

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

(1) 信託契約之建議修訂

(2) 持續關連人士交易

(3) 特別大會通告及暫停辦理基金單位持有人
過戶登記手續

房地產基金守則自2020年12月4日起已作出若干修訂，(其中包括)於物業持有、物業發展及投資方面提供更大靈活性。

管理人建議於特別大會上尋求基金單位持有人批准以下事項：

- (1) 根據信託契約第36.1條通過特別決議案批准信託契約修訂及提高物業發展上限；及
- (2) 由獨立基金單位持有人投票表決通過，批准物業管理交易及該等交易截至2024年6月30日止三個財政年度之年度上限普通決議案。

上述事項之詳情將載於通函內，通函將連同特別大會代表委任表格於2021年4月9日(星期五)或之前寄發予基金單位持有人。特別大會將於2021年5月5日(星期三)上午10時30分假座香港九龍尖沙咀彌敦道118號The Mira Hong Kong 18樓宴會廳舉行。就釐定基金單位持有人出席特別大會並於會上投票之資格，基金單位之過戶登記將於2021年4月30日(星期五)至2021年5月5日(星期三)(包括首尾兩天)暫停，期間將不會辦理基金單位過戶登記手續。

本公佈亦包括有關特別大會及其他毋須基金單位持有人於特別大會上批准之事項之資料，即房地產基金守則一致性及其他雜項修訂(以保持信託契約與房地產基金守則修訂之一致性，及主要屬內部管理性質或編輯性之其他雜項修訂)、共同合作泊車協議及總租賃協議。

信託契約之建議修訂

1. 修訂信託契約以保持與房地產基金守則修訂之一致性

自2020年12月4日起，房地產基金守則已作出若干修訂，(其中包括)於物業持有、物業發展及投資方面提供更大靈活性。

管理人建議修訂信託契約，以保持與房地產基金守則修訂之一致性，並納入主要屬內部管理性質或編輯性之其他雜項修訂(統稱「房地產基金守則一致性及其他雜項修訂」)。房地產基金守則一致性及其他雜項修訂之要點如下：

- (i) 反映房地產基金守則項下放寬之規定，容許陽光房地產基金在符合(其中包括)房地產基金守則各項限制及規定下，可投資於少數權益物業超過陽光房地產基金資產總值之10%；
- (ii) 反映放寬適用於房地產基金持有之任何單一公司集團所發行之相關投資之分散限額，由陽光房地產基金資產總值之5%放寬至10%(或房地產基金守則容許之較高百分比)，以及有關陽光房地產基金非核心投資(包括其他附屬投資)及最高上限之規定；
- (iii) 反映陽光房地產基金根據房地產基金守則修訂所容許之借貸總額之變更，由陽光房地產基金資產總值之45%更改為50%(或房地產基金守則容許或有關當局訂明容許之較高百分比)；
- (iv) 將陽光房地產基金之關連人士交易及須予公佈交易在信託契約項下之範圍及規定，與上市規則項下適用於聯交所上市公司之規定大致劃一。有關修訂(其中包括)修訂信託契約項下陽光房地產基金關連人士之範圍；及
- (v) 對信託契約作出其他雜項修訂，如：
 - (a) 與房地產基金守則項下之通知、報告、通函及估值規定保持一致性；及
 - (b) 納入主要屬內部管理性質或編輯性之其他輕微修訂。

根據現有信託契約，陽光房地產基金之投資政策及目標主要為投資於香港或以外之寫字樓、零售及其他商業物業（包括工業/寫字樓物業及停車場）以及工業物業、酒店及服務式住宅，同時，陽光房地產基金可從事或參與物業發展及相關活動，並可投資於相關投資，惟受若干限制所規限。現有信託契約中並無就房地產由陽光房地產基金以大多數權益擁有或少數權益擁有作出特別限制。因此，儘管房地產基金守則一致性及其他雜項修訂涉及放寬若干限制及限額以及釐清有關此等投資及活動，惟該等修訂並不構成陽光房地產基金投資政策及目標之任何變動。

2. 建議提高有關物業發展及相關活動之投資上限及相關信託契約之建議修訂

管理人建議尋求基金單位持有人批准，根據房地產基金守則第7.2AA條提高有關物業發展及相關活動之投資上限，並根據信託契約第36.1條就相關放寬修訂信託契約。

於房地產基金守則修訂前，房地產基金獲准從事或參與物業發展（包括新發展項目及重建現有物業），惟房地產基金進行之所有物業發展之總投資連同房地產基金購入房地產之未完成單位之合約總值（「物業發展上限」）於任何時間均不得超過其資產總值之10%。

房地產基金守則修訂容許物業發展上限由房地產基金資產總值之10%提高至25%，為房地產基金提供更大靈活性，惟前提是(1)房地產基金之基金單位持有人已於基金單位持有人大會上通過決議，同意提高該上限；(2)為房地產基金之組成文件所容許；及(3)已確認受託人並不反對。此外，根據房地產基金守則修訂，最高上限（即房地產基金資產總值之25%）適用於房地產基金之物業發展成本總額連同所有非合資格少數權益物業、相關投資及其他附屬投資之合併價值。

管理人建議放寬適用於陽光房地產基金之投資上限（包括修訂信託契約之相關條文），致使物業發展上限將提高至陽光房地產基金資產總值之25%（或房地產基金守則容許之較高百分比），並相應地修訂信託契約第1.1及19.2(b)條。管理人認為，調整物業發展上限（由資產總值之10%調整至25%）將為陽光房地產基金在選擇收購目標及分散其投資組合方面提供更大靈活性，乃符合陽光房地產基金及基金單位持有人之整體利益。

3. 需要基金單位持有人批准之信託契約之其他建議修訂

此外，管理人建議根據信託契約第 36.1 條尋求基金單位持有人批准信託契約之若干其他修訂，即：

- (i) 雜項費用修訂，關於(a)應付管理人之浮動費用之計算；(b)就陽光房地產基金收購或出售任何房地產應付管理人之收購費用及沽售費用之計算基準；及(c)就陽光房地產基金收購或出售任何房地產向第三方代理或經紀支付之款項；
- (ii) 年度可分派收入修訂，主要關於計算陽光房地產基金年度可分派收入之調整項目；及
- (iii) 進行基金單位持有人大會修訂，關於陽光房地產基金之基金單位持有人大會之舉行政程序，包括於多個地點召開基金單位持有人大會及以混合會議方式舉行。

(A) 雜項費用修訂

目前：

- (i) 根據信託契約第 15.1(a)(ii) 條，於各財政年度應付管理人之浮動費用為陽光房地產基金物業收入淨額（扣除浮動費用前）之每年 3%；
- (ii) 根據信託契約第 15.1(a)(iii) 條，就陽光房地產基金直接或間接收購房地產而應付管理人之收購費用，不得超過根據認可估值師就有關收購對相關房地產價值作出之估值之 1%；
- (iii) 根據信託契約第 15.1(a)(iv) 條，就陽光房地產基金直接或間接出售房地產而應付管理人之沽售費用，不得超過根據認可估值師就有關出售對相關房地產價值作出之估值之 0.5%；及
- (iv) 根據信託契約第 15.1(f) 條，就陽光房地產基金收購或出售任何房地產而向第三方代理或經紀支付之任何款項，須由管理人從管理人收取之收購費用或沽售費用中支付予該等人士，而非從存置財產中額外支付。另一方面，信託契約中若干其他條文（即第 16.2 條，連同附表 D 及第 19.12 條）訂明於收購或出售投資所產生之任何經紀費用及佣金及其他成本須由陽光房地產基金自存置財產中承擔。

應付管理人之浮動費用最低金額之計算基準

鑒於應付管理人之浮動費用乃屬獎勵費用性質，取決於陽光房地產基金所擁有及投資之房地產之表現，管理人謹此釐清，於各財政年度就持有之每一項房地產之浮動費用之最低金額應為零，而非負數，並於信託契約訂明須就任何少數權益聯營實體擁有之任何房地產向管理人支付浮動費用。因此，管理人建議根據信託契約第 36.1 條尋求基金單位持有人批准修訂信託契約第 15.1(a)(ii) 條：

- (i) 致使就任何特定用途公司（不包括任何少數權益聯營實體）擁有之任何房地產應付管理人之浮動費用而言，將按個別特定用途公司基準以陽光房地產基金應佔每間特定用途公司之物業收入淨額計算；而倘有任何個別特定用途公司之物業收入淨額為負數，則該特定用途公司就擁有之房地產之浮動費用應為零；及
- (ii) 致使任何由少數權益聯營實體擁有之任何房地產亦須向管理人支付浮動費用，而有關浮動費用將按個別少數權益聯營實體基準以陽光房地產基金應佔每間少數權益聯營實體之溢利計算；而倘有任何少數權益聯營實體錄得虧損，則該少數權益聯營實體就擁有之房地產之浮動費用應為零。

若干其他香港上市房地產基金亦已採納按每項房地產相關之物業收入淨額或按個別特定用途公司作為應付管理人之浮動費用的建議計算基準。

有關收購或出售房地產之管理人費用之計算基準

由於直接或間接收購或出售房地產之代價通常有別於相關房地產之估值，管理人建議根據信託契約第 36.1 條尋求基金單位持有人批准修訂信託契約第 15.1(a)(iii) 及 (iv) 條，致使就陽光房地產基金收購或出售任何房地產而言，計算應付管理人之收購費用及沽售費用將基於房地產之收購價或售價（視情況而定）而非其估值。若干其他香港上市房地產基金亦已採納該等費用之建議計算基準。

就收購或出售房地產向第三方代理支付之款項來源

在香港商業物業交易中，第三方代理或經紀通常會向買方或賣方收取按銷售或收購價指定百分比之代理費。為使陽光房地產基金於其收購或出售機會出現時取得最佳之收購或出售價，同時為管理人在物色合適之第三方代理或經紀時提供更大靈活性，管理人建議修訂信託契約第 15.1(f) 條，以釐清向第三方代理或經紀支付之任何款項須從存置財產中支付，而非從管理人已收或應收之任何收購費用或沽售費用中支付。此外，有關向第三方代理或經紀支付之款項來源之該等建議修訂旨在使信託契約之相關條文與香港商業物業交易之一般慣例保持一致性，致使陽光房地產基金作為物業之買方或賣方承擔第三方代理或經紀費用。若干其他香港上市房地產基金亦已採納該建議方式。

本段「(A) 雜項費用修訂」中上述信託契約之建議修訂，將納入雜項費用修訂，並須根據信託契約第 36.1 條取得基金單位持有人批准。

(B) 年度可分派收入修訂

根據房地產基金守則，房地產基金須每年向基金單位持有人分派不少於其經審核年度除稅後淨收入之 90%。就陽光房地產基金而言，信託契約亦規定每個財政年度分派予基金單位持有人之總金額不得少於年度可分派收入之 90%。倘管理人不時決定，向基金單位持有人作出之分派可超過每個財政年度年度可分派收入之 90%。

管理人建議對信託契約第 24.5 條年度可分派收入之定義修訂為管理人計算之以下金額：(i) 陽光房地產基金及其所擁有及控制之特定用途公司之綜合經審核除稅後溢利/虧損之金額，並作出調整以撇除相關財政年度之調整影響，另加(ii) 陽光房地產基金及特定用途公司於相關財政年度從少數權益聯營實體已收取及應收取之所有分派。一項調整項目將加入信託契約第 24.6 條作為第 (g) 分段，致使任何應佔少數權益聯營實體之溢利或虧損將予撇除。對信託契約作出本段所述之該等建議修訂主要旨在與房地產基金守則修訂以容許透過少數權益聯營實體投資於少數權益物業保持一致性，以及要求從少數權益物業已收取及應收取的所有分派，應依據房地產基金的分派政策構成須分派予基金單位持有人的淨收入部分。因此，建議修訂構成房地產基金守則一致性及其他雜項修訂的一部分，並毋須基金單位持有人批准。

管理人進一步建議根據信託契約第 36.1 條尋求基金單位持有人批准，以作出年度可分派收入修訂，當中涉及修訂調整之定義，以包括其他香港上市房地產基金常見對各項非現金及其他項目作出之額外調整，概述於下文。年度可分派收入修訂之影響為截至 2021 年 6 月 30 日止及以後之財政年度，任何投資物業估值減少（及下文第 (ii)、(iii) 及 (iv) 段所述若干其他非現金項目之影響）將於計算年度可分派收入時予以撇除。

(i) 物業重估虧損

信託契約第 24.6(a) 條目前僅容許在計算年度可分派收入時撇除「物業重估收益」之影響。然而，「物業重估虧損」並無同樣地予以撇除，即該等虧損於產生時將會減少年度可分派收入。

物業重估引致之任何會計入賬屬非現金性質。為作出與物業重估收益之相同處理，管理人建議修訂信託契約第 24.6(a) 條，致使除物業重估收益外，物業重估虧損亦會在釐定年度可分派收入時予以撇除。

(ii) 減值撥備

信託契約第 24.6(a) 條目前容許在計算年度可分派收入時撇除減值撥備撥回。然而，「減值撥備」並無同樣地予以撇除，即該等撥備於產生時將會減少年度可分派收入。

減值撥備為非現金性質。為作出與減值撥備撥回之相同處理，管理人建議修訂信託契約第 24.6(a) 條，致使除減值撥備撥回外，減值撥備亦會在釐定年度可分派收入時予以撇除。

(iii) 折舊及攤銷

管理人建議新增信託契約第 24.6(ga) 條，將物業及其租賃裝修以及附屬之機器、設備及其他固定資產之折舊及攤銷納入年度可分派收入之調整。該等折舊及攤銷屬非現金性質，但為會計開支，在並無作出調整之情況下減少年度可分派收入。

信託契約之建議修訂將容許相關折舊及攤銷於釐定年度可分派收入時予以撇除。

(iv) 其他重大非現金虧損

信託契約第 24.6(h)條目前僅容許在計算年度可分派收入時撇除「重大非現金收益」。然而，「重大非現金虧損」並無同樣地予以撇除，即該等虧損於產生時將會減少年度可分派收入。

為作出與重大非現金收益之相同處理，管理人建議修訂信託契約第 24.6(h)條，致使除重大非現金收益外，重大非現金虧損亦會在釐定年度可分派收入時予以撇除。

(v) 出售相關投資及物業之收益

信託契約第 24.6(d)條目前僅容許將「出售物業」之已變現收益以一項調整處理。然而，透過轉讓陽光房地產基金所擁有及控制之特定用途公司或陽光房地產基金所投資之聯營實體出售物業之已變現收益並無指明為一項調整，惟實質上間接出售該等物業與直接出售該等物業大致上具有相同效果。此外，根據信託契約之現行條文，就釐定年度可分派收入而言，出售相關投資之任何已變現收益不作調整，即任何有關收益須計入年度可分派收入之計算中。將出售相關投資所得收益以出售物業收益之相同方式處理可容許陽光房地產基金於適當時候將有關出售所得款項用於投資房地產。因此，管理人建議修訂信託契約第 24.6(d)條，致使出售相關投資及物業（不論直接或間接透過出售任何特定用途公司或聯營實體）之已變現收益須在釐定年度可分派收入時予以撇除。

(vi) 管理人之酌情權

信託契約第 24.9條第二句目前規定，倘房地產基金守則有所規定，任何計入收入之重估盈餘或出售房地產之收益不會構成向基金單位持有人作出分派之淨收入的一部分，除非管理人已取得受託人之事先同意。鑒於物業重估收益及出售物業之已變現收益目前為信託契約中調整之部分項目，且其影響將於計算年度可分派收入時予以撇除。管理人建議刪除信託契約第 24.9條中該句子。作為房地產基金守則一致性及其他雜項修訂之編輯性修訂的部分，管理人建議刪除信託契約第 24.9條第一句，因其與信託契約之其他規定重疊（即信託契約第 24.8條）。儘管作出該等建議修訂，管理人就相關財政年度可向基金單位持有人分派超過年度可分派收入之 90%之酌情權不會受到限制或影響。

除上文另有指明外，本段「(B)年度可分派收入修訂」中上述信託契約之建議修訂，將納入年度可分派收入修訂，並須根據信託契約第 36.1條取得基金單位持有人批准。

(C) 進行基金單位持有人大會修訂

陽光房地產基金現時根據信託契約附表A規定在進行基金單位持有人大會時，基金單位持有人或其受委代表須親身出席會議地點。為提供更大靈活性，管理人建議修訂信託契約第1.1條及附表A，致使基金單位持有人大會可(i)以混合會議方式召開，而有權出席基金單位持有人大會之人士可透過電子方式出席及參與或於大會地點親身出席大會；及/或(ii)於多個地點舉行，而有權出席基金單位持有人大會之人士可透過電子方式同時出席及參與基金單位持有人大會。

同時建議就進行基金單位持有人大會作出信託契約附表A若干附帶及其他修訂。該等修訂包括明確載列以舉手方式表決之點票程序及管理人及基金單位持有人大會主席之若干權力，包括延遲會議及安排出席基金單位持有人大會之權力以及確保會議安全及有序進行。

上述信託契約之建議修訂將納入進行基金單位持有人大會修訂，並須根據信託契約第36.1條取得基金單位持有人批准。

4. 批准

除上文另有指明外，根據信託契約第36.1條，上文第2及3段所述信託契約之建議修訂須取得基金單位持有人以特別決議案方式批准。

經考慮管理人於信託契約及房地產基金守則下之職務後，董事會認為：

- (a) 每項信託契約修訂均符合陽光房地產基金及基金單位持有人之整體利益，且每項信託契約修訂乃遵照信託契約及房地產基金守則之修訂條文作出，而當中之雜項費用修訂、年度可分派收入修訂及進行基金單位持有人大會修訂與信託契約第19.2條所載陽光房地產基金之投資政策及目標並無衝突；及
- (b) 物業發展修訂及提高物業發展上限與房地產基金守則修訂之放寬一致，且符合陽光房地產基金及基金單位持有人之整體利益。

經考慮受託人於信託契約及房地產基金守則下之職務後，以及：

- (a) 根據本公佈所載資料及將載入通函之進一步資料，受託人認為，每項信託契約修訂乃遵照信託契約及房地產基金守則之修訂條文作出，而當中之雜項費用修訂、年度可分派收入修訂及進行基金單位持有人大會修訂與信託契約第19.2條

所載陽光房地產基金之投資政策及目標並無衝突。因此，受託人並不反對信託契約修訂，惟須待基金單位持有人批准有關修訂及對信託契約作出必要修訂後，方可作實；及

- (b) 根據將載於通函內之資料，及在取得基金單位持有人批准及對信託契約作出必要修訂之前提下，受託人已同意根據房地產基金守則第7.2AA(c)條，就提高物業發展上限提供其不反對意見。

董事會認為，房地產基金守則一致性及其他雜項修訂與陽光房地產基金之投資政策一致，並遵照信託契約及房地產基金守則之修訂條文作出，且毋須根據房地產基金守則或信託契約取得基金單位持有人批准以作出房地產基金守則一致性及其他雜項修訂。

受託人並不反對房地產基金守則一致性及其他雜項修訂，並認為該等修訂與陽光房地產基金之投資政策一致，並遵照信託契約及房地產基金守則之修訂條文作出。受託人已同意根據信託契約第36.1(a)條及房地產基金守則第9.6條證明，其認為房地產基金守則一致性及其他雜項修訂：(i)就遵守適用財政、法定或官方規定而言(不論是否具法律效力)實屬必要；或(ii)不會重大地損害基金單位持有人之利益，不會大幅度免除受託人或管理人向基金單位持有人須承擔之任何責任，亦不會增加從存置財產中應付之成本及開支。因此，受託人確認房地產基金守則一致性及其他雜項修訂毋須根據房地產基金守則或信託契約取得基金單位持有人批准。

房地產基金守則一致性及其他雜項修訂及(倘獲基金單位持有人於特別大會上批准)信託契約修訂將透過管理人與受託人簽訂之經修訂及重列信託契約作實。

持續關連人士交易

房地產基金守則修訂將房地產基金之關連人士交易之規定與上市規則之規定大致劃一。鑒於有關陽光房地產基金若干持續關連人士交易之2018年延長豁免將於2021年6月30日屆滿，以下之持續關連人士交易於2018年延長豁免屆滿後，將須根據房地產基金守則遵守公佈、匯報及/或獨立基金單位持有人批准之規定。

就2018年延長豁免而言，(1)陽光房地產基金集團根據物業管理協議應付之費用及償付並不受限於截至2021年6月30日止三個財政年度之任何年度上限；而(2)陽光房地產基金集團就第三方服務及關連公契之持續關連人士交易而應付予與(a)管理人(包括物業管理人及恒基地產集團)或(b)SKFE之全資附屬公司(持有已發行基金單位10%或以上)相關而成為陽光房地產基金之關連人士之實體或人士之總額，則受限於截至2021年6月30日止三個財政年度各年之合併年度上限。

截至2019年及2020年6月30日止之各個財政年度，有關服務交易及關連公契項下交易之總交易金額不超過2018年延長豁免所訂明相應財政年度之合併年度上限，分別為港幣23,850,000元及港幣26,820,000元。於2020年7月1日至2021年2月28日期間，有關服務交易及關連公契項下交易之總交易金額不超過截至2021年6月30日止財政年度之相關合併年度上限港幣30,170,000元。

截至2024年6月30日止三個財政年度，續訂物業管理協議、總服務協議及關連公契項下之持續關連人士交易將分別受限於個別年度上限（須於特別大會上取得獨立基金單位持有人批准）。此外，根據上市規則第14A.54條，陽光房地產基金須於物業管理交易超逾任何年度上限或於建議大幅修改交易條款之前，重新遵守公佈及基金單位持有人批准之規定（如適用）。

1. 物業管理交易

(A) 續訂物業管理協議

根據物業管理協議，物業管理人自陽光房地產基金上市日期起獲委聘就陽光房地產基金之物業提供若干物業管理、租賃管理及市場推廣之服務。物業管理協議現行之年期將於2021年6月30日屆滿。

於2021年3月31日，物業管理人及管理人（作為陽光房地產基金之管理人）已簽訂第五份補充協議，將物業管理協議續期至延長年期（須待取得獨立基金單位持有人批准）。於延長年期內，續訂物業管理協議項下所進行交易之條款及條件（包括但不限於收費比率）與物業管理協議項下進行交易之條款及條件大致相同。

續訂物業管理協議之主要條款載列如下：

(i) 日期

第五份補充協議已於2021年3月31日簽訂。

(ii) 訂約方

- 物業管理人，為恒基地產之間接全資附屬公司；及
- 管理人（作為陽光房地產基金之管理人）。

物業持有公司亦已加入物業管理協議並成為協議訂約方。倘續訂物業管理協議及物業管理交易於截至2024年6月30日止三個財政年度之年度上限於特別大會

上取得獨立基金單位持有人批准，管理人將促使物業持有公司加入第五份補充協議。

(iii) 主要事項

物業管理人須就陽光房地產基金集團之物業提供(包括但不限於)以下服務：

- (1) 物業管理服務，包括協調租戶裝修要求、就提供物業管理服務推薦第三方合約、保養服務、監督服務供應商及承包商的表現、安排適當保險及確保符合樓宇及安全規例
- (2) 租賃管理服務，包括收取租金之行政管理、拖欠租金管理、租約重續及磋商條款
- (3) 市場推廣及市場推廣協調服務。

(iv) 條件

第五份補充協議須待取得獨立基金單位持有人批准。倘此條件於2021年6月30日或之前(或管理人與物業管理人協定之較後日期)未獲達成，第五份補充協議將告失效及不再具有其他效力。

(v) 期限

物業管理人之委任將延長至延長年期，惟根據續訂物業管理協議條款予以終止除外。

(vi) 代價及其他條款

1. 物業管理服務及租賃管理服務

根據續訂物業管理協議，於延長年期內就物業管理服務及租賃管理服務而應付物業管理人之費用不會超過其管理之個別相關物業之物業收益總額每年3%，須由相關物業持有公司支付。

管理人及物業管理人可不時協商以修改陽光房地產基金集團任何物業之有關收費比率，惟不得超過該物業之物業收益總額每年3%。

該等費用乃按月計算，而相關物業持有公司將根據管理人建議，於收到物業管理人之發票後14日內安排支付費用予物業管理人。該等費用將於完成編製物業持有公司於相關財政年度之經審核賬目後14日內(或訂約方

協定之其他期限) 與該等經審核賬目進行對賬，而費用之任何調整須於完成編製上述經審核賬目後 30 日內由相關物業持有公司支付予物業管理人或由物業管理人退還予相關物業持有公司。

就租約續期而言，倘訂立物業管理人編製之任何租約續期備忘錄，物業管理人可就該等備忘錄向相關租戶或許可使用者收取每份不超過港幣 600 元之行政費用。

2. 市場推廣服務

根據續訂物業管理協議，於延長年期內就物業管理人提供之市場推廣服務而應付予物業管理人之佣金如下：

- (a) 就取得為期三年或以上之租約或許可證，支付相當於一個月基本租金或許可使用費之佣金；
- (b) 就取得為期一年或以上而不足三年之租約或許可證，支付相當於半個月基本租金或許可使用費之佣金；
- (c) 就取得為期一年或以上之續租或許可證續期，支付相當於半個月基本租金或許可使用費之佣金；
- (d) 就取得為期不足 12 個月之租約、許可證或續租或許可證續期，支付不超過半個月基本租金或許可使用費，或租金或許可使用費總額之 10% (或管理人與物業管理人雙方不時協定之較低百分比)，以較低者作準；
- (e) 就於租約期或許可證期內按租約或許可證條款下處理之每次租金或許可使用費檢討，支付相當於四分之一個月 (經檢討後) 基本租金或許可使用費之佣金；及
- (f) 如租約、許可證或續租或許可證續期乃由相關物業持有公司委任的第三方代理取得，就物業管理人於相關租約、許可證或續租或許可證續期所進行之工作及根據管理人之推薦，相關物業持有公司可就相關租約、許可證或續租或許可證續期全權酌情支付佣金予物業管理人，惟該佣金比率不得超過上述(a)至(e)項訂明之一半 (視情況而定)。

相關物業持有公司將於租戶或許可使用者簽署具約束力之租約或許可使用協議 (或就租金或許可使用費檢討而言，證明租戶或許可使用者同意檢

討後之租金或許可使用費之文件)後及收到物業管理人之發票後14日內，根據管理人推薦支付相關佣金予物業管理人。

物業管理人亦將獲相關物業持有公司全數償付物業管理人僅為及專為管理陽光房地產基金之相關物業而聘用或借調之僱員及其他人士，以及物業管理人僅為及專為管理陽光房地產基金之一項或多項物業而聘用或借調提供技術服務之人士之僱員成本、借調成本及酬金。為免生疑問，物業管理人之所有其他經營成本將由物業管理人自行承擔。

有關續訂物業管理協議項下之交易之代價乃參考市場上其他類似交易(如適用)按一般商業條款訂立，並經公平磋商後釐定。

(vii) 過往金額及年度上限金額

於截至2018年6月30日止、2019年6月30日止及2020年6月30日止各財政年度及截至2020年12月31日止六個月，陽光房地產基金集團就物業管理協議項下之交易已支付予物業管理人之總金額分別約為港幣52,601,000元、港幣52,216,000元、港幣51,882,000元及港幣22,125,000元。

預期陽光房地產基金集團於截至2024年6月30日止三個財政年度，就續訂物業管理協議項下之交易應付物業管理人之最高年度總額將不會超過下列金額：

截至2022年 6月30日止財政年度	截至2023年 6月30日止財政年度	截至2024年 6月30日止財政年度
港幣62,040,000元	港幣68,710,000元	港幣68,820,000元

上述續訂物業管理協議項下之交易於截至2024年6月30日止三個財政年度之建議新年度上限之釐定乃經考慮(i)陽光房地產基金物業組合之租約及許可證之過往及現行佣金；(ii)相關租約屆滿狀況；(iii)假設償付成本每年5%之增幅；(iv)當前的市場狀況；及(v)規管續訂物業管理協議之條款並無變動，並於截至2024年6月30日止三個財政年度各年輔以10%之緩衝以備(其中包括)陽光房地產基金集團之償付金額及租金收入總額之可能調整。此外，建議新年度上限亦已考慮日後收購位於香港的物業之可能性，而物業管理人將根據續訂物業管理協議為該等物業提供物業管理服務、租賃管理服務及市場推廣服務。

(B) 總服務協議

於日常業務過程中，陽光房地產基金集團成員公司或會不時與恒基地產相關集團成員公司訂立服務交易。總服務協議載有規管服務交易之框架條款。總服務協議之主要條款載列如下：

(i) 日期

2021年3月31日

(ii) 訂約方

- 恒基地產；及
- 管理人（作為陽光房地產基金之管理人）。

(iii) 主要事項

就於總服務協議期限內協定提供之服務交易而言，恒基地產相關集團及陽光房地產基金集團之相關成員公司（或物業管理人作為陽光房地產基金集團相關成員公司之代理或費用由陽光房地產基金集團相關成員公司承擔）須訂立個別正式服務協議（「正式服務協議」），當中載列詳細條款（包括費用及付款條款）。

(iv) 條件

總服務協議須待取得獨立基金單位持有人批准。倘此條件於2021年6月30日或之前（或管理人與恒基地產協定之較後日期）未獲達成，總服務協議將告失效及不再具有其他效力。

(v) 期限

總服務協議自2021年7月1日起至2024年6月30日止為期三年，惟根據總服務協議條款予以終止除外。

(vi) 代價及其他條款

正式服務協議之條款及據此應付之費用將按個別情況公平地磋商，並按一般商業條款訂立，而(a)就陽光房地產基金集團而言，該等條款須不遜於陽光房地產基金集團相關成員公司可從提供相若服務之獨立承包商或供應商取得之條款；及(b)就恒基地產相關集團而言，該等條款須不優於恒基地產相關集團相關成員公司給予其獨立第三方顧客之條款。

陽光房地產基金集團將邀請承包商或供應商進行競價投標，或邀請不少於三間承包商或供應商提供報價，其中，來自陽光房地產基金之關連人士之報價不得超過一份，以便有足夠在市場上可提供相若服務之獨立承包商或供應商以進行價格比較以供管理層審閱，以確保經考慮所需服務之規模、範圍及質素，以及恒基地產相關集團內服務供應商及其他相關承包商或供應商之聲譽、經驗及往績表現後，恒基地產相關集團就服務交易提供之服務條款（包括就服務應付予恒基地產相關集團之費用）屬合理。

(vii) 過往金額及年度上限金額

於截至2018年6月30日止、2019年6月30日止及2020年6月30日止各財政年度及截至2020年12月31日止六個月，陽光房地產基金集團就服務交易向恒基地產相關集團已支付之總金額分別約為港幣2,720,000元、港幣2,814,000元、港幣3,759,000元及港幣2,009,000元。

預期陽光房地產基金集團於截至2024年6月30日止三個財政年度，就服務交易應付恒基地產相關集團之最高年度總額將不會超過下列金額：

截至2022年 6月30日止財政年度	截至2023年 6月30日止財政年度	截至2024年 6月30日止財政年度
港幣7,230,000元	港幣7,590,000元	港幣8,610,000元

上述服務交易於截至2024年6月30日止三個財政年度之建議新年度上限之釐定乃經考慮(i)與恒基地產相關集團之現有服務合約；(ii)經充分考慮現有及潛在服務合約之條款以及預期未來市場狀況後，保安服務費可能每年5%至15%之增幅；(iii)假設於截至2022年6月30日止財政年度其他額外服務估計為港幣1百萬元及以後每年5%之增幅，該等其他額外服務可能包括例如於相關財政期間，恒基地產相關集團可能與陽光房地產基金集團訂立有關物業管理及營運、潛在維修及保養工程或顧問服務之潛在新合約；以及(iv)於截至2024年6月30日止三個財政年度各年輔以10%之緩衝以備或然情況。此外，建議新年度上限亦已考慮陽光房地產基金日後收購物業之可能性，而該等物業可能需要恒基地產相關集團提供保安服務。

(C) 公契

就物業持有公司所擁有之若干物業而言，已訂立之公契對據此委任之相關公契經理人及建於地段上的相關發展項目或樓宇（物業持有公司所擁有物業構成其中一部分）的所有擁有人及其業權繼承人（不論彼等是否公契之原訂約方）均具約束力。因此，儘管物業持有公司並非該等公契之原訂約方，惟彼等受該等公契條款約束並享有其利益。

現時根據若干公契委任之公契經理人為恒基地產集團成員公司（該等公契經理人稱為「**關連公契經理人**」），彼等於陽光房地產基金集團收購相關物業前已獲委任。該等關連公契經理人已同意負責相關整個發展項目、樓宇、地段及/或其公共地方及設施之管理。為免生疑問，關連公契經理人提供之服務主要涉及相關樓宇或物業中不同業主共享之公共區域及設施之保養及管理，該等服務與物業管理人根據物業管理協議向陽光房地產基金集團所提供之物業管理服務（詳見上文「**持續關連人士交易 – 1. 物業管理交易 – A. 續訂物業管理協議 – (iii) 主要事項**」一節）不同。物業持有公司作為相關物業擁有人須向關連公契經理人支付大廈管理費用及開支。

關連公契經理人根據相關之關連公契提供服務之主要條款概述如下：

(i) 日期、訂約方^{附註(1)}、物業及期限

相關物業持有公司 擁有之物業	關連公契日期	關連公契 經理人	物業持有公司	根據關連公契委任 關連公契經理人之任期
1. 新都城一期物業	1997年4月26日	新都城管理 有限公司	新都城一期公司	就該物業任何部分而言，最初任期由首份佔用許可證日期起計為期兩年，其後直至關連公契經理人根據相關關連公契條款辭任或被罷免為止。
2. 上水中心物業	1994年3月3日	上水中心管理 有限公司	上水中心公司	
3. 耀星華庭物業	2001年12月15日	恒益物業管理 有限公司	耀星華庭公司	最初任期由關連公契日期起計不超過兩年，其後直至關連公契經理人根據相關關連公契條款辭任或被罷免為止。

相關物業持有公司 擁有之物業	關連公契日期	關連公契 經理人	物業持有公司	根據關連公契委任 關連公契經理人之任期
4. 光華廣場物業	1998年7月3日 (經日期為1999 年9月30日的附 屬公契所補充)	恒益物業管 理有限公司	光華廣場公司	最初任期由發出佔用許可證日期 起計為期兩年，其後直至關連公 契經理人根據相關關連公契條款 辭任或被罷免為止。
5. 雲山大廈物業	1999年7月3日	恒益物業管 理有限公司	雲山大廈公司	
6. 偉程商業大廈物業	1998年6月22日	恒益物業管 理有限公司	偉程商業大廈 公司	
7. 新輝商業中心物業	1998年6月22日	恒益物業管 理有限公司	新輝商業中心 公司	
8. 文咸東街135商業 中心物業	2000年6月23日	恒益物業管 理有限公司	文咸東街135 商業中心公司	最初任期由發出佔用許可證日期 (即2000年1月3日)起計為期兩 年。 ^{附註(2)}
9. 百利商業中心物業	1982年11月8日	恒益物業管 理有限公司	百利商業中心 公司	最初任期由發出佔用許可證日期 起計為期五年，其後直至管理委 員會根據當時生效之多層建築物 (業主法團)條例或其任何法定修 改獲委任為止。 ^{附註(3)}

附註： (1) 除關連公契經理人及相關物業持有公司外，亦有多名受相關關連公契約束的其他人士，包括相關樓宇的首次擁有人及並非由陽光房地產基金集團擁有的相關樓宇部分的現時擁有人。該等其他人士並無名列上表。

(2) 儘管恒益物業管理有限公司作為文咸東街135商業中心公契經理人的最初任期已經屆滿，且公契並無規定公契經理人的任何後續任期，恒益物業管理有限公司於最初任期屆滿後繼續擔任公契經理人，惟並無特定任期。由於文咸東街135商業中心並非由陽光房地產基金集團全資擁有，故陽光房地產基金集團無權與公契經理人訂立任何協議以釐定有關委任的現有任期。

(3) 儘管百利商業中心業主立案法團的管理委員會已獲委任，恒益物業管理有限公司繼續擔任百利商業中心公契經理人。由於百利商業中心大多數權益並非由陽光房地產基金集團擁有，故陽光房地產基金集團無權通過業主立案法團大會任何決議案以釐定有關委任的現有任期。

上述關連公契乃於陽光房地產基金集團收購相關物業之前訂立，而陽光房地產基金集團無權就該等物業（由任何該等物業組成之所有樓宇或發展項目均並非由陽光房地產基金集團全資擁有）修改該等關連公契之條文。正如上表及其附註所示，所有關連公契經理人現時之任期均非固定，並將繼續直至相關關連公契經理人根據相關關連公契或香港法例第 344 章建築物管理條例之條款辭任或被罷免為止。就委任關連公契經理人之期限以及於關連公契經理人任期內進行之持續關連人士交易而言，陽光房地產基金已遵守及並將遵守所有根據上市規則及房地產基金守則適用於關連人士交易之規定。上述關連公契項下持續關連人士交易之建議年度上限金額（載於下文第(iii)段）僅涉及截至2024年6月30日止三個財政年度，將由獨立基金單位持有人於特別大會上考慮及酌情批准。

(ii) 關連公契經理人提供之服務及應付關連公契經理人之費用

根據關連公契，相關關連公契經理人負責管理及保養建於地段上之整個發展項目或樓宇（物業持有公司所擁有物業構成其中一部分）、有關地段及/或其公共地方及設施。該等管理服務範圍可包括發展項目、樓宇、地段及/或其公共地方及設施之管理、營運、服務、保養、維修、翻新、替換、保安及保險。

相關物業持有公司以及相關樓宇或發展項目之其他擁有人須根據關連公契承擔及支付適當比例之大廈管理費用及開支予關連公契經理人。相關物業持有公司應付予相關關連公契經理人的管理費用及開支（「公契管理費」），一般按(i)關連公契經理人所編製之年度預算管理支出，及(ii)關連公契經理人由相關樓宇或發展項目所有擁有人應收的酬金總額（該酬金不得超過年度管理支出之10%至15%）（「公契經理人酬金」）之指明部分計算。然而，倘產生之任何管理支出僅與樓宇或發展項目之特定部分或其中部分有關，則該等開支將僅根據分配至樓宇或發展項目相關部分或其中部分，按管理單位或不可分割份數之比例由樓宇或發展項目之擁有人分攤。按比例計算之公契管理費一般按月向物業持有公司收取，並須即時繳付。

就百利商業中心物業之管理及保養而言，每月公契管理費乃根據(i)就百利商業中心公司擁有之商舖應付按公契指定之固定每月開支金額；及(ii)關連公契經理人於管理整個發展項目之商舖及寫字樓所產生之管理支出（包括公契經理人酬金）之指明部分計算。

儘管公契經理人酬金構成公契管理費一部分，應付予關連公契經理人之公契管理費大部分為就管理及保養相關樓宇或發展項目所產生之開支（包括委聘第三方服務供應商以管理及保養相關物業之成本）。

關連公契之所有條款均於陽光房地產基金集團收購相關物業之前釐定。因此，陽光房地產基金集團並無參與磋商或釐定該等條款。經考慮(i)關連公契經理人根據關連公契應收之最高酬金比率介乎相關物業或樓宇之預算管理支出總額之10%至15%，與現行市場水平一致，及(ii)與陽光房地產基金集團或恒基地產集團並無關係之相關物業或樓宇其他擁有人亦須根據關連公契按相同基準向關連公契經理人支付公契管理費，管理人認為委任關連公契經理人之條款（包括但不限於釐定公契管理費及收費比率）乃按一般商業條款訂立。

(iii) 過往金額及年度上限金額

於截至2018年6月30日止、2019年6月30日止及2020年6月30日止各財政年度及截至2020年12月31日止六個月，陽光房地產基金集團根據關連公契已支付予關連公契經理人之總金額分別約為港幣12,529,000元、港幣13,029,000元、港幣13,504,000元及港幣6,033,000元。

預期陽光房地產基金集團於截至2024年6月30日止三個財政年度，就關連公契應付關連公契經理人之最高年度總金額將不會超過下列金額：

截至2022年 6月30日止財政年度	截至2023年 6月30日止財政年度	截至2024年 6月30日止財政年度
港幣18,000,000元	港幣18,960,000元	港幣19,980,000元

上述關連公契截至2024年6月30日止三個財政年度之建議新年度上限之釐定乃經考慮已支付公契管理費之過往金額、關連公契經理人服務收費之現行收費比率以及反映預期未來市場狀況之成本及開支之可能增長，並於截至2024年6月30日止三個財政年度各年輔以10%之緩衝以備或然情況。

2. 共同合作泊車安排

就著由陽光房地產基金集團全資擁有之新都城一期物業，以及由恒基地產集團全資擁有之新都城二期及新都城三期，陽光房地產基金集團與恒基地產集團已訂立一項共同合作安排，據此安排購物商場之顧客可獲提供免費泊車（「共同合作泊車安排」）。

根據共同合作泊車安排，顧客於購物商場消費超過指定水平，可獲提供新都城任何一期之若干免費泊車時數。對於同時為恒地會（恒基地產集團推出之會所會員計劃）會員之顧客，可兌換若干額外免費泊車時數，惟受限於該會員計劃不時修訂之條款。共同合作泊車安排為一項旨在吸引及回饋於購物商場內消費的顧客之共同利益及推廣安排。

共同合作泊車安排涉及陽光房地產基金集團與恒基地產集團之間按照協定公式分攤費用及成本之計劃。該公式乃經考慮恒基地產集團及陽光房地產基金集團透過顧客於各自的物業泊車所使用之泊車券之隱含價值而各自可收取的名義泊車收入，以及恒基地產集團與陽光房地產基金集團經參考彼等各自所擁有購物商場之建築面積比例而分攤免費泊車開支的協定基準。

共同合作泊車協議之主要條款概述如下：

(i) 日期

2021年3月31日

(ii) 訂約方

- 物業管理人（作為新都城一期公司之代理）；及
- 恒基租務代理（作為二、三期擁有人（其控股公司為恒基地產）之代理）

(iii) 主要事項

新都城一期公司與二、三期擁有人已同意向一個或多個購物商場之顧客提供泊車券。訂約方將根據下述指定公式分攤泊車券之隱含價值及開支。

(iv) 期限

由 2021 年 7 月 1 日起至 2024 年 6 月 30 日止三年，惟根據共同合作泊車協議條款予以終止除外。

(v) 代價及其他條款

於每個曆月結束後 10 日內（或恒基租務代理與物業管理人協定之其他期間），恒基租務代理及物業管理人須就該曆月（或恒基租務代理及物業管理人協定之其他期間）於一期停車場或二、三期停車場（視情況而定）使用之泊車券之隱含總值通知另一方，以計算二、三期擁有人向新都城一期公司或新都城一期公司向二、三期擁有人（視情況而定）根據以下公式（或恒基租務代理及物業管理人不時以書面協定之其他方式）支付之金額：

金額須由其中一方支付

公式

由二、三期擁有人支付予
新都城一期公司

$$= A - (C \times 12.5\%)，倘結果為正數$$

由新都城一期公司支付予
二、三期擁有人

$$= B - (C \times 87.5\%)，倘結果為正數$$

其中：

A = 於一期停車場使用泊車券之隱含價值

B = 於二、三期停車場使用泊車券之隱含價值

C = A + B

上述公式所採用之 12.5% 及 87.5% 分別代表位於新都城一期物業及新都城二、三期之購物商場各自之總建築面積佔彼等合共總建築面積之概約百分比。

除上述者外，恒地會會員根據恒地會條款及條件於一期停車場兌換之任何額外停車場時數之成本，將由恒基地產集團於每月期末前向新都城一期公司償付。

根據共同合作泊車協議應付之任何款項須於發票日期起計 30 日內（或訂約方協定之其他期間）支付。

共同合作泊車協議項下之代價乃由訂約方經公平磋商後按一般商業條款釐定。

(vi) 過往金額及年度上限金額

於截至2018年6月30日止、2019年6月30日止及2020年6月30日止各財政年度及截至2020年12月31日止六個月，恒基地產集團根據共同合作泊車協議已向新都城一期公司支付之總金額分別約為港幣2,611,000元、港幣3,226,000元、港幣3,256,000元及港幣1,411,000元，而新都城一期公司並無根據共同合作泊車安排向恒基地產集團支付任何金額。

預期恒基地產集團於截至2024年6月30日止三個財政年度，就共同合作泊車協議應付新都城一期公司之最高年度總額將不會超過下列金額：

截至2022年 6月30日止財政年度	截至2023年 6月30日止財政年度	截至2024年 6月30日止財政年度
港幣3,570,000元	港幣4,100,000元	港幣4,720,000元

上述共同合作泊車協議於截至2024年6月30日止三個財政年度之建議新年度上限之釐定乃經參考(i)免費泊車合作推廣之估計金額；及(ii)有關安排日後因市場增長或更佳經濟規模之可能增長。上述截至2024年6月30日止三個財政年度之新年度上限已採納估計年度增幅15%，以反映通脹。

基於以下原因，根據共同合作泊車安排進行之交易性質有異於物業管理交易，及並不構成陽光房地產基金集團與恒基地產相關集團之間之物業管理交易之一部分：

- (a) 共同合作泊車安排乃為陽光房地產基金集團及恒基地產集團之共同利益及推廣而進行（其性質可為陽光房地產基金集團之收入或開支），而物業管理交易僅涉及恒基地產相關集團向陽光房地產基金集團提供服務（其性質為陽光房地產基金集團之開支）。
- (b) 共同合作泊車安排項下之交易金額乃按訂約方之間公平分攤之費用及成本以作計算；而恒基地產相關集團根據物業管理交易收取之服務費並非按成本釐定，且不涉及任何費用或成本分攤。

3. 總租賃協議

於日常業務過程中，陽光房地產基金集團成員公司或會不時與恒基地產相關集團成員公司訂立租賃交易。總租賃協議載有規管租賃交易之框架條款。總租賃協議之主要條款載列如下：

(i) 日期

2021年3月31日

(ii) 訂約方

- 恒基地產；及
- 管理人(作為陽光房地產基金之管理人)

(iii) 主要事項

就於總租賃協議期限內協定提供之租賃交易而言，恒基地產相關集團及陽光房地產基金集團之相關成員公司須訂立個別正式租賃協議(「正式租賃協議」)，當中載列詳細條款(包括費用及付款條款)。

(iv) 期限

總租賃協議自2021年7月1日起至2024年6月30日止為期三年，惟根據總租賃協議條款予以終止除外。

(v) 代價及其他條款

正式租賃協議之條款及據此應付之租金或許可使用費將按個別情況公平地磋商，並按一般商業條款訂立，而(i)就陽光房地產基金集團而言，該等條款須不優於陽光房地產基金集團給予其獨立第三方承租人、租戶或許可使用者之條款；及(ii)就恒基地產相關集團而言，該等條款須不遜於恒基地產相關集團相關成員公司可從相若物業之獨立業主或出租人取得之條款。

就許可使用費總額不超過港幣50,000元之租賃交易(「小額許可證」)而言，該許可使用費應根據相關物業持有公司向任何人士(包括獨立第三方許可使用者)授出許可證之標準預定價格(須由管理人定期審閱)釐定。就並非小額許可證之租賃交易而言，租金或許可使用費須根據獨立物業估值師就將予租賃、出租或許可使用之有關物業之租金價值之估值釐定。陽光房地產基金集團就租賃交易向恒基地產相關集團相關成員公司收取之管理/服務費應與陽光房地產基金集團就同一樓宇或物業向其他租戶或許可使用者(並非恒基地產相關集團成員公司)收取之管理/服務費相同。

(vi) 過往金額及年度上限金額

於截至2018年6月30日止、2019年6月30日止及2020年6月30日止各財政年度及截至2020年12月31日止六個月，陽光房地產基金集團就租賃交易自恒基地產相關集團已收取之總金額分別約為港幣10,583,000元、港幣11,781,000元、港幣12,279,000元及港幣5,470,000元。

預期陽光房地產基金集團於截至2024年6月30日止三個財政年度，就租賃交易應收恒基地產相關集團之最高年度總額將不會超過下列金額：

截至2022年 6月30日止財政年度	截至2023年 6月30日止財政年度	截至2024年 6月30日止財政年度
港幣20,310,000元	港幣20,631,000元	港幣21,239,000元

上述租賃交易之建議新年度上限主要包括恒基地產相關集團應付之租金、樓宇管理及冷氣費。上述租賃交易於截至2024年6月30日止三個財政年度之建議新年度上限之釐定乃經考慮現時租賃屆滿狀況及反映未來市場狀況之租金、許可使用費及收費之可能調整，以及於相關財政期間恒基地產相關集團可能與陽光房地產基金集團訂立之潛在新租約及許可證。

4. 進行持續關連人士交易的理由及裨益以及董事會及受託人之意見

董事會之意見

董事會認為物業管理交易乃陽光房地產基金日常營運不可或缺之組成部分。尤其是，自陽光房地產基金上市以來，物業管理人一直是管理人在管理陽光房地產基金物業一位關鍵及重要代表。因此，董事會（不包括獨立非執行董事，彼等之意見將於考慮獨立財務顧問予以提供之意見後載於通函內）認為，將物業管理協議年期進一步延長三年以確保陽光房地產基金業務之持續性，符合基金單位持有人之利益。已訂立及（如適用）可能於日後訂立之租賃交易為陽光房地產基金集團相關成員公司就有關該等物業日常業務之一部分，而董事會認為，藉以吸引及回饋於新都城一期物業消費的顧客之共同合作泊車安排，就共同利益及推廣安排而言屬必要。

董事會（包括獨立非執行董事）認為，共同合作泊車協議及總租賃協議之條款屬公平合理，且符合基金單位持有人之整體利益，並按一般商業條款訂立，而其項下之交易將公平地進行。董事會（不包括獨立非執行董事，彼等之意見將於考慮獨立財務

顧問予以提供之意見後載於通函內)認為，物業管理交易之條款屬公平合理，且符合基金單位持有人之整體利益，並按一般商業條款訂立，而其項下之交易將公平地進行。董事會認為，持續關連人士交易與陽光房地產基金之投資政策、目標及策略一致，並符合房地產基金守則及信託契約。

受託人之意見

基於及完全依賴管理人所提供之資料及保證(包括本公佈所載者)及董事會(包括各獨立非執行董事)一致批准共同合作泊車協議及總租賃協議之條款，且經考慮其於房地產基金守則及信託契約所載之職責後，受託人認為：

- (i) 共同合作泊車協議及總租賃協議之條款：(a)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；(b)符合基金單位持有人之整體利益；及(c)按一般商業條款訂立，屬公平合理；及
- (ii) 根據房地產基金守則及信託契約，訂立共同合作泊車協議及總租賃協議毋須取得基金單位持有人批准。

因此，基於以上所述，受託人並不反對根據共同合作泊車協議及總租賃協議擬進行之交易。

基於及完全依賴管理人提供之資料及保證(包括本公佈所載者)及董事會(包括獨立非執行董事)一致批准物業管理交易，受託人認為物業管理交易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。

以上受託人之意見僅為遵守房地產基金守則第8.7D條而載入本公佈。

通函將載入受託人之意見，當中載有其意見基準包括參考市場上其他類似交易(如適用)，認為物業管理交易之條款(i)符合基金單位持有人之整體利益；及(ii)按一般商業條款訂立，屬公平合理，及受託人並不反對物業管理交易以及管理人尋求基金單位持有人批准物業管理交易。

5. 持續關連人士交易在上市規則下之涵義

於本公佈日期，恒基地產集團合共持有已發行基金單位約 18.08%，而SKFE集團持有合共已發行基金單位約 22.44%。管理人為恒基地產之間接全資附屬公司。因此，根據房地產基金守則，恒基地產相關集團成員公司為陽光房地產基金之關連人士，而持續關連人士交易構成陽光房地產基金之持續關連人士交易。

由於物業管理交易之年度上限（根據上市規則第 14.07 條計算）之若干適用百分比率按合併基準計算超過 5%，故根據房地產基金守則及/或上市規則第 14A 章，物業管理交易須遵守公佈、匯報、年度審核及獨立基金單位持有人批准之規定。由於恒基地產集團於物業管理交易中擁有重大利益，故恒基地產集團及SKFE集團將就批准物業管理交易及該等交易於截至 2024 年 6 月 30 日止三個財政年度之年度上限之普通決議案放棄投票（惟根據獨立基金單位持有人作出特定指示代其投票贊成或反對普通決議案之受委代表投票者除外）。

由於共同合作泊車協議及總租賃協議各自項下交易之年度上限之百分比率超過 0.1% 惟低於 5%，故根據房地產基金守則，該等交易須遵守公佈及匯報規定，惟獲豁免遵守獨立基金單位持有人批准之規定。

概無董事於持續關連人士交易中擁有重大利益，故概無董事須就管理人批准持續關連人士交易之相關董事會決議案放棄投票。

6. 內部監控

管理人已建立內部監控系統，確保陽光房地產基金集團與其關連人士之關連人士交易受到監管，並按符合房地產基金守則之條款進行。按房地產基金守則規定，所有關連人士交易須（其中包括）公平地按一般商業條款進行，並符合基金單位持有人的利益。

就物業管理交易而言，已制定以下內部監控措施，以確保該等交易符合上述準則：

- (a) 管理人存置一份登記冊，以記錄陽光房地產基金集團成員公司訂立之所有關連人士交易及（如適用）訂立該等交易之基準，包括（僅就服務交易而言）向獨立第三方取得之任何競價投標及報價以支持該等該等基準。管理人或（就根據關連公契之公契管理費而言）物業管理人將核實陽光房地產基金集團應付之款項乃按照相關協議計算。

- (b) 管理人之法規部門按月審閱關連人士交易登記冊，以確保不超過相關年度上限。
- (c) 一般而言，管理人將向董事會審核委員會展示，所有關連人士交易均公平地按一般商業條款及符合基金單位持有人之利益進行。尤其是，審核委員會將於每一季度獲提供關連人士交易之概要，包括該等交易金額。
- (d) 管理人之內部稽核部門將每半年審閱陽光房地產基金集團訂立之所有關連人士交易。

7. 審閱及匯報

根據房地產基金守則第8.7A條及上市規則第14A.55至14A.59條、第14A.71條及第14A.72條（經房地產基金守則修訂），於截至2024年6月30日止三個財政年度內進行之持續關連人士交易須受限於以下審閱及匯報程序：

(a) 獨立非執行董事之年度審閱

獨立非執行董事須每年審閱該等交易，並於陽光房地產基金相關財政年度之年報內確認每項交易乃：(i)於陽光房地產基金日常業務過程中；(ii)按一般商業條款或更佳條款；及(iii)根據交易之相關協議，按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之條款而訂立。

(b) 陽光房地產基金核數師之年度審閱

就各相關財政年度而言，管理人須委聘陽光房地產基金之核數師每年就交易作出報告。陽光房地產基金之核數師必須向董事會提供一份函件，確認彼等是否注意到任何事宜，致使彼等認為任何交易：(i)並未獲董事會批准；(ii)在各重大方面未有按照陽光房地產基金之定價政策進行；(iii)在各重大方面未有根據該交易之相關協議進行；及(iv)超逾適用之年度上限。管理人須於陽光房地產基金之年報付印最少10個營業日前向證監會提供該核數師函件之副本。

(c) 核數師查閱紀錄

管理人須容許並確保該等交易之對手方容許陽光房地產基金之核數師查核彼等之賬目紀錄，以就該等交易作出報告。

(d) 向證監會發出通知

倘獨立非執行董事及/或陽光房地產基金之核數師未能確認上文(a)及/或(b)所載之事宜，管理人須盡快知會證監會及刊發公佈。證監會或會要求陽光房地產基金重新遵守公佈及基金單位持有人批准之規定，並可能施加其他條件。

(e) 年報

載有上市規則第 14A.71 及 14A.72 條（經房地產基金守則修訂）所指明的資料之交易概要須載於陽光房地產基金之年報內。

8. 有關持續關連人士交易訂約方之資料

陽光房地產基金乃根據信託契約以單位信託形式組成，並根據證券及期貨條例第 104 條獲認可之香港集體投資計劃。陽光房地產基金集團主要業務為從事擁有及投資於可產生收入之香港寫字樓及零售物業。

新都城一期公司、上水中心公司、耀星華庭公司、光華廣場公司、雲山大廈公司、偉程商業大廈公司、新輝商業中心公司、文咸東街 135 商業中心公司及百利商業中心公司各自為陽光房地產基金所擁有及控制之特定用途公司，主要從事物業投資。

管理人為恒基地產之間接全資附屬公司，主要從事管理陽光房地產基金。

恒基地產由李兆基博士之私人家族信託最終控制，為一間投資控股公司，其股份於聯交所主板上市。恒基地產集團主要從事物業發展及投資、建築、項目管理、物業管理、財務、百貨業務及投資控股業務。恒基地產亦為二、三期擁有人之控股公司，主要從事物業投資。

物業管理人為恒基地產之間接全資附屬公司，主要從事為陽光房地產基金之物業提供物業管理服務。

新都城管理有限公司、恒益物業管理有限公司及上水中心管理有限公司為恒基地產之全資附屬公司，主要從事物業管理。

恒基租務代理為恒基地產之全資附屬公司，主要從事向恒基地產集團成員公司提供租賃代理服務。

9. 獨立董事委員會及獨立財務顧問

由全體三名獨立非執行董事組成之獨立董事委員會已告成立，以審閱持續關連人士交易之條款，並於考慮獨立財務顧問之意見後，就如何於特別大會上於物業管理交易事項投票向獨立基金單位持有人提供意見。

鼎珮證券有限公司已獲委任為獨立財務顧問，就物業管理交易向獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人提供意見。

通函及特別大會

一份載述（其中包括）(i)董事會函件，當中載有信託契約修訂及物業管理交易（包括交易之年度上限）之進一步資料；(ii)獨立董事委員會就物業管理交易致獨立基金單位持有人之推薦建議；(iii)獨立財務顧問函件，當中載有其就物業管理交易提供之意見；及(iv)召開特別大會通告之通函，連同特別大會之代表委任表格將於2021年4月9日或之前寄發予基金單位持有人。

特別大會將於2021年5月5日（星期三）上午10時30分假座香港九龍尖沙咀彌敦道118號The Mira Hong Kong 18樓宴會廳舉行。

暫停辦理基金單位持有人過戶登記手續

就釐定基金單位持有人出席特別大會並於會上投票之資格，基金單位之過戶登記將於2021年4月30日（星期五）至2021年5月5日（星期三）（包括首尾兩天）暫停，期間不會辦理基金單位過戶登記手續。為確保符合資格出席特別大會並於會上投票，所有基金單位轉讓文件連同相關基金單位證書及填妥之過戶表格，必須於2021年4月29日（星期四）下午4時30分前送抵陽光房地產基金之基金單位過戶處—卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，以辦理過戶登記手續。

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：

「文咸東街135商業中心公司」	指	Tinselle Investment Limited，文咸東街135商業中心物業之登記擁有人，為一間由陽光房地產基金擁有及控制之特定用途公司
-----------------	---	---

「文咸東街135商業中心物業」	指	香港上環文咸東街135號文咸東街135商業中心多個部分
「2018年通函」	指	日期為2018年4月13日之陽光房地產基金通函
「2018年延長豁免」	指	證監會就陽光房地產基金集團(作為一方)與陽光房地產基金之若干關連人士(作為另一方)之間涉及(i)租賃及許可使用安排及(ii)物業管理及營運之持續關連人士交易，向陽光房地產基金授出豁免嚴格遵守房地產基金守則第8章之規定，有關豁免於2018年5月2日舉行之基金單位持有人特別大會上以普通決議案方式獲批准延長至2021年6月30日止(包括該日)，有關詳情分別載於發售通函及2018年通函
「調整」	指	於陽光房地產基金相關財政年度之收益表內扣除或計入之調整，其影響將於計算年度可分派收入時撇除
「物業發展成本總額」	指	(i)房地產基金進行的所有物業發展之投資總額；及(ii)房地產基金購入的空置及沒有產生收入或正在進行大規模發展、重建或修繕之樓宇的未完成房地產單位之合約總值兩者之合併價值
「年度可分派收入」	指	根據現有信託契約所界定，管理人所計算相當於陽光房地產基金及受託人代表陽光房地產基金全資擁有之每間公司(僅就此而言，並不理會無權投票及無權收取溢利分派之已發行股本之任何部分)於相關財政年度之綜合經審核除稅後淨溢利之金額，經調整以撇除調整之影響

「年度可分派收入修訂」	指	信託契約有關年度可分派收入之建議修訂，全文將於通函內載列，並由基金單位持有人於特別大會上考慮及酌情批准
「聯繫人」	指	具有房地產基金守則賦予該詞彙之涵義
「百利商業中心公司」	指	新萬發展有限公司(Newcorp Development Limited)，百利商業中心物業之登記擁有人，為一間由陽光房地產基金擁有及控制之特定用途公司
「百利商業中心物業」	指	香港九龍尖沙咀漆咸道南87至105號百利商業中心地下多間舖位
「董事會」	指	董事會
「代收費用」	指	就一項物業而言，於有關期間內，租戶或許可使用者應付予相關物業持有公司之所有冷氣費、管理費、推廣費、政府差餉、政府地租、公用事業開支、清潔及其他費用
「通函」	指	將於2021年4月9日或之前刊發及寄發予基金單位持有人的通函，載述(其中包括)(i)信託契約修訂之詳情；(ii)物業管理交易之詳情連同獨立董事委員會致獨立基金單位持有人的推薦建議、獨立財務顧問就物業管理交易致獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人之意見函件；及(iii)特別大會通告
「進行基金單位持有人大會修訂」	指	信託契約有關進行基金單位持有人大會之建議修訂，全文將於通函內載列，並由基金單位持有人於特別大會上考慮及酌情批准

「關連公契」	指	關連公契經理人現時據此而獲委任之公契
「關連公契經理人」	指	具有本公佈「 <i>持續關連人士交易</i> – 1. 物業管理交易 – (C) 公契」一節下賦予該詞彙之涵義
「關連人士」	指	具有房地產基金守則賦予該詞彙之涵義
「持續關連人士交易」	指	物業管理交易以及共同合作泊車協議及總租賃協議項下擬進行之交易
「公契」	指	就物業持有公司所擁有之物業而言，界定及規管樓宇或發展項目（該物業構成其中一部分）之擁有人及公契經理人之權利、權益及責任，並訂明有關（其中包括）管理及保養該樓宇發展項目之條文之契約
「正式租賃協議」	指	具有本公佈「 <i>持續關連人士交易</i> – 3. 總租賃協議 – (iii) 主要事項」一節下賦予該詞彙之涵義
「正式服務協議」	指	具有本公佈「 <i>持續關連人士交易</i> – 1. 物業管理交易 – (B) 總服務協議 – (iii) 主要事項」一節下賦予該詞彙之涵義
「存置財產」	指	現時根據信託契約以信託形式持有或視為持有之陽光房地產基金全部資產
「董事」	指	管理人之董事

「公契管理費」	指	具有本公佈「 <i>持續關連人士交易 – 1. 物業管理交易 – (C) 公契 – (ii) 關連公契經理人提供之服務及應付關連公契經理人之費用</i> 」一節下賦予該詞彙之涵義
「公契經理人」	指	根據公契獲委任為有關樓宇或發展項目之管理人
「公契經理人酬金」	指	具有本公佈「 <i>持續關連人士交易 – 1. 物業管理交易 – (C) 公契 – (ii) 關連公契經理人提供之服務及應付關連公契經理人之費用</i> 」一節下賦予該詞彙之涵義
「特別大會」	指	特別大會通告召開之基金單位持有人特別大會或其任何續會，以考慮及酌情批准（其中包括）信託契約修訂及物業管理交易
「特別大會通告」	指	通函中所載之特別大會通告
「凱峯企業有限公司」	指	一間於香港成立之有限公司，其控股公司為恒基地產
「延長年期」	指	截至2024年6月30日止三個年度
「第五份補充協議」	指	日期為2021年3月31日由管理人（作為陽光房地產基金之管理人）與物業管理人就（其中包括）延長物業管理任期簽訂之物業管理協議第五份補充協議
「資產總值」	指	相關房地產基金之資產總值
「物業收益總額」	指	就一項物業及相關期間而言，相等於收益總額減去代收費用之金額

「收益總額」	<p data-bbox="531 155 1410 574">指 就一項物業及相關期間而言，於相關期間經營該項物業而應計或產生之所有收入，包括但不限於基本租金收入、營業額租金、許可使用費、代收費用以及租戶、許可使用者及特許經銷商應付之其他款項（經扣除所有回扣、退款、抵免或折扣及免租期回扣）、業務中斷保險款項、停車場收入、大堂中庭收入、利息收入、廣告及經營該項物業應佔之其他收入，惟不包括以下各項：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="603 638 1410 734">(i) 銷售及/或出售物業及/或營運設備或其任何部分所得或所產生之款項； <li data-bbox="603 798 1410 893">(ii) 投購保險所得的所有款項（惟不包括構成收益總額一部分之業務中斷保險款項）； <li data-bbox="603 957 1410 1010">(iii) 所有租金及其他可退回保證按金； <li data-bbox="603 1074 1410 1276">(iv) 物業之租戶、許可使用者及使用者就銷售或供應服務或貨品而須支付之所有稅項（不論於現時或未來生效），該等稅項須由相關物業持有公司向稅務機關支付；及 <li data-bbox="603 1340 1410 1383">(v) 任何調整付款（定義見發售通函）（已悉數支付）
「港幣」	指 香港法定貨幣港幣
「恒基租務代理」	指 恒基租務代理有限公司(Henderson Leasing Agency Limited)，一間於香港成立之有限公司，為恒基地產之全資附屬公司

「恒基地產」	指	恒基兆業地產有限公司(Henderson Land Development Company Limited)，一間於香港成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「恒基地產集團」	指	恒基地產及其附屬公司
「恒基地產相關集團」	指	恒基地產及其附屬公司及聯繫人(為免生疑問，不包括陽光房地產基金集團)
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「提高物業發展上限」	指	建議提高物業發展上限至陽光房地產基金於任何時候資產總值之25%(或房地產基金守則容許之較高百分比)
「獨立董事委員會」	指	就物業管理交易向獨立基金單位持有人提供意見而成立之董事會獨立委員會，由獨立非執行董事關啟昌先生、謝國生博士及郭淳浩先生組成
「獨立財務顧問」	指	鼎珮證券有限公司(VMS Securities Limited)，一間可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，並獲委任為獨立財務顧問，就物業管理交易向獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人提供意見
「獨立基金單位持有人」	指	於物業管理交易中擁有重大利益者以外之基金單位持有人
「康翠發展有限公司」	指	一間於香港成立之有限公司，其控股公司為恒基地產

「共同合作泊車協議」	指	日期為 2021 年 3 月 31 日由恒基租務代理（作為二、三期擁有人之代理）與物業管理人（作為新都城一期公司之代理）就提供泊車券訂立之協議
「共同合作泊車安排」	指	具有本公佈「 <i>持續關連人士交易</i> – 2. 共同合作泊車安排」一節下賦予該詞彙之涵義
「聯營實體」	指	陽光房地產基金投資於或透過投資於房地產基金守則所容許由陽光房地產基金以大多數權益或少數權益擁有之任何共同擁有物業之任何實體或任何合夥企業或其他安排
「光華廣場公司」	指	實盈置業有限公司(Seiren Investment Limited)及聲亮投資有限公司(Sound Bright Investment Limited)，光華廣場物業之登記擁有人，均為由陽光房地產基金擁有及控制之特定用途公司
「光華廣場物業」	指	香港新界元朗大棠路 11 至 15 號光華廣場多個部分
「租賃交易」	指	恒基地產集團成員公司就陽光房地產基金集團擁有之物業（包括寫字樓及零售空間、停車場及樓宇面積）訂立之租賃、租約或許可證
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「管理支出」	指	管理相關樓宇或發展項目之成本及費用總額（包括應付予獨立第三方服務供應商之款項）

「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，為恒基地產之間接全資附屬公司，並作為陽光房地產基金之管理人
「總租賃協議」	指	日期為2021年3月31日由恒基地產與管理人訂立之總協議，當中載有規管租賃交易之框架條款
「總服務協議」	指	日期為2021年3月31日由恒基地產與管理人訂立之總協議，當中載有規管服務交易之框架條款
「最高上限」	指	具有房地產基金守則賦予該詞彙之涵義
「新都城一期公司」	指	Sunlight Crownwill Limited，新都城一期物業之登記擁有人，一間於英屬處女群島成立之有限公司，及由陽光房地產基金擁有及控制之特定用途公司
「新都城一期物業」	指	位於香港將軍澳運亨路1號新都城一期商業發展項目(包括其停車位)
「新都城二期」	指	位於香港將軍澳欣景路8號新都城二期商業發展項目(包括其停車位)
「新都城三期」	指	位於香港將軍澳欣景路8號新都城三期商業發展項目(包括其停車位)
「敬新有限公司」	指	一間於香港成立之有限公司，其控股公司為恒基地產

「少數權益物業」	指	陽光房地產基金將不會擁有大多數（即超過 50%）擁有權及控制權之共同擁有物業，包括合資格少數權益物業及非合資格少數權益物業
「雜項費用修訂」	指	信託契約就(i)管理人之浮動費用之計算；(ii)陽光房地產基金收購或出售房地產應付予管理人之收購費用及沽售費用之計算基準；及(iii)收購或出售任何房地產向第三方代理或經紀支付之款項來源之建議修訂，全文將於通函內載列，並由基金單位持有人於特別大會上考慮及酌情批准
「物業收入淨額」	指	管理人根據香港公認會計原則認為屬收入性質之所有項目（例如所有租金、股息、分派、許可使用費、服務費、營業額租金、廣告收益及相關其他收入，惟不包括利息及稅項回扣）減去陽光房地產基金之直接物業相關開支
「非合資格少數權益物業」	指	具有房地產基金守則賦予該詞彙之涵義
「發售通函」	指	日期為 2006 年 12 月 8 日之發售通函，內容有關基金單位之首次公開發售
「普通決議案」	指	於正式召開之會議上，親身或以委任代表出席並有權投票之基金單位持有人以簡單大多數通過之基金單位持有人決議案，有關表決須以投票方式進行，惟法定人數必須為兩名或以上合共持有不少於已發行基金單位數目 10% 之基金單位持有人
「泊車券」	指	提供予購物商場顧客的泊車券，享有任何於一期停車場以及二、三期停車場之若干時數免費泊車優惠

「一期停車場」	指	新都城一期物業內之停車位
「二、三期停車場」	指	新都城二期及新都城三期內之停車位
「二、三期擁有人」	指	凱峯企業有限公司、崇景建業有限公司、康翠發展有限公司、敬新有限公司、依智利置業有限公司、廣基置業有限公司，為新都城二期及新都城三期之擁有人
「物業發展修訂」	指	信託契約有關物業發展及相關活動以及物業發展上限之建議修訂，全文將於通函內載列，並由基金單位持有人於特別大會上考慮及酌情批准
「物業發展及相關活動」	指	根據房地產基金守則進行收購樓宇的未完成單位及物業發展項目(包括新發展項目及重建現有物業)
「物業發展上限」	指	具有本公佈「信託契約之建議修訂 – 2. 建議提高有關物業發展及相關活動之投資上限及相關信託契約之建議修訂」一節下賦予該詞彙之涵義
「物業持有公司」	指	陽光房地產基金集團擁有物業之公司，各自為陽光房地產基金擁有及控制之特定用途公司
「物業管理協議」	指	管理人與物業管理人於2006年11月29日訂立之協議(經日期分別為2009年4月28日、2012年6月25日、2015年5月12日及2018年5月15日之補充協議所補充及修訂，並由物業持有公司加入)，有關就陽光房地產基金之物業提供若干物業管理、租賃管理及市場推廣之服務

「物業管理交易」	指	根據續訂物業管理協議、總服務協議及關連公契項下之交易
「物業管理人」	指	恒基陽光物業管理有限公司(Henderson Sunlight Property Management Limited)，一間於香港成立之有限公司，為恒基地產之間接全資附屬公司，並作為陽光房地產基金之物業管理人
「合資格少數權益物業」	指	具有房地產基金守則賦予該詞彙之涵義
「房地產基金」	指	證監會根據房地產基金守則認可之房地產投資信託基金
「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)
「房地產基金守則一致性及其他雜項修訂」	指	具有本公佈「信託契約之建議修訂－1.有關修訂信託契約以保持與房地產基金守則修訂之一致性」一節下賦予該詞彙之涵義
「房地產基金守則修訂」	指	於2020年12月4日生效之房地產基金守則之修訂
「相關投資」	指	房地產基金根據房地產基金守則獲准投資之相關金融工具，即於國際認可證券交易所上市之證券、非上市債務證券、政府及其他公共證券以及本地或海外物業基金
「續訂物業管理協議」	指	經第五份補充協議所補充之物業管理協議

「服務交易」	指	恒基地產相關集團之有關成員公司向陽光房地產基金集團提供服務
「服務」	指	該等服務包括(i)清潔服務；(ii)維修服務；(iii)翻新服務（包括實際修葺或維修及翻新或改善工程的項目管理）；(iv)保安服務；(v)公共設施服務；(vi)停車場管理服務；(vii)法律及其他專業及顧問服務；及(viii)在管理及經營陽光房地產基金集團物業之日常及一般營運過程中，由恒基地產與管理人不時以書面協定並受總服務協議規管之其他服務
「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
「購物商場」	指	位於新都城一期物業、新都城二期及新都城三期之購物商場
「崇景建業有限公司」	指	一間於香港成立之有限公司，其控股公司為恒基地產
「SKFE」	指	Shau Kee Financial Enterprises Limited
「SKFE集團」	指	Shau Kee Financial Enterprises Limited（一間由李兆基博士之私人家族信託最終控制之公司）及其附屬公司
「小額許可證」	指	具有本公佈「持續關連人士交易－3.總租賃協議－(v)代價及其他條款」一節下賦予該詞彙之涵義

「特別決議案」	指	於正式召開之會議上，親身或以委任代表出席並有權投票之基金單位持有人以75%或以上大多數通過之基金單位持有人決議案，惟法定人數必須為兩名或以上合共持有不少於已發行基金單位數目25%之基金單位持有人
「指明部分」	指	相關物業持有公司所擁有物業獲分配之管理單位或不可分割份數佔整幢樓宇或發展項目獲分配之管理單位或不可分割份數總數之比例
「上水中心公司」	指	Bayman Limited，上水中心物業之登記擁有人，一間於英屬處女群島成立之有限公司，及由陽光房地產基金擁有及控制之特定用途公司
「上水中心物業」	指	位於香港新界上水智昌路3號上水中心之商業發展項目（包括所有商舖、餐廳及幼稚園）及平台及地庫之停車位
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「新輝商業中心公司」	指	裕來地產發展有限公司(Yu Loy Development Company Limited)，新輝商業中心物業之登記擁有人，為一間由陽光房地產基金擁有及控制之特定用途公司
「新輝商業中心物業」	指	香港九龍旺角新填地街576號新輝商業中心多個部分
「陽光房地產基金」	指	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形式組成之集體投資計劃

「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
「耀星華庭公司」	指	安協發展有限公司(United Glory Development Limited)，耀星華庭物業之登記擁有人，為一間由陽光房地產基金擁有及控制之特定用途公司
「耀星華庭物業」	指	香港銅鑼灣水星街28號耀星華庭地下1至9號舖位及商業公用地方及設施
「信託契約」	指	構成陽光房地產基金日期為2006年5月26日的信託契約(分別經2006年6月1日、2006年11月28日、2009年4月28日、2010年7月23日、2012年4月30日及2015年3月16日的六份補充契約所補充)，經不時修改、補充及修訂
「信託契約修訂」	指	物業發展修訂、雜項費用修訂、年度可分派收入修訂及進行基金單位持有人大會修訂
「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	登記為持有一個基金單位之任何人士
「偉程商業大廈公司」	指	盈福發展有限公司(Gain Fortune Development Limited)，偉程商業大廈物業之登記擁有人，為一間由陽光房地產基金擁有及控制之特定用途公司

「偉程商業大廈物業」 指 香港九龍油麻地偉晴街77號偉程商業大廈多個部分

「雲山大廈公司」 指 旺信發展有限公司(Grand Faith Development Limited)，雲山大廈物業之登記擁有人，為一間由陽光房地產基金擁有及控制之特定用途公司

「雲山大廈物業」 指 香港中環雲咸街73號雲山大廈多個部分

「%」 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，2021年3月31日

於本公佈日期，管理人之董事會成員包括：(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、謝國生博士及郭淳浩先生。