

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) 持續關連人士交易

(2) 特別大會通告及暫停辦理基金單位持有人過戶登記手續

茲提述2024年公佈及2024年通函。

物業管理交易

於2026年5月28日，管理人(作為陽光房地產基金之管理人)i)與物業管理人簽訂第七份補充協議，將物業管理協議續期至延長年期，及ii)與恒基地產簽訂續訂總服務協議，當中載有規管於延長年期內服務交易之框架條款。所有關連公契經理人將根據相關之關連公契繼續獲委任，除非及直至彼等根據相關之關連公契或《建築物管理條例》(香港法例第344章)辭任或被罷免為止。

於本公佈日期，恒基地產集團合共持有已發行基金單位約23.96%。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，而物業管理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。

管理人建議於特別大會上以獨立基金單位持有人投票表決通過普通決議案之形式，尋求基金單位持有人批准物業管理交易及其年度上限。

上述事項之詳情將載於通函內，通函連同特別大會代表委任表格將於2026年6月5日(星期五)或之前寄發予基金單位持有人。特別大會謹訂於2026年6月25日(星期四)上午10時45分(或倘延後，則為緊隨於同一地點及日期召開之基金單位持有人週年大會結束或其休會後)假座香港夏慤道18號海富中心一期24樓舉行。為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2026年6月22日(星期一)至2026年6月25日(星期四)(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。

續訂共同合作泊車協議及續訂總租賃協議項下的交易

於2026年5月28日，續訂共同合作泊車協議及續訂總租賃協議已獲訂立，以分別將共同合作泊車協議及總租賃協議的期限續期至延長年期。

由於續訂共同合作泊車協議及續訂總租賃協議各自項下交易之年度上限之適用百分比率超過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。

持續關連人士交易

茲提述2024年公佈及2024年通函。物業管理協議、總服務協議、共同合作泊車協議及總租賃協議各自之年期將於2026年12月31日屆滿，而根據關連公契，所有獲委任的關連公契經理人現時之任期均非固定。

於2026年5月28日，已簽訂第七份補充協議、續訂總服務協議、續訂共同合作泊車協議及續訂總租賃協議，以分別將物業管理協議、總服務協議、共同合作泊車協議及總租賃協議續期至延長年期。

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及租賃管理服務及市場推廣之服務。物業管理協議現行之年期將於2026年12月31日屆滿。

於2026年5月28日，物業管理人及管理人(作為陽光房地產基金之管理人)已簽訂第七份補充協議，將物業管理協議續期至延長年期。續訂物業管理協議項下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

第七份補充協議已於2026年5月28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並成為物業管理協議的訂約方。倘續訂物業管理協議及其年度上限獲獨立基金單位持有人於特別大會上批准，管理人將促使物業持有公司加入第七份補充協議。

(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辦商的表現、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；及
- (3) 市場推廣及市場推廣協調服務。

(iv) 條件

第七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2026年8月31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，第七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續至延長年期，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；
- (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；
- (c) 就取得為期一年或以上之租約或許可證續期，支付相當於半個月基本租金或許可使用費；
- (d) 就取得為期不足12個月之租約、許可證或租約或許可證續期，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%，以較低者為準；及
- (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。

管理人與物業管理人雙方可不時協定修訂就市場推廣服務有關物業持有公司應付予物業管理人的佣金比率，惟修訂後之佣金比率不得超過上述(a)至(e)項所訂明的有關佣金比率。

如租約、許可證、租約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、租約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、租約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，根據管理人之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

於截至2024年12月31日止12個月、截至2025年12月31日止財政年度及截至2026年3月31日止三個月，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如下：

	截至2024年 12月31日止 12個月 (未經審核) 港幣	截至2025年 12月31日止 財政年度 (經審核) 港幣	截至2026年 3月31日止 三個月 (未經審核) 港幣
1. 物業及租賃管理服務	19,622,522	18,199,430	4,478,789
2. 市場推廣服務	9,497,872	7,876,296	1,705,067
3. 償付聘用成本及薪酬	18,446,000	20,555,049	5,068,312
總計	47,566,394	46,630,775	11,252,168

陽光房地產基金集團於截至2026年12月31日止財政年度應付予物業管理人的估計總金額約為港幣48,911,045元，乃根據截至2026年3月31日止三個月的數據，加上截至2025年12月31日止九個月的數據，並上調5%以反映截至2026年12月31日止九個月的預期增長。

預期陽光房地產基金集團於截至2029年12月31日止三個財政年度各年，就續訂物業管理協議項下之交易應付物業管理人之最高總額將不會超過下列年度上限：

截至2027年 12月31日止財政年度	截至2028年 12月31日止財政年度	截至2029年 12月31日止財政年度
港幣56,553,000元	港幣59,383,000元	港幣62,353,000元

上述續訂物業管理協議項下之交易於截至2029年12月31日止三個財政年度之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)相關租約期滿概況；(iii)假設服務費及償付成本每年增長5%；(iv)當前的市場狀況；及(v)規管續訂物業管理協議項下之服務及所收取費用之條款並無變動，並輔以於截至2029年12月31日止三個財政年度各年約10%之緩衝以備不時之需。

由於寫字樓及零售業市場疲弱，租金收入及租賃交易量於2024年至2025年均有所下降。

假設之5%年增長率為複合年增長率，乃基於截至2025年12月31日止財政年度物業及租賃管理服務費、市場推廣服務費及償付成本之過往金額，以估算截至2027年12月31日止財政年度之估計金額，而由於目前僅有截至2026年12月31日止財政年度三個月之過往交易金額，故以上述年度作為基準。截至2028年12月31日止財政年度及截至2029年12月31日止財政年度各年之服務費及償付成本之估計金額均以上一個相關財政年度為基礎，並應用相同之年增長率計算。該假設之年增長率乃根據陽光房地產基金集團於年報中披露之租金收入及續租租金增長之過往表現(於2016年至2025年期間分別約為-6%至5%及-9.3%至15.3%)而釐定。基於往年趨勢及市場氣氛好轉，故採用5%之年增長率。

續訂物業管理協議項下交易之年度上限包括(i)物業及租賃管理服務；(ii)市場推廣服務；及(iii)償付聘用成本及薪酬的估計金額的下列明細，並輔以相關財政年度約10%之緩衝以備不時之需：

	截至2027年 12月31日止 財政年度 港幣	截至2028年 12月31日止 財政年度 港幣	截至2029年 12月31日止 財政年度 港幣
1. 物業及租賃管理服務	20,065,000	21,069,000	22,123,000
2. 市場推廣服務	8,684,000	9,119,000	9,575,000
3. 償付聘用成本及薪酬	22,662,000	23,796,000	24,986,000
小計	51,411,000	53,984,000	56,684,000
4. 10%之緩衝以備不時之需	5,142,000	5,399,000	5,669,000
總計	56,553,000	59,383,000	62,353,000

(B) 續訂總服務協議

根據總服務協議，陽光房地產基金集團成員公司可根據總服務協議所載之條款，於日常業務過程中不時與恒基地產相關集團成員公司訂立服務交易。總服務協議現行之年期將於2026年12月31日屆滿。

於2026年5月28日，恒基地產及管理人(作為陽光房地產基金之管理人)已簽訂續訂總服務協議，將總服務協議續期至延長年期。續訂總服務協議項下進行交易之條款及條件與總服務協議項下進行交易之條款及條件大致相同。

續訂總服務協議之主要條款載列如下：

(i) 日期

2026年5月28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

就於續訂總服務協議期限內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

續訂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2026年8月31日或之前(或管理人與恒基地產協定之較後日期)未獲達成，續訂總服務協議將告失效及不再具有其他效力。

(v) 期限

續訂總服務協議適用於延長年期，惟根據續訂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辦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客戶之條款。

除非正式服務協議交易金額為港幣30,000元或以下，陽光房地產基金集團將(i)邀請承辦商或供應商進行競價投標或(ii)邀請最少三間承辦商或供應商，並獲取最少兩份報價(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)，以便在市場上可提供相若服務之獨立承辦商或供應商有足夠數量以進行價格比較，並供管理層審閱，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辦商或供應商之聲譽、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

於截至2024年12月31日止12個月、截至2025年12月31日止財政年度及截至2026年3月31日止三個月，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如下：

	截至2024年 12月31日止 12個月 (未經審核) <u>港幣</u>	截至2025年 12月31日止 財政年度 (經審核) <u>港幣</u>	截至2026年 3月31日止 三個月 (未經審核) <u>港幣</u>
保安服務費*	216,405	555,525	無

* 截至2024年12月31日止12個月及截至2025年12月31日止財政年度各期間，陽光房地產基金集團就服務交易向恒基地產相關集團支付的總金額僅包括保安服務費。

相關服務之服務供應商透過競價投標選定，當中可能包括恒基地產相關集團或獨立第三方。截至2026年12月31日止財政年度，所有該類合約均已授予獨立第三方，因此，管理人預計恒基地產相關集團於該年度不會參與服務交易。

預期陽光房地產基金集團於截至2029年12月31日止三個財政年度各年，就服務交易應付恒基地產相關集團之最高總額將不會超過下列年度上限：

截至2027年 12月31日止財政年度	截至2028年 12月31日止財政年度	截至2029年 12月31日止財政年度
港幣3,648,000元	港幣3,767,000元	港幣3,899,000元

上述服務交易於截至2029年12月31日止三個財政年度之年度上限之釐定乃經考慮(i)假設與恒基地產相關集團就陽光房地產基金一項現有物業訂立保安合約(有關物業目前由一名獨立第三方服務供應商提供保安服務，現有合約將於2027年1月1日屆滿)；(ii)假設恒基地產相關集團可能向陽光房地產基金集團提供其他額外服務，包括但不限於潛在清潔服務及顧問服務(「額外服務」)，而各相關財政年度的估計金額為港幣1百萬元，乃主要根據獨立第三方服務供應商收取之過往金額而釐定；及(iii)輔以於截至2029年12月31日止三個財政年度各年約10%之緩衝以備不時之需。

截至2027年12月31日止財政年度之保安服務費的年度上限較過往金額增加，乃反映恒基地產相關集團未來可能獲得保安服務合約的假設，惟此假設取決於在訂立合約前取得報價及完成招標分析。具體而言，該假設包括一份潛在保安服務合約，涉及陽光房地產基金一項現有物業，年期自2027年1月1日(與第三方承辦商的現有合約將於同日屆滿)起為期兩年。截至2027年及2028年12月31日止財政年度之估計費用乃根據截至2026年12月31日止財政年度現有第三方合約的定價條款約港幣2.2百萬元，並假設年增長率5%而釐定。此外，亦假設該潛在保安服務合約將於截至2029年12月31日止財政年度續期，並按年增長率5%計算。

於截至2024年12月31日止12個月、截至2025年12月31日止財政年度及截至2026年3月31日止三個月，陽光房地產基金集團並未聘用恒基地產相關集團提供額外服務。於本公佈日期，陽光房地產基金集團並未委聘恒基地產相關集團於截至2026年12月31日止九個月提供任何額外服務。

續訂總服務協議項下交易之年度上限包括(i)保安服務費；及(ii)額外服務費的估計金額的下列明細，並輔以相關年度約10%之緩衝以備不時之需：

	截至2027年 12月31日止 財政年度 港幣	截至2028年 12月31日止 財政年度 港幣	截至2029年 12月31日止 財政年度 港幣
1. 保安服務費	2,316,000	2,424,000	2,544,000
2. 額外服務費	1,000,000	1,000,000	1,000,000
小計	3,316,000	3,424,000	3,544,000
3. 10%之緩衝以備不時之需	332,000	343,000	355,000
總計	3,648,000	3,767,000	3,899,000

(C) 關連公契

誠如先前於2024年公佈及2024年通函所披露，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(下文第(i)分節所界定之新都城一期附屬公契除外)，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，連同根據公契就其他現有物業或陽光房地產基金將予收購的物業可能委任的公契經理人且屬恒基地產相關集團的成員，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續訂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公契管理費。

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 (經日期為2024年10月31日之附屬公契(「新都城一期附屬公契」)所補充)	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之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之關連公契條款辭任或被罷免為止。
4. 光華廣場物業	1998年7月3日 (經日期為1999年9月30日之附屬公契所補充)	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之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. 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)}
7. 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，亦有多名受上述相關之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) 恒益物業管理有限公司作為文咸東街135商業中心關連公契經理人的最初任期已經屆滿，而關連公契並無規定關連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關連公契經理人，惟並無特定任期。由於該物業並非由陽光房地產基金集團全資擁有，故無權釐定該委任之現有任期。
- (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該物業之關連公契經理人。由於該物業大多數權益並非由陽光房地產基金集團擁有，故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。
- (4) 自2025年7月1日起，恒益物業管理有限公司已不再擔任香港九龍油麻地偉晴街77號偉程商業大廈及香港九龍旺角新填地街576號新輝商業中心之關連公契經理人。

上述關連公契(新都城一期附屬公契除外)乃於陽光房地產基金集團收購相關物業之前訂立。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，所有獲委任的關連公契經理人現時之任期均非固定，並將繼續直至相關之關連公契經理人根據相關之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任期內關連公契經理人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(載於下文第(iii)段)僅涉及截至2029年12月31日止三個財政年度各年，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，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之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(該酬金不得超過管理支出預算總額之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(新都城一期附屬公契除外，該附屬公契將不可分割業權份數及管理單位分配予新都城一期物業停車場之停車位及其他部分)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

於截至2024年12月31日止12個月、截至2025年12月31日止財政年度及截至2026年3月31日止三個月，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如下：

	截至2024年 12月31日止 12個月 (未經審核)	截至2025年 12月31日止 財政年度 (經審核)	截至2026年 3月31日止 三個月 (未經審核)
	港幣	港幣	港幣
1. 現有物業的公契管理費	15,757,067	15,478,515	3,661,881
2. 臨時維修工程	無	無	無
總計	15,757,067	15,478,515	3,661,881

陽光房地產基金集團於截至2026年12月31日止財政年度應付予關連公契經理人的估計總金額約為港幣14,967,792元，乃根據截至2026年3月31日止三個月的數據，加上截至2025年12月31日止九個月的數據，並上調5%以反映截至2026年12月31日止九個月的預期增長。

預期陽光房地產基金集團於截至2029年12月31日止三個財政年度各年，就關連公契應付關連公契經理人之最高總金額將不會超過下列年度上限：

截至2027年 12月31日止財政年度	截至2028年 12月31日止財政年度	截至2029年 12月31日止財政年度
港幣19,403,000元	港幣20,375,000元	港幣21,393,000元

上述關連公契之年度上限之釐定乃經考慮(i)由關連公契經理人管理的現有物業的公契管理費估計金額乃根據已支付的過往金額及截至2029年12月31日止三個財政年度各年之假設年增長率5%以反映預期未來市場狀況；(ii)與若干由關連公契經理人管理之陽光房地產基金物業之臨時維修工程有關之額外費用之估計金額港幣2百萬元，及於截至2029年12月31日止兩個財政年度各年年增長率5%；及(iii)於截至2029年12月31日止三個財政年度各年約10%之緩衝以備不時之需，明細表列如下：

	截至2027年 12月31日止 財政年度 港幣	截至2028年 12月31日止 財政年度 港幣	截至2029年 12月31日止 財政年度 港幣
1. 現有物業的公契管理費	15,639,000	16,422,000	17,243,000
2. 臨時維修工程	2,000,000	2,100,000	2,205,000
小計	17,639,000	18,522,000	19,448,000
3. 10%之緩衝以備不時之需	1,764,000	1,853,000	1,945,000
總計	19,403,000	20,375,000	21,393,000

截至2027年12月31日止財政年度之公契管理費的估算乃從截至2025年12月31日止財政年度之過往金額中扣除偉程商業大廈及新輝商業中心之關連公契合約金額(總額約為港幣1.3百萬元)，並以5%之複合年增長率計算。由於目前僅有截至2026年12月31日止財政年度三個月之過往交易金額，有關複合年增長率乃應用於截至2025年12月31日止財政年度之全年金額。截至2028年12月31日止財政年度及截至2029年12月31日止財政年度各年之估計金額均以上一個相關財政年度為基礎，並應用相同之年增長率計算。

臨時維修工程費用乃根據結構維修及更換工程的過往交易金額估算。結構維修及更換工程通常按需要進行，原因包括長期使用、營運需求變化或發現未能預見的結構狀況等。因此，該類結構維修和更換工程的相關費用未必每年出現，且於截至2024年12月31日止12個月、截至2025年12月31日止財政年度及截至2026年3月31日止三個月期間，費用均為零。

關連公契管理費於截至2029年12月31日止三個財政年度各年的5%年增長率，乃根據由關連公契經理人管理的陽光房地產基金物業之管理費的過往單位價格變動(於截至2024年12月31日止12個月及截至2025年12月31日止財政年度增長約3%至11%)而釐定。

2. 續訂共同合作泊車安排

根據共同合作泊車協議，陽光房地產基金集團與恒基地產集團已就新都城一期物業(由陽光房地產基金集團全資擁有)以及新都城二期及新都城三期(由恒基地產集團全資擁有)進行一項共同合作安排，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」)。共同合作泊車安排現行之年期將於2026年12月31日屆滿。

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。

於2026年5月28日，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)已簽訂續訂共同合作泊車協議，將共同合作泊車協議續期至延長年期(「續訂共同合作泊車安排」)。續訂共同合作泊車安排之條款及條件與共同合作泊車安排項下之條款及條件大致相同，惟訂約方已由物業管理人更改為管理人(作為新都城一期公司之代理)。

續訂共同合作泊車協議之主要條款概述如下：

(i) 日期

2026年5月28日

(ii) 訂約方

- 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、三期擁有人之代理，彼等之控股公司為恒基地產)

(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

續訂共同合作泊車協議適用於延長年期，惟根據續訂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(或恒基租務代理與管理人(或經管理人授權之物業管理人)協定之其他期間)，恒基租務代理及管理人(或經管理人授權之物業管理人)須就該曆月(或恒基租務代理與管理人(或經管理人授權之物業管理人)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(或恒基租務代理與管理人(或經管理人授權之物業管理人)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。

根據續訂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。

續訂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

於截至2024年12月31日止12個月、截至2025年12月31日止財政年度及截至2026年3月31日止三個月，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3,682,386元、港幣3,127,838元及港幣802,476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。於截至2026年12月31日止財政年度(i)恒基地產集團應付予新都城一期公司；及(ii)新都城一期公司應付予恒基地產集團的估計總金額分別約為港幣3,414,829元及零，乃根據截至2026年3月31日止三個月的數據，加上截至2025年12月31日止九個月的數據，並上調5%以反映截至2026年12月31日止九個月的預期增長。

預期恒基地產集團於截至2029年12月31日止三個財政年度各年，就續訂共同合作泊車協議應付新都城一期公司之最高總額將不會超過下列年度上限：

截至2027年 12月31日止財政年度	截至2028年 12月31日止財政年度	截至2029年 12月31日止財政年度
港幣4,165,000元	港幣4,583,000元	港幣5,043,000元

上述續訂共同合作泊車協議於截至2029年12月31日止三個財政年度之年度上限之釐定乃經參考過往交易金額、免費泊車合作推廣之估計金額及有關安排之可能增長。於釐定上述之年度上限時，已採納於延長年期內各年之估計年度增幅約10%(與之前12個月相比)，以審慎地反映香港市民北上消費增長放緩，以及本地經濟活動及本地消費預期復甦的情況下，停車場使用量可能回升。

基於以下原因，續訂共同合作泊車安排項下之交易性質有異於物業管理交易，並不構成陽光房地產基金集團與恒基地產相關集團進行之物業管理交易：

- (a) 續訂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) 續訂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. 續訂總租賃協議

根據總租賃協議，陽光房地產基金集團成員公司可根據該協議所載之條款於日常業務過程中不時與恒基地產相關集團成員公司訂立租賃交易。總租賃協議現行之年期將於2026年12月31日屆滿。

於2026年5月28日，恒基地產及管理人(作為陽光房地產基金之管理人)已簽訂續訂總租賃協議，將總租賃協議續期至延長年期。續訂總租賃協議項下所進行交易之條款及條件與總租賃協議項下進行交易之條款及條件大致相同。

續訂總租賃協議之主要條款載列如下：

(i) 日期

2026年5月28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

就於續訂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、按金及付款條款)。

(iv) 期限

續訂總租賃協議適用於延長年期，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)收取之費用相同。

(vi) 過往金額及年度上限

於截至2024年12月31日止12個月、截至2025年12月31日止財政年度及截至2026年3月31日止三個月，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10,786,578元、港幣10,086,313元及港幣2,550,791元。於截至2026年12月31日止財政年度，陽光房地產基金集團自恒基地產相關集團應收取之估計總金額約為港幣10,203,164元，乃根據已簽訂之現有租約計算。

預期陽光房地產基金集團於截至2029年12月31日止三個財政年度各年，就租賃交易應收恒基地產相關集團之最高總額將不會超過下列年度上限：

截至2027年 12月31日止財政年度	截至2028年 12月31日止財政年度	截至2029年 12月31日止財政年度
港幣22,560,000元	港幣22,801,000元	港幣23,069,000元

上述租賃交易於截至2029年12月31日止三個財政年度之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，其釐定乃經考慮過往交易金額、現時租約期滿概況、反映未來市場狀況之租金、許可使用費及收費之可能調整、於相關財政年度恒基地產相關集團可能與陽光房地產基金集團訂立之新租約及許可證，以及輔以於截至2029年12月31日止三個財政年度各年約10%之緩衝以備不時之需。

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

董事會認為續訂共同合作泊車安排及續訂總租賃協議對支持陽光房地產基金之日常營運屬必須，續訂共同合作泊車安排將促進與恒基地產集團之共同利益及推廣安排以吸引及回饋於新都城一期物業消費的顧客，而續訂租賃協議將有系統地安排陽光房地產基金集團物業之已簽訂及(如適用)可能於日後簽訂之租賃交易。董事會(包括全體獨立非執行董事)認為(i)續訂共同合作泊車協議及續訂總租賃協議項下的交易與陽光房地產基金之投資目標及策略一致，並符合信託契約及《房地產基金守則》；及按公平原則、一般商業條款及於陽光房地產基金之日常業務過程中訂立；及(ii)其項下交易之條款及年度上限屬公平合理，且符合陽光房地產基金及基金單位持有人之整體利益，該等協議根據信託契約或房地產基金守則毋須取得獨立基金單位持有人批准。

董事會(包括全體獨立非執行董事)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，董事會認為將物業管理協議及總服務協議各自之年期進一步延長三年，以及繼續委任關連公契項下之關連公契經理人將確保陽光房地產基金業務之持續性。董事會認為(i)物業管理交易與陽光房地產基金之投資目標及策略一致，並符合信託契約及《房地產基金守則》，乃按公平原則、一般商業條款及於陽光房地產基金之日常業務過程中訂立；及(ii)物業管理交易之條款及年度上限屬公平合理，且符合陽光房地產基金、獨立基金單位持有人及基金單位持有人之整體利益。獨立非執行董事就物業管理交易及年度上限經考慮獨立財務顧問提供之建議後所作出之意見將載列於通函內。

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。然而，由於歐肇基先生及郭炳濠先生均為管理人的非執行董事，並分別為恒基地產的獨立非執行董事及執行董事，而歐肇基先生亦為恒基發展及美麗華的獨立非執行董事，另外，徐閔女士為管理人及恒基發展的獨立非執行董事，為避免任何潛在利益衝突，彼等已就管理人批准持續關連人士交易的相關董事會決議案自願放棄投票。

受託人之意見

基於及完全依賴董事會意見及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，惟如上文所述，不包括歐肇基先生、郭炳濠先生及徐閔女士，彼等均於相關董事會決議案自願放棄投票)一致批准續訂共同合作泊車協議及續訂總租賃協議項下之交易，受託人經考慮其於信託契約及《房地產基金守則》項下之職責後認為：

- (i) 續訂共同合作泊車協議及續訂總租賃協議項下的交易與陽光房地產基金之投資目標及策略一致，按一般商業條款訂立，並符合信託契約及《房地產基金守則》；及
- (ii) 續訂共同合作泊車協議及續訂總租賃協議項下的交易之條款及年度上限屬公平合理，且符合陽光房地產基金及基金單位持有人之整體利益，及根據信託契約及《房地產基金守則》該等協議毋須取得獨立基金單位持有人批准。

因此，受託人並不反對續訂共同合作泊車協議及續訂總租賃協議及年度上限。

受託人以上之意見僅為遵守《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，認為(a)物業管理交易與陽光房地產基金之投資目標及策略一致，按一般商業條款訂立，並符合信託契約及《房地產基金守則》；(b)物業管理交易之條款及年度上限屬公平合理，及符合陽光房地產基金、獨立基金單位持有人及基金單位持有人之整體利益；及(c)物業管理交易及年度上限須待取得獨立基金單位持有人批准，且根據上述(a)至(c)段，受託人並不反對物業管理交易及年度上限。

5. 持續關連人士交易於《房地產基金守則》項下之涵義

於本公佈日期，恒基地產集團合共持有已發行基金單位約23.96%，而SKFE集團持有合共已發行基金單位約21.29%。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，恒基地產集團(於本公佈日期持有421,011,168個基金單位，佔已發行基金單位數目約23.96%)將就批准物業管理交易及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)。

為免生疑問，SKFE集團成員公司並非物業管理交易之對手方，亦非恒基地產或物業管理交易之任何對手方之聯繫人(定義見《上市規則》第14A.13條)。因此，SKFE集團(於本公佈日期持有374,072,708個基金單位，佔已發行基金單位約21.29%)於物業管理交易或年度上限並無擁有重大利益，及毋須就批准物業管理交易及年度上限之普通決議案放棄投票。

由於續訂共同合作泊車協議及續訂總租賃協議各自項下交易之年度上限之適用百分比率超過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。

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之利益。

就持續關連人士交易而言，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基準。管理人或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，管理人將向董事會之審核委員會展示，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整體利益進行。其中，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條至14A.59條、第14A.71條及第14A.72條(經《房地產基金守則》修訂)，於延長年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、獨立基金單位持有人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持續關連人士交易進行若干審閱程序及作出報告。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，致使彼等認為任何該等持續關連人士交易：(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。

(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，以就持續關連人士交易作出報告。

(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條及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、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、酒店營運、百貨業務及投資控股業務。恒基地產亦為二、三期擁有人(主要從事物業投資)之控股公司。

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

由關啟昌先生、謝國生博士及郭淳浩先生(全部均為獨立非執行董事)組成之獨立董事委員會已成立，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推薦建議後，就如何於特別大會上就物業管理交易及年度上限投票向獨立基金單位持有人提供意見。

博思融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，就物業管理交易及年度上限向獨立董事委員會、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，當中載有物業管理交易(包括年度上限)之進一步資料；(ii)獨立董事委員會就物業管理交易及年度上限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及年度上限提供之意見；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2026年6月5日(星期五)或之前寄發予基金單位持有人。

特別大會謹訂於2026年6月25日(星期四)上午10時45分(或倘延後，則為緊隨於同一地點及日期召開之基金單位持有人週年大會結束或其休會後)假座香港夏慤道18號海富中心一期24樓舉行。

暫停辦理基金單位持有人過戶登記手續

為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2026年6月22日(星期一)至2026年6月25日(星期四)(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。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須於2026年6月18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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以辦理過戶登記手續。確定符合資格出席特別大會及於會上投票之記錄日期為2026年6月25日(星期四)。

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
「2024年公佈」	指	陽光房地產基金日期為2024年4月30日之公佈，內容有關(其中包括)現有持續關連人士交易
「2024年通函」	指	陽光房地產基金日期為2024年5月7日之通函，內容有關(其中包括)現有物業管理交易
「年度上限」	指	於本公佈所載，陽光房地產基金集團於截至2029年12月31日止三個財政年度各年就(i)續訂物業管理協議、續訂總服務協議及關連公契項下之物業管理交易；(ii)續訂共同合作泊車安排；及(iii)續訂總租賃協議應付或應收之建議最高總額
「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	就一項物業及相關期間而言，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2026年6月5日(星期五)或之前刊發及寄發予基金單位持有人之通函，載述(其中包括)(i)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之推薦建議、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(ii)特別大會通告
「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-1.物業管理交易-(C)關連公契</i> 」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	物業管理交易以及續訂共同合作泊車協議及續訂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-3.續訂總租賃協議-(iii)主要事項</i> 」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-1.物業管理交易-(B)續訂總服務協議-(iii)主要事項</i> 」一節下賦予該詞彙之涵義
「董事」	指	管理人之董事

「公契管理費」	指	具有本公佈「持續關連人士交易－1.物業管理交易－(C)關連公契－(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」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「持續關連人士交易－1.物業管理交易－(C)關連公契－(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」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，以考慮及酌情批准物業管理交易及年度上限
「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
「現有持續關連人士交易」	指	現有物業管理交易和共同合作泊車協議及總租賃協議項下擬進行之交易
「現有物業管理交易」	指	根據物業管理協議、總服務協議及關連公契項下之現有交易
「延長年期」	指	自2027年1月1日起至2029年12月31日止為期三年
「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="568 161 1449 495">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="644 549 1449 623">(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="644 676 1449 751">(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="644 804 1289 836">(iii) 所有租金及其他可退回保證按金； <li data-bbox="644 889 1449 1049">(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="644 1102 1449 1140">(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
「恒基發展」	指 恒基兆業發展有限公司(Henderson Investment Limited)，一間於香港成立之有限公司，為恒基地產之附屬公司及其股份於聯交所主板上市
「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
「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	博思融資有限公司(Ballas Capital Limited)，一間可從事《證券及期貨條例》項下類別1(證券交易)及類別6(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，就物業管理交易及年度上限向獨立董事委員會、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2024年4月30日由恒基租務代理(作為二、三期擁有人之代理)與管理人(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「 <u>持續關連人士交易-2.續訂共同合作泊車安排</u> 」一節下賦予該詞彙之涵義
「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	恒基地產相關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》(經不時修訂、補充及/或以其他方式修改)
「管理支出」	指	就管理相關樓宇或發展項目，或個別物業類型/使用者所涉及的全部成本及費用(包括支付予獨立第三方服務供應商的款項)
「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2024年4月30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2024年4月30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
「新都城一期公司」	指	Sunlight Crownwill Limited，一間於英屬處女群島成立之有限公司，新都城一期物業之登記擁有人，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	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
「美麗華」	指	美麗華酒店企業有限公司(Miramar Hotel and Investment Company, Limited)，一間於香港成立之有限公司，為恒基地產之附屬公司及其股份於聯交所主板上市
「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，惟會議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、2018年5月15日、2021年3月31日及2024年4月30日之補充協議所補充及修訂，並已加入物業持有公司)，有關就陽光房地產基金之物業提供若干物業及租賃管理服務及市場推廣服務

「物業管理交易」	指	續訂物業管理協議、續訂總服務協議及關連公契，以及各自項下之交易
「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
「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)
「續訂共同合作泊車協議」	指	日期為2026年5月28日由恒基租務代理(作為二、三期擁有人之代理)與管理人(作為新都城一期公司之代理)就提供泊車券至延長年期訂立之協議
「續訂共同合作泊車安排」	指	具有本公佈「持續關連人士交易-2.續訂共同合作泊車安排」一節下賦予該詞彙之涵義
「續訂總租賃協議」	指	日期為2026年5月28日由恒基地產與管理人訂立之總協議，當中載有規管於延長年期內租賃交易之框架條款
「續訂總服務協議」	指	日期為2026年5月28日由恒基地產與管理人訂立之總協議，當中載有規管於延長年期內服務交易之框架條款
「續訂物業管理協議」	指	經第七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、技術及顧問服務；及(viii)於日常管理及經營陽光房地產基金集團物業之過程中，由恒基地產與管理人不時以書面協定並受續訂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
「第七份補充協議」	指	日期為2026年5月28日由管理人與物業管理人就(其中包括)延長物業管理人任期簽訂之物業管理協議第七份補充協議
「SKFE集團」	指	Shau Kee Financial Enterprises Limited(一間由已故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.續訂總租賃協議-(v)代價及其他條款」一節下賦予該詞彙之涵義
「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或個別物業類型/使用者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 ，一間於英屬處女群島成立之有限公司，上水中心物業之登記擁有人，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	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
「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(經修訂及重列)
「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
「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，2026年5月28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。