

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的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的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

### 持續關連交易

### 釐訂每年新上限

茲提述本公司於二零一五年五月十三日之公佈，載述本集團與陽光房地產基金集團於一般日常業務上不時進行多項交易之資料，其中包括物業管理交易、資產管理交易、保安服務交易及其他輔助物業服務交易，連同載述截至二零一八年十二月三十一日止三個財政年度有關該等交易之估計每年上限總額。

本公佈提供有關截至二零二一年十二月三十一日止三個財政年度之每年新上限及第四份補充協議之詳情(其中包括延長物業管理人之委任期)，並且複述於本公司之前公佈提及該等交易之各項相關條款及條件資料，並提供其他相關最新資料。

於本公佈日期，本集團及 SKFE 集團合共所持有基金單位百分比總數約 39%，即佔已發行基金單位總數 30% 以上。所以根據上市規則，陽光房地產基金被視為本公司之關連人士。因此，本集團與陽光房地產基金集團之該等交易，構成本公司持續關連交易。

按以往聯交所要求將該等交易合併計算，有關下列該等交易之最高每年金額上限按上市規則並以每年基準計算之所有適用比率(就此而言，盈利比率並不適用及不包括在內)均少於 5%。根據上市規則第 14A.76(2)條之豁免規定，該等交易獲豁免遵守上市規則第十四A章之通函及獨立股東批准之規定，並只需符合上市規則之申報及公佈規定以及上市規則第 14A.55 條及第 14A.56 條之年度審核規定。根據上市規則第 14A.49 條，該等交易之詳情將載列於本公司相關之年報內。

## 概況及背景

茲提述本公司於二零一五年五月十三日之公佈，載述本集團與陽光房地產基金集團於一般日常業務上不時進行多項交易之資料，其中包括物業管理交易、資產管理交易、保安服務交易及其他輔助物業服務交易，連同載述截至二零一八年十二月三十一日止三個財政年度有關該等交易之估計每年上限總額。

本公佈提供有關截至二零二一年十二月三十一日止三個財政年度之每年新上限及第四份補充協議之詳情(其中包括延長物業管理人之委任期)，並且複述於本公司之前公佈提及有關該等交易之各項相關條款及條件資料，並提供其他相關最新資料。

## 本集團與陽光房地產基金集團之持續關連交易

### A. 物業管理交易

根據物業管理協議，物業管理人獲委任為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。有關該委任之物業管理協議之主要條款概述如下。

#### 1. 日期：

二零零六年十一月二十九日(經分別於二零零九年四月二十八日、二零一二年六月二十五日及二零一五年五月十二日訂立之補充協議所補充，及再經第四份補充協議所補充)。

#### 2. 立約方：

恒基陽光(本公司之全資附屬公司，作為陽光房地產基金之管理人)；及物業管理人(本公司之全資附屬公司)。

多間物業公司其後亦加入物業管理協議。

#### 3. 交易：

物業管理人同意為陽光房地產基金就基金單位首次公開發售而收購之物業及陽光房地產基金其後收購之任何其他位於香港之物業提供若干物業管理、租賃管理及市場推廣之服務。

#### 4. 任期：

根據第四份補充協議，物業管理人之委任期已延長三年至二零二一年六月三十日(包括當天在內)(「**延長任期**」)。

#### 5. 代價及付款條款：

##### *物業及租賃管理服務*

根據物業管理協議(經第四份補充協議所修訂)，於延長任期內就物業及租賃管理服務而言，有關物業公司於各個財政年度向物業管理人應支付之費用將不超過各物業公司所擁有之各相關物業之物業收益總額每年 3% (及先前為 3%)。恒基陽光及物業管理人可共同協定不時修訂有關物業公司所擁有之任何物業之收費率，惟不可超過有關物業之物業收益總額每年 3%。該等費用將以現金支付，並按每月計算。有關物業公司將按照恒基陽光之建議，安排於收到物業管理人之發票後 14 日內支付該等費用。物業公司每個財政年度之經審核賬目編製完成後，該等費用將按經審核賬目作出調整。其後，調整款項須於所述經審核賬目編製完成後 30 日內支付。

就重續租約而言，當物業管理人所擬備之續租備忘錄經簽訂後(代替簽訂由法律顧問擬備之正式續訂租賃協議)，物業管理人就各續租備忘錄可向相關租戶收取一項不多於港幣 600 元之行政費。

##### *市場推廣服務*

物業管理人根據物業管理協議(經第四份補充協議所修訂)於延長任期內獲支付市場推廣服務之佣金將會如下：

- (a) 就取得為期三年或以上之租約或特許使用，收取相等於一個月基本租金或特許使用費之佣金；
- (b) 就取得為期一年或以上但少於三年之租約或特許使用，收取相等於半個月基本租金或特許使用費之佣金；
- (c) 就取得續期一年或以上之租約或特許使用，收取相等於半個月基本租金或特許使用費之佣金；
- (d) 就取得為期不足十二個月之租約、特許使用又或租約或特許使用之續期，收取不超過半個月基本租金或特許使用費又或租金或特許使用費總額之 10% (或恒基陽光與物業管理人不時共同協定的較低百分比) 兩者中之較低者作為佣金；

- (e) 就於租約或特許使用期內按租約或特許使用協議條款處理之各項租金或特許使用費檢討，收取相等於四分之一個月基本租金或特許使用費（經檢討後）之佣金；及
- (f) 倘由有關物業公司委任之第三方代理取得租約、特許使用又或租約或特許使用之續期，就物業管理人於有關租約、特許使用或續期之工作而言及在恒基陽光建議下，該有關物業公司可就有關租約、特許使用或續期全權酌情向物業管理人支付佣金，惟任何該等佣金不得超過上述(a)至(e)項（視情況而定）所訂明之比率的一半。

有關物業公司將在恒基陽光建議下，於租客或特許使用人已簽署具約束力之租約或特許使用協議（或如屬租金或特許使用費之檢討，則為租客或特許使用人同意經檢討租金或特許使用費之證明文件）及收到物業管理人之發票後 14 日內，向物業管理人支付有關佣金。

就全為管理陽光房地產基金相關物業而支付予物業管理人僱員之若干僱用成本、借調成本及僱員酬金，物業管理人將獲有關物業公司全數償付。若干其他費用，包括涉及按公平公正之一般商業條款與第三方服務供應商訂立合約以為有關物業提供清潔、保養、保安、公用設施服務、停車場管理、設計服務、行政及技術服務、法律服務、旅遊巴士及其他車輛租賃及其他輔助服務之費用，將構成由物業公司支付之部份營運開支。

#### *釐定代價之基準*

物業管理協議之代價乃按商業磋商及參照市場其他類似交易（如適用）釐定。

## **B. 資產管理交易**

根據信託契約，恒基陽光已獲委任為陽光房地產基金之管理人。根據信託契約，該委任之主要條款概述如下。

### **1. 日期：**

二零零六年五月二十六日（經分別於二零零六年六月一日、二零零六年十一月二十八日、二零零九年四月二十八日、二零一零年七月二十三日、二零一二年四月三十日及二零一五年三月十六日訂立之補充契約所補充）。

### **2. 立約方：**

Uplite Limited (SKFE 之全資附屬公司)，作為授予人；  
恒基陽光（本公司之全資附屬公司），作為管理人；及  
滙豐機構信託服務（亞洲）有限公司，作為受託人。

### 3. 交易 (有關委任恒基陽光為管理人)：

陽光房地產基金乃根據信託契約成立之房地產投資信託基金。

恒基陽光同意根據信託契約作為陽光房地產基金之管理人。除有關陽光房地產基金之各項條文外，信託契約亦規定恒基陽光管理及營運陽光房地產基金之責任及權力，並訂明其作為陽光房地產基金管理人之各項職責及權利。

### 4. 任期：

信託契約規定恒基陽光作為陽光房地產基金之管理人可以退任，或可能被免除之程序，惟其作為陽光房地產基金之管理人之委任並無明確任期。

### 5. 代價及付款條款：

作為陽光房地產基金之管理人，恒基陽光可收取不超過陽光房地產基金於有關財政年度之物業價值每年 0.4% 之基本費用，以及陽光房地產基金物業收入淨額 (如信託契約所釋義，為陽光房地產基金之收入減去其相關物業之直接支出) 每年 3% 之浮動費用，惟須作出經審核後及若干其他調整。根據信託契約 (經修訂)，將支付予恒基陽光之基本費用及浮動費用 (與陽光房地產基金之物業組合有關者)，恒基陽光可選擇收取現金及/或基金單位。將支付該等基本費用及浮動費用而發行之基金單位數目，乃參照一個基金單位當時之市場價格計算 (根據信託契約之條款釐定) 及陽光房地產基金之一個財政年度內最多可發行予管理人 (即現時為恒基陽光) 以支付該等費用之總基金單位數目不得超過以下所闡述之最高上限。

基本費用及浮動費用須於每季期末繳付，惟須於陽光房地產基金有關財政年度之經審核全年業績公佈後作出調整。倘若於任何分派期間或財政年度之最後曆季以基金單位支付任何部分基本費用或浮動費用，而中期分派或末期分派 (視情況而定) 會就該期間支付，則不會於該中期分派或末期分派 (視情況而定) 記錄日期前向管理人發行該等基金單位直至該記錄日期後方會發行。

就陽光房地產基金某一財政年度可發行予恒基陽光用作支付基本費用及浮動費用 (包括任何基本費用調整或浮動費用調整) 之基金單位最高數目，以緊接上一財政年度最後一日已發行基金單位數目之 3%，另加上於該財政年度為收購須作任何融資而發行之基金單位數目 (如有) 之基金單位數目為上限。倘超出毋須基金單位持有人批准下可發行之基金單位相關限額 (包括 20% 之限額或房地產基金守則所批准之其他百分比)，且並無取得基金單位持有人批准，則基本費用或浮動費用超額部分之付款將以現金形式支付予恒基陽光。倘由於建議發行基金單位以支付基本費用及/或浮動費用而會達到觸發收購守則項下強制要約之任何限額，則基本費用或浮動費用 (視情況而定) 超額部分之付款將以現金形式支付。

此外，恒基陽光亦有權就陽光房地產基金收購物業收取收購費用及就陽光房地產基金沽售物業收取沽售費用。收購費用及沽售費用將以現金支付或，倘恒基陽光選擇並獲陽光房地產基金之基金單位持有人以普通決議案通過之預先批准，則全部或部份以基金單位支付。收購費用及沽售費用須於收購及沽售完成後盡快（且任何情況下於完成後 14 日內）支付予恒基陽光。

恒基陽光亦有權就其根據信託契約履行職責或行使權力時可能妥為承擔或產生之若干負債、費用、成本、開支及支出動用陽光房地產基金之資產中獲償付有關款項。

有關資產管理交易之代價乃按商業磋商及參照市場其他類似交易（如適用）釐定。

### C. 保安服務交易

有關本集團向陽光房地產基金集團就陽光房地產基金集團擁有之若干物業不時提供保安及相關服務。保安服務交易乃按不時簽訂之協議進行，而協議之年期不等，一般為短期以至二十四個月。

現時本集團向陽光房地產基金集團擁有之兩個物業提供保安及相關服務，相關服務之協議（「現有保安服務協議」）之主要條款概述如下：

**1. 日期：**

二零一七年四月二十四日

**2. 立約方：**

物業管理人；及  
宏力

**3. 交易：**

宏力就陽光房地產基金集團擁有之兩個物業提供保安及相關服務。

**4. 任期：**

該協議的首個合約期由二零一七年五月一日起計十四個月，物業管理人可選擇以相同之協議條款及條件，額外重續合約期十二個月。

## 5. 代價及付款條款：

根據現有保安服務協議，向宏力支付首十二個月的固定服務月費約港幣 228,000 元及餘下的合約期約港幣 235,000 元，此乃經協議雙方同意而釐定，並由陽光房地產基金集團承擔費用。若按陽光房地產基金集團之要求及經本集團同意為有關物業進行臨時警衛調動及增援而需增加額外人手或提升服務，則將收取額外費用。

應付予宏力之費用及開支須以現金支付及按月方式繳付。雖然現有保安服務協議並無特別訂明支付條款，但提供保安人員服務之收費慣常以期末方式於每月收取。

有關現有保安服務協議，費用及開支根據陽光房地產基金集團之採購政策及程序，透過投標/報價形式釐定。宏力釐定該費用及開支時，已考慮過往及現時宏力向陽光房地產基金收取之保安費用、保安服務市場之狀況、宏力就類似保安服務向獨立第三方所收取之費用以及陽光房地產基金的招標文件所要求之服務質素及保安人員數目。由於宏力用以計算現有保安服務協議下收取費用之基準，其中包括市場收費及人工成本、福利、制服及設備連同開支，再加利潤率，就本集團之角度來看，不遜於本集團提供可資比較服務予獨立第三方物業擁有人之收費基準，所以董事認為現有保安服務協議條款乃屬一般商業條款，公平合理及符合本公司股東整體利益。

陽光房地產基金集團（或由物業管理人作為其代表）及本集團將來可能就陽光房地產基金集團擁有之物業訂立其他有關保安服務交易（包括其他相關服務，如穿梭巴士營運及保安服務，以及停車場營運及保安服務等）之書面協議。預期每項該等其他協議設有不超過三年之固定年期，費用及其他條款根據陽光房地產基金集團之採購政策及程序，透過投標/報價形式，或合約雙方商討或釐定，並參照其他第三方所提供或接受類似服務之條款。尤其訂立每項該等其他協議前，確保其他保安服務交易之條款為公平合理及符合本公司股東利益，本集團將考慮陽光房地產基金集團對工作範圍之要求及其他因素，其中包括現時市場收費、人工成本、福利、制服及設備連同開支，並加上適用利潤率，以及按本集團用以計算向獨立第三方物業擁有人收費的類似基準計算應收取費用。

### D. 其他輔助物業服務交易

就陽光房地產基金集團擁有之物業，本集團成員公司及陽光房地產基金集團成員公司（或由物業管理人作為其代表）可能不時訂立提供其他輔助物業服務之協議或安排。預期每項該等協議或安排設有不超過三年之固定年期，費用及其他條款按陽光房地產基金集團之採購政策及程序，透過投標/報價形式，或合約雙方商討或釐定，並參照其他獨立第三方所提供或接受之類似服務的條款（如適用），確保其他輔助物業服務交易之條款為公平合理及符合本公司股東整體利益。

## 每年上限

截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十日止每個財政年度，根據該等交易，本集團收到之總額如下（就符合上市規則第十四A章年度審核規定於本公司之年報內所披露）：

截至二零一五年 十二月三十一日止財政年度	截至二零一六年 十二月三十一日止財政年度	截至二零一七年 十二月三十一日止財政年度
港幣 139,000,000 元	港幣 137,400,000 元	港幣 147,800,000 元

董事局預計陽光房地產基金集團根據該等交易應支付予本集團之最高總額，(i)截至二零一八年十二月三十一日止財政年度將如以往公佈內披露之金額，維持於港幣 219,000,000 元；及(ii)截至二零二一年十二月三十一日止三個財政年度將會如下：

截至二零一九年 十二月三十一日止財政年度	截至二零二零年 十二月三十一日止財政年度	截至二零二一年 十二月三十一日止財政年度
港幣 198,000,000 元	港幣 218,000,000 元	港幣 241,000,000 元

上述每年上限乃該等交易之總計上限，並經參照其中包括以下各項基準及假設後釐定：

- A. 有關物業管理交易 – (i) 陽光房地產基金之物業組合之租約及特許使用涉及之過往及現時佣金；(ii) 有關租約屆滿狀況；(iii) 假設之若干空置；(iv) 報銷成本之可能增加；及 (v) 租務市場之可能增長。
- B. 有關資產管理交易 – (i) 陽光房地產基金之物業組合涉及之過往及現時基本費用及浮動費用；(ii) 物業估值及物業收入淨額（如信託契約所釋義）之可能增加，會分別對基本費用及浮動費用有正面影響；及 (iii) 物業市場之可能增長。
- C. 有關保安服務交易 – (i) 過往及現時之費用及開支；及 (ii) 假設本集團將為陽光房地產基金之物業組合內某些物業提供保安服務時，保安服務之可能增長。
- D. 有關其他輔助物業服務交易 – (i) 陽光房地產基金集團獲第三方提供其他類似輔助物業服務之現時條款；及 (ii) 假設本集團將為陽光房地產基金之物業組合內某些物業提供該等其他輔助物業服務。

此外，於或然事項或通脹方面，上述每年上限已作出相應緩衝。

## 交易之理由及裨益

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乃屬或將來屬(如適用)本集團相關成員公司按一般業務為有關管理及營運陽光房地產基金集團之物業及資產而進行。

董事(包括獨立非執行董事)認為物業管理交易、資產管理交易及現有保安服務交易之條款及條件屬公平合理;及該等交易乃按一般商業條款及經公平磋商釐定,而該等交易符合本集團有關成員公司之一般及日常業務。董事(包括獨立非執行董事)亦認為該等交易符合本公司及其股東之整體利益。

預期未來可能進行任何進一步之保安服務交易及其他輔助物業服務交易亦會按照一般商業條款及經公平磋商釐定,並符合本集團有關成員公司之一般及日常業務。

## 上市規則之規定

本公司為恒基兆業有限公司之附屬公司,該公司由本公司主席兼總經理李兆基博士之家族信託全資持有。SKFE為一投資控股公司,由李兆基博士之另一個家族信託全資持有。於本公佈日期,本集團及SKFE集團合共所持有基金單位百分比總數約39%,即佔已發行基金單位總數30%以上。所以根據上市規則,陽光房地產基金被視為本公司之關連人士。因此,本集團與陽光房地產基金集團之該等交易,構成本公司持續關連交易。李兆基博士及其聯繫人士(根據上市規則之釋義)及家族成員為本公司之董事,即李家傑博士、李家誠先生、馮李煥琮女士及李達民先生,被視為於交易中有重大權益。郭炳濠先生為恒基陽光之非執行董事,而恒基陽光為陽光房地產基金之管理人,所以彼於該等交易有利益衝突。董事局委任及成立並授權處理本集團與陽光房地產基金集團交易之特別董事委員會,所有上述人士並沒有擔任該委員會之成員,並無於該董事委員會上就通過該等交易及本公佈之相關決議案投票。

按以往聯交所要求將該等交易合併計算,有關前述該等交易之最高每年金額上限按上市規則並以每年基準計算之所有適用比率(就此而言,盈利比率並不適用及不包括在內)均少於5%。根據上市規則第14A.76(2)條之豁免規定,該等交易獲豁免遵守上市規則第十四A章之通函及由獨立股東批准之規定,並只需符合上市規則之申報及公佈規定以及上市規則第14A.55條及第14A.56條之年度審核規定。根據上市規則第14A.49條,該等交易之詳情將載列於本公司相關之年報內。

## 有關陽光房地產基金遵守之進一步資料

於二零一八年五月二日所舉行之陽光房地產基金之基金單位持有人特別大會，基金單位持有人根據房地產基金守則通過延長陽光房地產基金之若干關連人士交易之豁免，有關詳情已載述於陽光房地產基金於二零一八年四月十二日之公佈，及陽光房地產基金刊發日期為二零一八年四月十三日致其基金單位持有人之通函。

### 一般資料

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、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。

### 釋義

「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之交易
「董事局」	本公司之董事局
「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，其股份在聯交所上市
「董事」	本公司之董事
「第四份補充協議」	恒基陽光（作為陽光房地產基金之管理人）與物業管理人於二零一八年五月十五日訂立之第四份補充協議，其中包括延長物業管理人之任期
「本集團」	本公司及其附屬公司
「香港」	中華人民共和國香港特別行政區
「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有限公司及本公司之全資附屬公司，為陽光房地產基金之管理人

「上市規則」	聯交所證券上市規則
「宏力」	宏力保安服務有限公司(Megastrength Security Services Company Limited)，一間於香港註冊成立之有限公司及本公司之全資附屬公司
「其他輔助物業服務交易」	陽光房地產基金集團（或由物業管理人作為其代表）及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，包括與物業相關之維修工程及清潔服務之交易（保安服務交易除外）
「物業公司」	陽光房地產基金集團之物業公司及每間物業公司為「物業公司」
「物業管理協議」	恒基陽光與物業管理人（而物業公司於其後加入）於二零零六年十一月二十九日訂立之協議（經分別於二零零九年四月二十八日、二零一二年六月二十五日及二零一五年五月十二日之補充協議及第四份補充協議所補充）。該協議乃有關為陽光房地產基金就基金單位首次公開發售而收購之物業及陽光房地產基金其後收購之任何其他位於香港之物業提供若干物業管理及租賃管理，以及市場推廣服務
「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有限公司及本公司之全資附屬公司，為陽光房地產基金之物業管理人
「房地產基金守則」	香港證券及期貨事務監察委員會發出之《房地產投資信託基金守則》（經不時修訂、補充及/或修改）
「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）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、穿梭巴士營運及保安服務，以及停車場營運及保安服務
「SKFE」	Shau Kee Financial Enterprises Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「SKFE集團」	SKFE 及其附屬公司
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司

「陽光房地產基金」	陽光房地產投資信託基金(Sunlight Real Estate Investment Trust)，根據《證券及期貨條例》第 104 條獲認可以基金單位信託基金形式組成之集體投資計劃
「陽光房地產基金集團」	陽光房地產基金，由陽光房地產基金持有或控制之特定用途公司及其他公司或實體
「收購守則」	《公司收購、合併及股份回購守則》(經不時修訂、補充及/或修改)
「該等交易」	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
「信託契約」	於二零零六年五月二十六日訂立成立陽光房地產基金之信託契約(經分別於二零零六年六月一日、二零零六年十一月二十八日、二零零九年四月二十八日、二零一零年七月二十三日、二零一二年四月三十日及二零一五年三月十六日訂立之補充契約所補充)，可予不時修改或補充
「基金單位」	陽光房地產基金之基金單位，「所持有基金單位」具相同釋義
「基金單位持有人」	基金單位之持有人
「港幣」	港元，香港之法定貨幣

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 謹啟**

香港，二零一八年五月十六日

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、馮李煥琮、劉王泉、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：鄺志強、高秉強、胡經昌、胡家驊、梁希文及潘宗光。