淨值) 每年3%。董事會已通過就西九龍物業收取較低之基本費用，由成交日期至2024年6月30日止期間，以西九龍物業之價值每年0.3%計算。

受託人有權收取存置財產 (定義見信託契約) (於成交時將包括西九龍物業之相關資產) 之價值不多於每年0.03%之費用。

風險因素

管理人認為收購事項受限於以下風險因素：

1. 利率波動及多變之市場環境

預期收購事項將部分由浮動利率銀行借貸支付。任何利率上升會大幅增加與收購事項相關以及陽光房地產基金之財務成本。此外，利率波動可能對物業市場活動，以及西九龍物業的租金收入和資本價值構成負面影響。

2. 中短期內若干租約於期滿時續租租金負增長及不獲續租

西九龍物業大部分租約年期介乎2至3年，反映香港商業物業租賃市場的一般慣例。鑒於經濟環境不明朗，管理人可能無法在若干現有租戶之租約到期後以續租租金正增長之條款協商續租，或於租約不獲續租時以相若或更佳條款更換租戶。該等情況或導致西九龍物業出現較高空置率以及減低租金收入。

3. 2019冠狀病毒病之不利影響

2019冠狀病毒病之爆發，在陽光房地產基金之控制範圍及能力以外，可能會繼續對香港經濟、旅客到訪及零售銷售構成負面影響，繼而可能對西九龍物業之信譽及租金前景造成不良影響。

4. 營運成本增加

香港最低工資上調 (將於2023年5月生效) 可能導致西九龍物業若干物業營運成本上升，尤其包括保安及清潔。加上公共事業費用可能大幅增加，未能確定該等成本上升能否全數由向西九龍物業租戶收取上調之管理費所抵銷。

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

收購事項之理由及裨益

基於以下理由，管理人認為收購事項乃良好的投資機遇：

1. 具公共交通便利性之策略性位置

西九龍物業位於大角咀，該地段為西九龍其中一個已發展的住宅區。大角咀及奧運站整體擁有四通八達的交通網絡、完善的生活配套以及鄰近地區多項大型重建項目，該地區已發展為一個九龍區內的主要住宅集中地；根據由政府統計處公佈之2016年人口統計，該區域之預計居住人口超逾110,000。

西九龍物業位置優越，備有有蓋行人天橋直接與港鐵奧運站相連。該物業座落於西九龍區的重要地帶，周邊寫字樓及優質私人住宅物業林立。收購事項符合陽光房地產基金購入優質商業物業資產以強化其現有物業組合之投資目標。

2. 具防禦性行業組合之社區購物商場

儘管處於充滿挑戰之經濟環境中，與本地消費相關行業(尤其是必需品)已證明為具抗逆力之界別。西九龍物業憑藉其以服務性行業為主，特別是教育及餐飲等較具防禦性之租戶組合，預計可提供相對穩定的租金回報。若現有空置單位得以填補，則有機會取得更高的租用率及租金收入。

3. 對陽光房地產基金零售物業組合之互補性裨益及減少倚重其主要物業

陽光房地產基金現時的主要零售物業為分別位於上水及將軍澳之上水中心購物商場及新都城一期物業，兩者皆落成超過25年。西九龍物業於2008年建成，可作為西九龍區一個好據點。管理人相信收購事項將可改善陽光房地產基金物業組合之地域分佈，建立其於九龍區主要住宅樞紐之據點，同時為其零售物業組合提供互補性裨益。再者，收購事項有助陽光房地產基金減少倚重來自其主要物業的收入。

4. 零售市場氣氛改善

西九龍物業大部分租約於2019冠狀病毒病疫情仍在全球肆虐期間續租及新簽訂。隨著社交距離限制放寬，以及香港旅遊口岸對入境旅客重新開放，管理人預計西九龍物業將可在現時租金的基礎上，提供合理的續租租金增長潛力。

有關目標集團及西九龍物業之盡職審查

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目標集團及西九龍物業進行法律、財務、物業及其他認為恰當的盡職審查。管理人信納盡職審查之結果，於盡職審查過程中概無發現重大之不合規事項。此外，管理人已於西九龍物業之公用地方及樓宇設施進行實地及技術檢查。根據該等檢查，樓宇的目前狀況總體為可以接受，及並無發現重大缺陷。管理人根據其法律顧問之意見，認為陽光房地產基金（透過目標集團）於成交時將持有西九龍物業良好和可銷售之法定及實益業權。有關西九龍物業現有的建築物頒令，管理人認為該建築物頒令涉及於香港法例第123章《建築物條例》下的違規事項並不嚴重，並預期不會對目標集團之財務狀況及業務造成重大不利影響。

董事會之意見

董事會(包括獨立非執行董事)經考慮管理人於《房地產基金守則》及信託契約所載之職務後認為 (i) 收購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，並符合陽光房地產基金及基金單位持有人之整體利益；(ii) 收購事項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；及 (iii) 根據《房地產基金守則》及信託契約，買方訂立買賣協議及進行其項下之交易毋須取得基金單位持有人批准。

受託人之意見

基於及僅依據董事會之意見，及本公佈內之其他資料，以及管理人向受託人所提供之確認，並經考慮其於《房地產基金守則》及信託契約所載之職務後，受託人確認 (i) 收購事項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；(ii) 根據《房地產基金守則》及信託契約，買方訂立買賣協議及進行其項下之交易毋須取得基金單位持有人批准；及 (iii) 彼對收購事項並無異議。

《房地產基金守則》之涵義

由於代價超過陽光房地產基金資產總值之1%，故本公佈乃根據《房地產基金守則》第10.3及10.4(ga) 條作出。而按《上市規則》第14.07條計算之最高適用百分比率超過5%但低於25%，收購事項根據《房地產基金守則》第10章構成陽光房地產基金之須予披露交易。因此，收購事項須遵守《房地產基金守則》第10章及《上市規則》第十四章（根據《房地產基金守則》作適當修改）有關申報及公佈之規定。

有關合約方的資料

買方為一間由陽光房地產基金全資擁有及控制之特定用途公司。

陽光房地產基金為根據《證券及期貨條例》第104條獲認可以單位信託基金形式按信託契約成立之集體投資計劃。陽光房地產基金集團主要業務為從事擁有及投資於提供收入之香港寫字樓及零售物業。

賣方之主要業務為持有目標公司之權益。而賣方之最終實益持有人為羅守輝先生（即賣方擔保人）。

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。

基金單位持有人及陽光房地產基金的潛在投資者須注意，收購事項之完成取決於達成或豁免若干先決條件，因此成交未必會進行。基金單位持有人及陽光房地產基金的潛在投資者，在買賣基金單位時務請審慎行事。

釋義

除文義另有所指外，本公佈內下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方根據買賣協議之條款向賣方建議收購目標公司股份及目標公司貸款
「評估值」	指	港幣849,000,000元，即由獨立物業估值師所評估西九龍物業於2022年12月31日之估值
「董事會」	指	董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「成交」	指	根據買賣協議之條款完成收購事項
「成交賬目」	指	目標集團之未經審核合併賬目，根據由2023年1月1日至成交日期止期間目標公司之未經審核財務報表及附屬公司之未經審核財務報表而編製
「成交調整」	指	具有本公佈「代價」一節所定義之涵義
「成交日期」	指	成交之日期
「先決條件」	指	收購事項須達成的先決條件載列於買賣協議內，並概述於本公佈「先決條件及成交」一節
「關連人士」	指	具有《房地產基金守則》賦予該詞彙之涵義
「代價」	指	港幣748,000,000元，即買方向賣方就收購事項根據買賣協議之條款支付作為收購目標公司股份及目標公司貸款的總價格(受限於成交調整及成交後調整)
「2019冠狀病毒病」	指	2019冠狀病毒病

「租金保證契約」	指	將由賣方、賣方擔保人及買方於成交時就賣方及賣方擔保人向買方提供於保證期間之總租金收入的保證而訂立之租金保證契約
「董事」	指	管理人之董事
「每基金單位分派」	指	每基金單位分派
「最終成交賬目」	指	目標集團之未經審核合併賬目，根據由2023年1月1日至成交日期止期間目標公司之經審核財務報表及附屬公司之經審核財務報表而編製
「可出租面積」	指	可出租面積
「總租金收入」	指	附屬公司就出租及許可使用西九龍物業於保證期間之總租金收入
「保證期間」	指	由成交日期至2024年6月30日止期間(包括首尾兩天)
「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
「收入」	指	就房地產物業而言，所有租金、股息、分派、許可使用費、服務費、按營業額收取之租金、廣告收入及管理人認為根據香港一般公認會計準則屬收入性質之該等其他收款(不包括利息和退稅)
「獨立物業估值師」	指	萊坊測量師行有限公司(Knight Frank Petty Limited)，由受託人按管理人指示就收購事項委任之獨立物業估值師
「《上市規則》」	指	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》
「管理人」	指	恒基陽光資產管理有限公司(Henderson Sunlight Asset Management Limited)，一間於香港成立之有限公司，作為陽光房地產基金之管理人
「資產淨值」	指	資產淨值
「物業收入淨額」	指	房地產物業之物業收入淨額，為收入減去物業開支

「成交後調整」	指	具有本公佈「代價」一節所定義之涵義
「物業開支」	指	就房地產物業而言，直接與物業相關的開支，包括但不限於物業管理費、物業保險費用、與房地產相關的稅項(包括印花稅、登記費、營業稅及城市房地產稅)、與維修及保養相關的開支以及與收入有關的壞賬開支
「買方」	指	Sunlight REIT Holding Limited ，一間於開曼群島成立之有限公司，為陽光房地產基金全資擁有及控制之特定用途公司
「《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)
「買賣協議」	指	由賣方、賣方擔保人及買方於2023年1月11日就收購事項所訂立的買賣協議
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「《證券及期貨條例》」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》(經不時修訂、補充及/或以其他方式修改)
「平方呎」	指	平方呎
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	榮滔有限公司 (Victory Wave Limited)，一間於香港成立之有限公司，為目標公司之全資擁有附屬公司
「陽光房地產基金」	指	陽光房地產投資信託基金
「陽光房地產基金集團」	指	陽光房地產基金、根據《房地產基金守則》及信託契約由陽光房地產基金擁有及控制之特定用途公司，以及陽光房地產基金持有或控制之其他公司或實體
「目標公司」	指	Fountain Cheer Limited ，一間於英屬處女群島成立之有限公司
「目標公司貸款」	指	於成交日期目標公司應付賣方之款項(包括任何已產生之利息)

「目標公司股份」	指	目標公司之唯一已發行股份
「目標集團」	指	目標公司及附屬公司之統稱
「目標集團資產淨值」	指	(i) 目標集團之總資產 (惟 (a) 西九龍物業及其他任何固定資產; (b) 於成交日期相關租戶按現有租約應付予附屬公司之已拖欠3個月或以上的所有應收租金及許可使用費以及所有其他款項; 及 (c) 授予租戶之免租及租金寬減而確認為「應計租金收入」者除外) 減去 (ii) 目標集團於成交日期之總負債 (撇除目標公司貸款及遞延稅項負債)
「信託契約」	指	由管理人與受託人簽訂，日期為2021年5月10日構成陽光房地產基金之修訂及重列信託契約
「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	Hinex Development Limited，一間於英屬處女群島成立之有限公司
「賣方擔保人」	指	羅守輝先生
「西九龍物業」	指	位於香港九龍大角咀櫻桃街38號海桃灣 (現稱為「西九匯」) 之商業發展項目，包括外牆廣告位1至8號以及地下C1至C3號及1樓C4至C17號之商業停車位
「%」	指	百分率

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，2023年1月11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、謝國生博士、郭淳浩先生及徐閔女士。