



陽光 房地產基金

股份代號：435

同行 · 關懷

2019/20年報



相關年度亮點

- 一份尚算理想的業績建基於良好的非核心寫字樓及社區零售物業組合
- 2019冠狀病毒病爆發所導致之困難營商環境，削弱相關年度上半年的理想表現
- 把握有利的利率環境，進一步強化融資成本的穩定性

表現摘要

物業評估價值 (港幣百萬元)



2019年6月30日

收益 (港幣百萬元)



2018/19年財政年度

物業收入淨額 (港幣百萬元)



2018/19年財政年度

每基金單位分派 (港仙)



2018/19年財政年度

每基金單位資產淨值 (港幣)



2019年6月30日

資產負債比率 (%)



2019年6月30日



目錄

概覽	2	關於我們：企業簡介
	4	主席報告書
	6	行政總裁報告
	10	物業組合概覽
管理層討論及分析	12	物業組合數據
	14	業務回顧
	28	財務回顧
企業管治	32	環境、社會及管治報告
	56	董事會及高級管理層
	62	企業管治報告
	82	關連人士交易
	85	權益披露
財務及其他資料	88	估值報告
	106	受託人報告
	107	獨立核數師報告
	112	綜合財務報表
	158	表現概覽
	159	基金單位持有人週年大會通告
	162	財務日誌
	163	公司資料

前瞻性陳述

本年報載有若干屬「前瞻」性質的陳述及詞語。該等陳述乃根據恒基陽光資產管理有限公司（「**管理人**」）之董事會（「**董事會**」）及高級管理層目前之信念、假設、期望及預測所撰寫。它們受管理人控制能力以外的各種風險、不明朗及其他因素的出現所影響，可能導致實際結果或業績與該等陳述所表示或意指之情況有重大差別。

關於我們：企業簡介

陽光房地產基金之基金單位表現 (2020年6月30日)

	總回報 ^{附註} (%)		
	1年	5年	自上市
陽光房地產基金	(32.2)	28.4	291.3
恒生指數	(11.7)	11.0	102.3
恒生地產分類指數	(21.4)	10.5	118.7
恒生房地產基金指數	(29.8)	21.1	139.1

來源：彭博

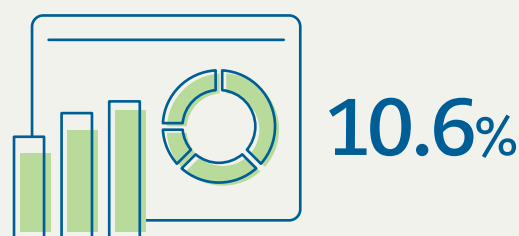
業務

陽光房地產投資信託基金(「陽光房地產基金」)為證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)認可，並按日期為2006年5月26日之信託契約(經六份補充契約修訂及補充)(「信託契約」)構成的房地產投資信託基金。陽光房地產基金的受託人(「受託人」)為滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司。

陽光房地產基金於2006年12月21日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市，市值於2020年6月30日約為港幣6,397百萬元。

陽光房地產基金為投資者提供投資於多元化物業組合的機會，包括位於香港的11個寫字樓及5個零售物業，可出租面積合共逾1.2百萬平方呎。寫字樓物業主要分佈於核心商業區包括灣仔及上環/中環，以及在非核心商業區例如旺角及北角。而零售物業則座落於地區性交

自上市以來投資者之年度化總回報



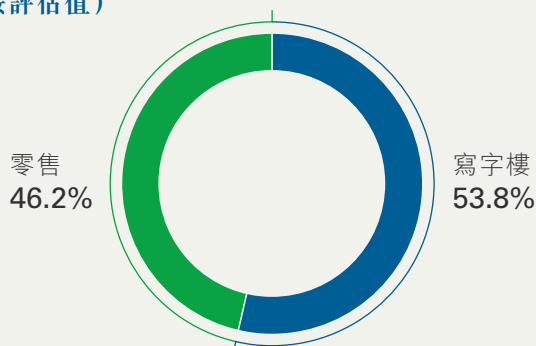
通樞紐及新市鎮包括上水、將軍澳及元朗，以及人口稠密的市區地點。陽光房地產基金之總估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司(「總估值師」)就其物業組合於2020年6月30日的估值為港幣18,918.0百萬元，寫字樓與零售物業分別佔該估值的53.8%及46.2%。

管理層

管理人為恒基兆業地產有限公司(「恒基地產」)之間接全資附屬公司，主要責任是根據信託契約完全以陽光房地產基金之基金單位持有人(「基金單位持有人」)的利益為依歸，管理陽光房地產基金及其所有資產。管理人亦負責確保房地產投資信託基金守則(「房地產基金守則」)、信託契約、適用的證券及期貨條例(香港法例第571章)及聯交所證券上市規則，以及其他相關法例和規例得以遵守。

恒基陽光物業管理有限公司(「物業管理人」)已獲授權，在管理人的整體管理及監督下，專責向陽光房地產基金位於香港的物業提供物業管理、租賃管理及市場推廣的服務。

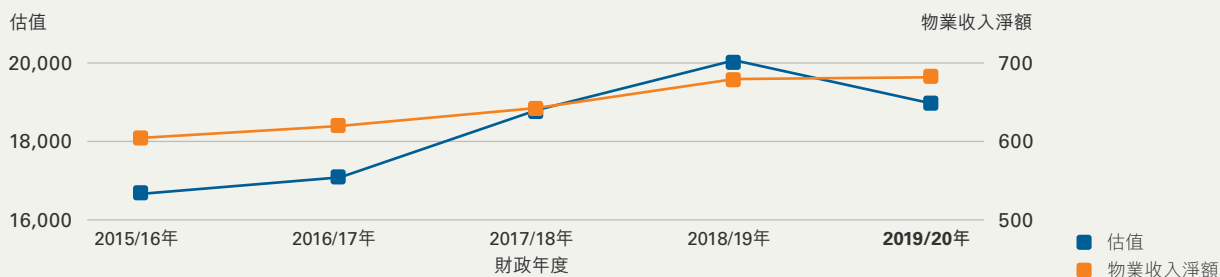
物業組合之構成 (按評估值)



附註：總回報為持有期回報，當中的股息(就陽光房地產基金而言，則指分派)再投資於相關證券。

估值^{附註}及物業收入淨額

(港幣百萬元)



策略

管理人的主要目標為向基金單位持有人提供定期及穩定且具備持續增長潛力之現金分派，及長遠提升物業之資本價值。管理人已確立下文所述的業務範圍，並採取積極策略以實現有關目標：

營運管理及資產增值

管理人與物業管理人緊密合作，積極拓展租賃策略、成本減省方案以及資產增值措施，以改善租金收入及釋放物業的價值。

投資及收購增長

管理人尋求收購可提供收益的投資物業，並具潛力於提高分派收益率、分派持續增長及/或長遠提升資本價值各方面為基金單位持有人帶來可觀之總回報。管理人亦會不時考慮調整物業組合，透過出售非核心資產以獲取更具吸引力的投資選擇。

資本及業務管理

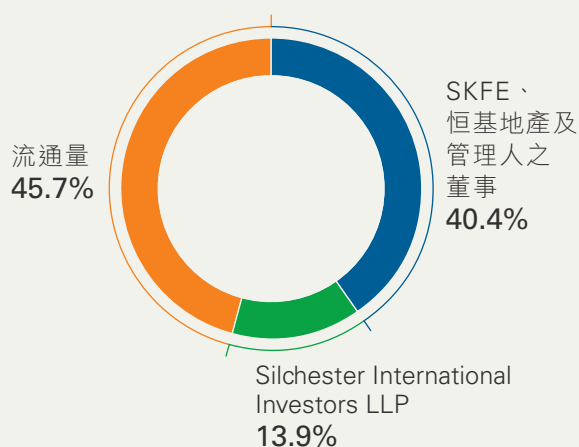
管理人已制定具效益的資本管理策略，適當運用股本及借貸，以支援陽光房地產基金之營運及收購增長策略。管理人亦已建立一個穩固的業務管理架構，當中包括完善的企業管治常規、有效的風險管理及內部監控系統、可靠的信息管理系統以及經驗豐富的工作團隊。

優勢

陽光房地產基金自成立以來在租金收入及物業組合價值兩方面之增長上，均拓立堅穩往績。其防守特質建基於能幹的管理團隊，尤其著重於資產增值、財務管理及企業管治。此外，陽光房地產基金一直獲得其保薦人（即 Shau Kee Financial Enterprises Limited（「SKFE」）及恒基地產）的全力支持，兩者於2020年6月30日擁有已發行陽光房地產基金之基金單位（「基金單位」）總數的40.2%。

基金單位持有架構

(2020年6月30日)



附註：2015/16年及2017/18年財政年度之估值分別撇除三項已出售物業及包括一項已收購物業。



“展望未來，因應2019冠狀病毒病的影響持續困擾全球，預料經營環境仍充滿挑戰。”

歐肇基
主席

本人謹代表董事會，提呈陽光房地產基金截至2020年6月30日止財政年度（「**相關年度**」）的業績。

儘管於相關年度面對前所未有的挑戰，包括社會爭議、2019冠狀病毒病爆發以及持續緊張的中美關係，陽光房地產基金仍能交出尚算理想的業績，物業收入淨額錄得按年上升0.3%至港幣684.7百萬元。年度可分派收入為港幣467.0百萬元，與去年大致相若。

董事會已通過派發末期分派每基金單位13.6港仙。連同中期分派每基金單位13.2港仙，相關年度的每基金單位分派合共為26.8港仙，按年下降1.8%。派發比率為95.2%，相比上一財政年度的96.4%。

於2020年6月30日，總估值師就陽光房地產基金的物業組合估值為港幣18,918.0百萬元，較去年下降5.4%；其資產淨值因而按年下降7.6%至港幣14,771.2百萬元，或每基金單位港幣8.89元（2019年6月30日：每基金單位港幣9.68元）。

鑒於過去12個月困擾著香港經濟的不利因素，我們採納「**同行·關懷**」為本年報的主題。就此，陽光房地產基金向不同的持份者推出一連串紓困及關懷措施，同時確保租戶、客戶及員工，旗下物業為安全及健康的場所。

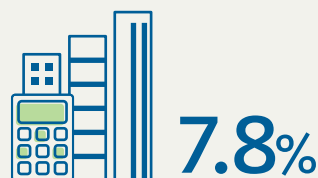
相關年度的一個正面趨勢為自2020年3月以來有利的利率環境，各主要中央銀行以進取的寬鬆貨幣政策抵禦病毒爆發所引起的嚴重經濟收縮。管理人亦把握此機會將陽光房地產基金貸款融資的固定利率比例提升，於2020年6月30日約為52%。

自上市以來之複合年增長

物業收入淨額



資產淨值



展望未來，因應2019冠狀病毒病的影響持續困擾全球，預料經營環境仍充滿挑戰。當中，由於可能出現較長的空租期、續租租金負增長以及租金寬減的影響，租金收入或因而受壓。有見及此，管理人將致力改善營運效率並減少非必要的營運及資本開支。

儘管本人對陽光房地產基金的短期前景持審慎態度，由於擁有良好的非核心寫字樓及社區零售物業組合，投資者應可確信其組合之抗逆能力。與此同時，本人非常高興大新銀行有限公司將於2020年10月成為陽光中心的主要租戶。其進駐及貢獻必將鞏固我們旗艦物業的表現。總括而言，管理人將繼續審視及緩解因瞬息萬變的市場動態所帶來的風險，並積極維持穩健及可持續的營運。

最後，本人再次衷心感謝董事會同寅、管理團隊及員工於相關年度的優秀表現及支持。一如以往，彼等為陽光房地產基金的持續成就作出重大貢獻。

歐肇基

主席

2020年9月8日



“ 儘管經營環境嚴峻，管理人在此動盪期間駕馭各種挑戰，並取得穩定的表現，同時向我們的持份者延伸額外關懷。 ”

吳兆基
行政總裁

當困擾的社會事件逐漸消退，經濟活動於2020年年初出現復甦跡象的時候，2019冠狀病毒病之爆發導致香港特別行政區政府實施嚴格的封鎖措施，自農曆新年以來重創本地經濟。於2019年實質本地生產總值下降1.2%之後，2020年上半年衰退加劇，經濟顯著收縮9.0%；與此同時，今年第二季失業率為6.2%，創逾15年以來新高。封鎖措施所帶來的不利影響亦展示於該六個月期間，訪港旅客劇跌89.9%及零售業總銷貨額大幅下滑33.3%。

儘管經營環境嚴峻，管理人在此動盪期間駕馭各種挑戰，並取得穩定的表現，同時向我們的持份者延伸額外關懷。除採取一系列衛生及防護措施以確保所有與物業進行互動之人士的安全外，我們亦推出租戶支援方案，當中包括租金紓困計劃，以減輕租戶的負擔，並優先處理中小型企業的需要。於相關年度，租金紓困的覆蓋率（按租約份數計算）共50%，而攤銷租金寬減的影響約為港幣7.5百萬元，佔物業收入淨額的1.1%。

香港零售業銷貨額 (2020年1月至6月)



▼ **33.3%**
按年

來源：政府統計處

香港失業率 (2020年4月至6月)



6.2%

來源：政府統計處

鑒於疲弱的營商信心及消費情緒，商業租賃市場（尤以零售業）於相關年度備受壓力。陽光房地產基金的業績正好顯示2019冠狀病毒病爆發所導致之困難營商環境，如何削弱相關年度上半年的理想表現。作進一步說明，零售物業組合的續租租金於相關年度下半年錄得4.6%負增長，對比上半年8.7%正增長；寫字樓物業組合則保持續租正增長，相應數字分別為5.6%及12.3%。值得欣慰的是，整體物業組合於2020年6月30日維持於95.7%的高平均租用率。

相關年度亮點之一是利率持續下降的趨勢。聯邦儲備局（及其他主要中央銀行）採取高度寬鬆的貨幣政策令香港銀行同業拆息處於極低水平。然而，傳統銀行貸款的信貸息差於相關年度明顯上升，從而限制陽光房地產基金在節省利息支出上的得益。

儘管營運環境艱難，管理人仍投放充裕資源於資產增值方面，以期為基金單位持有人創造價值。我們欣然匯報Strand 50的增值工程已經竣工，並已成功將該資產重新定位為上環備受歡迎的標誌性物業。與此同時，豐怡中心的增值措施（包括大堂翻新及所有寫字樓單位全面檢修）亦已證實成果豐碩。總括而言，兩項工程的平均投資回報率約為12%。

就香港而言，緊張的中美關係或會進一步令經濟前景蒙上陰影。

展望

全球經濟的短期前景將很大程度取決於2019冠狀病毒病爆發的持續時間。由於感染個案不幸再度急增，許多地區（包括香港）被迫放棄放寬封鎖限制的意願，並推行更為嚴格的社交距離措施，將無可避免地進一步損害萎靡不振的經濟。

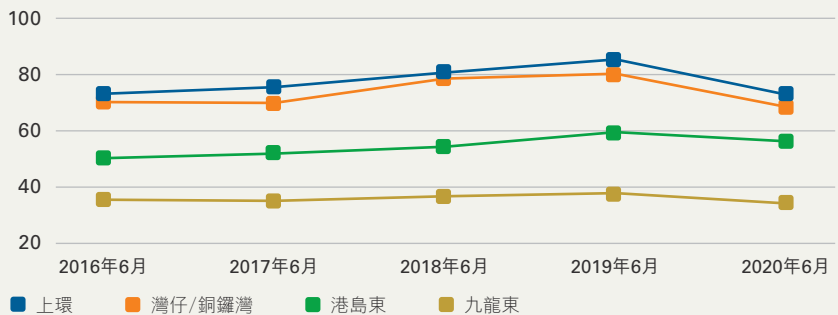
就香港而言，緊張的中美關係或會進一步令經濟前景蒙上陰影。儘管兩者於貿易談判中取得初步成果，但鑒於近期疫情爆發，兩個超級大國仍處於衝突的路線當中。在兩黨的廣泛支持下，美國的反華情緒似乎會維持一段時間。

商業租賃市場的供需平衡仍不穩定。儘管2020年寫字樓新增供應量減少，但鑒於現有寫字樓相對較高的空置率，以及預料跨國公司實行規模縮減活動，寫字樓市場就租金及租用率而言預計將持續受壓。與此同時，預期消費者情緒仍保持審慎，而遊客消費於放寬封鎖限制以前，不可能帶來貢獻。然而，經歷社會爭議及病毒爆發的雙重打擊後，零售業似已見底；未來零售市場的任何結構性變化期望會朝著更健康及可持續的方向發展。

在這背景下，預期陽光房地產基金的短期前景將充滿挑戰。續租租金負增長將會較為主導，尤以零售物業為甚。與此同時，相對本財政年度，租金寬減之攤銷亦將對2020/21年財政年度的盈利造成較大的影響。

香港非核心地區甲級寫字樓之租金

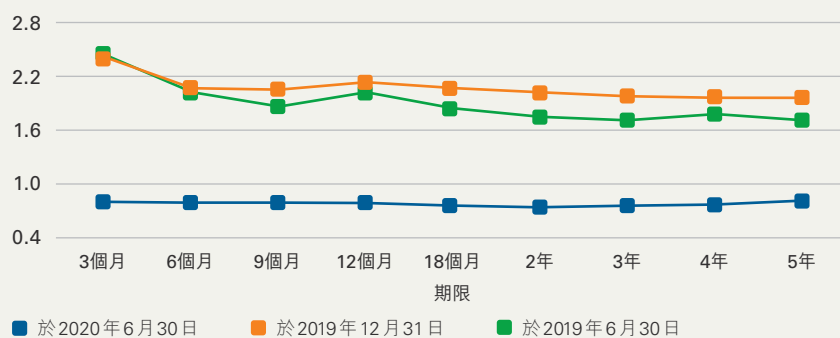
(港幣/平方呎淨有效租金)



來源：高力國際物業顧問（香港）有限公司

港幣3個月掉期曲線

(%)



來源：彭博

較為正面而言，我們積極的寫字樓租賃及資產增值策略將於未來一年取得更多成果。其中，我們歡迎大新銀行有限公司於2020年10月起成為陽光中心的主要租戶，租用寫字樓及零售空間面積逾89,000平方呎。與此同時，Strand 50將獲得新零售租戶以及theDesk的全年貢獻，而後者根據已重組的租約將於該物業低層營運約20,000平方呎的共享工作空間。

憑藉銀行合作夥伴持續的強力支持，陽光房地產基金的財務狀況保持穩健。就未來12個月內到期之銀行貸款的再融資安排，管理人將致力令資金來源多元化，並積極尋求與可持續發展表現掛鈎的融資機會。作為舉例，我們欣然宣佈陽光房地產基金最近落實一項日元7,000百萬元（相當於約港幣500百萬元）為期七年與可持續發展表現掛鈎之貸款。

在資產增值方面，管理人將審慎考慮資本開支，重點將集中於可節省成本及帶來綠色裨益的措施。目前計劃於未來一年進行的主要項目為更換Strand 50的冷氣機組，預算投入金額約為港幣6百萬元。

一如既往，香港面對連串內外之障礙時仍充份展現其抗逆之能力。同樣地，陽光房地產基金在面對前所未有的挑戰時亦顯示其穩健性及敏睿度。憑藉具防守力的物業組合，穩固的財務基礎配合優次鮮明的策略，我們相信其正處於有利位置把握新機遇及拓展版圖，為基金單位持有人帶來長遠裨益。

吳兆基

行政總裁

2020年9月8日

…陽光房地產基金在面對前所未有的挑戰時亦顯示其穩健性及敏睿度…其正處於有利位置把握新機遇及拓展版圖，為基金單位持有人帶來長遠裨益。

物業組合概覽

三大物業



陽光中心 **P**



上水中心購物商場 **P**



新都城一期物業 **P**



上環/中環寫字樓物業

Strand 50
文咸東街 135 商業中心物業
雲山大廈物業
永樂街 235 商業中心



其他寫字樓物業

豐怡中心
富時中心
渣華道 108 號商業中心
安隆商業大廈
新輝商業中心物業
偉程商業大廈物業



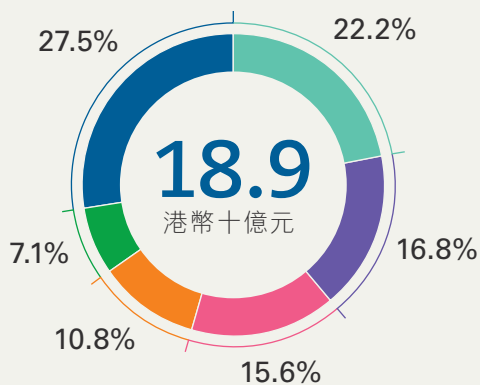
其他零售物業

光華廣場物業
百利商業中心物業
耀星華庭物業

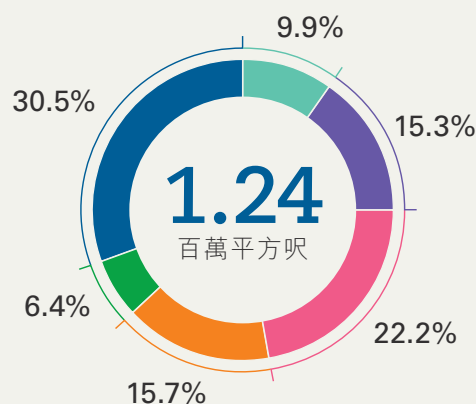
P 停車場



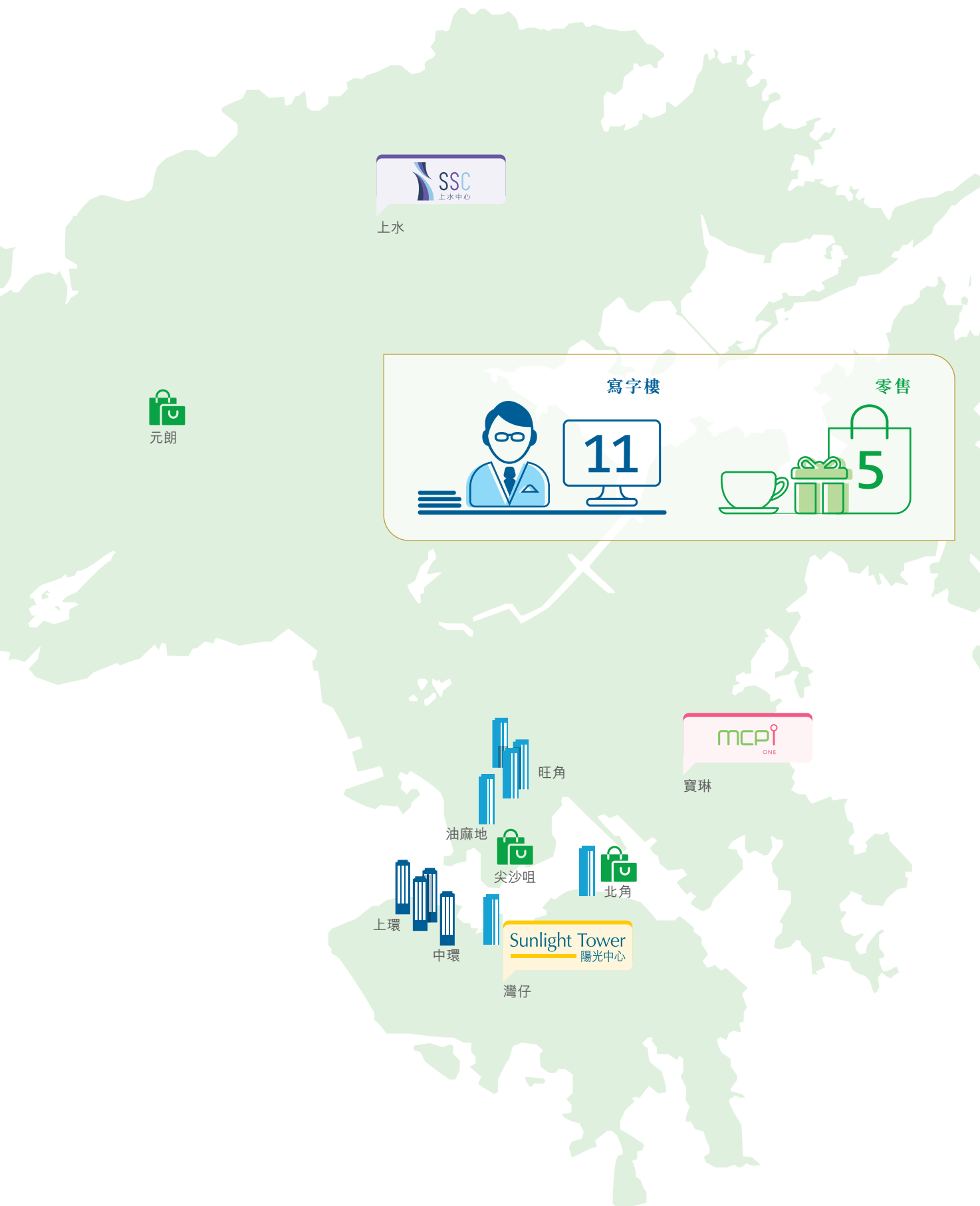
估值



可出租面積



- 陽光中心
- 上水中心購物商場
- 新都城一期物業
- 上環/中環寫字樓物業
- 其他寫字樓物業
- 其他零售物業



物業組合數據

物業	物業概況						租約數目 於6月30日	
	位置	落成年度	車位 數目	可出租面積 (平方呎)			2020年	2019年
				寫字樓	零售	總數		
寫字樓								
甲級								
陽光中心	灣仔	1998	46	369,891	6,490	376,381	67	70
乙級								
Strand 50 ⁴	上環	1998	0	108,506	9,403	117,909	64	64
豐怡中心	旺角	1981	0	23,024	11,627	34,651	16	11
文咸東街135商業中心物業	上環	2000	0	60,844	3,071	63,915	71	77
雲山大廈物業	中環	1999	0	37,937	2,177	40,114	24	26
富時中心	旺角	1996	0	41,004	10,763	51,767	63	64
永樂街235商業中心	上環	2000	0	47,481	4,804	52,285	69	68
渣華道108號商業中心	北角	1998	0	35,694	2,229	37,923	38	37
安隆商業大廈	灣仔	1984	0	25,498	1,708	27,206	35	38
新輝商業中心物業	旺角	1998	0	23,817	2,334	26,151	48	47
偉程商業大廈物業	油麻地	1997	0	14,239	2,082	16,321	34	33
小計/平均			46	787,935	56,688	844,623	529	535
零售								
新市鎮								
上水中心購物商場	上水	1993	297	0	122,339	122,339	121	123
新都城一期物業	將軍澳	1996	452	0	188,889	188,889	110	112
光華廣場物業 ⁶	元朗	1998	0	41,615	25,741	67,356	37	38
市區								
百利商業中心物業	尖沙咀	1982	0	0	7,934	7,934	23	24
耀星華庭物業	北角	2001	0	0	4,226	4,226	2	2
小計/平均			749	41,615	349,129	390,744	293	299
總計/平均			795	829,550	405,817	1,235,367	822	834

附註：

1. 現行租金按相關日期已佔用的可出租面積的每平方呎平均租金計算。
2. 續租租金增長按相關年度內續租並已生效之租約的有效租金變動計算。
3. 詳情請參閱第88至105頁之「估值報告」。
4. 該物業前稱寶恒商業中心。
5. 撇除就翻新而騰空之面積，租用率為95.4%。
6. 於本財政年度結束後，一個佔可出租面積533平方呎之額外寫字樓單位於2020年7月31日以港幣8百萬元購入。

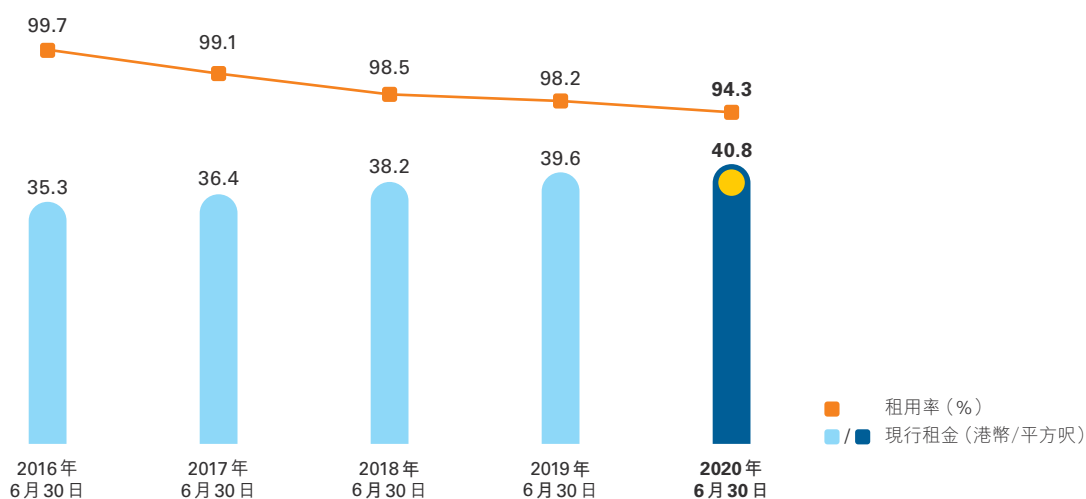
營運數據						物業財務資料					
租用率 於6月30日 (%)		現行租金 ¹ 於6月30日 (港幣/平方呎)		續租租金增長 ² (%)		物業收入淨額 (港幣千元)		資本化比率 於2020年6月30日 (%)		評估值 於2020年 6月30日 ³ (港幣千元)	
2020年	2019年	2020年	2019年	2019/20年 財政年度	2018/19年 財政年度	2019/20年 財政年度	2018/19年 財政年度	寫字樓	零售		
94.3	98.2	40.8	39.6	13.6	13.5	189,280	181,162	3.75	3.65	5,200,300	
95.5	68.4 ⁵	35.6	31.8	10.9	10.6	34,819	32,532	3.45	3.80	1,339,800	
100.0	96.4	51.1	51.2	不適用	不適用	18,212	16,643	3.30	3.10	660,400	
94.5	100.0	30.1	29.4	7.1	12.6	19,984	18,681	3.55	3.80	614,800	
96.1	100.0	44.8	43.8	10.2	6.5	18,925	19,040	3.55	3.60	597,300	
99.3	100.0	35.2	36.3	2.4	8.5	19,781	20,523	3.75	3.50	554,500	
94.3	93.8	22.3	22.6	0.4	9.2	11,291	12,330	3.55	3.80	393,500	
100.0	96.1	26.4	26.4	4.1	7.1	10,562	10,112	3.75	4.00	298,700	
94.1	100.0	32.9	31.6	7.0	8.6	9,265	9,132	3.65	3.70	266,900	
100.0	100.0	23.1	22.7	9.5	9.1	5,839	5,856	3.80	4.05	175,900	
100.0	97.2	17.8	16.1	21.5	20.8	2,363	2,019	3.55	3.90	81,100	
95.6	94.0	36.5	35.5	10.0	11.4	340,321	328,030			10,183,200	
96.8	98.1	112.9	118.4	0.9	13.4	161,697	172,310	不適用	4.30	4,194,300	
94.5	98.9	58.4	57.5	6.1	11.5	138,389	139,913	不適用	4.40	3,184,500	
99.3	100.0	55.7	54.3	8.9	9.6	39,590	36,972	3.60	3.60	1,191,900	
77.4	62.9	39.6	45.6	(24.7)	(0.2)	2,139	2,674	不適用	4.10	92,000	
100.0	100.0	54.5	54.5	4.7	7.7	2,570	2,638	不適用	3.80	72,100	
95.8	98.1	74.8	75.8	3.2	11.4	344,385	354,507			8,734,800	
95.7	95.3	48.6	48.6	6.0	11.4	684,706	682,537			18,918,000	



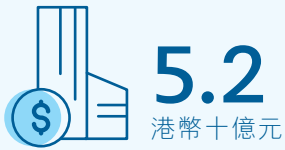
陽光中心

- 租用率下降反映寫字樓租賃市場呆滯
- 受惠於物業的可取地點及相宜租金，續租租金增長保持理想

租用率及現行租金



估值



續租租金增長



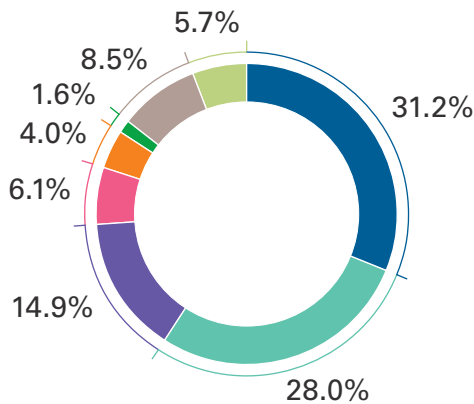
續租率



陽光中心的表現也稍微受到呆滯之寫字樓租賃市場所影響。物業收入淨額按年增長4.5%至港幣189.3百萬元，於2020年6月30日的租用率則略為回落至94.3%。由於企業作出搬遷決定時態度格外保守，導致於相關年度新簽租約的進程緩慢。然而，受惠於現有租戶的持續支持及滿意度，續租租金增長維持於理想的13.6%，相對去年的13.5%，現行租金則上升3.0%至每平方呎港幣40.8元。

陽光中心保持多元化且均衡的租戶組合，包括政府相關機構及不同行業的跨國企業。於2020年6月30日，陽光中心的租約總數為67份（2019年6月30日：70份）。

租戶組合*



- 政府及相關機構
- 航運、物流及運輸
- 廣告、顧問及金融服務
- 專業服務
- 時裝及設計
- 保健產品
- 其他
- 空置

租約期滿概況 (2020年6月30日)

按可出租面積 (%)



按平均租金 (港幣/平方呎)



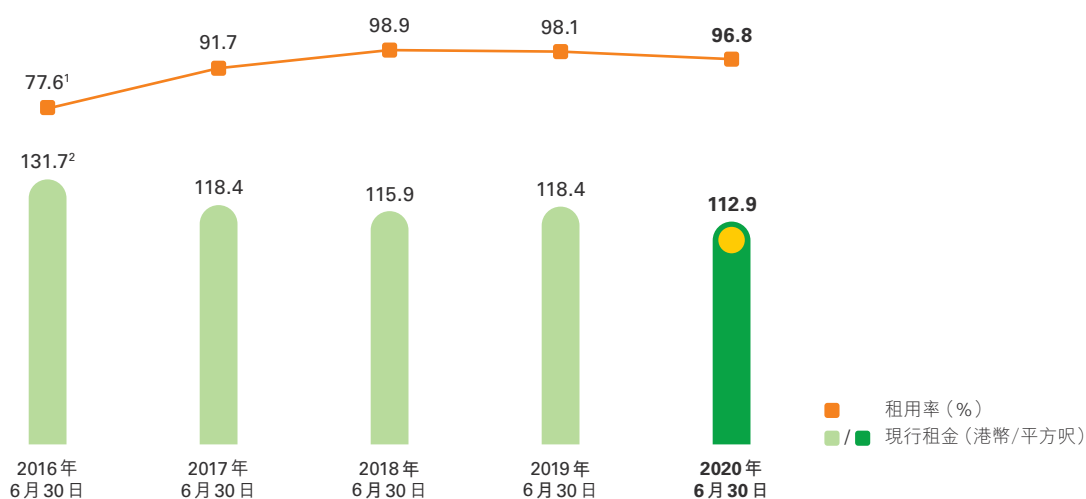
* 於第15至19頁之租戶組合圖表，均以於2020年6月30日佔相關物業之總可出租面積之百分率表達。



上水中心購物商場

- 零售市場嚴重惡化，影響物業之續租租金增長、物業收入淨額及估值
- 靈活且及時的支援方案減輕租戶經營及現金流的壓力

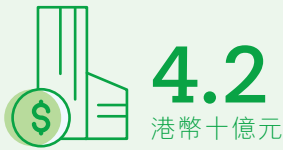
租用率及現行租金



附註：

1. 撇除就翻新而騰空之面積，租用率為98.5%。
2. 翻新區域之面積不包括在計算之內。

估值



續租租金增長



續租率

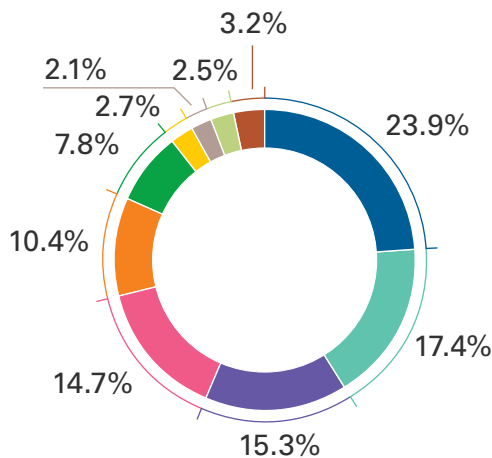


2019冠狀病毒病爆發令訪港旅遊業幾近停頓，並嚴重削弱本地消費者情緒，導致上水中心購物商場（「上水中心」）物業收入淨額下降6.2%至港幣161.7百萬元。

儘管經營環境充滿挑戰，上水中心租用率仍維持於滿意的96.8%水平。然而，2019冠狀病毒病爆發前錄得的續租租金正增長，卻被相關年度最後數個月落實的租約大幅抵銷，最終只錄得輕微的0.9%續租租金增長。此外，由於上一個週期鎖定的租金基數相對較高，以致於2020年6月30日的現行租金由每平方呎港幣118.4元下調至每平方呎港幣112.9元。

租戶支援方案如租金寬減及管理費寬免已按照個別情況適時實施，以緩解租戶的壓力，尤其對依賴內地購物人士以及受社交距離限制或強制關閉影響的租戶。與此同時，管理人已投放更多資源為租戶及客戶提供一個衛生及健康的環境。

租戶組合



- 餐飲食肆
- 金融
- 保健產品及美容
- 時裝及珠寶
- 教育
- 零售
- 時尚生活
- 影音及書籍
- 其他
- 空置

租約期滿概況 (2020年6月30日)

按可出租面積 (%)



按平均租金 (港幣/平方呎)

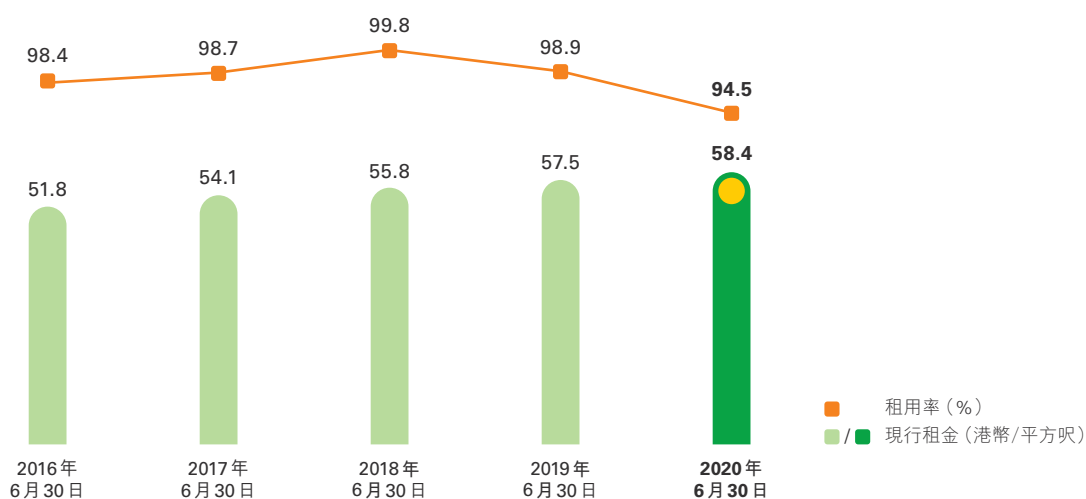




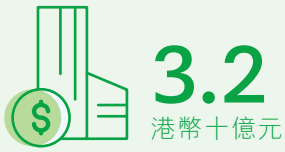
新都城一期物業

- 儘管本地消費氣氛疲弱，仍能保持續租租金正增長
- 租用率之下降反映需時較長的出租期

租用率及現行租金



估值



續租租金增長

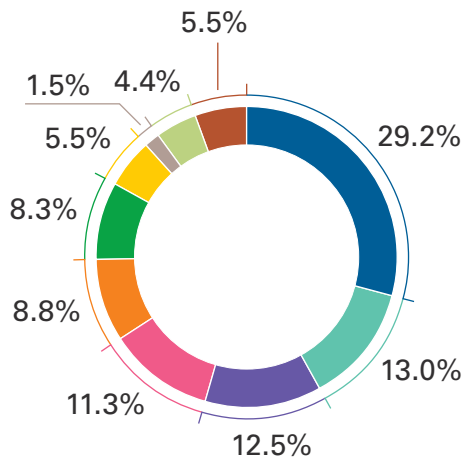


續租率



新都城一期物業（「新都城一期」）在極度艱難的零售環境之中展現其抗逆之能力，物業收入淨額維持穩定於港幣 138.4 百萬元，續租租金增長為合理的 6.1%。平均現行租金亦錄得 1.6% 輕微增長至每平方呎港幣 58.4 元。然而，審慎的營商情緒於相關年度明顯導致出租期需時較長，於 2020 年 6 月 30 日的租用率下降至 94.5%。

租戶組合



- 餐飲食肆
- 金融
- 教育
- 保健產品及美容
- 零食及便利店
- 時尚生活
- 時裝及珠寶
- 影音及書籍
- 其他
- 空置

租約期滿概況 (2020 年 6 月 30 日)

按可出租面積 (%)



按平均租金 (港幣/平方呎)





物業收入淨額

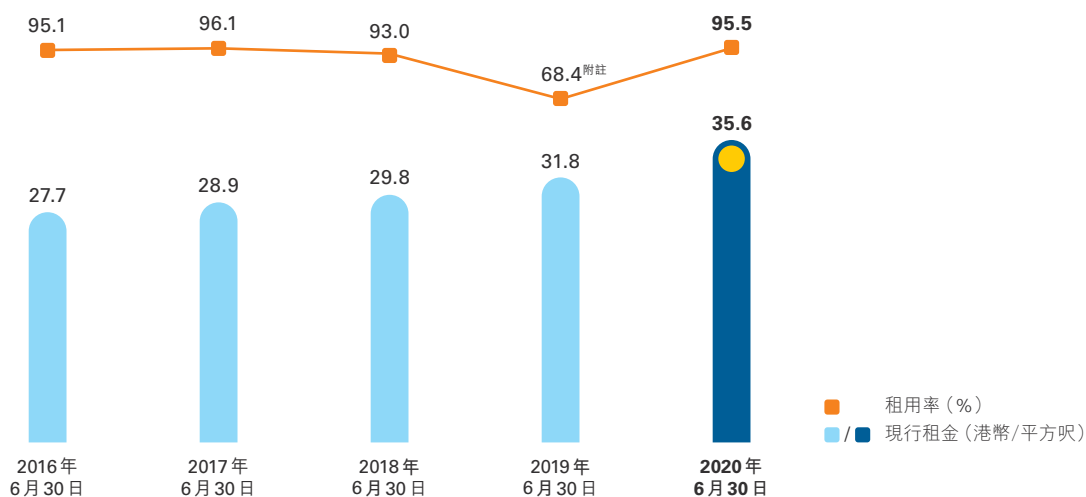
34.8

港幣百萬元

Strand 50

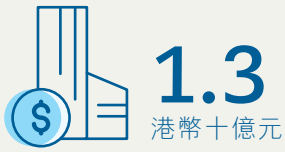
- 資產增值措施帶來的裨益推動物業收入淨額增長
- theDesk預期繼續為物業帶來協同效益

租用率及現行租金



附註：撇除就翻新而騰出之面積，租用率為95.4%。

估值



續租租金增長



續租率



憑藉其低層區域之翻新及優越位置，Strand 50 對現有及新租戶均具吸引力，錄得令人鼓舞的 10.9% 續租租金增長，而現行租金較去年增長 11.9% 至每平方呎港幣 35.6 元。與此同時，租用率於資產增值工程竣工後回升至 95.5%。

鑒於共享工作空間營運商面對不利的營商環境以及由此衍生的行業整合，管理人決定與 theDesk 重組租約。儘管此舉對現行租金有負面影響，管理人相信 theDesk 將繼續為 Strand 50 帶來協同效益。

該翻新項目以資本開支總額接近港幣 48 百萬元完成。該資產增值措施體現管理人為釋放陽光房地產基金物業價值所作出的承諾。

新引入之低層租戶

共享工作空間



健身中心

餐飲



於 Strand 50 的日與夜



建築師觀點

作為香港最早期發展的地區之一，上環的固有形象是狹窄熱鬧的街道、招牌林立以及各種各樣的海味乾貨商舖。為求突破，陽光房地產基金選定 LAAB 為翻新 Strand 50（前稱寶恒商業中心）提供創新設計方案，藉此於物業所在地「點亮文咸東街」。

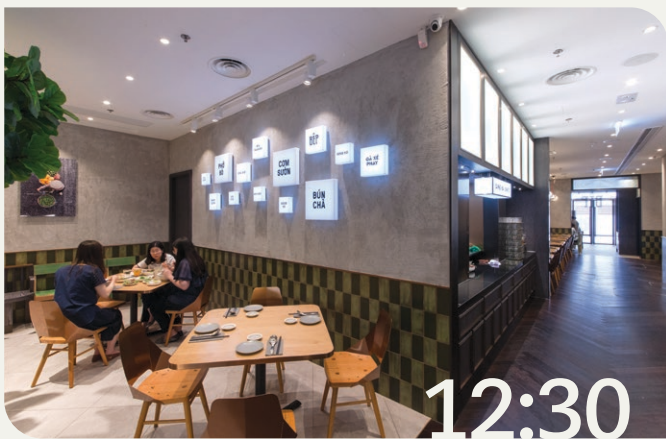
LAAB 的葉晉亨表示：「整個設計理念展現與上環景觀及周邊地區的连接性及一體性。」將波浪形的棕色入口簷蓬與新外牆及玻璃幕牆互相融合是關鍵的設計元素，有助拓闊繁忙的文咸東街沿路的原有外觀。

葉晉亨表示：「連接街道至二樓共享工作空間的大型階梯是此項目於概念上及技術上的亮點（及挑戰）。該階梯反映陽光房地產基金融入本地社區，消除界線並將公共空間貫通至全新翻新物業的目標。」

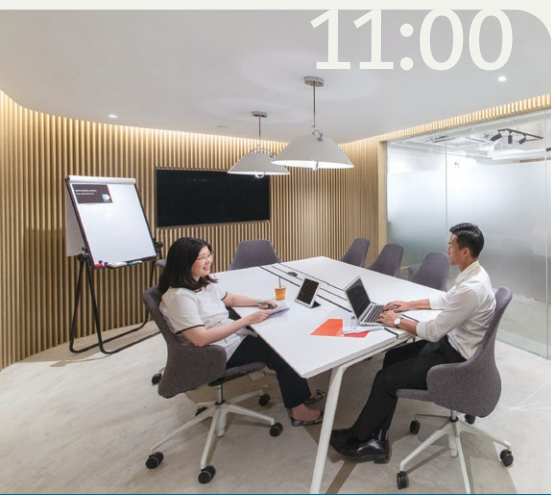
工作

theDesk 行政總裁及聯合創辦人許颺表示：「我們非常高興能提供一個靈活的工作環境以符合企業瞬息萬變的步伐及不斷變化的業務需求。」





12:30



11:00

生活



16:00



18:30

座落上環24小時開放的健身中心
以滿足全天候的健身需求



雲山大廈物業



文咸東街 135 商業中心物業

上環/中環寫字樓物業^{附註}

在寫字樓租賃市場放緩的情況下，儘管上環/中環寫字樓物業的續租租金正增長令人鼓舞，但增長動力較上一財政年度減慢。

受中美關係轉差以及病毒引致的全球封鎖措施所影響，中小型企業的業務遭受重創，正如文咸東街 135 商業中心物業及永樂街 235 商業中心等較小型寫字樓物業的租戶面臨的處境。因此，該兩項物業於 2020 年 6 月 30 日的租用率分別為 94.5% 及 94.3%。幸而，雲山大廈物業的業績令人滿意，錄得 96.1% 租用率及理想的 10.2% 續租租金增長。

附註：包括 Strand 50。

估值



2.9
港幣十億元

續租租金增長



8.2%

續租率



72%

其他寫字樓物業

其他寫字樓物業包括六個主要位於非核心地區較小型的乙級寫字樓，佔2020年6月30日總物業組合估值約11%。

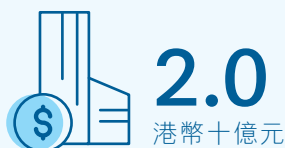
整體而言，該等物業表現穩定，為陽光房地產基金提供穩定的收入來源。於相關年度，物業收入淨額錄得按年增長2.7%至港幣66.0百萬元，合共5.6%續租租金增長。

作為一個位置便利及已作翻新的資產，豐怡中心成功吸納優質的服務業租戶，現行租金於2020年6月30日維持於每平方呎港幣51.1元。與此同時，受惠於基數較低及針對金融業租戶的積極租賃策略，偉程商業大廈物業表現令人鼓舞，於相關年度的續租租金增長逾21%。



豐怡中心

估值



續租租金增長



續租率



其他零售物業

其他零售物業包括位於元朗的光華廣場物業以及位於住宅或商業物業的若干街舖或零售空間，於相關年度佔總物業收入淨額的6.5%。

鑒於策略性的地理位置以及本地社區對各類服務業的需求平穩，光華廣場物業表現穩定，物業收入淨額按年增長7.1%。受高續租率帶動，該物業於相關年度近乎悉數租出，並錄得可觀的8.9%續租租金增長。

另一方面，面對婚禮展覽的激烈競爭，加上於2019冠狀病毒病爆發期間婚禮儀式幾近停止，百利商業中心物業的疲弱表現乃在預期之內。因為租戶組合逐步改變，租用率由62.9%回升至77.4%，唯該物業於相關年度仍錄得24.7%續租租金負增長。



光華廣場物業

估值



續租租金增長

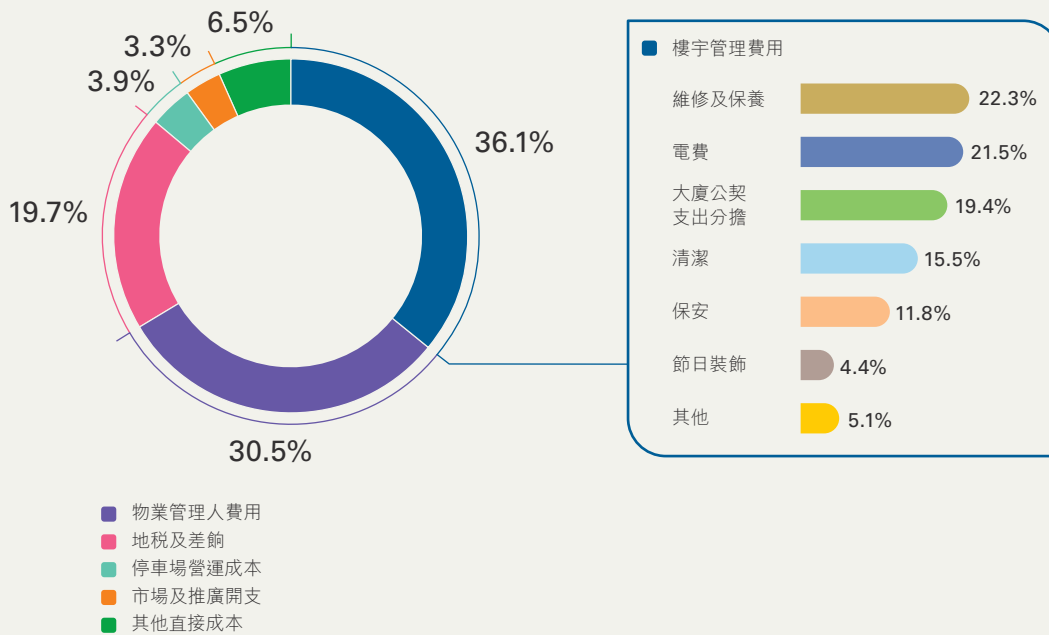


續租率



業務回顧

物業營運開支組成部分



營運數據

於2020年6月30日，陽光房地產基金整體物業組合的平均租用率上升至95.7%（2019年6月30日：95.3%）。與寫字樓物業組合錄得的租用率改善至95.6%（2019年6月30日：94.0%）相反，零售物業組合的租用率下降至95.8%（2019年6月30日：98.1%），反映經濟衰退及消費者信心減弱的負面影響開始浮現。寫字樓及零售物業組合的續租率分別為68%及77%（2018/19年財政年度：64%及74%）。

寫字樓物業組合的平均現行租金於2020年6月30日為每平方呎港幣36.5元，按年上升2.8%，而零售物業組合的平均現行租金為每平方呎港幣74.8元，較去年下降1.3%。於相關年度，寫字樓及零售物業組合分別錄得10.0%及3.2%的續租租金增長，以致物業組合的平均續租租金增長為6.0%。

於2020年6月30日，整體物業組合按可出租面積計算的加權平均租賃年期為2.7年。於2020/21年財政年度將有50.6%寫字樓物業及31.9%零售物業的租約期滿（以可出租面積計算），而租約期滿的寫字樓及零售物業的平均租金分別為每平方呎港幣34.1元及每平方呎港幣84.0元。

租戶基礎

物業組合的租戶基礎多元化，於2020年6月30日，共有822份租約。最大租戶佔相關年度總收益的5.2%及於2020年6月30日可出租總面積的6.7%，而五大租戶的相應數字均為15.5%。（詳情請參閱第81頁）。

停車場收入

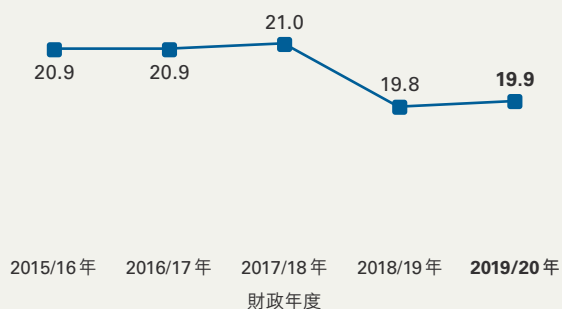
陽光房地產基金持有的車位數目為795個，於相關年度產生港幣34.2百萬元收入，按年下跌3.0%。該跌幅主要源於鄰近上水中心的羅湖/落馬洲邊境口岸自2020年2月起暫時關閉，以致時租使用量因而減少。

成本控制及資本開支

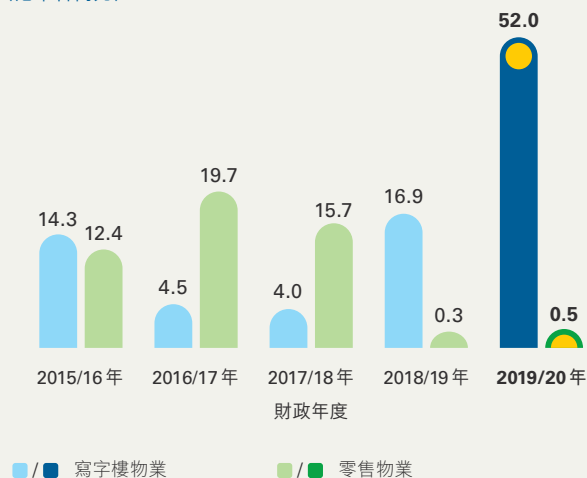
相關年度之成本對收入比率大致維持於19.9%。儘管自2019年5月以來實施的法定最低工資為清潔及保安合約帶來成本壓力，但相關年度較低的租賃佣金及法律費用可作部分抵銷。

撇除收購物業之成本，相關年度之資本開支創下陽光房地產基金上市以來的最高紀錄，達港幣52.5百萬元（2018/19年財政年度：港幣17.2百萬元），主要投放在Strand 50及豐怡中心。於2020年6月30日已訂約之資本承擔則為港幣14.1百萬元。

成本對收入比率
(%)



資本開支^{附註}
(港幣百萬元)



附註：撇除收購物業之成本。

財務回顧

財務摘要

(以港幣百萬元列示，除另有列明外)	2020年	2019年	2018年	2017年	2016年
截至6月30日止年度：					
收益	854.6	850.7	817.4	788.1	769.7
物業營運開支	169.9	168.2	171.3	164.7	161.2
物業收入淨額	684.7	682.5	646.1	623.4	608.5
成本對收入比率(%)	19.9	19.8	21.0	20.9	20.9
除稅後(虧損)/溢利	(751.4)	1,591.1	1,442.3	743.5	825.3
年度可分派收入	467.0	467.3	450.5	434.5	415.0
每基金單位分派(港仙) ^{附註}	26.8	27.3	26.5	33.0	24.3
派發比率(%) ^{附註}	95.2	96.4	96.7	124.3	95.8
於6月30日：					
物業組合估值	18,918.0	20,002.5	18,754.8	17,062.4	16,651.0
總資產	19,674.1	20,805.8	19,631.3	18,297.8	17,925.0
總負債	4,902.9	4,813.9	4,774.3	4,398.3	4,406.9
資產淨值	14,771.2	15,991.9	14,857.0	13,899.5	13,518.1
每基金單位資產淨值(港幣)	8.89	9.68	9.03	8.49	8.26
資產負債比率(%)	21.6	20.4	21.8	21.5	21.9

營運業績

陽光房地產基金於相關年度的收益錄得0.5%增長至港幣854.6百萬元。若撇除租金寬減之攤銷及一份租約重組之未攤銷免租利益的沖銷，收益增長則為1.8%。扣除物業營運開支港幣169.9百萬元，物業收入淨額為港幣684.7百萬元，按年增長0.3%。

財務成本按年上升16.8%至港幣120.4百萬元，反映利率較高的環境以及若干低成本的利率掉期到期。經計入

投資物業公允價值之減少港幣1,142.8百萬元，相關年度錄得除稅後虧損港幣751.4百萬元(2018/19年財政年度除稅後溢利：港幣1,591.1百萬元)。

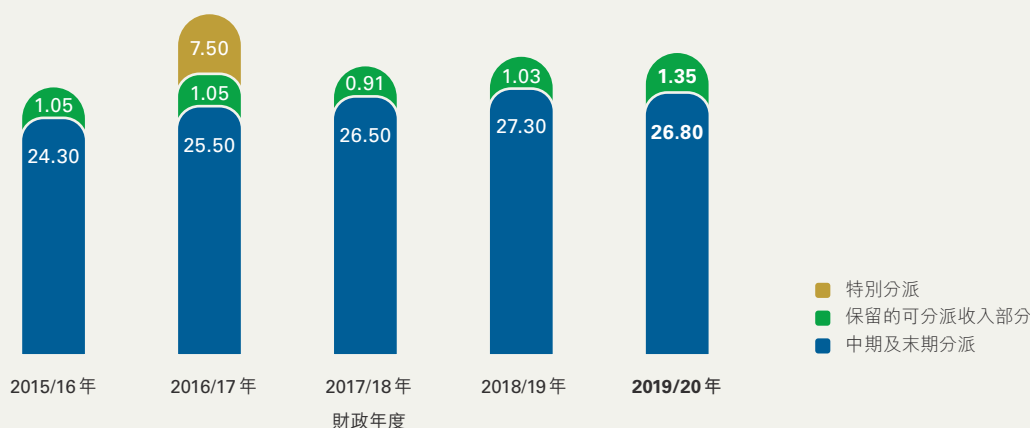
分派

相關年度之分派總額為港幣444.6百萬元，按年下降1.3%。全年每基金單位分派為26.8港仙，按相關年度最後交易日錄得的收市價港幣3.85元計算，分派收益率為7.0%。

附註：2017年包括特別分派7.5港仙。若不包括特別分派，2017年之派發比率則為96.1%。

分派概覽

(港仙)



財務狀況

陽光房地產基金物業組合的估值下降5.4%至港幣18,918.0百萬元。因此，於2020年6月30日，陽光房地產基金的總資產及資產淨值分別減少5.4%及7.6%至港幣19,674.1百萬元及港幣14,771.2百萬元（2019年6月30日：港幣20,805.8百萬元及港幣15,991.9百萬元）。每基金單位資產淨值為港幣8.89元（2019年6月30日：港幣9.68元）。

貿易及其他應收款項增加98.9%至港幣48.9百萬元（2019年6月30日：港幣24.6百萬元），部分源自相關年度為支持個別租戶而推出的租金寬減之未攤銷款項。

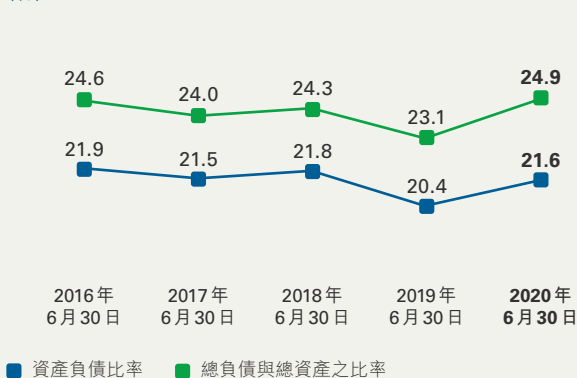
於2020年6月30日，陽光房地產基金的資產負債比率（其定義為總借貸作為總資產的百分率）上升至21.6%

（2019年6月30日：20.4%），而總負債¹相對總資產的比率則上升至24.9%（2019年6月30日：23.1%）。至於或然負債方面，陽光房地產基金向一間商業銀行提供金額為港幣4.6百萬元之擔保，用以向電力公司發出銀行擔保以代替按金。

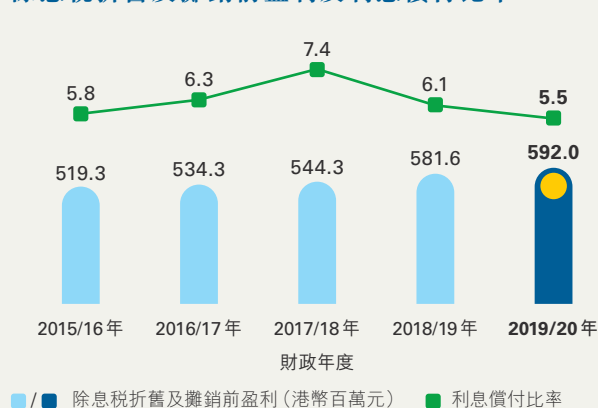
陽光房地產基金之除息稅折舊及攤銷前盈利²按年增長1.8%至港幣592.0百萬元。現金利息支出增加12.6%至港幣107.7百萬元，即平均借貸成本為每年2.53%，相對2018/19年財政年度錄得的2.25%。鑒於利息支出上升速度較快，相關年度之利息償付比率自上一財政年度所錄得的6.1倍下降至5.5倍。

資產負債比率及總負債與總資產之比率

(%)



除息稅折舊及攤銷前盈利及利息償付比率



附註：

1. 總負債包括總借貸、租戶按金及其他負債。
2. 除息稅折舊及攤銷前盈利為未計及投資物業公允價值的改變、利息支出、稅項、折舊及攤銷前的盈利淨額。出售投資物業及附屬公司之收益不包括在計算之內。

財務回顧

定期貸款融資之息差

0.71%

每年（未計香港銀行同業拆息）

定期貸款融資之定息比例

52%

（2019年6月30日：46%）

資本及利率管理

於相關年度，陽光房地產基金與銀行訂立兩項為期三年之雙邊信貸安排協議，並獲授予總額港幣600.0百萬元之定期貸款融資（「新融資」）。該新融資已全數提取，並悉數為到期的定期貸款作再融資。

陽光房地產基金於2020年6月30日的貸款融資為港幣4,850.0百萬元，包括已全數提取的定期貸款融資港幣4,250.0百萬元（「定期貸款融資」），以及尚未提取的非承諾循環信貸安排港幣600.0百萬元。

定期貸款融資包括有抵押貸款港幣2,630.0百萬元（2019年6月30日：港幣2,930.0百萬元）及無抵押貸款港幣1,620.0百萬元（2019年6月30日：港幣1,320.0百萬元），有抵押貸款以一組抵押品（在同等

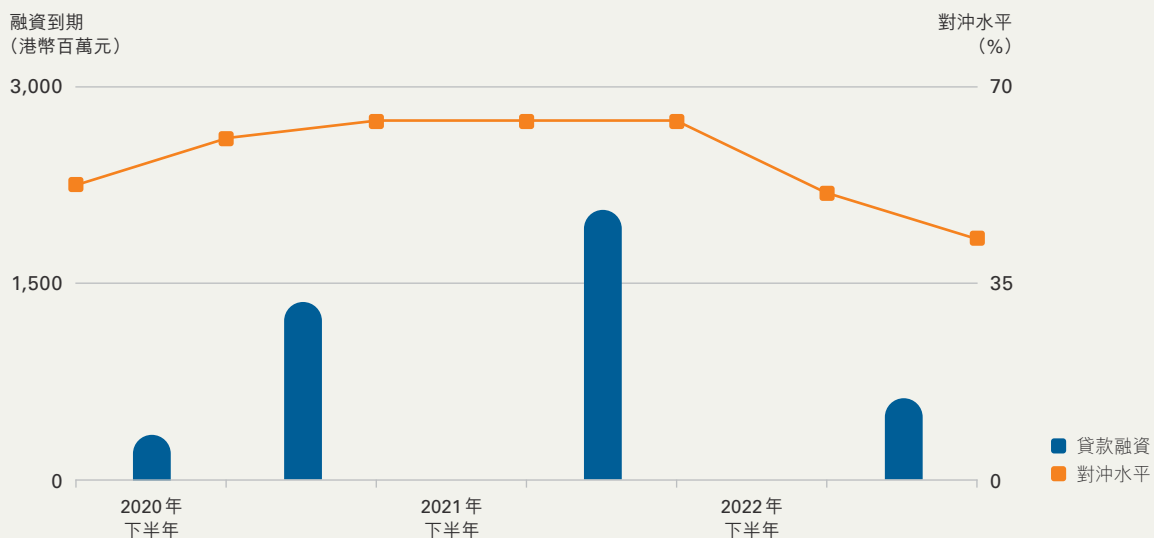
權益基礎上共享）作擔保，其中包括陽光房地產基金持有之若干物業，其於2020年6月30日的估值為港幣10,734.4百萬元。

於2020年6月30日，定期貸款融資之加權貸款年期為1.7年，按香港銀行同業拆息加年率0.71%之混合息差計息。定期貸款融資中約52%（2019年6月30日：46%）已對沖為固定利率，加權平均年期為1.8年。

鑒於利率環境波動，管理人於相關年度訂立一系列即期及遠期利率掉期，於2020年6月30日遠期利率掉期總額為港幣1,500.0百萬元。連同已備有之利率掉期，定期貸款融資之固定利率部分預期於未來三個財政年度將保持於40%以上。

融資到期狀況及對沖水平

（2020年6月30日）



於2020年4月，管理人重啟陽光房地產基金的中期票據計劃。與此同時，於財政年度結束後，與三井住友銀行首次落實一項日元7,000百萬元（相當於約港幣500百萬元）為期7年與可持續發展表現掛鈎之貸款。此等努力展示管理人決意多元化陽光房地產基金的資金來源，並將其資本管理策略與可持續發展措施連繫起來。

於相關年度，管理人以每基金單位平均價港幣4.46元代表陽光房地產基金回購（並註銷）合共1,000,000個基金單位。

流動資金管理

管理人可以銀行定期存款及投資於相關投資¹之形式存放資金，其整體到期狀況須配合預期資金所需。

於2020年6月30日，陽光房地產基金的現金及銀行結餘總額為港幣499.4百萬元，以及持有賬面值合共港幣115.7百萬元之相關投資組合。計及從營運產生的經常性收益，現有之現金狀況及可用的資金，管理人認為陽光房地產基金擁有足夠之財務資源以應付其營運資金、分派支出及資本開支要求。

稅務事項

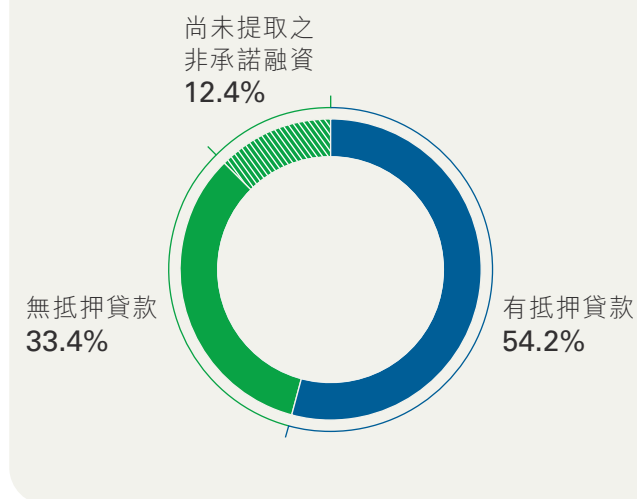
就有關與稅務局就不允許若干稅務扣減²之爭議，於2018年4月，已收到稅務局副局長就一間物業持有公司對其評稅作出反對之決定（「該決定」）。儘管該決定允許扣減物業管理費及租賃佣金，惟管理費維持為不可扣減。根據陽光房地產基金的法律及稅務顧問的專業意見及建議，管理人決定對已發出就管理費之評稅作出抗辯，並已就該決定於2018年5月向稅務上訴委員會提交一份上訴通知書。稅務上訴委員會已就該上訴於2019年6月進行聆訊，有待作出裁決。

至於稅務局就不允許稅務扣減向陽光房地產基金旗下若干其他物業持有公司發出之利得稅評稅，管理人已就所有該等利得稅評稅向稅務局提交反對通知書。

於2020年6月30日，已購買儲稅券總額港幣53.5百萬元。假若陽光房地產基金旗下所有物業持有公司之管理費最終被裁定為不可扣減，於截至2019/20年課稅年度的額外利得稅負債總額估計約為港幣109百萬元。管理人將密切監察有關情況，並在有需要時就其進展作出適當的披露。

借貸狀況

(2020年6月30日)



附註：

1. 具房地產基金守則第7.2B條之定義。
2. 稅務局不允許陽光房地產基金旗下若干物業持有公司所支付之管理費、物業管理費以及（在若干情況下）租賃佣金之稅務扣減。進一步詳情請參閱載於第136頁之綜合財務報表附註8。



行政總裁致辭

可持續發展是陽光房地產基金業務不可或缺的「商業基因」。作為管理人，我們在環境、社會及管治方面致力追求卓越，旨在為我們的業務、持份者及營運據點創造相互可持續發展之價值。

為應對氣候變化，我們正處於邁向綠色經濟的關鍵時刻，而房地產行業在當中發揮舉足輕重的作用。在管理陽光房地產基金的物業組合之同時，我們渴望於日常業務中優化其環境足跡及審慎運用資源，並可長遠節省營運成本。於相關年度，我們繼續致力透過多項專注環境的舉措提升物業的能源效益、推廣廢物回收及減少耗水量。

除了管理實體資產外，陽光房地產基金的成功亦有賴我們的僱員對可持續發展的堅定信念。我們十分重視營造一個以關懷主導的工作環境，培養僱員的專業成長及發展，讓團隊能適應並彈性應對不斷變化的市場狀況。與此同時，我們視持份者為實現可持續發展的合作夥伴。面對2019冠狀病毒病引發前所未有的危機，我們不僅優先考慮僱員及租戶的福祉，迅速實施一系列防疫措施，我們亦與非政府組織聯手，向有需要人士派發抗病毒用品，與我們的社區攜手抗疫。

我們的業務與可持續發展帶來的挑戰及機遇息息相關。2019冠狀病毒病所帶來的社會經濟影響定必增加對環境、社會及管治的關注，同時亦成為企業抗逆能力的指標。為作出更好裝備，我們重新修定可持續發展策略架構，讓我們的企業軌跡能邁向更具可持續發展的未來。

本年報的主題「**同行·關懷**」闡述我們關懷並肩同行的僱員、合作夥伴，並構成陽光房地產基金核心業務的房地產資產之熱忱與承諾。展望未來，病毒大規模爆發引致生活和工作模式產生極大轉變之同時，亦提升我們對可持續發展議題的認知。在公佈陽光房地產基金新的環境、社會及管治篇章之時，本人向閣下保證，管理團隊將致力拓闊我們的環境、社會及管治之視野，確保適時實施可持續發展措施，為環境和社會創造價值。

吳兆基

行政總裁

2020年9月8日

有關環境、社會及管治報告

匯報準則

此環境、社會及管治報告乃根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄 27 所頒佈的環境、社會及管治報告指引的規定而編製。此報告概述陽光房地產基金的管理方針及環境、社會及管治方面於相關年度內的表現，並提供一個具透明度的途徑，就陽光房地產基金與環境、社會及管治相關的政策及措施清晰並準確地與不同持份者進行溝通。

此環境、社會及管治報告涵蓋陽光房地產基金、管理人及物業管理人的情況。環境關鍵績效指標的範圍涵蓋所選定的管理物業組合^{附註}。

企業管治及財務指標可於本年報相關章節內查閱。一份詳細內容索引載於第 54 至 55 頁以供參考。

聯絡我們

我們歡迎閣下對我們的環境、社會及管治報告及管理的反饋。請透過 ir@HendersonSunlight.com 與我們分享閣下的意見。

附註：溫室氣體排放及能源耗量數據涵蓋陽光中心、上水中心、新都城一期、Strand 50、豐怡中心、富時中心、永樂街 235 商業中心、渣華道 108 號商業中心及安隆商業大廈。耗水量數據涵蓋陽光中心、上水中心、新都城一期、Strand 50、富時中心、永樂街 235 商業中心、渣華道 108 號商業中心及安隆商業大廈。廢物數據涵蓋陽光中心、上水中心及新都城一期。



可持續發展策略架構

1
願景說明

4
策略支柱

12
重點領域

3
業務基礎



鑒於不斷變化的商業環境與環境、社會及管治的新興趨勢，管理人已重新修定一個可持續發展策略架構，為對業務可持續發展至關重要的領域投入資源及努力提供指引。該架構亦有助於運用結構性思維評估在日常營運中與環境、社會及管治相關的風險及機遇。根據2030年可持續發展願景，該架構包括三大關鍵要素：

- **策略支柱：**業務連續性不可或缺的組成部分，以妥善回應及考慮環境、社會及管治風險及機遇。

- **重點領域：**優次鮮明的環境、社會及管治重點項目，以建立可持續發展理念，為持份者創造價值。
- **業務基礎：**穩健的企業管治是確保長遠業務可行性的基礎，而「資本」及「關係」兩方面則反映我們核心業務的理念。

三個階段之可持續發展規劃

建立可持續發展策略架構是可持續發展規劃的第一步。往後，我們將設定環境、社會及管治表現的目標並作出跟進，以實現可持續發展願景。我們將於整個規劃中繼續積極夥拍不同的持份者，於可持續發展目標上緊密合作。



環境、社會及管治報告

可持續發展方針

作為一家負責任的企業，可持續發展是我們業務方針的核心，為持份者創造長遠價值。我們可持續發展的表現依賴一個有效管理營運各方面與環境、社會及管治相關事宜的系統，同時我們亦積極與持份者溝通，了解彼等之期望及關注。

持份者之參與

我們珍視持份者的反饋，相信彼等對我們環境、社會及管治管理的觀點對於取得長遠成功至關重要。我們透

過內外部持份者（包括董事、僱員、租戶、客戶、供應商、投資者及社區組織）之參與，了解彼等對可持續發展事宜的期許。

於相關年度，管理人委任獨立顧問進行一項內部持份者參與活動以檢視其重要性評估。僱員獲邀透過網上調查對可持續發展事宜的重要性進行排序，並分享彼等對可持續發展策略的反饋。此外，亦透過與高級管理層的深入會談，檢視於不斷變化的營商環境下的重大事宜，並確立環境、社會及管治管理的策略方向。

主要持份者的反饋

	主要持份者的反饋	我們的回應
可持續發展策略	應建立一個堅實的可持續發展計劃以推動改善之過程。	我們已重新修定一個由4個策略支柱及12個重點領域組成的可持續發展策略架構，為可持續發展投入的努力提供指引以達致持續改進。於制定策略過程中，我們邀請僱員識別可持續發展的重點領域，並爭取彼等對策略的支持。
董事會之參與	董事會對環境、社會及管治事宜的監督預期可促使一個注重環境、社會及管治的決策過程。	董事會在監督陽光房地產基金的环境、社會及管治事宜方面擔當一個關鍵角色。我們已成立環境、社會及管治委員會，向董事會匯報環境、社會及管治的重大事宜及進展。於相關年度，董事會及與環境、社會及管治管理相關的僱員參加了一個環境、社會及管治工作坊，以了解物業界別最新的環境、社會及管治趨勢，並提供彼等對陽光房地產基金可持續發展策略的反饋。
環境保護	持份者查詢是否有環保措施可讓租戶參與。	意識到香港廢物處理的挑戰後，管理人一直透過各種方式鼓勵租戶減少及回收廢物，包括提供雨傘膠袋回收箱、在洗手間安裝乾手機及參與廢物回收計劃。
關懷僱員及社區	持份者查詢陽光房地產基金如何應對2019冠狀病毒病爆發。	僱員、租戶及客戶的健康及福祉乃首要任務。我們密切留意2019冠狀病毒病的發展，毫不猶豫地在工作場所及物業實施預防措施。作為滿載關懷的公司，我們亦定期與社區機構合作；於相關年度，我們與非政府組織夥伴攜手分發1,000個抗病毒包（「陽光愛心福袋」）予長者及弱勢社群。



重要性評估

為釐定對陽光房地產基金營運及聲譽有重大影響的可持續發展相關領域的優先次序，管理人採用三個步驟來進行重要性評估。

第一階段：識別

檢視根據聯交所的環境、社會及管治報告指引、同業公司的披露及國際報告準則而辨識的可持續發展事宜之列表。



第二階段：釐定優先次序

根據持份者於調查及會談中的反饋，進行可持續發展事宜的優先次序分析，並編製一份具有高優先度的環境、社會及管治事宜之列表以供確認。



第三階段：確認

對提交予高級管理層的可持續發展重要事宜之列表進行確認。



已識別一份可持續發展重要事宜之列表並作為我們環境、社會及管治披露及策略發展的參考。營運管理的良好管治以及僱主與僱員、業主與租戶之間的正面關係乃陽光房地產基金的業務優勢。

相關年度已辨識的五大首要事宜

- 道德與誠信
- 合規合法
- 防止貪污
- 僱員福祉
- 客戶健康與安全



環境、社會及管治報告

可持續發展管治

環境、社會及管治之管治架構

良好的企業管治是有效管理環境、社會及管治的關鍵。就陽光房地產基金而言，董事會負責監督及審批環境、社會及管治的架構和環境、社會及管治委員會建議的策略。董事會亦負責評估環境、社會及管治風險所帶來的影響及與陽光房地產基金長期業務目標相關的機遇。

於相關年度，我們已成立環境、社會及管治委員會，制定全面的可持續發展策略，以釐定優先次序及推動環境、社會及管治表現。由管理人及物業管理人的高級代表組成的環境、社會及管治委員會，由行政總裁領導，負責為陽光房地產基金建立環境、社會及管治架構（包括設定目標及定期檢視表現）。其與企業社會責任委員會（「企社委員會」）緊密合作，而企社委員會主要負責啟動社區計劃及培養與社區的互信關係。

可持續發展之管治架構



董事會

- 監督及審批環境、社會及管治架構及策略
- 評估、優先排序及管理環境、社會及管治相關的重大風險及機遇
- 檢視可持續發展目的及目標的進展



環境、社會及管治委員會

- 向董事會匯報並向企社委員會及營運單位提供環境、社會及管治管理的策略方向
- 建議可持續發展策略、設定目標及檢視表現



企社委員會

- 根據社會責任原則啟動及展開社區計劃



營運單位

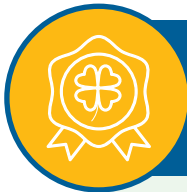
- 執行可持續發展相關計劃並向環境、社會及管治委員會匯報進度

防止貪污及誠信

管理人在管治及日常營運中秉持高標準的商業道德及誠信。我們絕不容忍貪污及賄賂行為，對僱員提供及接受禮物及款待均有所規定。我們員工手冊所載的行為守則清晰列明有關防止賄賂、欺詐及利益衝突的具體指引及要求。各部門及營運單位主管負責進行有系統的欺詐風險評估，以及就已識別的欺詐風險實施有效的緩解措施。

我們定期為僱員安排由香港廉政公署舉辦的防止貪污講座。我們的違規事項舉報政策為舉報不當行為設立明確渠道、保障及指引，鼓勵僱員及業務夥伴舉報任何可能的不當行為、瀆職或違規事項而毋須擔憂遭到報復。此外，我們遵守與賄賂、勒索、欺詐及洗錢相關的法例及規例^{附註}。政策及指引（包括打擊洗錢政策及防欺詐政策）均依據適用於我們業務的法例及規例制定及更新。於相關年度，並無對管理人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟個案。

附註：包括但不限於打擊洗錢及恐怖分子資金籌集條例（第615章）及證監會發出的打擊洗錢及恐怖分子資金籌集的指引（適用於持牌法團）。



2019/20年財政年度之主要獎項及證書

香港設施管理學會卓越設施管理獎 2019

— 商業樓宇及零售 (卓越獎)

由香港設施管理學會頒發

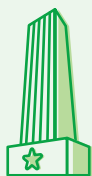
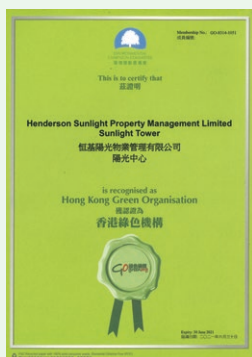


認同陽光中心、上水中心及新都城一期於提供設施管理服務的優秀表現。



香港綠色機構認證

由環境運動委員會頒發



認同陽光中心於環保相關表現的高度承諾。

室內空氣質素檢定證書

(卓越級)

由香港特別行政區政府環境保護署室內空氣質素資訊中心頒發



認證陽光中心於室內空氣質素表現卓越及採納有效室內空氣質素管理措施。





土地

土地是陽光房地產基金用以發展核心業務的主要資源。

管理人視「土地」為物業得以建成並運作的自然資源。環保是我們的核心理管理價值之一，旨在實現可持續業務增長並為我們的持份者創造可持續發展的環境。我們於營運中亦嚴格遵守有關空氣質素及溫室氣體排放、廢水排放及有害和無害廢物處理的本地法規及準則^{附註}。



綠色建築

願景：我們根據全面的綠色建築原則及標準營運物業，以持續改善我們的表現。

應用綠色建築原則被視為一個系統性方式以保存自然資源，及為樓宇生命週期各個階段的使用者提供健康的環境。我們致力將綠色建築原則融入營運當中，同時我們亦按照香港綠建環評既有建築的標準來評估我們的表現，確保已採用良好做法。

陽光中心為我們物業組合作出最佳實務的示範，分別於2011年及2016年獲頒早期版本的建築環境評估法及綠建環評既有建築最高的白金級別認證。其後，我們繼續採取多項措施提高在能源效益、節約用水及廢物管理方面的表現。展望未來，我們計劃根據最新的綠建環評既有建築2.0版更新認證。在認證過程中獲得的經驗有助我們將優良做法拓展至轄下管理的其他物業。



建築物的能源消耗是香港溫室氣體排放的主要來源之一。我們在營運中改善能源效益對緩解氣候變化至關重要。我們已制定操作指引，包括一套在能源管理上的行動及文件之要求，為物業管理人減少能源消耗及溫室氣體排放提供指引。為力臻完善，我們跟進能源改善措施的成效，並透過能源審計及碳審計以檢視我們的表現。



能源及碳排放

願景：我們積極優化能源效益，透過推廣最佳管理方法及創新以減少我們所管理物業的碳足跡。

設備升級及優化

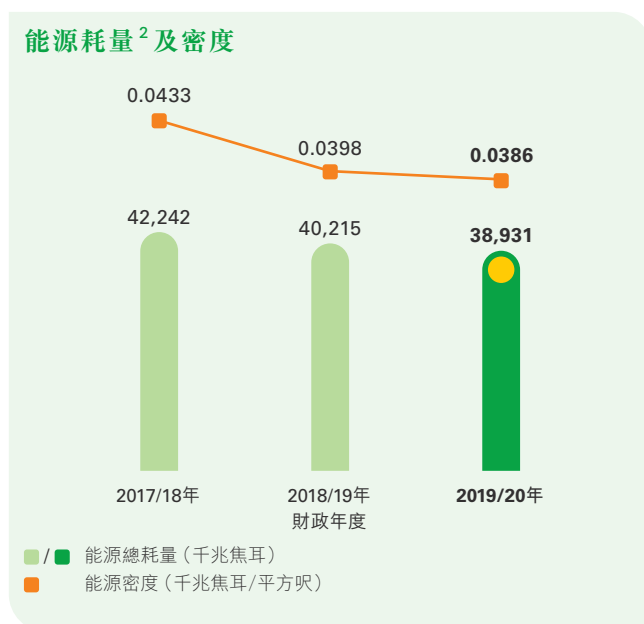
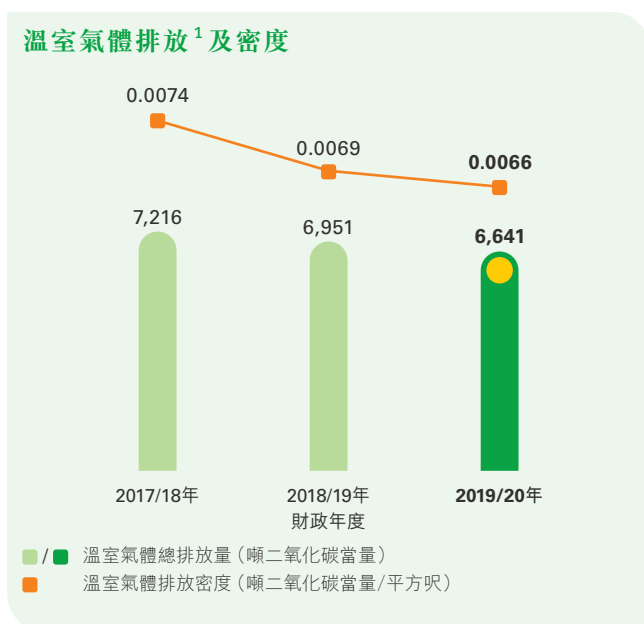
管理人致力採取適當措施優化陽光房地產基金物業組合的能源表現。主要策略包括為樓宇升級新節能設備及優化現有樓宇裝備系統的性能。

附註：包括但不限於空氣污染管制條例（第311章）、廢物處置條例（第354章）、水污染管制條例（第358章）及噪音管制條例（第400章）。

於相關年度，我們推行一項以節能型號更換陳舊的分體式冷氣的措施。經過不斷測試及調試，我們找到以優化操作流程及安排而節能的機會。於上水中心，我們把兩個現有製冷能力不同的冷氣機組系統連接起來以提升能源效益。展望未來，我們計劃於2020年第四季度更換Strand 50的冷氣機組，從而實現顯著節能。

推廣節能行為

除優化樓宇安裝系統的表現外，我們亦在物業管理和寫字樓營運中推廣節能文化。在物業管理處內，我們將室溫保持於攝氏25.5度，以節省冷氣用電。我們亦提醒僱員在非使用時間關燈並開啟節能模式，以避免不必要的浪費。於寫字樓物業，我們為租戶提供實用的節能環保小竅門。



廢物及用水

願景：我們監控營運所產生的廢物及耗水，尋找減少製造及耗用的機會以保護環境。

我們的廢物管理計劃及節約用水計劃提供廢物分類及回收的清晰指引，以及各項節約用水措施。我們記錄回收數量及耗水量以監控我們的表現，以便持續改進。為更好地管理廢物處理並尋求減少廢物的方法，我們計劃發展一個能進一步監察廢物產生數量的機制。

附註：

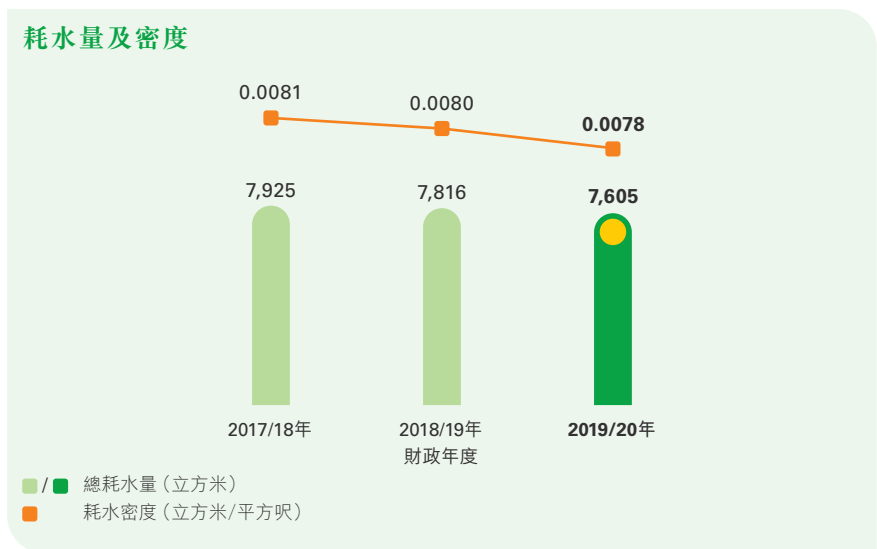
- 2017/18年財政年度及2018/19年財政年度的溫室氣體總排放量包括範圍2及範圍3排放，而範圍1排放數據自2019/20年財政年度開始計入在內。
- 2017/18年財政年度及2018/19年財政年度的能源總耗量僅包括購入電力，而物業的直接能源耗量包括應急發電機的柴油用量自2019/20年財政年度開始計入在內。

廢物管理

我們對物業所產生的固體廢物進行分類及回收，以減輕香港堆填區的負擔。我們亦嘗試各項措施以減少特定類型的廢物。我們於個別物業設置雨傘膠袋回收箱以減少塑膠廢物，並在洗手間安裝乾手機以節約抹手紙。此外，我們與環保組織合作舉行節日食品回收活動。例如，我們與聖雅各福群會及救世軍合作，在相關年度分別舉辦「FOOD-CO：惜食共享」及農曆新年回收活動。此外，我們收集有害廢物（如光管），並透過環境保護署所核准的承辦商回收。展望未來，我們計劃以更環保的LED燈取代現有光管，以減少產生有害廢物。

節約用水

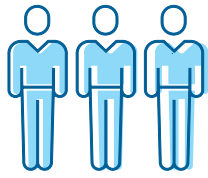
水是維持生命必不可少的珍貴資源。我們採取各項措施致力減少耗水量，包括在所有物業的洗手間安裝節水裝置或流量調節器以及雙掣式沖水裝置。我們的耗水量監控機制亦讓我們可以辨識因水龍頭及喉管洩漏而導致的異常耗水情況，以便立即採取緩解措施。我們亦向租戶提供有效用水指引，鼓勵養成節約用水習慣。



氣候變化

願景：我們就氣候變化相關的風險與我們的業務夥伴溝通，並制定策略以加強業務及持份者的抗逆能力。

我們正於物業實施試點計劃，使用可再生能源，以緩解氣候變化所帶來的挑戰。在上水中心及安隆商業大廈安裝太陽能電池板系統亦在籌劃中。鑒於氣候變化帶來的風險不斷上升，我們計劃制定氣候變化政策，作為可持續發展策略的一部分。



人力

人力資本是可持續發展管理之能力的重要元素。

我們的僱員擁有的知識及經驗構成推動陽光房地產基金自然增長的人力資本。管理人十分重視創造工作環境和文化以激勵僱員的忠誠度，並賦予僱員成長的動力。我們致力成立一支敬業及能幹的管理團隊，帶領我們的員工取得長期業務成功。

我們亦建立一個公平及免受騷擾的工作場所，並在員工手冊中清晰列出我們的政策，訂明僱員應遵守與反歧視及反騷擾行為相關的法例及法規的專業商務操守。我們已制定面試平等機會的內部指引，確保招聘過程的公平性。於整個相關年度，我們遵守與平等機會及其他就業及勞工實務的相關法例及規例^{附註}，其中包括薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、多元化、反歧視、童工及強制勞工。



僱員福祉

願景：我們努力為僱員提供優質的工作環境，確保彼等滿意並投入工作。



外出退修

提高僱員福祉是制定我們的策略以維持高效工作團隊的重要元素。我們的措施涵蓋僱員的身心健康，讓彼等在履行職責時能應對壓力及挑戰。

附註：包括但不限於僱傭條例（第57章）、稅務條例（第112章）、性別歧視條例（第480章）、強制性公積金計劃條例（第485章）、個人資料（私隱）條例（第486章）、殘疾歧視條例（第487章）、家庭崗位歧視條例（第527章）、種族歧視條例（第602章）及最低工資條例（第608章）。

健康及高效的工作環境

我們為僱員創造高效的工作環境，例如確保各員工工作區間的理想距離及舒適的照明環境。我們亦逐漸為僱員引入可調節高度的電腦顯示屏及坐椅，以保持正確坐姿。全體員工亦享有年度身體檢查津貼，以審視其健康狀況。

2019冠狀病毒病爆發對陽光房地產基金的業務及營運帶來巨大挑戰。我們的人力資源團隊及物業管理人一直密切監視情況，並採取必要措施以保障員工以及租戶和客戶的福祉。隨著2019冠狀病毒病蔓延，我們及時採取多項措施，例如在家辦公及分組辦公安排，並廣泛利用科技進行工作協調，維持正常業務營運，將影響減至最低。

工作生活平衡及滿有關懷的工作環境

在工作中保持心理健康與保持員工的士氣及歸屬感同樣重要。為於工作中營造社交共融氣氛，我們的舉措包括提供午餐及茶點、週五便服日、季節性節日慶典及於相關年度內的其他休閒活動。我們亦提供彈性工作時間，以協助僱員在工作與個人生活之間保持良好的平衡。



員工旅行



健康與安全

願景：我們有責任於工作場所顧及僱員的健康與安全，並採取預防措施管理風險及緊急事件。

健康與安全管理指引為物業管理團隊提供必要信息及說明，以便識別及減輕潛在風險及危害，以減少工傷。僱員亦須對健康與安全有高度認知下履行職責，並立即向管理層匯報任何工傷。我們定期在內部分享職業健康提示及相關資料，每半年亦安排外部職業健康與安全培訓課程，鼓勵僱員掌握最新安全知識。於相關年度，我們嚴格遵守職業健康及安全條例（第509章）及僱員補償條例（第282章）。

因工作關係而死亡的人數及比率以及因工傷損失的工作日數

因工作關係而死亡的人數	因工作關係而死亡的比率	因工傷損失的工作日數
無	不適用	6



培訓及發展

願景：我們投資於僱員，以發展及激勵人才，從而實現管理人的經營目標。

為鼓勵僱員的專業成長，我們提供在職培訓，並鼓勵彼等參加外部培訓課程以掌握廣泛技能。我們的進修津貼政策為僱員繼續進修及參加與其工作相關的培訓課程提供財政支援。此外，我們設立員工發展基金，為個別員工提供額外財政資助或支援小組培訓課程。為鼓勵僱員擴大其專業網絡，我們根據專業機構會費津貼政策資助合資格僱員之相關專業機構或公會的會員資格。

管理人亦強調領導才能的發展，培養輔導及指導文化，在機構內分享知識及最佳實務。我們鼓勵在年度績效評核中相互交流，就工作表現及職業發展機會進行有效對話。

僱員完成受訓的總時數

1,088小時

按僱員類別劃分的受訓比率





夥伴關係

與持份者共同創造價值，為實現可持續發展提供協同效應。

與持份者建立互信的合作關係對我們的業務策略而言至關重要。我們致力為租戶提供優質服務及空間，亦倚賴彼等之反饋以精益求精。為實現供應鏈中的社會責任，我們透過綠色採購政策影響供應商。金融機構及非政府組織有助我們取得財務資源及社區網絡，以便我們能善加利用並帶來長期正面影響。



租戶滿意度及福祉

願景：我們透過為租戶提供優越空間，致力發展業主與租戶之間的互信關係。

了解租戶需求及顧慮是建立信任及取得彼等高滿意度的第一步。我們十分重視租戶的福祉及客戶私隱以發展長期關係。

為監控服務質量，我們就物業管理服務進行年度調查，評估租戶滿意度。此外，我們期望每半年發佈通訊，讓持份者了解陽光房地產基金最新業務及社會責任措施。我們有清晰的投訴處理指引以確保及時回應，同時收集來自租戶及客戶的反饋，並檢視任何改善服務之機會。

租戶整體滿意度¹

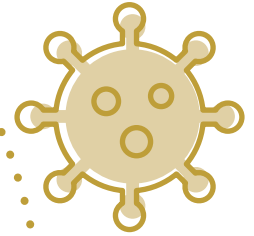
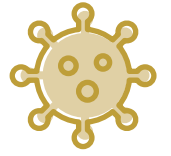
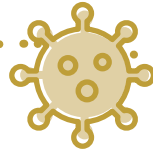


量度室內空氣質素

為促進租戶健康及福祉，我們依據具公信力的行業標準定期評估物業室內空氣質素及供水質量。於相關年度，三項物業²已更新由環境保護署頒發的室內空氣質素檢定證書。其中陽光中心達至室內空氣質素檢定證書 — 卓越級。與此同時，五項物業³達至水務署的大廈優質供水認可計劃 — 沖廁水(金)的標準。

附註：

1. 已收回共 280 份由我們租戶填妥之問卷。
2. 該三項物業包括陽光中心、上水中心及新都城一期。
3. 該五項物業包括陽光中心、Strand 50、富時中心、永樂街 235 商業中心及渣華道 108 號商業中心。



預防2019冠狀病毒病感染的措施

我們充份顧及我們物業的租戶、購物人士及訪客的福祉。於2019冠狀病毒病蔓延之際，我們已及時採取多項預防措施。除增加公用區域及設施的清潔及消毒次數外，我們於經常接觸的設施，如門柄、電梯按鈕及扶手等定期使用RAZE光觸媒抗病毒納米塗層。此外，我們保持中央冷氣系統（如有）的新鮮空氣引入量於最高水平，確保最佳的通風效果，同時加強鮮風櫃及盤管風機內空氣過濾器的消毒工作。

此外，陽光中心及Strand 50已設置快速紅外線檢測系統，為租戶及訪客量度體溫。我們豁免該兩項物業租戶的額外冷氣費用，以鼓勵實行彈性上班時間，從而有效避開公共交通的高峰時段以及電梯擠迫。



利用快速紅外線檢測系統量度體溫

私隱保障

保障租戶及客戶資料私隱是我們的責任。我們嚴格遵守根據香港個人資料（私隱）條例（第486章）制定及更新的私隱政策聲明。只有指定人員有權處理敏感客戶資料，包括個人資料的收集、披露、保留及查閱。除非已獲租戶及客戶授權，否則不得保留任何客戶個人資料作營銷之用。於相關年度，我們亦已遵守有關宣傳、標籤及與提供之服務相關的私隱事宜的適用法例及規例。



供應鏈管理

願景：我們與供應商合作以確保運作以可持續價值鏈作為基礎。

我們與主要供應商緊密合作，確保為租戶及客戶提供優質服務。按照採購機制，我們基於供應商的資歷、經驗及認證以作評估並檢視。我們將社會責任融入採購流程，對供應商採購的物料制定環保要求，例如可生物降解、可重複使用及可回收利用等。



可持續發展融資

願景：我們與金融機構合作，探索可持續發展融資機遇，為可持續發展措施作出評估及貢獻。

管理人積極與銀行合作夥伴探索可持續發展融資機遇以支持可持續發展措施。於相關年度結束後，已落實一項與可持續發展表現掛鈎之貸款，當符合特定的可持續表現目標時，陽光房地產基金可享有若干息差優惠。該等目標主要涵蓋我們環境、社會及管治措施的環境及社會層面。



企業與非政府組織之策略性夥伴關係

願景：我們與非政府組織建立策略性夥伴關係，利用資源並將我們對社區的影響最大化。

管理人珍惜與社區組織的長期合作夥伴關係。自2010年起，我們一直與長期合作夥伴聖雅各福群會合作，共同承擔建立和諧共融社區的使命。聖雅各福群會為始創於灣仔區的慈善機構，提供多元化社區服務，包括兒童及青少年服務、長者服務及復康服務。

於2019冠狀病毒病爆發期間，我們與聖雅各福群會及救世軍合作支援社區。我們準備合共1,000個陽光愛心福袋（內含口罩、搓手液及食品）並捐贈予社區夥伴。借助彼等網絡，讓我們能夠接觸到有需要人士。



陽光愛心福袋



義工包裝陽光愛心福袋



鄰近社區

陽光房地產基金與鄰近社區互聯共存。

作為業主，管理人相信其於所營運的社區可擔當一個支持可持續發展的角色。當我們竭力發展旗下物業成為社區地標的同時，亦致力於改善物業所在地鄰近社區居民的生活質素，並透過多項措施對更廣泛的香港社區產生積極影響。

企業社會責任參與總時數



企業社會責任措施類別的比率

環保相關措施

25%



社會共融相關措施

75%



社區投資

願景：我們渴望對社區產生積極影響，相信當我們營運據點的鄰近社區茁壯成長，我們亦會一樣。

秉持建立包容及可持續發展社區之使命，我們與僱員、非政府組織及社區夥伴持續合作，帶領外展活動及提供慈善措施。我們亦意識到我們的物業可作為樞紐，透過將租戶及客戶與不同持份者及慈善活動連繫起來，如邀請租戶參與我們的義工項目及於我們的物業進行推廣慈善活動，以加強社區的凝聚力。



鼓勵租戶參與慈善

於2019年8月，我們與聖雅各福群會合作，在世界級文化中心西九文化區為長者舉辦粵劇欣賞活動及午餐聚會，並邀請租戶共同參與。約100位長者及義工欣賞戲曲中心的粵劇表演及在附近享用點心午餐。



於戲曲中心之粵劇表演

關懷社區

管理人多年來一直支持不同的社區組織及非政府組織。例如，我們於相關年度透過苗圃行動「2019送愛暖童心運動」向居住在中國內地貧困偏遠山區的學童捐贈保暖衣物。此外，我們的僱員參與公益金便服日，為社會福利團體籌集資金。為實現殘障及健全音樂人之間的音樂共融，我們協助香港共融樂團推廣於2019年11月舉辦的首屆慈善音樂會，透過於我們不同的宣傳地點將此富有意義的活動分享至更廣泛社區。



香港共融樂團舉辦的慈善音樂會



苗圃行動「2019送愛暖童心運動」

表現概要

	單位	2019/20年 財政年度	2018/19年 財政年度	2017/18年 財政年度			
環境							
(1) 能源耗量及溫室氣體排放¹							
(a) 直接能源耗量²							
(i) 應急發電之柴油	公升	471	-	-			
(b) 間接能源耗量							
(i) 購入電力	千瓦時(以千位計)	10,809	11,171	11,734			
(c) 能源總耗量							
(i) 能源總耗量	千兆焦耳	38,931	40,215	42,242			
(ii) 能源密度	千兆焦耳/平方呎	0.0386	0.0398	0.0433			
(d) 溫室氣體排放³							
(i) 直接排放量(範圍1)	噸二氧化碳當量	1.23	-	-			
(ii) 間接排放量(範圍2)	噸二氧化碳當量	6,637	6,948	7,213			
(iii) 間接排放量(範圍3)	噸二氧化碳當量	3.06	3.14	3.18			
(iv) 溫室氣體總排放量	噸二氧化碳當量	6,641	6,951	7,216			
(v) 溫室氣體排放密度	噸二氧化碳當量/平方呎	0.0066	0.0069	0.0074			
(2) 廢物管理							
(a) 廢物回收⁴							
(i) 紙張	千克	822	849	965			
(ii) 塑膠	千克	343	282	362			
(iii) 金屬	千克	320	362	370			
(iv) 光管	千克	225	240	51			
(3) 耗水量⁵							
(a) 總耗水量	立方米	7,605	7,816	7,925			
(b) 耗水密度	立方米/平方呎	0.0078	0.0080	0.0081			
社會							
(1) 員工概況							
(a) 員工總數							
(i) 按性別劃分	人數	142	145	147			
男性	人數	80	56%	82	57%	82	56%
女性	人數	62	44%	63	43%	65	44%
(ii) 按僱傭類型劃分	人數						
全職	人數	141	99%	144	99%	147	100%
兼職	人數	1	1%	1	1%	0	0%
(iii) 按年齡組別劃分	人數						
30歲以下	人數	10	7%	14	10%	19	13%
30歲至50歲	人數	83	58%	80	55%	82	56%
50歲以上	人數	49	35%	51	35%	46	31%
(iv) 按僱員類別劃分	人數						
普通職員	人數	60	42%	69	48%	68	46%
主任級	人數	48	34%	42	29%	46	31%
經理級	人數	34	24%	34	23%	33	23%
(v) 按地區劃分	人數						
香港	人數	142	100%	145	100%	147	100%

附註：

- 2018/19年財政年度及2019/20年財政年度之能源耗量及溫室氣體排放數據涵蓋九個陽光房地產基金擁有全部權益的物業，唯2017/18年財政年度之數據僅涵蓋八個擁有全部權益的物業，不包括於2017/18年財政年度收購之豐怡中心。由於報告範圍之改動，2018/19年財政年度之數據乃經調整。
- 自2019/20年財政年度開始匯報物業營運之直接能源耗量數據，以反映直接排放(範圍1)水平。
- 我們的範圍1、範圍2及範圍3排放量計算方法之參考包括香港建築物(商業、住宅或公共用途)的溫室氣體排放及減除的核算和報告指引(2010年版)、中華電力有限公司及香港電燈有限公司於2019年發佈之排放強度，以及溫室氣體盤查議定書的企業會計和報告標準。
- 紙張、塑膠及金屬之回收數據涵蓋陽光中心、上水中心及新都城一期。光管回收數據僅涵蓋陽光中心。有害廢物包括光管，而無害廢物包括紙張、塑膠及金屬。我們將與環境、社會及管治的顧問合作並考慮日後可否收集有害及無害廢物的額外數據。
- 耗水量數據涵蓋八個擁有全部權益的物業，不包括豐怡中心，其所有供水站均位於租戶範圍內並由租戶控制。

環境、社會及管治報告

	單位	2019/20年 財政年度	2018/19年 財政年度	2017/18年 財政年度
社會				
(2) 僱員流失				
(a) 流失比率	%	16%	16%	17%
(b) 流失總數	人數	23	23	25
(i) 按性別劃分				
男性	人數	12	9	16
女性	人數	11	14	9
(ii) 按年齡組別劃分				
30歲以下	人數	7	6	7
30歲至50歲	人數	7	13	12
50歲以上	人數	9	4	6
(3) 健康與安全				
(a) 因工作關係而死亡的人數	人數	無	無	無
(b) 因工作關係而死亡的比率	%	不適用	不適用	不適用
(c) 因工傷損失的工作日數	日數	6	2	9.5
(4) 發展及培訓				
(a) 僱員受訓比率	%	71%	93%	99%
(b) 僱員完成受訓的總時數	時數	1,088	2,307	2,067
(i) 按性別劃分				
男性	%	70%	93%	98%
女性	%	72%	92%	100%
(ii) 按僱員類別劃分				
普通職員	%	56%	83%	94%
主任級	%	71%	98%	100%
經理級	%	100%	100%	100%
(c) 每名僱員完成受訓的平均時數	時數	8	16	15
(i) 按性別劃分				
男性	時數	5	14	13
女性	時數	11	18	15
(ii) 按僱員類別劃分				
普通職員	時數	4	9	10
主任級	時數	9	20	16
經理級	時數	13	24	20
(5) 防止貪污及誠信				
(a) 對管理人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟個案數目	數目	無	無	無
(6) 社區投資				
(a) 企業社會責任參與總時數 ^{附註}	時數	148	462	181

附註：企業社會責任參與總時數下降主要由於企業社會責任活動因2019冠狀病毒病在香港爆發而取消。

2019/20 年財政年度之獎項及證書

獎項/證書	參與單位/物業	頒授機構
環境		
電腦及通訊產品回收計劃 (感謝狀)	物業管理人：陽光中心	香港特別行政區政府環境保護署
企業環保領先大獎 2019	物業管理人： 1. Strand 50 2. 富時中心 3. 上水中心購物商場 4. 新都城一期物業	中國銀行 (香港)
節能約章 2019	物業管理人：Strand 50	香港特別行政區政府機電工程署
綠色辦公室獎勵計劃	物業管理人： 1. Strand 50 2. 富時中心 3. 上水中心購物商場 4. 新都城一期物業	世界綠色組織
香港綠色日 (參與證書)	物業管理人：Strand 50	環保促進會
香港綠色機構認證	物業管理人：陽光中心	環境運動委員會
香港綠色機構認證 — 減廢證書 (基礎級別)	物業管理人：陽光中心	環境運動委員會
室內空氣質素檢定證書 (卓越級)	物業管理人：陽光中心	香港特別行政區政府環境保護署室內空氣質素資訊中心
室內空氣質素檢定證書 (良好級)	物業管理人： 1. 上水中心購物商場 2. 新都城一期物業	香港特別行政區政府環境保護署室內空氣質素資訊中心
大廈優質供水認可計劃 — 沖廁水 (金)	物業管理人： 1. 陽光中心 2. Strand 50 3. 富時中心 4. 永樂街 235 商業中心 5. 渣華道 108 號商業中心	香港特別行政區政府水務署
香港設施管理學會卓越設施管理獎 2019 — 商業樓宇 (卓越獎)	物業管理人：陽光中心	香港設施管理學會
香港設施管理學會卓越設施管理獎 2019 — 零售 (卓越獎)	物業管理人： 1. 上水中心購物商場 2. 新都城一期物業	香港設施管理學會
社會及管治		
商界展關懷	管理人	香港社會服務聯會
積金好僱主	1. 管理人 2. 物業管理人	強制性公積金計劃管理局
開心企業	1. 管理人 2. 物業管理人	香港提升快樂指數基金

環境、社會及管治報告

環境、社會及管治報告指引內容索引

層面	關鍵績效指標	說明	相應章節
A. 環境			
A1 排放物	A1	一般披露	土地 — 引言、能源及碳排放、廢物及用水
	A1.1	排放物種類及相關排放數據	鑒於陽光房地產基金的業務性質，空氣污染物並非重要議題。
	A1.2	溫室氣體總排放量及密度	土地 — 能源及碳排放；表現概要
	A1.3	所產生有害廢棄物總量及密度	表現概要
	A1.4	所產生無害廢棄物總量及密度	表現概要
	A1.5	描述減低排放量的措施及所得成果	土地 — 能源及碳排放、氣候變化
	A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法、減低產生量的措施及所得成果	土地 — 廢物及用水
A2 資源使用	A2	一般披露	土地 — 引言、能源及碳排放、廢物及用水
	A2.1	按類型劃分的直接及/或間接能源總耗量及密度	土地 — 能源及碳排放；表現概要
	A2.2	總耗水量及密度	土地 — 廢物及用水；表現概要
	A2.3	描述能源使用效益計劃及所得成果	土地 — 能源及碳排放
	A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題、提升用水效益計劃及所得成果	土地 — 廢物及用水
	A2.5	製成品所用包裝材料的總量（以噸計算）及（如適用）每生產單位佔量	鑒於陽光房地產基金的業務性質，包裝材料並非重要議題。
A3 環境及天然資源	A3	一般披露	土地 — 引言、綠色建築、能源及碳排放、廢物及用水、氣候變化
	A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動	土地 — 綠色建築、能源及碳排放、廢物及用水、氣候變化

層面	關鍵績效指標	說明	相應章節
B. 社會			
B1 僱傭	B1	一般披露	人力 — 引言
	B1.1	按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分的僱員總數	人力 — 引言；表現概要
	B1.2	按性別及年齡組別劃分的僱員流失比率	表現概要
B2 健康及安全	B2	一般披露	人力 — 健康與安全
	B2.1	因工作關係而死亡的人數及比率	人力 — 健康與安全；表現概要
	B2.2	因工傷損失工作日數	人力 — 健康與安全；表現概要
	B2.3	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法	人力 — 健康與安全
B3 發展及培訓	B3	一般披露	人力 — 培訓及發展；表現概要
	B3.1	按性別及僱員類別劃分的受訓僱員百分比	表現概要
	B3.2	按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數	人力 — 培訓及發展；表現概要
B4 勞工準則	B4	一般披露	人力 — 引言
B5 供應鏈管理	B5	一般披露	夥伴關係 — 供應鏈管理
B6 產品責任	B6	一般披露	夥伴關係 — 租戶滿意度及福祉
	B6.2	接獲關於產品及服務的應對方法	夥伴關係 — 租戶滿意度及福祉
	B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序	夥伴關係 — 租戶滿意度及福祉
	B6.5	描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法	夥伴關係 — 租戶滿意度及福祉
B7 反貪污	B7	一般披露	可持續發展管治 — 防止貪污及誠信
	B7.1	於匯報期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果	可持續發展管治 — 防止貪污及誠信
	B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法	可持續發展管治 — 防止貪污及誠信
B8 社區投資	B8	一般披露	夥伴關係 — 企業與非政府組織之策略性 夥伴關係；鄰近社區
	B8.1	專注貢獻範疇	鄰近社區 — 引言
	B8.2	在專注範疇所動用資源	鄰近社區 — 引言；表現概要

董事會及高級管理層

董事會



歐肇基先生
主席兼非執行董事

歐先生，73歲，自2010年出任管理人之主席兼非執行董事。歐先生於2005年12月至2011年6月期間擔任恒基地產之執行董事及首席財務總監，自2011年7月起退任首席財務總監一職，調任為恒基地產之非執行董事；並於2012年12月調任為恒基地產之獨立非執行董事，直至2015年6月退任為止。歐先生自2018年12月起再度擔任恒基地產獨立非執行董事。歐先生現時亦為恒基兆業發展有限公司及九龍倉置業地產投資有限公司之獨立非執行董事，以及香港小輪（集團）有限公司及美麗華酒店企業有限公司之非執行董事，該等公司之股份均於聯交所主板上市。

歐先生為一位資深銀行家，曾於1993年10月至1998年3月期間擔任恒生銀行有限公司之行政總裁，其後亦於1998年9月至2002年4月在新加坡之華僑銀行有限公司任職行政總裁。彼曾為多間主要公司之非執行董事，包括香港上海滙豐銀行有限公司、香港鐵路有限公司及恒隆集團有限公司。歐先生曾擔任九龍倉集團有限公司之獨立非執行董事直至2017年11月23日。歐先生曾接受專業會計訓練，為英格蘭及威爾斯特許會計師公會、英國特許公認會計師公會及香港會計師公會之資深會員。



吳兆基先生
行政總裁兼執行董事

吳先生，56歲，自2006年起出任為管理人之行政總裁兼執行董事及負責人員。彼在物業投資、企業融資、資產管理及投資研究等範疇擁有逾30年經驗。

於1997年至2005年間，吳先生為一間從事物業發展及投資之上市公司之執行董事，在此之前，彼任職於銀行界，並於香港多間國際金融機構擔任高級研究及資產管理方面的要職。

吳先生持有美國史丹福大學工程經濟系統（已易名為管理科學及工程）理學碩士學位及加拿大多倫多大學經濟及統計理學學士學位（優異）。彼為香港董事學會的資深會員。



郭炳濠先生
非執行董事

郭先生，67歲，自2006年起出任為管理人之非執行董事。彼亦自1993年12月起為恒基地產（於聯交所主板上市之公司）之執行董事。

郭先生持有倫敦大學（工程）（土木工程組）榮譽理學學士學位、倫敦大學城市學院之商學院行政管理理學碩士學位及香港大學測量學（房地產發展）深造文憑。彼為英國皇家特許測量師學會資深會員及英國特許銀行學會會員。彼曾擔任香港大學工商管理碩士課程的兼職講師，現時亦為香港大學建築學院房地產及建設系名譽教授。

郭先生於金融及業務管理方面累積逾35年經驗，包括自1987年起負責恒基地產集團旗下公司之企業投資、融資及財務管理，以及項目管理事務；當中包括集團重組、私有化計劃及企業收購等工作。



關啟昌先生
獨立非執行董事

關先生，70歲，自2006年起出任為管理人之獨立非執行董事。彼曾於美林證券集團任職，並出任其亞太區總裁。彼現為企業顧問公司——馬禮遜有限公司之董事總經理。彼亦為高德置地控股有限公司（一間國內之商業地產公司）的董事會主席。

彼為中國地產集團有限公司之非執行董事及為永嘉集團控股有限公司、綠地香港控股有限公司、熊貓綠色能源集團有限公司及長江生命科技集團有限公司之獨立非執行董事。彼亦為港燈電力投資管理人有限公司（為港燈電力投資之受託人——經理）及港燈電力投資有限公司之獨立非執行董事。於2014年1月至2018年2月期間，關先生曾為綠色動力環保集團股份有限公司之獨立非執行董事。上述均為於聯交所主板上市之公司/信託。

關先生持有新加坡大學（已易名為新加坡國立大學）會計（榮譽）學士學位。彼為澳洲特許會計師公會、香港會計師公會及香港董事學會之資深會員。彼於1992年完成史丹福行政人員課程。

董事會及高級管理層



謝國生博士
獨立非執行董事

謝博士，63歲，自2006年起出任為管理人之獨立非執行董事。彼現為香港大學經濟及工商管理學院首席講師及課程統籌主任。

謝博士在多方面均有著作，包括房地產金融及經濟、金融條例及資本市場及投資。彼亦為認可財務策劃師考試委員會成員。現時謝博士為新界鄉議局之當然委員及太平紳士。彼亦為永利地產發展有限公司及共享集團有限公司之獨立非執行董事，該等公司之股份均於聯交所主板上市。

謝博士持有美國密歇根州立大學金融學博士學位。彼亦為美國精算師學會之專業會員及香港董事學會之會員。



郭淳浩先生
獨立非執行董事

郭先生，56歲，自2016年起出任為管理人之獨立非執行董事。郭先生持有劍橋大學文學學士學位。彼自1989年晉身銀行界，於香港及亞洲之企業融資、投資銀行及商業銀行業務方面擁有超過25年經驗。郭先生在2015年10月從銀行業退休前，曾在多間國際金融機構（包括瑞信及渣打銀行）擔任要職。

郭先生為易鑫集團有限公司（於聯交所主板上市之公司）之獨立非執行董事。彼為香港董事學會之資深會員，現時亦為證券及期貨事務監察委員會之程序覆檢委員會之委員。



1. 葉美鈴女士
2. 黃志明先生
3. 布展菲女士
4. 盧玉芳女士
5. 庾愷善女士
6. 哈億逸先生
7. 鍾小樺女士
8. 吳兆基先生

高級管理層

吳兆基先生 行政總裁兼執行董事及負責人員

吳先生負責施行董事會所制訂之策略及目標，確保陽光房地產基金之運作乃按照已訂立的策略、政策及規例。此外，彼負責管理人之日常管理及業務運作。

其工作經驗詳載於第 56 頁「董事會」一節。

黃志明先生 資產管理總監及負責人員

黃先生負責的眾多事項中，包括推動陽光房地產基金物業組合的營運表現，並向行政總裁及董事會就資產增值的策略提出方案及建議；及就陽光房地產基金市務策略與業務發展計劃的發展和實行作出指引。彼亦為若干陽光房地產基金之特定用途公司之董事，該等特定用途公司主要從事物業投資。

黃先生於物業行業擁有逾 25 年的租賃及管理經驗。黃先生於 2006 年至 2010 年 4 月間為陽光房地產基金之物業管理人的首席租賃行政經理。在此之前，黃先生於 2005 年至 2006 年任職恒基地產為租務經理。黃先生於

加入恒基地產前，由 1990 年至 2005 年間任職於恒隆地產有限公司，1994 年至 2005 年期間出任其物業經理。

黃先生持有香港大學工程學士學位及香港公開大學企業管治碩士學位。黃先生持有香港地產代理個人牌照。

盧玉芳女士 首席財務總監及負責人員

盧女士主要負責陽光房地產基金之整體財務管理，包括但不限於財務報告、稅務及現金流量管理、控制資本開支、對各項財務事宜及預算案之編製進行審閱並作出建議。彼亦為若干陽光房地產基金之特定用途公司之董事，該等特定用途公司主要從事物業投資，提供財務及庫務功能。

盧女士於財務管理及公司秘書方面擁有逾 25 年經驗。彼於加入管理人之前，亦曾在新加坡上市之傳媒公司擔任首席財務主管。

盧女士持有香港中文大學工商管理學士學位。彼為英格蘭及威爾斯特許會計師公會、英國特許公認會計師公會及香港會計師公會之資深會員。

董事會及高級管理層

葉美鈴女士

投資及投資者關係總監及負責人員

葉女士負責的眾多事項中，包括制訂及執行管理人為陽光房地產基金訂立的投資計劃、策略及政策，物色及評估與陽光房地產基金投資策略一致的潛在收購或出售機會。彼亦負責與陽光房地產基金之基金單位持有人、投資者及其他主要持份者溝通。

葉女士擁有逾15年的企業融資、投資及審計經驗。彼於加入管理人之前，曾於恒基地產之全資附屬公司—恒基(中國)投資有限公司擔任財務總監及副投資總監。於2010年至2014年間，於中國光大控股有限公司擔任投資總監。

葉女士持有香港科技大學理學碩士(投資管理學)學位及香港中文大學工商管理學士學位。彼為香港會計師公會之會員。

哈億逸先生

高級經理 — 營運及行政

哈先生負責的眾多事項中，包括人力資源管理、採購及行政支援，確保資訊科技系統的最高效率與營運，及支援管理人的核心管理職能。

哈先生擁有逾20年的財務管理及行政經驗，包括曾於2000年至2003年間擔任恒基數碼科技有限公司之附屬公司—裕基科技有限公司的財務及行政主任。

哈先生持有英國倫敦大學財務學理學碩士學位、美國柏克萊加州大學市場學專業文憑，以及加拿大英屬哥倫比亞大學經濟學士學位。

布展菲女士

經理 — 內部稽核

布女士負責的眾多事項中，包括規劃及進行合規、營運監控及風險管理之審核，以及協助內部監控系統之設計及執行。

布女士於財務報表審計及內部審核擁有逾15年經驗。在加入管理人之前，布女士於2005年至2017年間任職長江和記實業有限公司之內部稽核經理。

布女士持有香港大學工程學士學位。彼為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會之會員。

庾愷善女士

法規經理

庾女士負責的眾多事項中，包括策劃及落實完善的內部監控系統，確保陽光房地產基金及管理人符合所有相關法例、規則及規例之要求。

庾女士在合規、公司秘書、財務和審計方面經驗豐富。於加入管理人之前，彼為一間香港上市的房地產投資信託基金之管理人的合規經理和公司秘書。庾女士持有香港科技大學環球商業管理及會計的工商管理學士學位。彼為香港會計師公會之會員、特許財務分析師以及香港特許秘書公會及特許公司治理公會(前稱英國特許秘書及行政人員公會)之會員。

鍾小樺女士

公司秘書

鍾女士於2008年加入管理人，由2011年11月起出任為公司秘書。鍾女士於公司秘書方面擁有逾25年經驗，彼於加入管理人之前，為一間曾於聯交所主板上市公司之助理公司秘書。



1. 李喬明先生
2. 何菊芳女士
3. 潘洪德先生

鍾女士持有香港城市大學會計學文學士學位。彼為香港特許秘書公會及特許公司治理公會（前稱英國特許秘書及行政人員公會）之會員。

李喬明先生 總經理

李先生負責制定及執行物業管理人的業務計劃及策略與業務發展。李先生於香港地產界擁有逾25年之市場推廣、租務及物業管理經驗。彼於加入物業管理人之前，任職恒基地產租務部之租務經理。

李先生持有香港中文大學社會科學學士學位及英國雷丁大學（房產管理）理學學士學位。李先生持有香港地產代理個人牌照。

潘洪德先生 副總經理 — 物業管理

潘先生與總經理合作監督物業管理人的樓宇運作。

潘先生於物業管理方面擁有逾30年經驗。彼於加入物業管理人之前，出任恒基地產租務部之管業經理。

潘先生持有英國雷丁大學建築及房地產工商管理碩士學位、香港大學文學士學位及香港大學專業進修學院地產行政專業文憑。彼亦為英國皇家特許測量師學會專業會員及香港測量師學會會員。

何菊芳女士 副總經理 — 租賃

何女士協助總經理監察物業管理人的市場推廣及租賃管理等職能。

何女士於物業租務方面擁有逾25年經驗。彼於加入物業管理人之前，任職新鴻基地產租務部之高級租務經理。

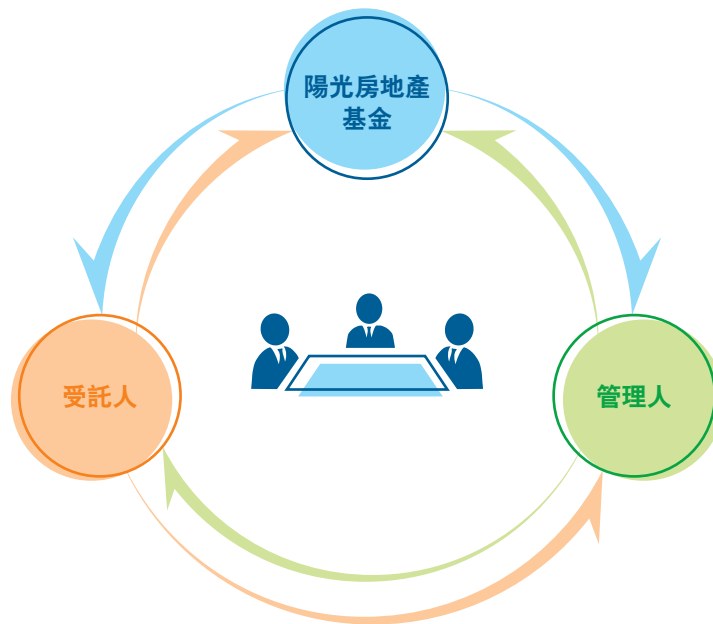
何女士持有香港大學（房地產）理科碩士學位，香港大學測量學（房地產發展）研究文憑及香港大學專業進修學院物業發展文憑。何女士持有香港地產代理個人牌照。

企業管治報告

管理人致力維護高水平之企業管治。管理人已建立一個健全的企業管治架構，以確保遵循所有相關法例及法規。此架構由五個主要元素支持：監督及制衡、風險管理、內部監控、溝通及透明度。

🔍 監督及制衡

受託人及管理人



受託人

受託人乃根據受託人條例（香港法例第 29 章）註冊之信託公司，並根據房地產基金守則符合資格作為根據證券及期貨條例（香港法例第 571 章）認可之集體投資計劃之受託人。

受託人負責（其中包括）代表基金單位持有人妥善地保管陽光房地產基金的資產，同時監督管理人之活動以確保遵循信託契約及適用於陽光房地產基金之監管規定。

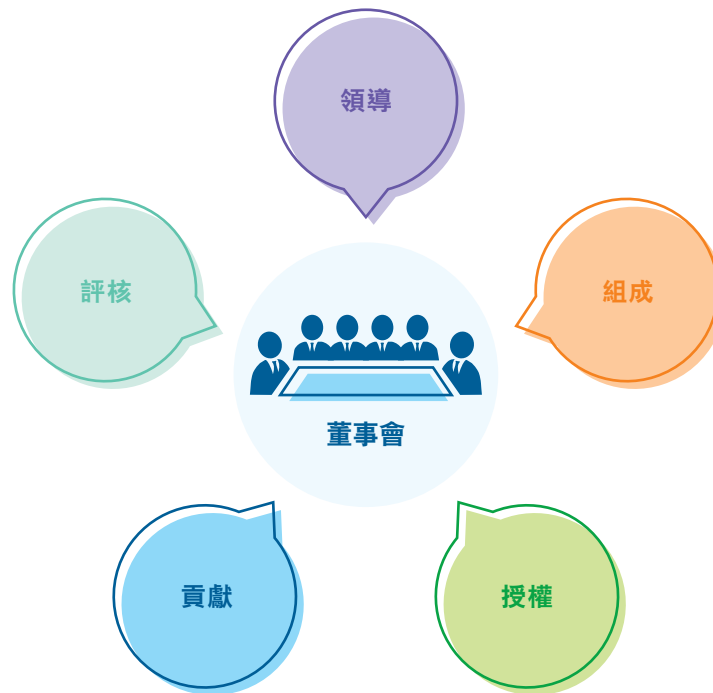
管理人

管理人乃根據證券及期貨條例第 V 部發牌，並獲證監會核准管理陽光房地產基金。管理人現時有五位負責人員。

管理人負責管理及營運陽光房地產基金，確保陽光房地產基金的資產於財務及經濟方面得到專業管理，並完全以基金單位持有人之利益為依歸。

管理人之董事會

董事會負責管理人之整體管理及企業管治，並融會以下核心元素以確保董事會之效益：



領導

- 董事會帶領陽光房地產基金規劃企業策略及方向，並監察管理人之日常管理及企業管治。
- 董事會之主席（「主席」）領導和確保董事會履行其職責，並及時就所有關鍵議題進行討論。董事會提倡公開的文化，促進管理人之董事（「董事」）作出有效貢獻及董事之間的良好關係。

組成










- 董事會現時有六名董事，當中包括一位兼任行政總裁之執行董事、兩位非執行董事（包括主席）及三位獨立非執行董事。

平衡權力及職權

- 主席及行政總裁之角色分開，並由兩位不同人士擔任。
- 董事之間（尤其主席與行政總裁之間）並無財務、業務、家屬或其他重大/相關的關係存在。

董事會成員多元化

- 管理人之董事會成員多元化政策列明實現董事會多元化的方法。董事會候選人之甄選基於多項因素，包括但不限於年齡、文化及教育背景、性別、知識、服務年資及專業經驗或技能。最終決定將取決於候選人的才幹及其可為董事會帶來的貢獻。董事會之薪酬及提名委員會（「薪酬及提名委員會」）監察此政策的執行，並不時對政策作出檢討。

年齡	董事職銜及服務年資		
51-60			 執行
61-70			 獨立非執行
>70			 非執行
			 服務年資

董事之提名及委任

- 管理人之提名政策列出用作評核及甄選董事候選人之委任及重新委任的因素，包括但不限於 (i) 相關資歷及經驗；(ii) 妥善、誠實及公平地履行職責的能力；(iii) 聲譽、品格、可靠性及誠信；(iv) 投入足夠時間予董事會的承諾；以及 (v) 候選人能為董事會帶來的潛在貢獻，如觀點、技能、經驗及其他多元化特質。薪酬及提名委員會或會委聘外部招聘顧問並按需要進行面試，及後會向董事會匯報其建議。
- 所有董事須於每屆管理人的股東週年大會上退任，惟可根據管理人的公司章程具資格獲重選。
- 現時非執行董事任期為三年。連續服務超過九年之獨立非執行董事之再度委任須由基金單位持有人以獨立普通決議案批准。隨附大會通告一同發送予基金單位持有人的通函及/或說明函件中，應載有董事會為何認為該非執行董事仍屬獨立人士及重選的原因。

授權

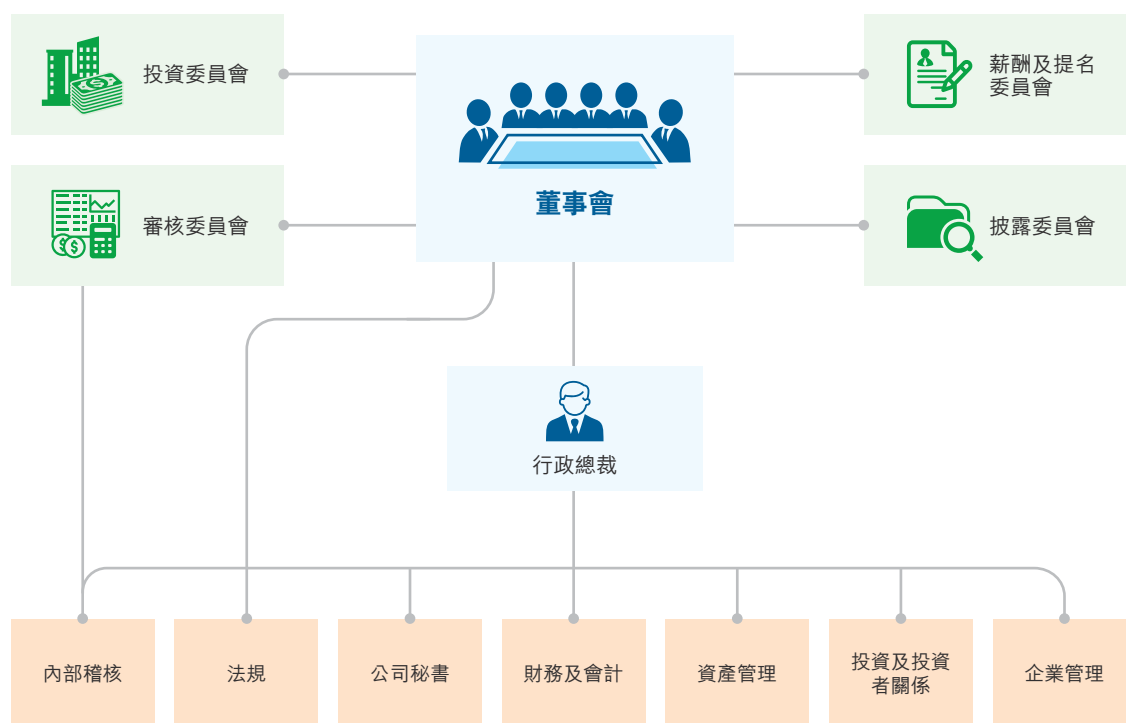
- 除載於管理人之合規手冊（「合規手冊」）內之保留事項必須先經董事會全體考慮外，董事會已將管理人的日常管理職務授權予指定董事委員會及管理團隊。

董事委員會

- 董事會已成立四個董事委員會（即投資委員會、審核委員會、薪酬及提名委員會及披露委員會）。
- 所有董事委員會均有清晰的職權範圍使彼等能妥善地履行職責，並向董事會匯報其決定及建議。

管理

- 管理團隊在行政總裁的領導下執行董事會制定的策略及目標。
- 管理人之管理職能授權予七個部門，並已設立清晰的管理架構以授權主要職責及職能（如下所示）。除各部門之間的定期溝通外，亦會定期舉行管理層會議，旨在促使策略執行及業務運作。



- 根據管理人與物業管理人訂立之物業管理協議（經不時修訂及補充），物業管理、租賃管理及市場推廣之服務已授權予物業管理人。

貢獻

- 董事會於每個財政年度舉行至少四次會議，約每季召開一次。
- 會議之書面通告於定期董事會會議舉行前至少十四天提供予各董事。董事會之批准乃透過於董事會會議上以大多數票通過的投票表決，或於所有董事簽署之書面決議案而取得。
- 鼓勵董事會成員積極貢獻董事會事務、作出獨立判斷及決定，並以符合陽光房地產基金最佳利益的方式行事。
- 所有董事均會參與持續專業培訓以發展並更新彼等的知識和技能，確保彼等能對董事會作出具知情和相關的貢獻。於相關年度，董事參與了下列活動，作為彼等持續培訓及專業發展的一部分：

董事	角色	出席培訓課程、研討會及講座	從會議及閱讀材料獲取最新資訊
歐肇基先生	主席兼非執行董事	有	有
吳兆基先生	行政總裁兼執行董事	有	有
郭炳濠先生	非執行董事	有	有
關啟昌先生	獨立非執行董事	有	有
謝國生博士	獨立非執行董事	有	有
郭淳浩先生	獨立非執行董事	有	有

- 董事會及董事委員會之主要職責及於相關年度履行之主要工作如下：



董事會

職責：

- 帶領及指導陽光房地產基金之企業策略及方向
- 監督陽光房地產基金之管理及管理人之企業管治

履行之工作：

- 批准陽光房地產基金之財務業績、業務計劃及資本開支預算
- 批准重新啟動陽光房地產基金之有擔保中期票據計劃
- 批准陽光房地產基金委聘新的環境、社會及管治顧問
- 批准陽光房地產基金之環境、社會及管治報告
- 批准陽光房地產基金之銀行信貸再融資
- 審批潛在物業收購機會
- 批准合規手冊之修訂，包括董事委員會之職權範圍
- 批准有關規管陽光房地產基金的管理之各項政策及指引之更新
- 檢視影響陽光房地產基金之風險環境及因素，包括相應的緩解措施、風險系數及風險偏好之陳述
- 檢視陽光房地產基金之內部監控系統



投資委員會

職責：

- 監督陽光房地產基金之投資及財務事宜
- 審閱投資策略及建議，以及內部監控
- 檢視與投資及財務相關風險之緩解措施
- 制訂資金管理及資本管理政策

履行之工作：

- 審閱及考慮陽光房地產基金之財務業績、營運數據、業務計劃及資本開支預算
- 檢討及制訂資本及資金管理策略，並修訂相關指引
- 評估潛在物業收購機會，並適時向董事會作出建議
- 評估陽光房地產基金之投資及財務風險
- 考慮並向董事會建議陽光房地產基金之銀行信貸再融資



審核委員會

職責：

- 確保風險管理及內部監控之質素及完整性
- 建議核數師之委任及檢討其表現
- 審閱財務報表之完整性、準確性、清晰度及公平度
- 確保遵守適用法例及法規之要求

履行之工作：

- 審閱內部審核報告及內部審核功能的成效
- 審閱陽光房地產基金之中期及年度業績
- 考慮並向董事會建議重新委任核數師及其審核費用
- 評估陽光房地產基金之風險環境及考慮相應的緩解措施
- 檢視及考慮風險管理及內部監控系統之成效
- 審閱陽光房地產基金進行之關連人士交易以確保符合房地產基金守則之要求及證監會之豁免條件
- 審視會計、內部審核及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗，以及員工所接受的培訓課程及有關預算的足夠性



薪酬及提名委員會

職責：

- 監督管理人的人力資源策略及政策，包括董事及管理團隊之繼任安排
- 檢討董事會及董事委員會之架構、規模和組成
- 評核董事會及董事委員會之表現，以及檢討獨立非執行董事之獨立性資格

履行之工作：

- 審閱及評估整體員工之表現
- 審批員工福利政策
- 考慮及批准薪酬及花紅建議
- 檢討董事會架構及評核董事會、董事委員會及其成員之表現



披露委員會

職責：

- 審閱向基金單位持有人發出之公司通訊所披露與陽光房地產基金之資訊相關的事宜
- 確保遵守適用之法例規定以及向公眾和監察機構披露的資訊之準確性及完整性

履行之工作：

- 審閱陽光房地產基金之公佈、新聞稿、中期報告及年報，以及其他發佈予基金單位持有人的公司通訊，以確保遵守法例規定
- 審閱向相關監管機構作出之公開申報
- 審閱新增規則及規例對陽光房地產基金及其特定用途公司的適用性

評核

- 董事會定期檢討其表現及成效。
- 於相關年度，董事會及董事委員會之成員以及董事之與會記錄如下：

會議類別 董事	與會次數/符合與會資格之會議次數					2019年 基金單位 持有人 週年大會
	董事會	投資 委員會	審核 委員會	薪酬及提名 委員會	披露 委員會	
歐肇基先生	8/8	4/4		2/2		1/1
吳兆基先生	8/8	4/4			2/2	1/1
郭炳濠先生	8/8					1/1
關啟昌先生	8/8		4/4	1/2	2/2	1/1
謝國生博士	8/8	4/4	4/4		2/2	1/1
郭淳浩先生	8/8	4/4	4/4	2/2		1/1

主席/董事委員會主席
 不適用

風險管理

董事會負着持續監督陽光房地產基金的風險管理及內部監控系統的整體責任，並確保該等系統持之有效。

管理人知悉風險管理的重要性，並致力根據董事會採納的風險管理政策建立及維持一個穩固的風險管理架構，以確保業務得以長期營運及持續。

陽光房地產基金的風險管治架構可以一個問責及負責制的「三道防線」框架描繪。

「第一道防線」指由各部門及營運單位作為風險擁有者識別及管理日常營運風險。「第二道防線」由風險專責小組*負責，監督風險監控程序及監察風險管理常規的成效。最後，內部稽核部門負責「第三道防線」，就(i)整體遵循風險管理架構；及(ii)風險擁有者就識別的風險因素所施行的監控及緩解措施之成效向董事會提供保證。

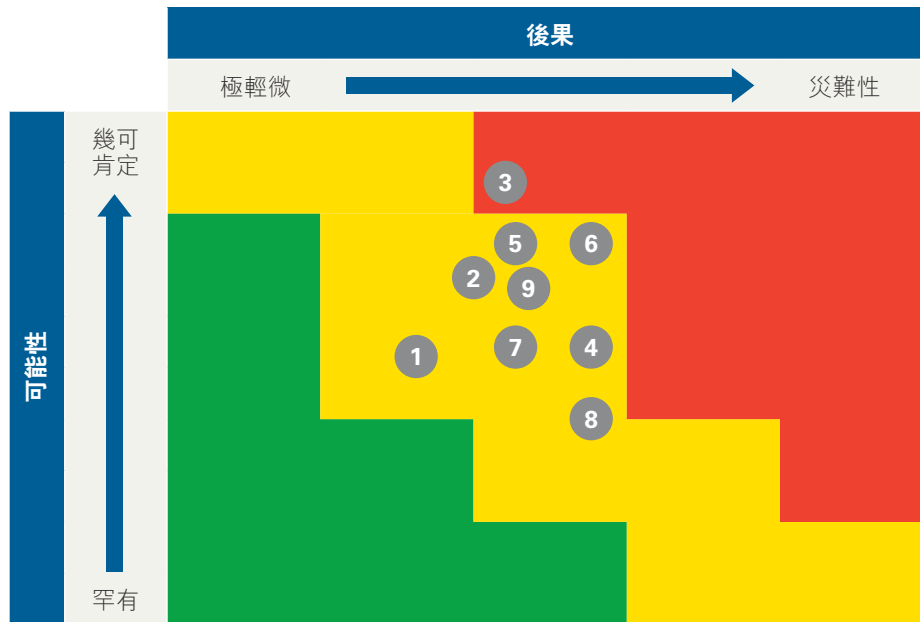
* 風險專責小組包括行政總裁、首席財務總監、風險經理（由法規經理擔任）及兩名來自不同部門及營運單位之輪任成員。

企業管治報告

風險管治架構及過程



風險熱力圖



以上之風險熱力圖展示陽光房地產基金於2020年6月30日其首要風險的可能性及後果。董事會已審閱並認同陽光房地產基金的風險容忍範圍及風險偏好之陳述。

基於風險專責小組之建議及對急速改變的營運環境之充分考慮，董事會已批准陽光房地產基金於2020年6月30日之首要風險，詳述於此年報第72頁至73頁。與此同時，管理人已制定強化的監控及程序以緩解此等新增及經修訂的風險。

陽光房地產基金首要風險之概述

風險編號	描述	性質	主要監控
1 已修定	因2019冠狀病毒病爆發而影響工作	人力資源	<ul style="list-style-type: none"> • 確保各部門有適當的溝通渠道及應變安排 • 於不同辦公室（或在家）分組工作，以減少交叉感染及對業務運作之影響 • 提供適當的資訊科技支援以便利在家辦公安排
2	大部分收入依賴物業組合中的主要物業	財務及投資	<ul style="list-style-type: none"> • 維持多元化或均衡之寫字樓及零售物業組合 • 尋求合適的收購機遇
3 新	由於香港經濟急劇下行以致續租租金負增長、較高拖欠率及空置率	財務及營運	<ul style="list-style-type: none"> • 密切監控應收租金 • 有需要時向特定租戶提供租金紓困措施，更具彈性的租約條款及租賃重組 • 辨識從事必需品行業之新租戶 • 及早與現有及潛在租戶展開商討 • 更密切地監察租務市場及檢討租務條款
4	因樓宇設施/狀況欠完善而引起之事故	營運	<ul style="list-style-type: none"> • 定期審視及檢查外牆、冷氣機喉管及水管 • 確保具備足夠的保險
5 新	工作模式及消費者開支之結構性轉變或會減少對寫字樓及零售空間的需求	財務及營運	<ul style="list-style-type: none"> • 重新調配租務組合中的行業組合，以配合工作模式及消費者行為的轉變 • 推行富創意的推廣及市場活動，以提升消費者的購物體驗及忠誠度 • 改善物業設施以增加其競爭力 • 密切監察物業收購/出售機會的市場趨勢，以改善物業組合的競爭力 • 探索與新業務夥伴的商業機遇及協作

風險編號	描述	性質	主要監控
6	與稅務局就開支扣減之稅務爭議之影響	財務	<ul style="list-style-type: none"> 尋求稅務顧問及法律顧問的建議，並為潛在稅項負債作出撥備 就任何新進展及對分派之影響知會投資者
7	網絡安全	營運	<ul style="list-style-type: none"> 實行防護措施，包括安裝防毒軟件及防火牆 設立系統備份機制以作數據復原 委聘外部資訊科技顧問定期評估風險 為員工提供適當的培訓
8 已修定	因2019冠狀病毒病爆發而影響物業管理運作	營運	<ul style="list-style-type: none"> 備妥緊急應變計劃並不時作出檢討 與租戶和員工保持切實有效的溝通渠道
9 新	財務業績未能達到投資者的期望	聲譽	<ul style="list-style-type: none"> 與潛在投資者和基金單位持有人進行積極溝通 及時披露重大信息

內部監控

內部監控架構

審核委員會協助董事會監督陽光房地產基金之風險管理及內部監控系統的成效。內部稽核部門進行獨立審閱，以確保營運程序與內部監控之充足性、有效性及效率。內部稽核部門根據審核委員會批准之三年策略性審核計劃進行財務、營運及合規審閱、經常性與特別審閱、欺

詐調查及程序效率檢討。涵蓋主要審閱結果、改善建議及實行狀況的摘要報告按季呈交予審核委員會。

內部監控系統

陽光房地產基金的風險管理及內部監控系統旨在管理而非消除未能達致業務目標之風險，並因此僅就免除重大的失實陳述或損失提供合理而非絕對之保證。該系統的主要監控組成部分包括：

監控環境

- 已建立一個清晰的組織架構，界定明確的職責和授權的權限，有助於職責分工及監控。
- 已採納行為守則、防止欺詐政策及違規舉報政策，以強化董事及員工於營運各方面之道德標準與誠信，並提供舉報不道德行為的機制。

風險評估

- 已制定風險管理系統以識別、評估及管理可能對達致業務目標有所影響的各類風險。詳情請參閱載列於第 69 頁至 73 頁之「風險管理」。
- 已建立欺詐風險登記冊以識別特定的欺詐計劃及風險，同時評估其重要性及相關監控措施以便持續監察。

監控工作

- 已建立一系列主要政策與程序以確保相關的管理指令及風險應對措施得以執行，包括核實和批准，審閱及保障資產。

資訊與溝通

- 已訂立程序及系統以收集及報告營運、財務及合規之相關資料，從而令機構內部以及與外部持份者保持有效溝通。
- 已採納內幕消息政策以確保內幕消息按適用之法例及規例，平等及適時地處理及向公眾發佈。已就保護及處理內幕消息制訂程序。禁止董事及管理人之員工在未獲授權之情況下披露機密資料，或利用該等資料謀取個人利益，或與公眾及/或陽光房地產基金利益衝突。

監察工作

- 內部稽核部門定期檢視主要風險領域，以核實監控是否存在並運作良好，及確保遵守內部政策及監管規定。就內部監控不足之情況會及時與負責部門溝通，以採取修正行動。

風險管理及內部監控系統之年度檢討結果

於相關年度，審核委員會檢討陽光房地產基金之風險管理及內部監控系統的成效，涵蓋所有重要的監控，包括財務、營運及合規。內部稽核部門協助審核委員會透過定期審閱及就風險管理系統作出年度評估，以及審閱各營運部門呈交之內部監控年度自我評估及系統成效確認，以進行檢討程序。董事會根據審核委員會的建議，確認陽光房地產基金之風險管理及內部監控系統屬有效且充分，亦無發現任何重大關注事項。

董事會亦透過審核委員會檢討管理人於會計、財務報告及內部審核職能方面的資源，員工資歷及經驗，培訓及預算，並認為相關資源屬充足。

利益衝突及業務競爭

管理人及物業管理人皆為恒基地產之間接全資附屬公司。管理人之主席兼非執行董事為恒基地產及其若干附屬公司及/或有聯繫者之董事。管理人之另一位非執行董事亦為恒基地產及其若干附屬公司及/或有聯繫者之董事。恒基地產及其若干附屬公司及有聯繫者從事（其中包括）於香港及以外地區之零售、寫字樓及其他物業之發展、投資及管理。

因此，管理人或會於收購及出售投資時，或於陽光房地產基金作為一方而恒基地產作為另一方的相關交易中，與恒基地產構成利益衝突。管理人及物業管理人亦或會與恒基地產在物色及爭取潛在租戶時產生利益衝突。

此外，總估值師或會提供非物業估值服務予陽光房地產基金，並有可能構成潛在之利益衝突。

為確保有關陽光房地產基金之利益衝突能妥善地管控，已採取（包括但不限於）以下各種控制措施：

1. 管理人不會管理陽光房地產基金以外之任何其他房地產基金，亦不會管理陽光房地產基金所擁有以外之任何其他房地產資產；
2. 管理人具備獨立於其股東而運作之職能部門及系統；
3. 管理人已建立內部監控系統，以確保陽光房地產基金之關連人士交易受到監察及按符合房地產基金守則之條款及證監會授予之豁免進行，而任何其他潛在利益衝突的情況亦得以匯報及監察；
4. 有潛在利益衝突之董事須向董事會披露其利益及就有關事宜放棄投票，以及不得計入該決議案之法定人數內；
5. 存置一份董事擔任其他董事、及高級行政人員職務之登記冊，並不時更新；及
6. 如有提供租賃代理服務，則需向總估值師取得確認，在其保密及利益衝突的責任方面，已制定對員工的嚴格內部監控及指引，以及就所提供之該等服務不會影響其作為總估值師的表現或損害其獨立性。

管理人保證具備履行業務的能力，並以陽光房地產基金及基金單位持有人之最佳利益為原則，繼續履行對陽光房地產基金之職責。

管理人確認於相關年度董事或與該董事有關連的實體並無在陽光房地產基金的重要交易，安排或合約中擁有重大權益。

企業管治報告

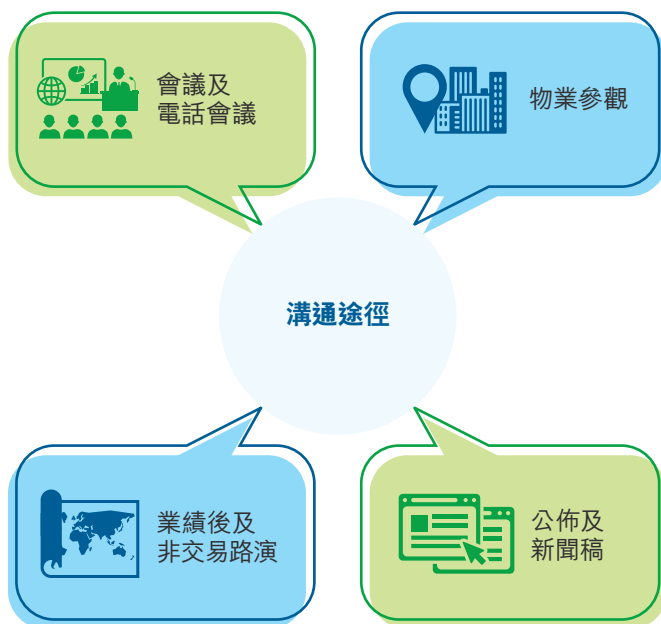
溝通

投資者關係

管理人致力提供高透明度及有效之溝通平台，以確保基金單位持有人及投資界得悉有關陽光房地產基金之持續發展的資料。管理人相信從投資界所取得之回應及意見，對擬定陽光房地產基金之未來策略性方向尤為重要。

管理人設有投資者關係團隊，並透過多項互動方式與投資者及分析員聯繫及保持對話。

與投資者的聯繫透過以下不同方式進行：



此外，投資者及基金單位持有人可以電郵或郵遞方式聯絡管理人的投資者關係組以向董事會垂詢。詳情請參閱第163頁之「公司資料」。

基金單位持有人大會

基金單位持有人大會為基金單位持有人提供溝通的渠道，以便對陽光房地產基金之業務及營運表現更為了解。

於相關年度，基金單位持有人週年大會於2019年10月30日舉行，有關向管理人授出一般授權以代表陽光房地產基金於市場上回購基金單位之普通決議案已於大會上獲得批准。

透明度

年報及中期報告

陽光房地產基金的財務報表乃根據香港公認會計準則編製。根據房地產基金守則，陽光房地產基金之年報及財務報表須於每個財政年度結束後四個月內刊發及分派予基金單位持有人，而中期報告則須於相關期間結束後兩個月內刊發及分派予基金單位持有人。

業績公佈及其他資訊

根據房地產基金守則之規定，陽光房地產基金每半年發佈業績公佈。

管理人慣常於發佈業績公佈後隨即向基金單位持有人、投資者、分析員及/或新聞界作出簡述。相關演示資料及業績公佈均透過陽光房地產基金之網站讓公眾人士閱覽。

管理人根據相關法規要求適時公佈有關陽光房地產基金之重大資料及發展，讓基金單位持有人能夠獲悉陽光房地產基金之最新情況。倘有需要，管理人或會隨後召開簡報會向分析員及新聞界作簡述。管理人亦會每年兩次主動發放陽光房地產基金之營運統計數據。

其他法規及披露事宜

遵守合規手冊及企業管治守則

管理人已採納一套載有規管陽光房地產基金的管理及營運之主要流程、內部監控及系統、企業管治政策和其他政策及程序的合規手冊。於相關年度，管理人已於重大方面遵守合規手冊內之條文。

於相關年度，管理人及陽光房地產基金亦已遵守上市規則附錄 14 企業管治守則之適用守則條文。

遵守買賣守則

管理人已採納一項守則以監管董事進行陽光房地產基金之證券買賣（「買賣守則」），其條款不遜於上市規則附錄 10 之規定。買賣守則亦適用於管理人。此外，視乎董事會的決定，該買賣守則可適用於管理人之高級行政人員、高級人員、僱員或陽光房地產基金的特定用途公司之董事。上市規則的若干限制及須作出通知之規定經修改後採納於買賣守則，應用於管理人代表陽光房地產基金作出之基金單位回購。

根據買賣守則，任何有意買賣陽光房地產基金任何證券之董事須首先了解證券及期貨條例關於（其中包括）內幕交易及市場失當行為之規定，猶如該等證券及期貨條例之規定亦適用於陽光房地產基金之任何證券。

任何董事若知悉或擁有任何內幕消息，或任何陽光房地產基金擬進行（包括但不限於）屬上市規則第 14 章項下須予公佈的交易（猶如該等規則適用於陽光房地產基金）或房地產基金守則項下的關連人士交易之任何收購或出售之磋商或協定，必須立即暫停買賣陽光房地產基金任何證券，直至 (i) 根據房地產基金守則及上市規則任何適用條文就相關資料已作出適當披露；或 (ii) 上述有關擬進行收購或出售之磋商或協定已失效。知悉相關磋商或協定或任何內幕消息之董事須提醒其他不知情的董事，指出或會有尚未公佈的內幕消息，以及彼等不得在該期間買賣陽光房地產基金之任何證券。

一般而言，董事在未獲授權之情況下不得披露任何機密資料，亦不得利用該等資料為其本人或其他人士謀取利益。

已向所有董事及管理人作出特定查詢，彼等均確認其於相關年度一直遵守買賣守則所規定之標準。

董事資料

自刊發最近期中期報告之後，管理人並無獲悉任何董事資料之變更。董事之履歷詳情載於第 56 至 58 頁之「董事會及高級管理層」內。

獨立性之確認

各獨立非執行董事已參照合規手冊內企業管治政策所載之因素，其中包括相互擔任對方公司的董事職務或透過參與其他公司或團體與其他董事有重大聯繫，就其獨立性向管理人提供年度書面確認。按照該等確認，管理人認為各獨立非執行董事均屬獨立人士。

企業管治報告

基金單位持有人的權利

根據信託契約，各大會通告須於有關大會召開至少十個營業日前送交基金單位持有人，倘擬於該大會上提呈審議特別決議案，則須至少二十一日前發出通告予基金單位持有人；而就基金單位持有人週年大會而言，須於至少二十個營業日前發出通告予基金單位持有人。會議通告內將列明大會之地點、日期和時間以及將於會上提呈之任何決議案之詳情。

按信託契約之規定，提呈大會作表決之任何決議案，須以點票方式表決，惟大會主席可按誠實有信用之原則作出酌情決定，容許純粹有關程序或行政事宜之決議案以舉手方式表決的情況除外。大會之投票表決結果須以公佈方式刊發，及刊載於陽光房地產基金及聯交所之網站。

根據信託契約，不少於兩名基金單位持有人（登記為合共持有不少於10%當時之已發行之基金單位）可以書面要求管理人召開基金單位持有人大會。基金單位持有人如欲向管理人提出任何該等要求，可參閱第163頁之「公司資料」，以取得管理人的聯絡詳情。受託人或管理人可隨時召開基金單位持有人大會。

須由基金單位持有人以特別決議案決定之事項

根據信託契約，（包括但不限於）下列事項須由基金單位持有人以特別決議案方式通過：

- 信託契約的更改、修改、改動或新增；
- 撤換受託人；
- 出售由購入起計不足兩年之房地產項目；
- 終止或合併陽光房地產基金；
- 更改陽光房地產基金之投資政策及目標；及
- 對受託人或管理人之最高酬金（信託契約許可之額外費用除外）之增加或對其酬金結構之更改。

回購、出售或贖回基金單位

管理人根據由基金單位持有人授出的回購基金單位之一般授權，於相關年度（2020年3月份）代表陽光房地產基金在聯交所回購合共1,000,000個基金單位，總代價約為港幣4.5百萬元（不包括回購基金單位之費用）。該等回購之每基金單位最高及最低價格分別為港幣4.60元及港幣4.27元。所有回購之基金單位已於相關年度結束前全數註銷。

除上文所披露者外，於相關年度，陽光房地產基金或其全資擁有及控制之實體概無其他購入、出售或贖回基金單位。

相關投資

於2020年6月30日，陽光房地產基金之相關投資（定義見房地產基金守則第7.2B條）的全面投資組合載列如下：

金融工具 ¹ 及 發行機構	主要上市	貨幣	總成本 (港幣千元)	按市價計值 (港幣千元)	佔陽光房地產 基金資產總值 之百分率 ^{2,3}	信貸評級
CHALHK 4 ⁷ / ₈ 09/07/21 Chalco Hong Kong Investment Company Limited	聯交所	美元	23,432	23,902	0.12	惠譽國際 A-
COGO 4 ⁷ / ₈ 06/01/21 中國海外宏洋財務 IV (開曼) 有限公司	聯交所	美元	15,739	15,832	0.08	標準普爾 BBB- 穆迪 Baa2 惠譽國際 BBB
ICBCAS 5 ¹ / ₈ 11/30/20 中國工商銀行(亞洲)有限公司	新加坡交易所 有限公司	美元	20,911	19,658	0.10	標準普爾 A- 穆迪 Baa2
NWDEVL 5 09/06/22 New World Capital Finance Limited	非上市	港元	10,400	10,681	0.06	不適用
YUEXIU 4 ⁷ / ₈ 04/19/21 卓裕控股有限公司	聯交所	美元	22,021	22,048	0.12	穆迪 Baa3 惠譽國際 BBB-
CJIANT 4 ¹ / ₂ 09/20/21 Kingsheng (BVI) Company Limited	聯交所	美元	15,635	15,945	0.08	惠譽國際 A+
YXREIT 4 ³ / ₄ 04/27/21 Yuexiu REIT MTN Company Limited	聯交所	美元	10,152	10,237	0.05	標準普爾 BBB- 穆迪 Baa3
總計			118,290	118,303	0.61	

於2020年6月30日，相關投資之按市價計值連同陽光房地產基金之其他非房地產資產之合併價值，佔陽光房地產基金之資產總值約3.9%，低於房地產基金守則規定之25%。

相關投資的全面投資組合在每個曆月結束後的五個營業日內於陽光房地產基金之網站作出每月更新。

附註：

- 全部金融工具皆為債券及其描述均源自彭博。
- 所得出之百分率乃將投資於2020年6月30日的按市價計值與陽光房地產基金資產總值作比較。
- 資產總值指已就宣佈之末期分派作出調整之總資產。總資產及末期分派分別載列於本年報第114頁及第117頁。

企業管治報告

進一步發行基金單位

任何進一步發行之基金單位，均須遵守房地產基金守則所載之優先購買規定。根據該等規定，進一步發行基金單位時，除非符合房地產基金守則外，一般須按比例優先向現有基金單位持有人發售。如新基金單位並非按比例發售，則須經基金單位持有人以普通決議案方式批准，除非在有關財政年度內發行的基金單位總數相對前一個財政年度終結日的已發行基金單位總數增加不超過20%。

於相關年度，於2019年10月及2020年4月發行予管理人合共10,705,957個新基金單位作為支付部分管理人費用。

除上文所述外，於相關年度概無發行任何其他新基金單位。

公眾持有基金單位數量

根據公開資料及就管理人所知，陽光房地產基金於本年報日期之已發行基金單位中有不少於25%屬公眾持有。

年報之審閱

本年報已由審核委員會及披露委員會按照彼等職權範圍進行審閱。

董事確認其編製陽光房地產基金及其附屬公司於相關年度綜合財務報表之責任。

核數師酬金

於相關年度，應付予核數師之審核和審核相關服務費為港幣2,002,000元。應付予核數師作為審閱陽光房地產基金中期財務報表及更新陽光房地產基金之有擔保中期票據計劃之非審核服務費為港幣857,000元。

宣傳開支

根據證監會於2009年4月27日就嚴格遵守房地產基金守則第9.13(b)條授予之豁免，容許自陽光房地產基金

存置資產支付若干廣告或宣傳活動之開支。於2012年4月30日再獲證監會豁免，將該等開支的範圍擴大至包括陽光房地產基金進行之任何集資活動、其擁有之任何資產或以其他形式與其有關而產生之費用、成本及開支，該等開支統稱為「**宣傳開支**」。

於相關年度的宣傳開支為港幣726,000元。審核委員會根據上述豁免條件及審閱其合理地視為需要的支持證明後，確認該等宣傳開支乃根據管理人的內部監控程序及僅就信託契約有關宣傳開支之相關條文所載用途而產生。

僱員

陽光房地產基金由管理人管理，其本身並無僱用任何員工。

分派權利及暫停辦理基金單位持有人過戶登記手續

末期分派之除淨日期及記錄日期分別為2020年9月23日（星期三）及2020年9月29日（星期二）。基金單位的過戶登記將於2020年9月25日（星期五）至2020年9月29日（星期二）（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。為符合收取末期分派的資格，填妥的過戶表格連同相關基金單位證書須於2020年9月24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。末期分派之款項將於2020年10月9日（星期五）支付予基金單位持有人。

分派政策

根據信託契約，於每個財政年度已分派或會分派予基金單位持有人之款項總額不得少於陽光房地產基金年度可供分派收入（即陽光房地產基金之綜合經審核除稅後溢利，並按信託契約作若干調整）之90%。

相關年度之五大租戶

租戶	行業類別	於2020年6月30日 已租用之 可出租面積 (平方呎)	於2020年6月30日 佔可出租總面積 之百分率	佔總收益 之百分率
中英船舶管理有限公司	船運、物流及運輸	83,311	6.7	5.2
財政司司長法團 — 政府產業署	政府及相關機構	72,196	5.9	4.9
租戶甲	保健產品及電器	19,886	1.6	2.1
租戶乙	金融	8,871	0.7	1.7
交通銀行(香港)有限公司	金融	6,891	0.6	1.6
總計		191,155	15.5	15.5

相關年度之五大地產代理及承包商

地產代理及承包商 ¹	服務性質	佣金及合約價值 ² (港幣千元)	佔總佣金及合約 價值之百分率
恒基陽光物業管理有限公司 ³	物業管理、租賃及市場推廣之服務	51,882	30.0
新進建築有限公司	裝修工程、維修及保養	21,970	12.7
懿奧有限公司	室內設計及裝修工程	19,189	11.1
恒益物業管理有限公司 ³	樓宇管理及許可使用費	9,756	5.6
毅力清潔服務有限公司	清潔服務	5,971	3.4
總計		108,768	62.8

附註：

- 於相關年度支付予所有地產代理及承包商之佣金及合約價值分別為港幣 13.5 百萬元及港幣 159.7 百萬元，其中五大地產代理及五大承包商分別佔港幣 12.6 百萬元及港幣 96.7 百萬元。
- 合約價值包括提供具資本性之項目或服務。
- 恒基地產之全資附屬公司，而恒基地產於已發行基金單位總數擁有 5% 以上的權益。

關連人士交易

下文載述有關陽光房地產基金及其關連人士（定義見房地產基金守則第8.1條）於相關年度所進行之交易的資料，惟並不包括該等獲證監會授予豁免而獲免除及/或獲豁免披露要求之交易（如有）。除以下附有星號（*）標示的交易外，所有交易皆為持續關連交易。

關連人士交易 — 收入及開支

下表載列陽光房地產基金於相關年度獲取收入或支付開支之所有關連人士交易資料（除於第83頁「與受託人關連人士之關連人士交易」所披露者外）：

(a) 收入

關連人士名稱	與陽光房地產基金之關係 ^{附註}	關連人士交易之性質	相關年度之收入 (港幣千元)	於2020年6月30日
				已收之租賃及其他按金 (港幣千元)
恒基陽光資產管理有限公司	管理人	租賃	6,827	1,604
恒基陽光物業管理有限公司	管理人之有聯繫公司	租賃	4,950	942
恒基兆業地產代理有限公司	管理人之有聯繫公司	共同合作安排	3,256	不適用
佳力酒店管理有限公司	管理人之有聯繫公司	租賃及許可使用	502	125
香港中華基督教青年會	管理人之董事之有聯繫者	許可使用	2	不適用
總計			15,537	2,671

(b) 開支

關連人士名稱	與陽光房地產基金之關係 ^{附註}	關連人士交易之性質	相關年度
			之開支 (港幣千元)
恒益物業管理有限公司	管理人之有聯繫公司	樓宇管理及許可使用費	9,756
恒基陽光物業管理有限公司	管理人之有聯繫公司	物業管理、租賃管理及市場推廣之服務	51,882
宏力保安服務有限公司	管理人之有聯繫公司	保安服務	3,763
新都城管理有限公司	管理人之有聯繫公司	樓宇管理	1,313
上水中心管理有限公司	管理人之有聯繫公司	樓宇管理	2,447
Contender Limited*	管理人之有聯繫公司	設施租賃	103
總計			69,264

附註：房地產基金守則下之定義。

與受託人關連人士之關連人士交易

以下表格載述於相關年度，陽光房地產基金與受託人（及其董事、高級行政人員、高級人員、控權實體、控股公司、附屬公司及有聯繫公司）及滙豐集團¹（統稱為「受託人關連人士」）進行的所有關連人士交易之資料：

關連人士名稱	關連人士交易之性質	於2020年6月30日	
		相關年度之 收入/(開支) (港幣千元)	已收之租賃 及其他按金/ (已付按金) (港幣千元)
租賃交易：			
香港上海滙豐銀行有限公司 (「滙豐」)	租賃 ²	11,599	3,088
滙豐	許可使用 ³	429	107
恒生銀行有限公司	租賃 ⁴	11,827	2,853
一般銀行及金融服務⁵：			
滙豐	銀行存款之已收/應收利息收入及利率掉期之淨利息收入	1,648	不適用
滙豐	銀行借款之利息支出及抵押受託人費用及其他銀行手續費	(21,897)	不適用
恒生銀行有限公司	銀行借款之利息支出及其他銀行手續費	(19,238)	不適用
恒生銀行有限公司	銀行存款之已收/應收利息收入	984	不適用
易辦事(香港)有限公司	服務費	(125)	(2)

於相關年度，與滙豐訂立數項利率掉期，總名義金額為港幣1,000百萬元。

企業融資交易：

於相關年度，由陽光房地產基金一間全資擁有之特定用途公司Sunlight REIT MTN Limited（「發行人」）於2013年設立之一項1,000,000,000美元有擔保中期票據計劃已經更新（「已更新之中期票據計劃」），並於2020年4月20日刊發相關之通函。

有關已更新之中期票據計劃，滙豐獲委任為已更新之中期票據計劃之安排人及其中一名交易商。由於證監會於2006年11月30日授予陽光房地產基金一項豁免，就有關陽光房地產基金及其子公司與滙豐集團之間的若干「企業融資交易」（包括滙豐參與發行債務工具或其他相關安排的承銷或安排職能的情況下），毋須嚴格遵守房地產基金守則第8.9及8.11條尋求基金單位持有人事先批准以及根據房地產基金守則第10章刊發公告和通函之規定，因此，有關滙豐為已更新之中期票據計劃擔任安排人及交易商，毋須獲得基金單位持有人批准。

於相關年度，發行人並無發行中期票據，亦沒有就已更新之中期票據計劃向滙豐支付費用。

附註：

- 滙豐集團指滙豐銀行及其附屬公司，及除非在此另有指明外，不包括受託人及其專有附屬公司（即受託人之附屬公司，但不包括其作為陽光房地產基金受託人之身分所成立之該等附屬公司）。
- 有關上水中心1024-31號舖位之租約，建築面積為5,390平方呎，租約為期3年，由2017年11月4日起至2020年11月3日止；以及有關上水中心1032-33號舖位之租約，建築面積為1,171平方呎，租約為期3年，由2017年8月15日起至2020年8月14日止。
- 有關分別於上水中心(i)一樓外牆廣告牌1-7號、(ii)一樓外牆廣告牌66-81號以及(iii)一樓外牆廣告牌82-93號之許可使用。
- 有關新都城一期211號舖位之租約，建築面積為7,628平方呎，租約為期3年，由2018年2月17日起至2021年2月16日止；以及有關上水中心1040-42號舖位之租約，建築面積為1,235平方呎，租約為期3年，由2017年9月29日起至2020年9月28日止。
- 一般而言，「一般銀行及金融服務」包括銀行存款及從而賺取之利息、貸款融資及利率掉期（包括就此支付之利息及費用）以及其他銀行或金融服務。

關連人士交易

房地產基金守則下之其他披露事項

根據房地產基金守則第8.10條註(2)，管理人、受託人及總估值師按照組成文件所述而向陽光房地產基金提供之服務不應被視為關連人士交易，但該等服務（價值不超過港幣1百萬元之服務交易除外）的詳情，例如服務條款及報酬，須在相關之中期報告或年報內作出披露。

於相關年度，陽光房地產基金根據信託契約已付或應付予管理人（以現金及/或基金單位形式）及受託人之費用總額分別約為港幣96.2百萬元及港幣4.7百萬元。於相關年度已付或應付予總估值師之費用少於港幣1百萬元。由管理人、受託人及總估值師提供之服務詳情載於綜合財務報表附註26(b)(i)、(ii)及(iv)。

於2020年3月20日，陽光房地產基金一間全資擁有及控制之特定用途公司Barson Resources Limited就其於2006年12月2日訂立之買賣協議及於2006年12月21日訂立之稅項契諾契據（統稱「交易文件」，各自載列於日期為2006年12月8日之發售通函中）訂立了兩項約務轉調契據，將Barson Resources Limited於該協議或契據之其中一方項下之權利及責任轉讓及轉調予陽光房地產基金另一間全資擁有及控制之特定用途公司Meca Enterprises Limited（「承讓人」）。

Barson Resources Limited於交易文件項下之所有權、權利、利益、權益、責任及承諾已轉調予承讓人。儘管有此轉調，恒基地產將繼續承擔交易文件下的所有未完成之責任。

獨立非執行董事所作出之確認

獨立非執行董事確認，彼等已審閱上文「關連人士交易 — 收入及開支」及「與受託人關連人士之關連人士交易」段下所披露相關年度之所有關連人士交易，彼等亦信納該等交易已按下文所述訂立：

- (i) 在陽光房地產基金之一般及日常業務過程中訂立；
- (ii) 按正常商業條款（如有足夠可作比較之交易），或如並無足夠可作比較之交易以判斷該等交易是否按正常商業條款訂立，則按不遜於陽光房地產基金可隨時提供予獨立第三方或自彼等取得（如適用）之條款訂立；及
- (iii) 根據監管該等交易之相關協議及管理人之內部程序（如有），按公平合理及符合基金單位持有人整體利益之條款訂立。

管理人及受託人所作出之確認

管理人及受託人各自確認於已更新之中期票據計劃下涉及滙豐之交易已遵守證監會於2006年11月30日就陽光房地產基金與滙豐集團之間的「企業融資交易」而授出的相關豁免內之一般條件，同時受託人並無參與代表陽光房地產基金於上述任何企業融資交易而作出之任何決定（受限於房地產投資信託基金守則和信託契約下受託人的監督職責），包括甄選擔任已更新之中期票據計劃之安排人及交易商。

陽光房地產基金之核數師所作出之確認

根據證監會授予嚴格遵守房地產基金守則第8章披露規定之豁免，管理人已委聘陽光房地產基金之核數師 — 畢馬威會計師事務所，按照香港會計師公會發出之《香港鑒證業務準則》第3000號（經修訂）之「歷史財務資料審計或審閱以外的審驗應聘」規定，並參照《實務說明》第740號「關於香港《上市規則》所述持續關連交易的核數師函件」，就本年度有關租賃及許可使用安排（包括設施租賃）、物業管理及營運（包括共同合作安排及保安服務）、一般銀行及金融服務和企業融資交易之持續關連交易進行審閱。根據該豁免，核數師已就披露於本年報內上述之持續關連交易發出無保留意見之函件，內容包括核數師之審查結果及結論。該函件之副本將提交證監會。

權益披露

房地產基金守則規定陽光房地產基金之關連人士（定義見房地產基金守則第8.1條）須披露彼等於基金單位之權益。同時，根據信託契約附表C，證券及期貨條例第XV部有關權益披露之若干條文被視為適用於管理人本身及管理人之董事或其最高行政人員，並涵蓋於基金單位擁有權益（包括淡倉）之人士。

管理人及管理人之董事或其最高行政人員所持權益

於2020年6月30日及2019年12月31日，按管理人根據信託契約附表C須存置之登記冊（「登記冊」）所記錄，管理人及管理人之董事或其最高行政人員於基金單位所持之權益如下：

姓名	於2020年6月30日		於2019年12月31日	
	擁有權益之基金單位數目	所持基金單位權益百分率 ¹	擁有權益之基金單位數目	所持基金單位權益百分率 ¹
管理人 ²	150,418,406	9.054	142,592,733	8.609
歐肇基 ³	2,300,000	0.138	1,530,000	0.092
吳兆基 ⁴	930,000	0.056	700,000	0.042
郭淳浩 ⁵	12,000	0.001	12,000	0.001

附註：

- 百分率乃按於2020年6月30日已發行之1,661,429,036個基金單位總數及於2019年12月31日已發行之1,656,388,363個基金單位總數計算（視情況而定）。
- 於相關年度，管理人收取了10,705,957個基金單位作為支付部分管理人費用及於公開市場增持了2,451,000個基金單位。於2020年6月30日，管理人實益擁有150,418,406個基金單位（2019年12月31日：142,592,733個基金單位）。
- 歐肇基先生為管理人之主席及非執行董事。就彼於2020年6月30日持有之2,300,000個基金單位中，歐先生個人直接持有201,000個基金單位，聯同其配偶持有1,999,000個基金單位，而其配偶直接持有其餘100,000個基金單位（因此歐先生亦被視為擁有權益）。
- 吳兆基先生為管理人之行政總裁及執行董事。
- 郭淳浩先生為管理人之獨立非執行董事。

於2020年6月30日，管理人及管理人之董事或其最高行政人員於基金單位並無持有淡倉。

權益披露

主要基金單位持有人所持權益

於2020年6月30日及2019年12月31日，按登記冊所記錄，主要基金單位持有人於基金單位所持之權益如下：

姓名	於2020年6月30日		於2019年12月31日	
	擁有權益之基金單位數目	所持基金單位權益百分率 ¹	擁有權益之基金單位數目	所持基金單位權益百分率 ¹
李兆基 ²	662,182,758	39.86	639,891,209	38.63
Lee Financial (Cayman) Limited ²	374,072,708	22.52	374,072,708	22.58
Leesons (Cayman) Limited ²	374,072,708	22.52	374,072,708	22.58
Leeworld (Cayman) Limited ²	374,072,708	22.52	374,072,708	22.58
SKFE ²	374,072,708	22.52	374,072,708	22.58
Uplite Limited ²	224,443,625	13.51	224,443,625	13.55
Wintrade Limited ²	149,629,083	9.01	149,629,083	9.03
恒基兆業有限公司 ²	280,773,766	16.90	280,773,766	16.95
恒基地產 ²	280,773,766	16.90	280,773,766	16.95
Hopkins (Cayman) Limited ²	280,773,766	16.90	280,773,766	16.95
Riddick (Cayman) Limited ²	280,773,766	16.90	280,773,766	16.95
Rimmer (Cayman) Limited ²	280,773,766	16.90	280,773,766	16.95
Silchester International Investors LLP ³	232,364,150	13.99	246,952,150	14.91
Silchester International Investors International Value Equity Trust ³	98,824,922	5.95	113,294,922	6.84

附註：

- 百分率乃按於2020年6月30日已發行之1,661,429,036個基金單位總數及於2019年12月31日已發行之1,656,388,363個基金單位總數計算（視情況而定）。
- 於2020年6月30日，224,443,625個基金單位由Uplite Limited擁有及149,629,083個基金單位由Wintrade Limited擁有。Uplite Limited及Wintrade Limited為Financial Enterprise Properties Limited之全資附屬公司，而Financial Enterprise Properties Limited則由SKFE全資擁有。SKFE由Lee Financial (Cayman) Limited作為一個單位信託之受託人全資擁有，而該單位信託之單位則由Leesons (Cayman) Limited及Leeworld (Cayman) Limited作為兩項全權信託各自之受託人持有。因此，Lee Financial (Cayman) Limited、Leesons (Cayman) Limited及Leeworld (Cayman) Limited各自被當作於Uplite Limited及Wintrade Limited所擁有合共374,072,708個基金單位中擁有權益。

除上述者外，於2020年6月30日，76,533,345個基金單位由Cobase Limited擁有、67,378,972個基金單位由Richful Resources Limited擁有及150,418,406個基金單位由管理人擁有。Cobase Limited及Richful Resources Limited均為Brightland Enterprises Limited之全資附屬公司。管理人則為Latco Investment Limited之全資附屬公司。Brightland Enterprises Limited及Latco Investment Limited均為恒基地產之全資附屬公司。恒基兆業有限公司（「恒基兆業」）擁有恒基地產超過三分之一已發行股本。恒基兆業由Hopkins (Cayman) Limited（「Hopkins」）作為一個單位信託之受託人全資擁有，而該單位信託之單位則由Rimmer (Cayman) Limited（「Rimmer」）及Riddick (Cayman) Limited（「Riddick」）作為兩項全權信託各自之受託人持有。因此，就管理人所知，恒基兆業、恒基地產、Hopkins、Riddick及Rimmer被當作2020年6月30日各自於合共294,330,723個基金單位中擁有權益。由於自上一次向聯交所申報須披露之權益後彼等再沒有須申報之權益，故於2020年6月30日，於登記冊所記錄，恒基兆業、恒基地產、Hopkins、Riddick及Rimmer各自於280,773,766個基金單位中擁有權益。

於2020年6月30日，根據證券及期貨條例第XV部，由於李兆基博士為上述單位信託及全權信託受託人之全部已發行股本之實益擁有人，故被當作於合共668,403,431個基金單位中擁有權益。由於自上一次向聯交所申報須披露之權益後彼等再沒有須申報之權益，故於2020年6月30日，於登記冊所記錄，彼於662,182,758個基金單位中擁有權益。

於2020年6月30日，於本附註所述之基金單位由陽光房地產基金之關連人士實益擁有或擁有權益。

附註：(續)

3. 於2020年6月30日，根據登記冊，Silchester International Investors LLP (「**Silchester LLP**」) 以其作為投資經理之身分於232,364,150個基金單位中擁有權益，而Silchester International Investors International Value Equity Trust (「**Silchester Trust**」) 實益擁有98,824,922個基金單位。管理人其後獲非正式通知，於2020年6月30日：(i) Silchester LLP於230,696,150個基金單位中擁有權益(佔已發行基金單位總數約13.89%)；及(ii) Silchester Trust實益擁有98,824,922個基金單位(佔已發行基金單位總數約5.95%)，而該等權益已被計入Silchester LLP(以上呈報)之權益內。

於2020年6月30日，主要基金單位持有人於基金單位並無持有淡倉。

其他關連人士所持權益

除上文所披露者及就管理人所知外，陽光房地產基金之其他關連人士(定義見房地產基金守則第8.1條，惟經證監會授出豁免者除外)於2020年6月30日所持之基金單位權益如下：

姓名	所持基金單位數目	所持基金單位百分率 ¹
李鏡禹 ²	50,000	0.0030
李王佩玲 ³	2,307	0.0001
盧玉芳 ⁴	100,000	0.0060
沈頌華 ⁵	40,000	0.0024
管理人之僱員 ⁶	1,000	0.0001
與受託人有關連之人士 ⁷	110,000	0.0066

附註：

- 百分率乃按於2020年6月30日已發行之1,661,429,036個基金單位總數計算。
- 李鏡禹先生為恒基地產若干附屬公司之董事，故為陽光房地產基金之關連人士。李先生於2019年12月31日持有50,000個基金單位。
- 李王佩玲女士為恒基地產之董事，故為陽光房地產基金之關連人士。李女士於2019年12月31日持有2,307個基金單位。
- 盧玉芳女士為管理人之高級行政人員，故為陽光房地產基金之關連人士。盧女士於2019年12月31日持有100,000個基金單位。
- 沈頌華女士為管理人之高級行政人員，故為陽光房地產基金之關連人士。沈女士於2019年12月31日並無持有任何基金單位。
- 管理人之一名僱員於2019年12月31日持有1,000個基金單位。
- 於2020年6月30日，受託人之若干控權實體、控股公司、附屬公司或有聯繫公司(定義見房地產基金守則)實益擁有110,000個基金單位。於2019年12月31日，彼等於100,000個基金單位中擁有實益權益。

估值報告

高力國際物業顧問(香港)有限公司

香港灣仔港灣道18號
中環廣場5701室

電話 (852) 2828 9888
傳真 (852) 2828 9899
網址 www.colliers.com



敬啟者：

關於：陽光房地產投資信託基金(「陽光房地產基金」)持有之16個物業(「物業」)之估值

1.1 聘用條款

聘用條款已與滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(「受託人」)(以其作為陽光房地產基金受託人之身份)及恒基陽光資產管理有限公司(「管理人」)(以其作為陽光房地產基金管理人身份)商定，提供該等物業(定義見下文)於2020年6月30日(「估值日」)的市場價值作會計用途，以遵照證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)頒佈之房地產投資信託基金守則(「房地產基金守則」)、陽光房地產基金之信託契約，以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)(倘適用)的相關規定。

1.2 物業

該等物業包括16個位於香港的物業，11個為寫字樓大廈及5個為零售物業，詳列如下：

No.	物業	地址
1	陽光中心	灣仔皇后大道東248號
2	Strand 50(前稱「寶恒商業中心」)	上環文咸東街50號
3	富時中心	旺角彌敦道585號
4	文咸東街135商業中心多個部分	上環文咸東街135號
5	雲山大廈多個部分	中環雲咸街73號
6	渣華道108號商業中心	北角渣華道108號
7	新輝商業中心多個部分	旺角新填地街576號
8	偉程商業大廈多個部分	油麻地偉晴街77號
9	永樂街235商業中心	上環永樂街235號
10	安隆商業大廈	灣仔駱克道276至278號
11	豐怡中心	旺角彌敦道591號
12	新都城一期商業發展項目及停車場	將軍澳運亨路1號
13	上水中心商場商業發展項目(包括所有商舖、餐廳及幼稚園)及平台及地庫之停車位	上水智昌路3號
14	光華廣場多個部分	元朗大棠路11號
15	百利商業中心地下多間舖位	尖沙咀漆咸道南87至105號
16	耀星華庭地下1至9號舖位及商業公用地方及設施	天后水星街28號

1.3 估值師之權益

吾等謹此確認：

- 吾等符合房地產基金守則第6.4條列明的資歷要求。
- 根據房地產基金守則第6.5(a)、(b)及(c)條，吾等於該等物業並無現有或潛在權益，並獨立於陽光房地產基金、受託人、管理人及陽光房地產基金各主要基金單位持有人。
- 吾等為認可執業估值師，並在對同類物業之估值方面擁有所需專業知識及經驗。
- 有關估值乃按公平公正之基準進行。

1.4 估值基準

吾等之估值以市場價值為基礎。市場價值乃指「在進行適當市場推廣後，自願買方及自願賣方雙方按公平原則並在知情、審慎及非強逼之情況下於估值日進行資產或負債交易之估計交易金額」。

1.5 估值準則

有關估值乃遵照香港測量師學會頒佈之「香港測量師學會估值準則(2017年版)」進行；並符合上市規則第5章及證監會於2014年8月頒佈之房地產基金守則第6.8條所載之相關規定。

1.6 估值之基本原理

進行估值時，吾等採用**收益法 — 年期及復歸法**。該估值方法按照在物業或資產全部出租的基礎上將淨租金收入資本化來估算市場基礎上的物業或資產價值。此方法用於在物業或資產於特定期限已出租。此方法透過以適當的利率資本化現有租賃的租金收入及市場水平的潛在未來復歸收入。在計算淨租金收入時，已扣除雜項支出諸如物業管理費、資本支出、空置損失和其他必要支出。

這項分析以**市場比較方法**作相互參考。假設該等物業以現有狀態出售，並參考相關市場中可獲得的可資比較之銷售交易。通過分析自願買方及自願賣方雙方按合乎公平原則進行的交易，再以時間、地點、樓齡、面積、狀況等的差異作出調整。

1.7 業權調查

吾等未獲提供與該等物業有關之業權文件摘要，惟已在土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無查閱文件正本以核實業權，亦無查核是否有未載於查冊文件之任何修訂。吾等不會就此引致的錯誤闡釋承擔任何責任。

估值報告

1.8 資料來源

吾等在頗大程度上依賴管理人就租約詳情、法定通告、地役權、土地年期、樓面面積、樓宇圖則以及其他相關事項所提供之資料。估值所載之尺寸、量度及面積乃以吾等獲提供之文件所載資料為依據，故僅為約數。

吾等之估值乃按照現有租賃安排及續租協議進行。根據管理人提供的租約詳情，大多數租約不包括差餉、政府地租、管理費、推廣費及冷氣費。根據標準租賃協議，業主負責結構、固定裝置及設備以及管線設施維修，而租戶則負責該等物業的內部維修。

吾等亦獲管理人告知，吾等所得資料並無遺漏或保留任何重大因素或資料，並認為吾等已獲提供足夠資料以達致知情見解。吾等相信，吾等編製估值所採用之假設乃屬合理。

吾等已向土地註冊處作出查詢及相關查冊。然而，吾等並未查證文件正本或核實任何沒有於吾等接收之文件內出現的修訂。所有文件均只作參考。

1.9 實地測量

吾等並無進行詳細實地測量以核實該等物業的樓面面積是否正確，但假設交予吾等之文件及圖則所示之面積均屬正確。

1.10 實地視察

吾等曾視察該等物業之外部及內部。吾等對該等物業之視察於2020年6月25日及2020年6月26日由何巧殷（MRICS及MHKIS）進行。在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構測量，因此，吾等未能呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何設施。吾等之估值報告乃假設該等方面之狀況均屬滿意而編製。

1.11 警告及假設

吾等之估值乃假定該等物業可在公開市場出售，並無可影響其價值的遞延條款合約、售後租回、合營企業或任何類似安排之利益，儘管該等物業受限於現有管理協議及租賃協議。

吾等之估值並無考慮該等物業之任何抵押、按揭或欠款，或出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假定該等物業並無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及開支。

本報告及吾等之估值只供陽光房地產基金之管理人及受託人使用，並不作其他用途。吾等概不就全部或任何部分內容向任何可能使用或依賴該等估值之第三方承擔責任。

此外，吾等已作以下假設：

- 管理人提供之該等物業所有資料均屬正確。
- 該等物業之妥當業權及有關規劃批文均已獲取，所有應付地價、土地使用權費及其他相關費用均已全數結清及該等物業可自由轉讓、分租、抵押或以其他方式處置。

- 該等物業之任何應付地價或其他作為收購、轉讓、出售、承讓或抵押之費用已全部付清。
- 除另有說明外，吾等並無按重建基準進行任何估值，亦無研究其他可行發展方案。
- 估值並無計及收購成本或出售成本。
- 由於該等物業是以長期政府租約持有，吾等假設擁有人有權於土地租用權未屆滿期間在權利不受阻礙下根據租契的條款自由使用該等物業。
- 吾等假設政府租約將於到期時按正常條款續訂。
- 吾等並不知悉有任何影響該等物業的地役權或通行權，並假設概不存在。
- 吾等假設該等物業並無受到任何污染及有任何環境問題或風險。
- 吾等假設該等物業的建造、佔用及使用完全符合且並無違反所有相關法例、條例和法定要求。
- 吾等假設按照本估值報告就該等物業之用途而言，任何及全部所需持有之牌照、許可證、證書以及授權皆已獲取和按時續期。
- 吾等假設該等物業結構堅固，維持於良好狀況，及妥善保養以符合其用途。

本報告內載列之貨幣數字均為港幣。

吾等對該等物業之估值載列於隨函附奉的(2)估值概要、(3)估值詳情、(4)寫字樓物業市場概覽及(5)零售物業市場概覽，連同本函組成吾等的估值報告撮要。估值報告之全文（只備英文版本）可於管理人之註冊辦事處供公眾查閱。

此致

滙豐機構信託服務（亞洲）有限公司
（以其作為陽光房地產投資信託基金（「**陽光房地產基金**」）受託人之身份）
九龍深旺道1號滙豐中心第2及3座17樓

及

恒基陽光資產管理有限公司
（以其作為陽光房地產基金管理人之身份）
香港灣仔皇后大道東248號陽光中心30樓

代表

高力國際物業顧問（香港）有限公司

何巧殷

BSSc (Hons) MSc MRICS MHKIS RPS (GP) MCIREA
Registered Real Estate Appraiser PRC
高級董事
估價及諮詢服務

謹啟

2020年7月25日

附註：何巧殷為英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員及根據香港特別行政區測量師註冊條例（第417章）註冊的專業測量師。彼具備進行該項估值之合適資格，並於此範疇及性質之物業估值擁有逾20年經驗。

估值報告

2 估值概要

物業	概約 建築面積 (平方呎)	車位數目 (不計電單車 及單車車位)	於2020年 6月30日 之市值 (港幣)	零售 (%)	所採用之 資本化比率 寫字樓 (%)	停車場 (%)	估計 淨物業 收益率 (%)
1 陽光中心	376,381	46	5,200,300,000	3.65	3.75	4.90	3.41
2 Strand 50	117,909	不適用	1,339,800,000	3.80	3.45	不適用	3.59
3 富時中心	51,767	不適用	554,500,000	3.50	3.75	不適用	4.01
4 文咸東街135商業中心多個部分	63,915	不適用	614,800,000	3.80	3.55	不適用	3.55
5 雲山大廈多個部分	40,114	不適用	597,300,000	3.60	3.55	不適用	3.47
6 渣華道108號商業中心	37,923	不適用	298,700,000	4.00	3.75	不適用	4.03
7 新輝商業中心多個部分	26,151	不適用	175,900,000	4.05	3.80	不適用	4.11
8 偉程商業大廈多個部分	16,321	不適用	81,100,000	3.90	3.55	不適用	4.29
9 永樂街235商業中心	52,285	不適用	393,500,000	3.80	3.55	不適用	3.35
10 安隆商業大廈	27,206	不適用	266,900,000	3.70	3.65	不適用	3.79
11 豐怡中心	34,651	不適用	660,400,000	3.10	3.30	不適用	3.22
12 新都城一期商業發展項目及停車場	188,889	452	3,184,500,000	4.40	-	5.00	4.60
13 上水中心商場商業發展項目(包括 所有商舖、餐廳及幼稚園)及平 台及地庫之停車位	122,339	297	4,194,300,000	4.30	-	5.80	4.18
14 光華廣場多個部分	67,356	不適用	1,191,900,000	3.60	3.60	不適用	3.76
15 百利商業中心地下多間舖位	7,934	不適用	92,000,000	4.10	-	不適用	3.17
16 耀星華庭地下1至9號舖位及商業 公用地方及設施	4,226	不適用	72,100,000	3.80	-	不適用	3.83
總計	1,235,367	-	18,918,000,000				

3 估值詳情

陽光中心

香港灣仔皇后大道東 248 號陽光中心

概況

陽光中心位於灣仔區，為一幢 40 層高（包括機電樓層）之商業發展項目，地下為零售商舖，一樓至四樓為停車位，五樓作為機電樓層，而六樓至四十二樓則作寫字樓用途。該發展項目於 1998 年落成。（不設十四樓、二十四樓及三十四樓）

該物業包括該發展項目之全部零售商舖及所有寫字樓單位。該物業之零售及寫字樓部分之可出租總面積分別為 6,490 平方呎及 369,891 平方呎，合共約 376,381 平方呎（34,966.65 平方米）。

土地年期

內地段第 506 號乃根據政府租契持有，年期由 1855 年 11 月 16 日計起為期 999 年。該地段每年應付政府地租為 36 英鎊 10 先令。

內地段第 387 號乃根據政府租契持有，年期由 1855 年 3 月 16 日計起為期 999 年。該地段每年應付政府地租為 20 英鎊 4 先令又 10 便士。

於 2020 年 6 月 30 日之每月租金收入

港幣 14,467,106 元，不包括差餉、管理費及冷氣費，但包括按營業額訂租金

於 2020 年 6 月 30 日之每月停車場收入

港幣 310,900 元，不包括營運開支、差餉、政府地租及管理費

於 2020 年 6 月 30 日之每月許可證收入

港幣 10,500 元，不包括差餉及管理費

於 2020 年 6 月 30 日現況下之市場價值

港幣 5,200,300,000 元

估計淨物業收益率

3.41%

Strand 50

香港上環文咸東街 50 號 Strand 50（前稱「寶恒商業中心」）

概況

Strand 50 位於上環區，為一幢 28 層高之商業發展項目，該發展項目之地下至一樓為商舖，而二樓至二十七樓則作寫字樓用途。該發展項目於 1998 年落成。

該物業包括該發展項目之全部零售商舖及所有寫字樓單位。該物業之零售及寫字樓部分之可出租總面積分別為 9,403 平方呎及 108,506 平方呎，合共約 117,909 平方呎（10,954.01 平方米）。

土地年期

內地段第 15 號乃根據政府租契持有，年期由 1860 年 12 月 26 日計起為期 999 年。該地段之餘段每年應付政府地租為港幣 11.9 元。

海旁地段第 142 號乃根據政府租契持有，年期由 1860 年 12 月 26 日計起為期 981 年。該地段每年應付政府地租為港幣 41.96 元。

海旁地段第 144 號乃根據政府租契持有，年期由 1860 年 12 月 26 日計起為期 981 年。該地段每年應付政府地租為港幣 82.84 元。

於 2020 年 6 月 30 日之每月租金收入

港幣 4,012,000 元，不包括差餉、管理費及冷氣費，但包括按營業額訂租金

於 2020 年 6 月 30 日現況下之市場價值

港幣 1,339,800,000 元

估計淨物業收益率

3.59%

估值報告

富時中心

香港九龍旺角彌敦道 585 號富時中心

概況

富時中心位於旺角區，為一幢 26 層高（包括機電樓層）之商業發展項目，地下至三樓為零售商舖，四樓為機電房，而五樓至二十五樓則作寫字樓用途。該發展項目於 1996 年落成。

該物業包括該發展項目之全部零售商舖及所有寫字樓單位。該物業之零售及寫字樓部分之可出租總面積分別為 12,720 平方呎及 39,047 平方呎，合共約 51,767 平方呎（4,809.27 平方米）。

土地年期

九龍內地段第 6827 號乃根據續期條件第 5654 號持有，年期由 1887 年 12 月 25 日計起為期 150 年。該地段 A 段每年應付政府地租為港幣 78 元。

九龍內地段第 7097 號乃根據重批條件第 5759 號持有，年期由 1887 年 12 月 25 日計起為期 150 年。該地段每年應付政府地租為港幣 150 元。

於 2020 年 6 月 30 日之每月租金收入

港幣 1,809,000 元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於 2020 年 6 月 30 日之每月許可證收入

港幣 44,300 元，不包括差餉及管理費

於 2020 年 6 月 30 日現況下之市場價值

港幣 554,500,000 元

估計淨物業收益率

4.01%

文咸東街 135 商業中心

香港上環文咸東街 135 號文咸東街 135 商業中心多個部分

概況

文咸東街 135 商業中心位於上環區，為一幢 25 層高（包括機電樓層）之商業發展項目，地下為零售商舖，而一樓至二樓及四樓至二十四樓為寫字樓（三樓用作機電房）。該發展項目於 2000 年落成。

該物業包括地下的 1 至 2 號及 6 至 7 號舖位，以及六樓至二十四樓之 1 至 5 號寫字樓單位。該物業之零售及寫字樓部分之可出租總面積分別為 3,071 平方呎及 60,844 平方呎，合共約 63,915 平方呎（5,937.85 平方米）。

土地年期

海旁地段第 173 號乃根據政府租契持有，年期由 1860 年 12 月 26 日計起為期 999 年。該地段 A 段、B 段及餘段每年應付政府地租總額為港幣 88 元。

內地段第 6896 號乃根據政府租契持有，年期由 1952 年 11 月 14 日計起為期 75 年（可再續期 75 年）。該地段每年應付政府地租為港幣 196 元。

於 2020 年 6 月 30 日之每月租金收入

港幣 1,821,000 元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於 2020 年 6 月 30 日現況下之市場價值

港幣 614,800,000 元

估計淨物業收益率

3.55%

雲山大廈

香港中環雲咸街73號雲山大廈多個部分

概況

雲山大廈位於中環區，為一幢27層高之商業發展項目，地下高層及低層為零售商舖，而一樓至二十五樓則作寫字樓用途。該發展項目於1999年落成。

該物業包括地下高層1號舖（連同連接的平台）、3號舖（連同以上之平台）及地下低層4號舖；二樓至七樓、九樓、十樓、十四樓至十七樓及十九樓至二十一樓之1號寫字樓單位；二十五樓之1號寫字樓單位；二樓至七樓、九樓、十樓、十三樓至十七樓、十九樓至二十一樓及二十五樓之2號寫字樓單位。該物業之零售及寫字樓部分之可出租總面積分別為2,177平方呎及37,937平方呎，合共約40,114平方呎（3,726.68平方米），多個位於地下上下層之間的平台面積約為393平方呎（36.51平方米）。

土地年期

內地段第5025號乃根據政府租契持有，年期由1843年6月26日計起為期999年。該地段每年應付政府地租為港幣16元。

內地段第7968號乃根據交換條件第8224號之政府租契持有，年期由1844年1月22日計起為期999年。該地段每年應付政府地租為港幣30元。

內地段第994號乃根據政府租契持有，年期由1843年6月26日計起為期999年。該地段每年應付政府地租為港幣130元。

於2020年6月30日之每月租金收入

港幣1,727,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費，但包括按營業額訂租金

於2020年6月30日現況下之市場價值

港幣597,300,000元

估計淨物業收益率

3.47%

渣華道108號商業中心

香港北角渣華道108號渣華道108號商業中心

概況

渣華道108號商業中心位於北角區，為一幢25層高之商業發展項目，地下為零售商舖，而一樓至二十四樓則作寫字樓用途。該發展項目於1998年落成。

該物業包括該發展項目之全部零售商舖及所有寫字樓單位。該物業之零售及寫字樓部分之可出租總面積分別為2,229平方呎及35,694平方呎，合共約37,923平方呎（3,523.13平方米）。

土地年期

內地段第3539號乃根據政府租契持有，年期由1933年6月12日計起為期75年（可再續期75年）。該地段C段及D段每年應付政府地租分別為港幣95,770元及港幣93,142元。

於2020年6月30日之每月租金收入

港幣1,003,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於2020年6月30日現況下之市場價值

港幣298,700,000元

估計淨物業收益率

4.03%

估值報告

新輝商業中心

香港九龍旺角新填地街576號新輝商業中心多個部分

概況

新輝商業中心位於旺角區，為一幢15層高之商業發展項目，地下為零售商舖，而一樓至十四樓則作寫字樓用途。該發展項目於1998年落成。

該物業包括全部零售商舖及一樓至三樓、七樓至九樓及十一樓至十四樓之寫字樓A至E單位；六樓之寫字樓A至D單位；十樓之寫字樓C及E單位；十二樓之寫字樓A至C單位及十三樓之寫字樓B至D單位。該物業之零售及寫字樓部分之可出租總面積分別為2,334平方呎及23,817平方呎，合共約26,151平方呎（2,429.49平方米）。

土地年期

九龍內地段第10813號乃根據增批地契條件第12068號持有，年期由1985年6月28日計起至2047年6月30日屆滿，每年政府地租為該地段當時應課差餉租值之3%。

九龍內地段第10814號乃根據增批地契條件第12269號持有，年期由1985年6月28日計起至2047年6月30日屆滿，每年政府地租為該地段當時應課差餉租值之3%。

九龍內地段第10815號乃根據增批地契條件第12259號持有，年期由1985年6月28日計起至2047年6月30日屆滿，每年政府地租為該地段當時應課差餉租值之3%。

於2020年6月30日之每月租金收入

港幣603,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於2020年6月30日現況下之市場價值

港幣175,900,000元

估計淨物業收益率

4.11%

偉程商業大廈

香港九龍油麻地偉晴街77號偉程商業大廈多個部分

概況

偉程商業大廈位於旺角區，為一幢19層高之商業發展項目，地下至一樓為零售商舖，而二樓至十八樓則作寫字樓用途。該發展項目於1997年落成。

該物業包括地下的2號舖位；一樓、三樓至七樓及九樓至十八樓之1至2號寫字樓單位及二樓之1號寫字樓單位。該物業之零售及寫字樓部分之可出租總面積分別為2,082平方呎及14,239平方呎，合共約16,321平方呎（1,516.26平方米）。

土地年期

九龍內地段第6167號乃根據政府租契持有，年期由1974年9月18日計起為期75年，該地段每年應付政府地租為港幣28,696元。

九龍內地段第6168號乃根據政府租契持有，年期由1974年9月18日計起為期75年，該地段每年應付政府地租為港幣28,870元。

於2020年6月30日之每月租金收入

港幣290,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於2020年6月30日現況下之市場價值

港幣81,100,000元

估計淨物業收益率

4.29%

永樂街235商業中心

香港上環永樂街235號永樂街235商業中心

概況

永樂街235商業中心位於上環區，為一幢26層高之商業發展項目，地下為零售商舖，而一樓則同時作零售及寫字樓用途，二樓至二十八樓作寫字樓用途（不設四樓、十四樓及二十四樓）。該發展項目於2000年落成。

該物業包括該發展項目之全部零售商舖及所有寫字樓單位。該物業之零售及寫字樓部分之可出租總面積分別為3,126平方呎及49,159平方呎，合共約52,285平方呎（4,857.40平方米）。

土地年期

海旁地段第37A號乃根據政府租契持有，年期由1863年12月26日計起為期979年。該地段A段及B段之餘段每年應付政府地租分別為港幣20元及港幣38元。

於2020年6月30日之每月租金收入

港幣1,100,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於2020年6月30日現況下之市場價值

港幣393,500,000元

估計淨物業收益率

3.35%

安隆商業大廈

香港灣仔駱克道276至278號安隆商業大廈

概況

安隆商業大廈位於灣仔區，為一幢23層高之商業發展項目，地下為零售商舖。該發展項目於1984年落成。

該物業包括該發展項目之全部零售商舖及所有寫字樓單位。該物業之零售及寫字樓部分之可出租總面積分別為1,708平方呎及25,498平方呎，合共約27,206平方呎（2,527.50平方米）。

土地年期

內地段第7061號乃根據政府租契持有，年期由1928年5月11日計起為期99年（可再續期99年）。該地段每年應付政府地租為港幣10元。

內地段第7062號乃根據政府租契持有，年期由1928年5月11日計起為期99年（可再續期99年）。該地段每年應付政府地租為港幣10元。

於2020年6月30日之每月租金收入

港幣842,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於2020年6月30日現況下之市場價值

港幣266,900,000元

估計淨物業收益率

3.79%

豐怡中心

香港九龍旺角彌敦道 591 號豐怡中心

概況

豐怡中心位於旺角區，為一幢 22 層高（包括地庫）之商業發展項目，該發展項目之地庫至四樓乃根據改動及加建計劃作銀行用途，而五樓至二十樓則作寫字樓用途。該發展項目於 1981 年落成。

該物業包括該發展項目之全部零售商舖及所有寫字樓單位。該物業之零售及寫字樓部分之可出租總面積分別為 11,627 平方呎及 23,024 平方呎，合共約 34,651 平方呎（3,219.16 平方米）。

土地年期

九龍內地段第 7891 號乃根據續期條件第 6372 號持有，年期由 1887 年 12 月 25 日計起為期 150 年。該地段每年應付政府地租為港幣 152 元。

於 2020 年 6 月 30 日之每月租金收入

港幣 1,771,000 元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於 2020 年 6 月 30 日現況下之市場價值

港幣 660,400,000 元

估計淨物業收益率

3.22%

新都城一期

香港將軍澳運亨路 1 號新都城一期商業發展項目及停車場

概況

新都城一期為商業/住宅發展項目，由一座 4 層的平台（包括地下）及其上蓋之六幢住宅大廈組成。該發展項目於 1996 年落成。

該物業包括地下及平台第二層的全部零售商舖，可出租總面積為 188,889 平方呎（17,548.22 平方米）。該物業亦包括地下至平台第二層的停車場。

土地年期

將軍澳市地段第 36 號乃根據新批租約第 8275 號持有，年期由 1993 年 11 月 29 日計起至 2047 年 6 月 30 日止，每年政府地租為該地段當時應課差餉租值之 3%。

於 2020 年 6 月 30 日之每月租金收入

港幣 10,453,500 元，不包括差餉、管理費及冷氣費，但包括按營業額訂租金

於 2020 年 6 月 30 日之每月停車場收入

港幣 1,609,000 元，不包括營運開支、差餉、政府地租及管理費

於 2020 年 6 月 30 日之每月許可證收入

港幣 150,600 元，不包括差餉及管理費

於 2020 年 6 月 30 日現況下之市場價值

港幣 3,184,500,000 元

估計淨物業收益率

4.60%

上水中心

香港新界上水智昌路3號上水中心商業發展項目（包括所有商舖、餐廳及幼稚園）及平台及地庫之停車位

概況

上水中心為住宅發展項目，由一座3層的平台及地庫停車場及其上蓋之六幢住宅大廈組成。該發展項目於1993年落成。

該物業包括平台第一層至第三層的全部零售商舖（包括全部商舖、餐廳及幼稚園），可出租總面積為122,339平方呎（11,365.57平方米）及地庫停車場。

土地年期

粉嶺上水市地段第55號乃根據新批租約第N12406號持有，年期由1989年10月16日計起至2047年6月30日止，每年政府地租為該地段當時應課差餉租值之3%。

於2020年6月30日之每月租金收入

港幣13,396,800元，不包括差餉、管理費及冷氣費，但包括按營業額訂租金

於2020年6月30日之每月停車場收入

港幣937,600元，不包括營運開支、差餉、政府地租及管理費

於2020年6月30日之每月許可證收入

港幣270,500元，不包括差餉及管理費

於2020年6月30日現況下之市場價值

港幣4,194,300,000元

估計淨物業收益率

4.18%

光華廣場

香港新界元朗大棠路11至15號光華廣場多個部分

概況

光華廣場位於元朗，為一幢17層高（包括地庫及機電樓層）之商業發展項目，地庫至一樓為零售商舖，二樓為機電樓層，而三樓至十五樓則作寫字樓用途。該發展項目於1998年落成。

該物業包括該發展項目之全部零售商舖及部分寫字樓單位。該物業之零售及寫字樓部分之可出租總面積分別為25,741平方呎及41,615平方呎，合共約67,356平方呎（6,257.53平方米）。該物業亦包括於十三樓面積為171平方呎（15.85平方米）之平台。

土地年期

丈量約份第120號地段第4015號乃根據新批租約第4135號持有，年期由1993年5月25日計起至2047年6月30日止，每年政府地租為該地段當時應課差餉租值之3%。

於2020年6月30日之每月租金收入

港幣3,728,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於2020年6月30日之每月許可證收入

港幣5,000元，不包括差餉及管理費

於2020年6月30日現況下之市場價值

港幣1,191,900,000元

估計淨物業收益率

3.76%

估值報告

百利商業中心

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

概況

百利商業中心位於尖沙咀，為一幢20層高（包括地庫）之商業發展項目，地庫至二樓為零售商舖。該發展項目於1982年落成。

該物業包括地下60個商舖，可出租總面積為7,934平方呎（737.09平方米）。

土地年期

九龍內地段第10574、10211、10575、10518、10580、10160、10503、10526、10247及10616號乃分別根據重批條件第11117、10318、11118、11125、11098、10312、11134、11053、10404及11243號持有，年期皆由1902年12月25日計起為期150年。該等地段每年應付政府地租總額為港幣7,576元。

於2020年6月30日之每月租金收入

港幣243,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於2020年6月30日現況下之市場價值

港幣92,000,000元

估計淨物業收益率

3.17%

耀星華庭

香港北角水星街28號耀星華庭地下1至9號舖位及商業公用地方及設施

概況

耀星華庭位於銅鑼灣，為一幢27層高之住宅發展項目，地下為零售商舖。該發展項目於2001年落成。

該物業包括地下的全部零售商舖，可出租總面積為4,226平方呎（392.60平方米）。

土地年期

內地段第1366號乃根據政府租契持有，年期由1896年2月24日計起為期999年。該地段每年政府地租為港幣338元。

於2020年6月30日之每月租金收入

港幣230,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於2020年6月30日現況下之市場價值

港幣72,100,000元

估計淨物業收益率

3.83%

4 寫字樓物業市場概覽

4.1 簡介

香港政府預測2020年實質本地生產總值增長介乎-4%至-7%¹，較去年有所縮減，因正值2019冠狀病毒病疫情爆發及其他與疫情相關的不利因素影響。受到香港2019年年中出現的社會爭議以及2019冠狀病毒病的影響，整體經濟及勞動力市場於2020年上半年趨於惡化。而蔓延全球的2019冠狀病毒病，導致許多政府施行封鎖措施和旅遊限制，投資活動因而減少。疫情亦引發全球最大規模的居家辦公，促使企業重新考慮日後租賃工作空間帶來的成本負擔。

於2020年第二季，香港甲級寫字樓的市場租金按季下降5.8%，此乃由於部分跨國公司於香港的擴張趨緩，甚或縮減業務範圍，此類情況於2020年上半年仍然持續。疫情持續波及香港及全球的工作空間，並預期於2020年影響租賃情緒。處於疫情威脅以及眾多市場不明朗因素的影響下，租戶的成本意識越來越強。部分租戶可能會縮減寫字樓面積或選擇租金較廉宜的樓宇。

由於2019冠狀病毒病令本來已趨緩的投資動力更停滯不前，香港的投資額於2020年上半年大幅縮減。投資者態度愈趨審慎，並將繼續採用防禦性策略。吾等預期物業的資本價值將下調，以反映與空置率上升及租金下跌相關的風險。

儘管跨國公司在審慎的市場情緒影響下減緩其擴張動力，部分影響可被來自中國內地企業逐漸恢復投資意慾所抵銷。由於目前針對上市公司的美國法規較為嚴厲，吾等亦預期中國的需求回升，更多的中國內地公司將赴港上市（而非赴美上市）。

4.2 供應

根據差餉物業估價署的資料，香港甲級寫字樓的供應量自2008年至2014年下跌16.0%，隨後於2015年至2017年略有增加，每年平均供應量達1.6百萬平方呎；供應量於2018年微跌約4.0%，但於2019年回升約35.5%。大部分新增供應量位於觀塘及沙田等非核心地區。而乙級寫字樓自2008年至2014年的供應量不穩定。供應量於2015年達到400,000平方呎，其後於2016年至2017年仍然靠穩，平均每年為100,000平方呎，其中大部分位於香港島。乙級寫字樓的供應量於2018年大幅下降至7,500平方呎，卻於2019年反彈至約217,000平方呎。甲級寫字樓於2019年的總樓面面積逾86百萬平方呎，較2018年上升3.1%；而乙級寫字樓的總樓面面積逾30百萬平方呎，與2018年的數字相似。與此同時，油麻地/旺角地區的甲級寫字樓供應量於2007年至2011年期間，每年平均供應量為340,400平方呎，其後並無明顯增加。然而，該區於2020年的甲級寫字樓供應量將迎來新一波增長，佔該區庫存面積約92,570平方呎。

香港整體的寫字樓供應量於2020年可能有所下降，但將於2021年反彈。根據差餉物業估價署的資料，甲級寫字樓於2020年的新增供應量僅約511,000平方呎，較2019年大幅下跌80%。新增供應量將主要位於荃灣及西貢。乙級寫字樓於2020年的新增供應量將逾320,000平方呎，較於2019年新增的250,000平方呎輕微上升。大部分新增供應量將位於沙田及灣仔/銅鑼灣。

於分析各地區未來供應情況之後，吾等注意到，未來供應量將位於核心商業區以外的非核心地區。於2020年至2024年期間，全香港每年平均新增供應量將為2.03百萬平方呎²。

¹ 來源：政府統計處

² 來源：高力研究

估值報告

4.3 吸納量及空置率

面對2019冠狀病毒病及相關防疫措施，香港寫字樓的需求已疲軟。甲級寫字樓的整體空置率於2020年第二季增加至8.1%，按季上升0.8%。中環/金鐘的空置率由2018年第四季的2.1%上升至2020年第二季的6.1%。³

2019冠狀病毒病已引發全球最大規模的居家辦公，並將於2020年上半年繼續影響已趨放緩的租賃動力。由於租賃市場情緒受挫，部分共享工作空間營運商撤出香港，導致大量寫字樓流入市場，於2020年第二季的整體淨負吸納量逾619,000平方呎。其中尖沙咀佔超過45%，淨負吸納量約280,000平方呎。展望未來，吾等預期自2020年至2024年的每年平均淨負吸納量將上升至1.87百萬平方呎。⁴

由於跨國公司租賃活動減少及租賃動力整體疲軟，甲級寫字樓於灣仔/銅鑼灣分區的空置率由2019年第二季的2.7%升至2020年第二季的6.1%，而尖沙咀及旺角分區的空置率分別增加9.3%及10.6%。而上環的空置率維持於3.0%。⁵

4.4 租金趨勢

香港甲級及乙級寫字樓的租金於過去十年持續上升，惟近年由於各種外圍不明朗因素及2019年末爆發的2019冠狀病毒病造成需求疲弱而有所放緩。

寫字樓整體租金於2020年第二季按季減少5.8%。於主要分區市場中，傳統核心商業區租金的下降速度似乎比其他非核心地區迅速。上環、中環/金鐘及尖沙咀的租金分別下降5.6%、5.6%及7.2%。然而，黃竹坑及港島東等非核心地區的租金則維持其抗逆力，分別微跌1.1%及3.3%，此由於該區租金仍較核心商業區及核心商業區邊緣地區（如上環、灣仔及銅鑼灣等）相宜。

吾等預期2019冠狀病毒病疫情及其相關經濟影響將於2020年全年持續影響寫字樓市場。在現有地緣政治及經濟不明朗因素以及疫情爆發的影響下，跨國公司及共享工作空間營運商已失去其增長動力。由於租賃活動仍然受到限制，核心商業區及非核心化地區（如尖沙咀）的租金將面臨壓力，面對具挑戰性的業務前景，各公司開始搬遷或縮減寫字樓面積。面對日益疲軟的寫字樓需求，核心商業區的租金已經大幅調整。由於香港甲級寫字樓租金下降，核心商業區與其他分區市場的租金差距不斷縮窄，為專業公司及中國公司就探討再集中化創造機會。

儘管跨國公司減少在香港的租賃活動，產生的影響或可透過自中國內地企業逐漸恢復投資予以抵銷。由於目前針對上市公司的美國法規較為嚴厲，更多的中國內地公司將赴港上市（而非赴美上市）。吾等尚未看到需求回升的實證。然而，中國內地有意於香港投資的跡象逐漸恢復。例如，平安人壽近期以港幣112.7億元自新鴻基及郭氏家族收購了西九龍高速鐵路站上蓋寫字樓30%的股份。⁶

³⁻⁶ 來源：高力研究

然而，鑒於經濟前景疲軟及營商情緒轉弱，吾等對2020年的租金上升仍保持審慎。根據差餉物業估價署的資料，自2018年至2020年第一季度，上環甲級寫字樓的平均租金上升約9.9%，而中環的甲級寫字樓租金卻下降0.5%，而此等地區同期的乙級寫字樓租金則分別下降5.1%及上升4.5%。

4.5 價格趨勢

寫字樓價格於2013年至2018年期間急劇上升。根據差餉物業估價署的資料，香港甲級及乙級寫字樓的價格自2013年至2018年分別上升42.3%及33.6%。然而，由於2019年下半年的地緣政治及經濟不明朗因素以及2020年上半年2019冠狀病毒病導致的業務中斷，2018年至2020年第二季的甲級寫字樓價格跌幅約22.5%。⁷

於2020年第二季，甲級寫字樓在物業銷售市場上的供應量依然有限。由於投資者為減少風險而持觀望態度或防禦性策略，投資市場的交易量減少。根據高力研究及Real Capital Analytics的資料，由於2019冠狀病毒病令本已趨緩的投資動力停頓，2020年第一季的投資銷售總額按季減少58%及按年減少90%至港幣34億元。投資銷售額於2020年上半年維持靡弱，分層業權寫字樓價格指數於2020年第二季按季下跌7.0%。⁸

於2020年第一季度，根據差餉物業估價署的資料，油麻地/旺角的乙級寫字樓平均價格按季下跌21.6%。

吾等預期分層業權的甲級寫字樓於2020年的價格將下降約15%。中期而言，甲級寫字樓的整體價格將於2020年後緩慢回升。⁹

4.6 展望

綜合以上所述，香港整體經濟及勞動力市場繼續受疫情影響，令投資者舉棋不定。2019年下半年的社會爭議以及2020年上半年爆發疫情兩者皆對寫字樓市場造成影響。核心商業區的租金正經歷大幅調整，而核心商業區與非核心地區的租金差距亦不斷縮窄。鑒於目前寫字樓租賃活動萎縮，租金下降及空置率上升，尋求核心商業區寫字樓的租戶應當立即行動。

香港的寫字樓需求可能會持續受營商情緒減弱所影響，而2019冠狀病毒病不斷影響本已趨緩的經濟和租賃動力。各公司可能對短期內對擴充業務猶豫不決。根據高力研究的資料，整體租金將有可能於2020年下跌14%，而核心商業區將按年下跌18%。於過去兩年新落成樓宇的吸納速度緩慢，加上現有空置率及疲軟的需求，預期將於2020年下半年持續對寫字樓租金造成壓力。

至於投資市場方面，由於長期缺少新增供應量，價格及租金將因此反彈，吾等預期寫字樓市場於2020年後將緩慢回復。展望未來，中國經濟復甦以及香港政治趨於穩定將鼓勵中國投資者開始再次看好香港。¹⁰於2020年之後，吾等相信香港物業市場將回復穩定快速的增長。

⁷ 來源：差餉物業估價署

⁸⁻¹⁰ 來源：高力研究

估值報告

5 零售物業市場概覽

5.1 簡介

2019冠狀病毒病蔓延全球，導致許多政府施行封城措施和旅遊限制，消費活動及赴港旅客人數因旅遊禁令縮減。零售業遭疫情嚴重衝擊，尤其是面向遊客的零售商。部分國際奢侈品牌於2019年末或2020年初放棄了於尖沙咀的旗艦店。

根據政府統計處的資料，2020年首五個月的零售銷售總額的價值較2019年同期減少34.8%。2020年5月的零售銷售總量較2019年同期暫時減少36.5%。值得注意的是，珠寶、鐘錶及名貴禮品的銷貨價值減少69.7%，而藥品及化妝品的銷貨價值減少62.0%。零售業處境艱難期間，對於民生地區從當地居民日常消費中營利的零售商似乎影響較小。

5.2 供應

根據差餉物業估價署的資料，商業物業的供應量於2015年至2019年期間持續增長，平均每年提供面積約1.16百萬平方呎。供應量於2019年合共約1.26百萬平方呎，較2018年減少6%。而新界區於2019年的供應量佔總供應量的47%，當中西貢佔61%，為新界區份額最大地區。

預期未來兩年供應量將保持不變。根據差餉物業估價署的資料，預計2020年及2021年分別將有1.13百萬平方呎及1.06百萬平方呎的商業樓面面積落成。供應量於2019年主要集中於西貢和油尖旺，分別佔總落成量的29%及21%。於2020年，主要供應來源將位於沙田及荃灣。該等地區將分別佔總落成量的29%及21%。

5.3 吸納量及空置率

根據差餉物業估價署的資料，過去十年的每年平均吸納量為460,053平方呎。由於零售物業市場情緒疲弱，2013年至2016年期間的吸納量之趨勢向下。吸納量於2017年及2018年出現反彈，分別錄得約824,500平方呎及491,910平方呎。然而，面對香港的多重挑戰，尤其是2019年末以來長期社會爭議及2019冠狀病毒病爆發，吸納量於2019年大跌約82%，淨吸納量僅為89,300平方呎。

由於旅遊限制等全球抗疫措施，赴港旅客人數大幅下跌，導致2020年第一季的零售額下跌。部分國際奢侈品牌（如Prada、Valentino及Coach）於2019年末或2020年初放棄了於尖沙咀的旗艦店。因此零售額的整體增長將維持低迷，而商業物業的空置率將上升。根據差餉物業估價署的資料，商業物業的空置率於2019年末上升至10.1%。

5.4 租金趨勢

零售物業市場的租金於2020年上半年大幅下跌。對比銷售量輕微下降的貨品（如食品、酒精飲料及煙草及其他消費品等），奢侈品、藥品及化妝品的銷售量下滑程度較大。

於2020年初，業主似乎不願提供可觀的租金減免，僅向現有租戶提供若干租金寬減。因此，街舖租金的下降幅度並未如商場內的商舖。於旺角、尖沙咀及銅鑼灣的核心區商舖舖租於2019年第四季略為下跌，於2020年第二季分別按季下降36.6%、31.1%及33.3%。¹¹ 銅鑼灣怡和街一間租予飲食營辦商唐記包點之商舖（前租客為本地甜品店許留山），單位呎租約為港幣660元，比上一個租約之呎租下跌65%。

5.5 價格趨勢

根據差餉物業估價署的資料，零售物業的價格於2010年至2013年間強勁上升，平均每年上升27%，於2014年增長放緩，並於2015年底再次回升。隨著2016年零售物業市場疲軟而價格水平下跌，2017年及2018年重獲增長勢頭，其後於2019年再次下跌，直至2020年第一季。零售額受到2020年上半年疫情的嚴重影響。除購入部分購物商場之股份外（例如港鐵購入新世界發展出售的九龍灣德福廣場二期的50%股份以及將軍澳PopCorn 2期21%權益），投資額於2020年第一季按季下跌逾50%。

隨着零售物業的風險上升所帶動，物業價格向下調整，收益率略有上升。

5.6 展望

受2019年下半年的社會爭議以及2020年上半年疫情爆發所窒礙，零售業受到嚴重衝擊。赴港旅客人數及零售消費額的相關下跌受到影響，令投資者舉棋不定。旺角、尖沙咀及銅鑼灣等遊客熱點的核心區商舖舖租大幅下跌且形勢將會繼續嚴峻。

旅遊觀光業佔香港本地生產總值的18%，預期於2020年將會再次疲軟。由於就防止2019冠狀病毒病傳播而實施的措施對零售商（尤其是奢侈品零售）衝擊巨大，本地購物意慾於2020年上半年明顯減弱。吾等預期本地經濟活動完全恢復尚需時間，而核心零售區的商舖舖租於2020年或會繼續下跌。

於民生地區從當地居民日常消費中營利的零售商似乎受影響較小，預期將成為維持需求的推動力。

¹¹ 來源：高力研究

受託人報告

吾等謹此確認，吾等認為陽光房地產投資信託基金之管理人於截至2020年6月30日止年度，在各重要方面已根據日期為2006年5月26日之信託契約（經六份補充契約修訂及補充）之條文管理陽光房地產投資信託基金。

滙豐機構信託服務（亞洲）有限公司

（以其作為陽光房地產投資信託基金受託人之身份）

香港，2020年9月8日

獨立核數師報告



致陽光房地產投資信託基金基金單位持有人之獨立核數師報告

(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)

審計綜合財務報表的報告

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第112頁至第157頁的陽光房地產投資信託基金(「**陽光房地產基金**」)及其附屬公司(以下統稱「**貴集團**」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於2020年6月30日的綜合財務狀況表、截至該日止年度的綜合損益表、綜合損益及其他全面收入表、綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表、分派表和綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括重要會計政策概要。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了 貴集團於2020年6月30日的資產及負債處置狀況及其截至該日止年度之綜合財務表現及綜合現金流量。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告之「核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈之《專業會計師道德守則》(以下簡稱「**守則**」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

致陽光房地產投資信託基金基金單位持有人之獨立核數師報告(續)

(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)

關鍵審計事項(續)

投資物業之估值

請參閱綜合財務報表附註10及會計政策附註2(h)

關鍵審計事項

貴集團持有的投資物業組合位於香港，於2020年6月30日其公允價值總值為港幣18,918百萬元，及佔 貴集團總資產的96%。

投資物業於2020年6月30日的公允價值由恒基陽光資產管理有限公司(作為陽光房地產基金的管理人(「**管理人**」))根據合資格外部物業估值師編製的獨立估值進行評估。

截至2020年6月30日止年度，已於綜合損益表內列賬的投資物業公允價值之減少為港幣1,143百萬元。

我們將 貴集團投資物業的估值識別為關鍵審計事項是由於投資物業佔 貴集團總資產較大比重，並且投資物業之公允價值的變動對 貴集團除稅前虧損有較大影響，以及投資物業的估值具複雜性，同時在決定資本化比率和市場租金時涉及重大的判斷和估計。

我們的審計如何處理該事項

我們就投資物業估值的評估包括以下審計程序：

- 獲得及查閱由 貴集團聘請的外部物業估值師編製的估值報告，管理人亦以該報告作為對投資物業估值進行評估之基礎；
- 評估外部物業估值師的專業資格、就所需估值的物業而言的經驗和專業知識及考慮其客觀性和獨立性；
- 在我們的內部物業估值專業人員的協助下及根據其行業知識和經驗，於管理人不在場的情況下，與外部物業估值師討論其估值方法，並以可取得的市場數據對比資本化比率、現行市值租金和可比較之市場交易，評估於估值中所採用的主要估計和假設；及
- 以抽樣方式將相關合約和有關文件，對比管理人提供予外部物業估值師的租賃信息，包括承諾租金和出租率。

致陽光房地產投資信託基金基金單位持有人之獨立核數師報告(續)

(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)

綜合財務報表及其核數師報告以外的信息

管理人需對其他信息負責。其他信息包括刊載於年報內的全部信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

管理人就綜合財務報表須承擔的責任

管理人須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部監控負責。

在擬備綜合財務報表時，管理人負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露有關持續經營的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非管理人有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

此外，管理人須確保綜合財務報表已根據2006年5月26日訂立的信託契約(經六份補充契約修訂及補充)(「信託契約」)所載的有關條文及香港證券及期貨事務監察委員會頒佈的《房地產投資信託基金守則》(「房地產基金守則」)附錄C所載的有關披露條文妥為擬備。

審核委員會協助管理人履行監督 貴集團的財務報告過程的責任。

致陽光房地產投資信託基金基金單位持有人之獨立核數師報告(續)

(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)

核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們是按照房地產基金守則附錄C的規定，僅向閣下(作為全體基金單位持有人)報告。除此以外，我們的報告不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果在合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴該等綜合財務報表作出的經濟決定時，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對該等風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部監控之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部監控，以設計適當的審計程序，但目的並非就貴集團內部監控的有效性發表意見。
- 評價管理人所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對管理人採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於截至核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映相關交易和事項。
- 就貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

致陽光房地產投資信託基金基金單位持有人之獨立核數師報告(續)

(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)

核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任(續)

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排及重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部監控的任何重大缺陷。

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，已採取消除威脅的行動或防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述該等事項，除非法律或法規不允許公開披露該等事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

就信託契約的有關條文及房地產基金守則附錄C的有關披露條文項下事項的報告

我們認為，綜合財務報表在所有重大方面均已按照信託契約的有關條文及載於房地產基金守則附錄C的有關披露條文妥為擬備。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是邱毅麟先生。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

2020年9月8日

綜合損益表

截至2020年6月30日止年度

(以港幣列示)

	附註	2020年 千元	2019年 千元
收益	3 & 4	854,563	850,705
物業營運開支	3 & 5	(169,857)	(168,168)
物業收入淨額		684,706	682,537
其他收入	6	17,091	17,808
行政開支		(109,826)	(118,745)
投資物業公允價值之(減少)/增加	10	(1,142,844)	1,193,953
經營(虧損)/溢利		(550,873)	1,775,553
計息負債之財務成本	7(a)	(120,444)	(103,129)
除稅前及未計與基金單位持有人交易之(虧損)/溢利	7	(671,317)	1,672,424
所得稅	8(a)	(80,077)	(81,323)
除稅後及未計與基金單位持有人交易之(虧損)/溢利		(751,394)	1,591,101

第120頁至第157頁之附註屬該等綜合財務報表之部分。

綜合損益及其他全面收入表

截至2020年6月30日止年度

(以港幣列示)

	附註	2020年 千元	2019年 千元
除稅後及未計與基金單位持有人交易之(虧損)/溢利		(751,394)	1,591,101
年內其他全面收入			
<i>已重新分類/其後可重新分類至損益之項目：</i>			
—於年內已確認現金流量對沖公允價值變動之有效部分		(70,999)	(53,892)
—就計息負債之財務成本轉撥至損益的款項之重新分類調整淨值		6,303	1,918
—於其他全面收入計入之遞延稅項	8(c)	—	5,509
		(64,696)	(46,465)
年內全面(虧損)/收入總額		(816,090)	1,544,636

綜合財務狀況表

於2020年6月30日

(以港幣列示)

	附註	2020年 千元	2019年 千元
非流動資產			
固定資產	10		
— 投資物業		18,918,000	20,002,510
— 其他固定資產		22	42
		18,918,022	20,002,552
遞延稅項資產	8(c)	80	136
衍生金融工具	12	—	21
償付權利	11	37,436	37,436
其他財務資產	13	115,674	136,405
其他非流動資產	14	576	5,955
		19,071,788	20,182,505
流動資產			
貿易及其他應收款項	15	48,920	24,597
衍生金融工具	12	63	5,122
現金及銀行結餘	16(a)	499,433	550,024
可退回稅項		53,893	43,520
		602,309	623,263
總資產		19,674,097	20,805,768
流動負債			
租戶按金	17	(220,808)	(216,434)
預收租金		(20,094)	(8,684)
貿易及其他應付款項	18	(60,463)	(69,769)
銀行借款	19	(1,642,614)	(599,326)
衍生金融工具	12	(30,010)	(2,703)
應付稅項		(77,007)	(76,827)
		(2,050,996)	(973,743)
流動負債淨值		(1,448,687)	(350,480)
總資產減流動負債		17,623,101	19,832,025

綜合財務狀況表 (續)

於2020年6月30日

(以港幣列示)

	附註	2020年 千元	2019年 千元
非流動負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)			
銀行借款	19	(2,596,867)	(3,637,960)
遞延稅項負債	8(c)	(192,139)	(178,995)
衍生金融工具	12	(62,939)	(23,203)
		(2,851,945)	(3,840,158)
總負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)			
		(4,902,941)	(4,813,901)
基金單位持有人應佔資產淨值			
		14,771,156	15,991,867
已發行基金單位數目			
	20	1,661,429,036	1,651,723,079
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值			
		8.89元	9.68元

第112頁至第157頁之綜合財務報表乃於2020年9月8日獲恒基陽光資產管理有限公司(作為陽光房地產投資信託基金之管理人(「管理人」))批准及授權刊發，並經下列人士代表簽署：

歐肇基
主席

吳兆基
執行董事

綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表

截至2020年6月30日止年度

(以港幣列示)

	附註	2020年 千元	2019年 千元
於年初		15,991,867	14,856,991
除稅後及未計與基金單位持有人交易之(虧損)/溢利		(751,394)	1,591,101
其他全面收入		(64,696)	(46,465)
年內全面(虧損)/收入總額		(816,090)	1,544,636
已支付予基金單位持有人之分派		(451,536)	(446,096)
發行予管理人之基金單位	20	51,386	49,204
回購基金單位	20	(4,456)	(12,825)
回購基金單位之費用	20	(15)	(43)
		(404,621)	(409,760)
於年終		14,771,156	15,991,867

第120頁至第157頁之附註屬該等綜合財務報表之部分。

分派表

截至2020年6月30日止年度

(以港幣列示)

	附註	2020年 千元	2019年 千元
除稅後及未計與基金單位持有人交易之(虧損)/溢利		(751,394)	1,591,101
調整(附註(i))：			
— 投資物業公允價值之減少/(增加)	10	1,142,844	(1,193,953)
— 以基金單位支付或應付之管理人費用		49,627	50,217
— 利率掉期—現金流量對沖	7(a)	7,428	2,180
— 計息負債之非現金財務成本		5,298	5,297
— 遞延稅項	8(a)	13,200	12,478
		1,218,397	(1,123,781)
年度可分派收入(附註(i))		467,003	467,320
已支付之中期分派(附註(ii)及(iv))		218,643	217,422
將付予基金單位持有人之末期分派(附註(iii)及(iv))		225,955	232,893
本年度分派總額(附註(i))		444,598	450,315
派發比率(附註(iii))		95.2%	96.4%
每基金單位分派：			
已支付每基金單位中期分派		13.2仙	13.2仙
將付予基金單位持有人之每基金單位末期分派		13.6仙	14.1仙
		26.8仙	27.3仙

附註*：

- (i) 根據香港證券及期貨事務監察委員會頒佈之《房地產投資信託基金守則》(「**房地產基金守則**」)，房地產投資信託基金每年須將不少於其經審核年度除稅後淨收入之90%的金額分派予基金單位持有人作為股息。按照構成陽光房地產投資信託基金(「**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)(「**信託契約**」)，於每個財政年度已分派或會分派予基金單位持有人之款項總額不得少於該年度可分派收入之90%。

年度可分派收入指由管理人計算陽光房地產基金於相關財政年度之除稅後及未計與基金單位持有人交易之綜合溢利，並撇除已計入相關財政年度之綜合損益表的若干調整所帶來的影響。

於計算本年度可供分派之金額時，已作出調整，其中包括加回與銀行借款之債務建立費用攤銷相關之財務成本5,298,000元，或每基金單位0.32仙(2019年：5,297,000元，或每基金單位0.32仙)(此實際上乃為資本回報)，及撇除投資物業公允價值之減少所帶來的影響。

分派表 (續)

截至2020年6月30日止年度
(以港幣列示)

附註* : (續)

(ii) 截至2019年12月31日止六個月之中期分派218,643,000元(2018年12月31日: 217,422,000元)乃將每基金單位中期分派13.2仙乘以於2020年3月3日(2019/20年財政年度中期分派之記錄日期)已發行之1,656,388,363個基金單位計算(2018年12月31日: 13.2仙乘以於2019年3月7日(2018/19年財政年度中期分派之記錄日期)已發行之1,647,139,077個基金單位計算)。

(iii) 截至2020年6月30日止年度之末期分派225,955,000元(2019年: 232,893,000元)乃將每基金單位末期分派13.6仙乘以預期於2020年9月29日(2019/20年財政年度末期分派之記錄日期(「記錄日期」))已發行之1,661,429,036個基金單位**計算(2019年: 14.1仙乘以於2019年9月25日(2018/19年財政年度末期分派之記錄日期)已發行之1,651,723,079個基金單位計算)。

連同中期分派, 截至2020年6月30日止年度之全年分派所代表之派發比率為陽光房地產基金本年度之年度可分派收入之95.2%(2019年: 96.4%)。

(iv) 2019/20年財政年度中期分派已於2020年3月13日支付予基金單位持有人。2019/20年財政年度末期分派預計於2020年10月9日支付予於記錄日期名列基金單位持有人登記冊上之基金單位持有人。

(v) 於報告期間結束後宣佈之末期分派並未於報告期間結束時確認為負債。

* 分派表附註中若干數字已按千位計算。

** 預期於記錄日期前並無額外的基金單位被註銷(如已回購)。

綜合現金流量表

截至2020年6月30日止年度

(以港幣列示)

	附註	2020年 千元	2019年 千元
經營活動			
除稅前及未計與基金單位持有人交易之(虧損)/溢利調整：		(671,317)	1,672,424
—以基金單位支付或應付之管理人費用		49,627	50,217
—投資物業公允價值之減少/(增加)	10	1,142,844	(1,193,953)
—計息負債之財務成本	7(a)	120,444	103,129
—折舊	10	20	24
—利息收入		(17,091)	(16,794)
—未變現外匯淨虧損		837	613
營運資金變動前之經營現金流量		625,364	615,660
貿易及其他應收款項(增加)/減少		(24,081)	10
租戶按金增加		4,374	14,233
預收租金增加/(減少)		11,410	(4,735)
貿易及其他應付款項(減少)/增加		(5,545)	3,117
經營所得現金		611,522	628,285
已付香港利得稅		(77,157)	(76,394)
已退回香港利得稅		87	—
經營活動所得之現金淨值		534,452	551,891
投資活動			
已收利息		17,379	17,574
收購投資物業之付款		(400)	(42,504)
有關投資物業開支之付款		(52,721)	(18,343)
購入其他固定資產之付款		—	(15)
購入債務證券之付款		—	(49,291)
出售債務證券所收款項		—	20,283
贖回已到期債務證券所收款項		19,527	—
初定於三個月後到期之銀行存款減少/(增加)		66,043	(134,187)
投資活動所得/(所用)之現金淨值		49,828	(206,483)
融資活動			
已支付予基金單位持有人之分派		(451,536)	(446,096)
回購基金單位之付款		(4,471)	(12,868)
新增銀行借款所收款項	16(b)	600,000	50,000
銀行借款償還	16(b)	(600,000)	(70,000)
已付利息	16(b)	(109,919)	(92,521)
已付其他借貸成本	16(b)	(2,880)	—
融資活動所用之現金淨值		(568,806)	(571,485)
現金及現金等值物增加/(減少)淨值		15,474	(226,077)
外幣兌換率變動之影響		(21)	(5)
年初現金及現金等值物	16(a)	358,467	584,549
年終現金及現金等值物	16(a)	373,920	358,467

第120頁至第157頁之附註屬該等綜合財務報表之部分。

綜合財務報表附註

(以港幣列示)

1 一般事項

陽光房地產基金乃根據信託契約以單位信託基金組成，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。陽光房地產基金乃於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

陽光房地產基金及其附屬公司(統稱為「本集團」)之主要業務為擁有及投資於可提供收入之香港寫字樓及零售物業，目標為向基金單位持有人提供定期及穩定且具備持續長遠增長潛力之現金分派，及提升物業組合之價值。其主要營業地點位於香港灣仔皇后大道東248號陽光中心30樓。

2 重要會計政策

(a) 合規聲明

此等綜合財務報表已按照所有適用之《香港財務報告準則》(「香港財務報告準則」)(此統稱包括香港會計師公會頒佈之所有適用之個別《香港財務報告準則》、《香港會計準則》(「香港會計準則」)及詮釋)、香港一般公認之會計原則、信託契約之有關條文及房地產基金守則附錄C所載之有關披露條文而編製。此等綜合財務報表亦已符合《聯交所證券上市規則》之有關披露條文(猶如該等條文適用於陽光房地產基金)。本集團所採用之重要會計政策披露如下。

香港會計師公會已頒佈一項新香港財務報告準則，香港財務報告準則第16號「租賃」，及若干香港財務報告準則之修訂，並於本集團之本會計期間首次生效。

該等發展並未對本集團載於綜合財務報表之本年度或過往年度的業績及財務狀況之編製或呈報構成重大影響。

本集團並無採納於本會計年度仍未生效之任何新準則或詮釋。

香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號「租賃」及相關詮釋，香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號「釐定一項安排是否包含租賃」、香港(常設詮釋委員會)－詮釋第15號「經營租賃－優惠」及香港(常設詮釋委員會)－詮釋第27號「評估涉及租賃法律形式交易的實質」。其為承租人引入單一會計模式，要求承租人就所有租賃確認使用權資產及租賃負債，惟租賃期為12個月或以下之租賃及低價值資產租賃除外。對出租人之會計要求與香港會計準則第17號的要求大致維持不變。

由於本集團並無以承租人身分訂立任何租賃，故採納香港財務報告準則第16號對本集團之綜合財務報表並無重大影響。

2 重要會計政策^(續)

(b) 綜合財務報表之編製基準

截至2020年6月30日止年度之綜合財務報表包括陽光房地產基金及其附屬公司之財務報表。

編製綜合財務報表所用之計量基準為歷史成本法，惟以下資產及負債以其公允價值(如下文所載之會計政策所闡釋)列賬除外：

- 衍生金融工具(見附註2(f))；及
- 投資物業(見附註2(h))。

管理層在編製符合香港財務報告準則之綜合財務報表時須就影響政策應用，以及對資產、負債、收入及開支之報告金額作出判斷、估計及假設。該等估計及相關假設是根據以往經驗及管理層因應當時情況而認為合理之多項其他因素作出，並在無法依循其他途徑可即時得知而成為管理層對資產與負債賬面值作出判斷之基礎。實際結果可能有別於估計金額。

該等估計及相關假設將會不斷檢討。因應會計估計需作出之修訂將在該等估計之修訂期間(若該等修訂僅影響該期間)或者修訂期間及未來期間(若該等修訂影響現時及未來期間)予以確認。

管理層就採用香港財務報告準則時，所作出對綜合財務報表有重大的影響判斷及估計不確定性之主要來源已詳載於附註27。

(c) 附屬公司

附屬公司乃指由本集團控制之實體。當本集團通過參與實體而面對或擁有權利收取可變之回報，並且有能力對該實體行使權力以影響該等回報時，本集團則控制該實體。當評估本集團是否有權力時，只會考慮由本集團及其他各方所持有之實質性權利。

於附屬公司之投資乃自控制權開始當日起至控制權終止當日止於綜合財務報表中綜合計算。集團內部結餘、交易和現金流量，以及集團內部交易所產生之任何未變現溢利，均在編製綜合財務報表時全數抵銷。集團內部交易所引致之未變現虧損之抵銷方法與未變現溢利相同，惟抵銷額僅限於沒有證據顯示已出現減值之部分。

(d) 債務證券投資

本集團於承諾購入/出售投資當日或於投資到期日確認/終止確認有關之債務證券投資。該等投資初始以公允價值加直接應佔交易成本列賬。

本集團持有之非權益投資，如該項投資持有作收取合約現金流量(即僅為支付本金及利息)，則分類為按攤銷成本計量之財務資產。投資所得之利息收入按實際利率計算法計算(見附註2(r)(iii))。

2 重要會計政策(續)

(e) 基金單位持有人之資金作為財務負債

根據信託契約，陽光房地產基金之有限年期為由其開始生效日期起計80年減1日。此外，根據信託契約，陽光房地產基金須於各財政年度向基金單位持有人分派不少於其年度可分派收入之90%。因此，基金單位包含支付現金股息之合約責任，另於陽光房地產基金終止後，須根據彼等於終止日期於陽光房地產基金所佔之權益比例支付自銷售或變現陽光房地產基金資產所得款項減任何負債之全數現金淨額。因此，根據香港財務報告準則第9號「金融工具」，基金單位持有人之資金被分類為財務負債。於綜合財務狀況表以「基金單位持有人應佔資產淨值」呈列。

(f) 衍生金融工具

衍生金融工具於起始時以公允價值確認。於每一報告期間結束時，公允價值會重新計量。重新計量公允價值所產生之盈虧即時於損益中確認，惟倘屬符合現金流量對沖會計處理條件之衍生工具，則所產生之任何盈虧須依據對沖項目之性質確認(見附註2(g))。

(g) 對沖

現金流量對沖

倘衍生金融工具乃指定為已確認資產或負債、或極有可能發生之預期交易、或已承諾未來交易之外幣風險之現金流量變動作對沖，則以公允價值重新計量衍生金融工具所產生之任何盈虧之有效部分直接於其他全面收入中確認，及獨立累計於基金單位持有人應佔資產淨值內。任何盈虧之無效部分則即時於損益中確認。

相關盈虧於對沖之預期交易影響損益之同一或多個期間內，從基金單位持有人應佔資產淨值中重新分類至損益中。

當對沖工具到期或被出售、終止或行使、或當本集團撤銷指定之對沖關係時，惟仍然預計會發生作對沖之預期交易，截至當時為止之累計盈虧會保留於基金單位持有人應佔資產淨值內直至交易發生，並按照上述政策確認。倘預計不會進行該項作對沖之交易，累計未變現盈虧則從基金單位持有人應佔資產淨值中重新分類至損益中。

2 重要會計政策^(續)

(h) 投資物業

投資物業乃指擁有或以租賃權益持有之土地及/或樓宇，用以賺取租金收入及/或用作資本增值。

投資物業以公允價值列賬。因投資物業公允價值變動或報廢或出售而產生之任何盈虧於損益中確認。來自投資物業之租金收入將按附註2(r)(i)所述入賬。

於比較期間，倘本集團以經營租賃持有物業權益及使用物業以賺取租金收入及/或為資本增值，本集團已選擇按每項物業之基準劃分及歸類有關權益為投資物業。分類為投資物業之任何該等物業權益之入賬方式與以融資租約(見附註2(j))持有之物業權益相同，而其適用之會計政策亦與以融資租賃出租之其他投資物業相同。

(i) 其他固定資產

其他固定資產按成本減累計折舊及減值虧損(見附註2(k)(ii))入賬。

報廢或出售其他固定資產產生之收益或虧損，以出售所得款項淨額及項目賬面值之差額釐定，並於報廢或出售當日於損益中確認。

其他固定資產之折舊乃按下列估計可使用年期以直線法撇銷其成本(扣除其估計剩餘價值，如適用)：

- 傢俬及裝置 3 – 5年

倘一項其他固定資產之各部分擁有不同使用年限，則該項資產之成本於各部分間按合理基準分配，並分別對各部分進行折舊。資產之可用年期及其殘值(如有)乃於每年進行審閱。

(j) 租賃資產

於合約啟始時，本集團評估合約是否為租賃或包含租賃。倘若合約給予於一段時間內控制已識別資產使用之權利，以換取由該項權利之收取人(即承租人)所支付之代價，則該合約為租賃或包含租賃。當承租人同時有權指示使用已識別資產之用途及從有關用途中獲得絕大部份經濟利益之情況下，則其已擁有對已識別資產之控制權。

當本集團作為出租人時，於租賃啟始時確定每項租賃為融資租賃或經營租賃。假若租賃將與相關資產所有權有關的大部分風險及報酬轉移予承租人，則分類為融資租賃。否則，該租賃將分類為經營租賃。

當合約包含租賃及非租賃組成部分時，本集團以相對獨立的銷售價格基準，分配合約代價予每個組成部分。經營租賃所得租金收入根據相關之收益及其他收入的確認政策確認(見附註2(r)(i))。

2 重要會計政策(續)

(k) 信貸虧損及資產減值

(i) 金融工具及應收租賃款項所產生之信貸虧損

本集團於下列項目確認預期信貸虧損之虧損撥備：

- 按攤銷成本計量之財務資產(包括其他財務資產、現金及銀行結餘、貿易及其他應收款項以及預付款項)；及
- 應收租賃款項(於貿易及其他應收款項項下之「應收租金」計入)。

按公允價值計量之財務資產，包括衍生金融資產，不須進行預期信貸虧損評估。

預期信貸虧損之計量

預期信貸虧損乃指以機會率加權估計之信貸虧損。信貸虧損乃按所有預期現金短缺(即根據合約應付本集團之現金流量與本集團預期收取之現金流量兩者之差額)之現值計量。

預期現金短缺將使用以下折現率折現(倘折現之影響屬重大)：

- 定息財務資產及貿易及其他應收款項：初始確認時釐定之實際利率或其近似值；及
- 應收租賃款項：用以計量應收租賃款項之折現率。

估計預期信貸虧損時所考慮之最長期間為本集團面臨信貸風險之最長合約期間。

於計量預期信貸虧損時，本集團會考慮在無需付出不必要的成本或努力而可獲取之合理和具理據資料。這包括有關過往事件、現時狀況及未來經濟狀況預測之資料。

預期信貸虧損採用下列其中一項基準計量：

- 十二個月之預期信貸虧損：指於報告日期後十二個月內可能發生之違約事件而導致之預期虧損；及
- 存續期間之預期信貸虧損：指預期信貸虧損模式適用之項目於預計年期內所有可能發生之違約事件而導致之預期虧損。

貿易應收款項及應收租賃款項之虧損撥備，一般按相等於存續期間之預期信貸虧損金額計量。該等財務資產之預期信貸虧損，會根據本集團之過往信貸虧損經驗使用撥備矩陣進行評估，並就於報告日期債務人之特定因素及對現時及預期整體經濟狀況之評估作出調整。

至於所有其他金融工具，本集團以相等於十二個月之預期信貸虧損金額確認虧損撥備，除非自初始確認後，該金融工具之信貸風險顯著增加，在此情況下，虧損撥備則以存續期間之預期信貸虧損金額計量。

2 重要會計政策(續)

(k) 信貸虧損及資產減值(續)

(i) 金融工具及應收租賃款項所產生之信貸虧損(續)

信貸風險顯著增加

評估金融工具之信貸風險自初始確認以來是否顯著增加時，本集團會將金融工具於報告日期所評估發生違約之風險，與於初始確認日期所評估發生違約之風險作出比較。作出這項重估時，本集團認為當(i)債務人在本集團未有採取追索行動(例如變現抵押品(如有))之情況下，向本集團悉數支付其信貸責任的可能性不大；或(ii)財務資產逾期九十天，則已出現違約事件。本集團會考慮合理及具理據之數量及質量資料，包括過往經驗及無需付出不必要的成本或努力而可獲取之前瞻性資料。

具體而言，評估信貸風險自初始確認以來是否有顯著增加時，將考慮以下資料：

- 未能於合約到期日支付本金或利息；
- 金融工具外部或內部信貸評級(如有)之實際或預期顯著惡化；
- 債務人經營業績實際或預期顯著惡化；及
- 科技、市場、經濟或法律環境之目前或預期改變，對債務人向本集團履行其責任之能力造成重大不利影響。

對信貸風險是否有顯著增加之評估，將視乎金融工具之性質按獨立基準或整體基準進行。當按整體基準評估時，金融工具會以共用信貸風險特徵歸類，例如逾期狀態及信貸風險評級。

預期信貸虧損於各報告日期重新計量，以反映金融工具自初始確認以來之信貸風險變動。預期信貸虧損金額之任何變動均於損益中確認為減值收益或虧損。本集團確認所有金融工具之減值收益或虧損，並透過虧損撥備賬對其賬面值作出相應調整。

利息收入計算基準

根據附註2(r)(iii)利息收入之確認乃按財務資產之賬面總值計算，除非財務資產出現信貸減值情況，在此情況下，利息收入按財務資產之攤銷成本(即賬面總值減虧損撥備)計算。

於每個報告日期，本集團評估財務資產是否出現信貸減值。當發生一項或多項會對財務資產估計未來現金流量造成不利影響的事件時，財務資產將會出現信貸減值。

2 重要會計政策(續)

(k) 信貸虧損及資產減值(續)

(i) 金融工具及應收租賃款項所產生之信貸虧損(續)

利息收入計算基準(續)

財務資產出現信貸減值之證據包括下列可觀察事件：

- 債務人出現重大財政困難；
- 違反合約，如拖欠或逾期償還利息或本金；
- 債務人可能宣告破產或進行其他財務重組；
- 科技、市場、經濟或法律環境出現重大改變，對債務人造成不利影響；或
- 因發行人陷入財政困難而導致抵押品失去活躍市場。

沖銷政策

財務資產或應收租賃款項之賬面總值(部分或全部)於沒有可收回的實際預期時被沖銷。該情況通常出現在本集團認為債務人並無資產或收入來源足以令其可產生足夠現金流量以償還應沖銷之金額。

先前已沖銷之資產其後獲收回，則在發生收回期間之損益中確認為減值撥回。

(ii) 其他資產之減值

於每個報告期間結束日審閱內部和外界之資訊，以確定下列資產是否可能出現減值、或以往確認之減值虧損不再存在或可能減少之跡象：

- 其他固定資產；及
- 其他非流動資產。

倘若出現任何上述跡象，則估計資產之可收回金額。

2 重要會計政策(續)

(k) 信貸虧損及資產減值(續)

(ii) 其他資產之減值(續)

— 可收回金額之計算

資產之可收回金額為其公允價值減出售成本後與使用價值兩者中之較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量乃按照能反映現時市場評估對貨幣時間值及資產特定風險之稅前折現率，折現至其現值。當資產所產生之現金流入大致上並非獨立於其他資產所產生之現金流入，則以能產生獨立現金流入之最小可識別資產組合類別(即現金產生單元)來釐定可收回金額。

— 減值虧損之確認

倘若資產或所屬現金產生單元之賬面值高於其可收回金額時，減值虧損於損益中確認。就現金產生單元確認之減值虧損，會以按比例分配方式減少該單元(或單元組別)內資產之賬面值；惟資產之賬面值不得減少至低於其個別公允價值減出售成本(如可計量)或其使用價值(如能釐定)。

— 減值虧損之撥回

倘若用以釐定可收回金額之估計出現有利變化，有關減值虧損將會撥回。

減值虧損之撥回僅限於假若過往年度並無確認減值虧損時之資產賬面值。減值虧損之撥回於確認撥回之年度內計入損益中。

(l) 貿易及其他應收款項

應收款項在本集團擁有無條件權利收取代價款時確認。倘若支付代價款只需隨着時間而到期，則收取代價款之權利為無條件。

應收款項按實際利率計算法以計算其攤銷成本並減去信貸虧損撥備(見附註2(k)(i))後列賬。

(m) 附息借款

附息借款於起始時以公允價值減交易成本計量。於初始確認後，附息借款採用實際利率計算法以攤銷成本列賬。利息支出乃根據本集團借貸成本之會計政策(見附註2(s))確認。

2 重要會計政策(續)

(n) 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項於起始時以公允價值確認，其後按攤銷成本列賬，除非受折現之影響不大，於該情況下則以成本列賬。

(o) 現金及現金等值物

現金及現金等值物包括現金及銀行存款、存放於銀行及其他財務機構之活期存款、以及在購入後三個月內到期之短期及具高流通性之投資(即可隨時轉換為已知數額的現金及價值變動風險不大)。現金及現金等值物按附註2(k)(i)所載列之政策評估預期信貸虧損。

(p) 所得稅

年內的所得稅包括本期稅項及遞延稅項資產及負債的變動。本期稅項及遞延稅項資產及負債的變動乃於損益內確認，惟與於其他全面收入或直接於基金單位持有人應佔資產淨值內確認之項目有關時則除外，在此情況下，相關之稅項金額則須分別於其他全面收入或直接於基金單位持有人應佔資產淨值內確認。

本期稅項為就年內應課稅收入，根據採用於報告期間結束時已生效或實質已生效的稅率計算的預期應付稅項，並就過往年度的應付的稅項作出調整。

遞延稅項資產及負債分別由資產及負債按財務報告的賬面值及課稅基礎兩者之間可予扣減及應課稅的暫時性差異所產生。遞延稅項資產亦會因未使用稅項虧損及未使用稅項優惠而產生。

除若干少數例外情況外，所有遞延稅項負債及遞延稅項資產(只限於將來可能取得應課稅溢利而令該等資產得以運用之部分)均予確認。可引證確認源自可扣稅暫時性差異所產生的遞延稅項資產之日後應課稅溢利，包括該等源自撥回現有應課稅暫時性差異，惟差額須由同一稅務當局向同一應課稅單位徵收，並預期於撥回可扣稅暫時性差異的同一期間或源自遞延稅項資產的稅項虧損可撥回或結轉的期間內撥回。在評定目前的應課稅暫時性差異是否容許確認由未使用稅務虧損及優惠所產生的遞延稅項資產時採用上述相同的標準(即該等差異由同一稅務當局向同一應課稅單位徵收及預期在稅務虧損或優惠能應用的期間內回撥方可計算在內)。

2 重要會計政策(續)

(p) 所得稅(續)

確認遞延稅項資產及負債的有限例外情況為首次確認但並不影響會計溢利及應課稅溢利的資產或負債(惟其不可為企業合併的部分)，以及有關於附屬公司投資所引致的暫時性差異(如為應課稅差異，只限於本集團可控制回撥的時間，並且可能在可見未來不會回撥的差異，或如為可予扣減差異，則只限於可能在未來回撥的差異)。

當投資物業按載列於附註2(h)之會計政策以其公允價值列賬，其遞延稅項金額是以於報告期間結束時按賬面金額出售該等資產所適用之稅率計算，惟若該物業應予折舊，並按其目的為隨時間(而非透過出售)耗用大部分經濟效益的商業模式所持有，則作別論。在所有其他情況下，所確認的遞延稅項數額乃按資產及負債賬面值的預期變現或清償方式，以於報告期間結束時生效或實質已生效的稅率計算。遞延稅項資產及負債均不作折現計算。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期間結束時審閱，並於不再可能取得足夠應課稅溢利以使用有關稅務利益時調低。任何減幅會於可能取得足夠應課稅溢利時撥回。

本期稅項結餘及遞延稅項結餘，及其變動額將分開列示，並不予抵銷。倘本集團有法定行使權以本期稅項資產抵銷本期稅項負債，並且符合下列額外條件之情況下，本期稅項資產及遞延稅項資產始會分別抵銷本期稅項負債及遞延稅項負債：

- 就本期稅項資產及負債方面，本集團計劃按淨額基準結算，或同時變現該資產及清償該負債；或
- 就遞延稅項資產及負債方面，該資產及負債須與同一稅務當局就以下其中一項徵收的所得稅有關：
 - 同一應課稅單位；或
 - 不同應課稅單位，而這些單位計劃在預期有重大金額的遞延稅項負債或資產須予清償或收回的每個未來期間，按淨額基準變現本期稅項資產及清償本期稅項負債，或同時變現該資產及清償該負債。

2 重要會計政策(續)

(q) 準備及或然負債

當本集團因過往事件而須負上法律或推定的責任，可能須為處理該責任而導致附有經濟效益的資源外流及於可作出可靠的估計時，則須確認撥備。當數額涉及重大的時間價值時，清償該責任的準備以預計所需支出的現有價值呈列。

倘若附有經濟效益的資源外流的機會不大，或其數目未能可靠地預測，則披露有關責任為或然負債，除非資源外流的可能性極微。當潛在責任將只由一項或多項未來事件之產生與否所決定，此等責任亦披露為或然負債，除非資源外流的可能性極微。

(r) 收益及其他收入

於本集團日常業務過程中，當其他人以租賃方式使用本集團的資產時所產生之收入，將分類為收益。

當服務的控制權已轉移予客戶，或承租人有權使用該資產時，本集團預期有權可收取之承諾代價金額確認為收益，惟不包括代表第三方收取的金額。

本集團之收益及其他收入的確認政策詳情如下：

(i) 經營租賃的租金收入

經營租賃的應收租金收入於租賃期所涵蓋期間，按等額分期於損益內確認，但如有其他基準能更清楚地反映使用租賃資產所產生的收益模式時則除外。租賃給予的獎勵於損益中確認為應收租賃淨付款總額的組成部分。浮動租賃付款於其產生的會計期間內確認為收入。

(ii) 停車場收入及租金相關收入

停車場收入及租金相關收入於提供相關服務時確認。

(iii) 利息收入

利息收入按實際利率計算法累計確認。對於並無出現信貸減值之按攤銷成本計量之財務資產，實際利率應用於資產之賬面總值。對於出現信貸減值之財務資產，實際利率則應用於資產之攤銷成本(即賬面總值扣除虧損撥備)(見附註2(k)(i))。

(s) 借貸成本

借貸成本於產生期間列作開支。

2 重要會計政策^(續)

(t) 相關人士

- (a) 任何人士或其近親家庭成員如屬以下情況，即為本集團之相關人士：
 - (i) 該人士對本集團有控制權或共同控制權；
 - (ii) 對本集團有重大影響力；或
 - (iii) 該人士為本集團之關鍵管理人員之成員。
- (b) 任何實體如屬以下任何情況，即為本集團之相關人士：
 - (i) 該實體為本集團或與本集團相關的實體的僱員福利而設之離職後福利計劃。
 - (ii) 該實體為(a)項所述人士所控制或共同控制之實體。
 - (iii) (a)(i)項所述人士對該實體有重大影響力或為該實體之關鍵管理人員之成員。
 - (iv) 該實體或任何集團(該實體為其中一部分)之成員提供關鍵管理人員的服務予本集團。

該人士的近親家庭成員指在與該實體交易時可能影響或受該人士影響之家庭成員。

(u) 分部報告

營運分部及於綜合財務報表內呈報之每一分部項目金額，乃根據不時提供予管理人最高級行政人員用作決定本集團各業務線及地理區域上資源分配及表現評核之資料而釐定。

個別重要之營運分部均不會合併作財務匯報之用，惟其結算方式有相似之經濟特式及有相似之產品及服務性質、生產程序性質、顧客類別、產品分發或提供服務之方法及監管環境性質者則除外。個別不重要之營運分部如共用大部分該等條件則會被合併。

3 分部報告

管理人透過分部管理本集團之業務。管理人已確定兩個呈報分部，分別為「寫字樓物業」及「零售物業」，此與內部匯報資料予管理人之最高級行政人員以作出資源分配及表現評核之方法一致。

由於本集團的所有業務活動均於香港開展，故並無呈列地區分部資料。

綜合財務報表附註(續)

(以港幣列示)

3 分部報告(續)

分部業績、資產及負債

管理人之高級行政人員在評核分部表現及於分部間作出資源分配時，乃根據下列之基礎監控各呈報分部之業績、資產及負債：

分部資產包括所有有形、無形及流動資產，惟現金及銀行結餘、可退回稅項、遞延稅項資產、其他財務資產及其他企業資產除外。分部負債包括由該分部直接管理之租戶按金、預收租金及貿易及其他應付款項。

收益及開支乃參考各分部所產生之收入及開支而分配至呈報分部。

「分部業績」乃用作評估呈報分部之表現，當中並不包括投資物業公允價值之減少/增加、計息負債之財務成本、所得稅、利息收入及未能分配之淨開支。

年內本集團提供予管理人之最高級行政人員用作資源分配及評核分部表現之呈報分部資料概述如下：

	2020年			2019年		
	寫字樓物業 千元	零售物業 千元	總額 千元	寫字樓物業 千元	零售物業 千元	總額 千元
收益						
— 租金收入	345,636	343,232	688,868	334,558	349,537	684,095
— 停車場收入	3,742	30,452	34,194	3,677	31,590	35,267
— 租金相關收入	66,066	65,435	131,501	64,625	66,718	131,343
	415,444	439,119	854,563	402,860	447,845	850,705
物業營運開支	(75,123)	(94,734)	(169,857)	(74,830)	(93,338)	(168,168)
物業收入淨額	340,321	344,385	684,706	328,030	354,507	682,537
行政開支	(52,825)	(46,472)	(99,297)	(58,596)	(49,429)	(108,025)
分部業績	287,496	297,913	585,409	269,434	305,078	574,512
投資物業公允價值之 (減少)/增加	(483,869)	(658,975)	(1,142,844)	537,407	656,546	1,193,953
計息負債之財務成本			(120,444)			(103,129)
所得稅			(80,077)			(81,323)
利息收入			17,091			16,794
未能分配之淨開支			(10,529)			(9,706)
除稅後及未計與基金單位 持有人交易之(虧損)/溢利			(751,394)			1,591,101
折舊	5	15	20	6	18	24

3 分部報告(續)

分部業績、資產及負債(續)

	2020年			2019年		
	寫字樓物業 千元	零售物業 千元	總額 千元	寫字樓物業 千元	零售物業 千元	總額 千元
分部資產	10,238,011	8,764,634	19,002,645	10,663,109	9,406,247	20,069,356
衍生金融工具			63			5,143
其他財務資產			115,674			136,405
現金及銀行結餘			499,433			550,024
可退回稅項			53,893			43,520
遞延稅項資產			80			136
未能分配之資產			2,309			1,184
總資產			19,674,097			20,805,768
分部負債	(158,872)	(135,366)	(294,238)	(148,131)	(140,170)	(288,301)
衍生金融工具			(92,949)			(25,906)
銀行借款			(4,239,481)			(4,237,286)
應付稅項			(77,007)			(76,827)
遞延稅項負債			(192,139)			(178,995)
未能分配之負債			(7,127)			(6,586)
總負債(不包括基金單位 持有人應佔資產淨值)			(4,902,941)			(4,813,901)
年內產生之資本開支	52,045	910*	52,955*	16,948	42,779*	59,727*

* 包括與收購投資物業相關所支出之款項435,000元(2019年：42,504,000元)。

4 收益

收益指出租投資物業所產生之收入總額。於年內確認之各主要收益類別金額如下：

	2020年 千元	2019年 千元
租金收入(附註)	688,868	684,095
停車場收入	34,194	35,267
租金相關收入	131,501	131,343
	854,563	850,705

附註：包括根據租戶業務收益計算的額外租金1,024,000元(2019年：1,428,000元)。

綜合財務報表附註(續)

(以港幣列示)

5 物業營運開支

	2020年 千元	2019年 千元
樓宇管理費用	61,307	59,772
物業管理人費用	51,882	52,216
地稅及差餉	33,413	33,737
市場推廣及宣傳開支	5,632	5,042
停車場營運成本	6,542	6,365
其他直接成本	11,081	11,036
	169,857	168,168

6 其他收入

	2020年 千元	2019年 千元
銀行利息收入	11,572	10,717
債務證券之利息收入	5,519	6,077
其他	—	1,014
	17,091	17,808

7 除稅前及未計與基金單位持有人交易之(虧損)/溢利

除稅前及未計與基金單位持有人交易之(虧損)/溢利已扣除下列各項：

	2020年 千元	2019年 千元
(a) 計息負債之財務成本		
銀行借款利息	107,718	95,652
其他借貸成本	5,298	5,297
	113,016	100,949
利率掉期—現金流量對沖		
—自基金單位持有人應佔資產淨值中重新分類	6,303	1,918
—非有效現金流量對沖之公允價值虧損淨額	1,125	262
	7,428	2,180
	120,444	103,129

其他借貸成本為各項融資費用及銀行借款(附註19)之債務建立費用之攤銷。

7 除稅前及未計與基金單位持有人交易之(虧損)/溢利(續)

除稅前及未計與基金單位持有人交易之(虧損)/溢利已扣除下列各項：(續)

	2020年 千元	2019年 千元
(b) 其他項目		
管理人費用	96,213	100,433
物業管理人費用(附註(i)及(iv))	51,882	52,216
受託人酬金及費用	4,715	4,943
核數師酬金		
— 審核服務	2,002	1,965
— 其他服務(附註(ii))	497	488
應付總估值師費用		
— 估值費用	502	628
法律及其他專業費用	3,216	8,088
物業代理佣金	1,387	1,239
銀行手續費	315	299
外匯淨虧損	816	613

附註：

- (i) 包括租賃佣金12,086,000元(2019年：12,569,000元)。
- (ii) 不包括於截至2020年6月30日止年度，就更新中期票據計劃付予核數師非審核服務費用360,000元，該費用於2020年6月30日已確認為預付款項。
- (iii) 陽光房地產基金並無委任任何董事，而本集團亦無聘請任何僱員。因此，年內並無產生任何僱員福利開支。
- (iv) 截至2020年6月30日止年度，五大供應商佔總購置項目或服務之64.7%(2019年：64.3%)，其中最大供應商佔43.2%(2019年：44.0%)。最大供應商為物業管理人，乃為恒基兆業地產有限公司(「恒基地產」)之全資擁有附屬公司，而恒基地產於陽光房地產基金之已發行基金單位總數擁有5%以上的權益。

8 所得稅

(a) 綜合損益表中之所得稅指：

	2020年 千元	2019年 千元
本期稅項－香港利得稅		
本年準備	67,513	69,161
過往年度準備多計	(636)	(316)
	66,877	68,845
遞延稅項		
暫時性差異之產生及撥回	13,200	12,478
	80,077	81,323

香港利得稅準備乃按本年及往年之估計應課稅溢利之16.5%計算。

綜合財務報表附註(續)

(以港幣列示)

8 所得稅(續)

(a) 綜合損益表中之所得稅指：(續)

於過往年度，由於稅務局不允許本集團若干附屬公司所支付之管理費及物業管理費以及個別公司之若干租賃佣金之稅務扣減，稅務局已向該等附屬公司發出額外利得稅評稅，其中一間附屬公司(「該附屬公司」)涵蓋至2016/17年課稅年度，而若干其他附屬公司則涵蓋至2012/13年課稅年度。於截至2020年6月30日止年度，稅務局就不允許該等稅務扣減，進一步向若干其他附屬公司發出2013/14年課稅年度之利得稅評稅。本集團已就上述發出之額外利得稅評稅向稅務局提交反對通知書。於2020年6月30日，已就發出之額外評稅購買儲稅券總額53.5百萬元(2019年：43.3百萬元)。

至於該附屬公司，稅務局於2018年4月發出就該附屬公司對其評稅作出反對之決定，該決定允許扣減物業管理費及租賃佣金，惟管理費維持為不可扣減。根據陽光房地產基金的法律及稅務顧問的專業意見及建議，管理人決定對已發出就管理費之評稅作出抗辯，並已就該決定於2018年5月向稅務上訴委員會提交一份上訴通知書。稅務上訴委員會已就該上訴於2019年6月進行聆訊，有待作出裁決。

假若陽光房地產基金旗下所有物業持有公司之管理費最終裁定為不可扣減，於截至2019/20年課稅年度的額外利得稅項負債總額估計約為109百萬元。

(b) 稅項支出與會計(虧損)/溢利按適用稅率計算之對賬：

	2020年 千元	2019年 千元
除稅前及未計與基金單位持有人交易之(虧損)/溢利	(671,317)	1,672,424
除稅前及未計與基金單位持有人交易之(虧損)/溢利之名義稅項， 按適用稅率計算	(110,932)	275,950
不可扣稅支出之稅務影響	195,308	7,089
非應課稅收入之稅務影響	(2,709)	(200,525)
本年度未確認稅項虧損之稅務影響	42	127
確認/終止確認過往年度稅項虧損及其他暫時性差異之稅務影響	(947)	(943)
過往年度未確認稅項虧損於本年度使用之稅務影響	(49)	(59)
過往年度準備多計	(636)	(316)
實際稅項支出	80,077	81,323

8 所得稅(續)

(c) 已確認之遞延稅項資產及負債：

已於綜合財務狀況表內確認之遞延稅項(資產)/負債及年內之變動如下：

遞延稅項產生於：	超出相關 折舊之 折舊免稅額 千元	稅務虧損 千元	現金 流量對沖 千元	總計 千元
於2018年7月1日	170,015	(3,634)	5,509	171,890
於損益內扣除/(計入)	12,523	(45)	–	12,478
於基金單位持有人應佔資產淨值內計入	–	–	(5,509)	(5,509)
於2019年6月30日	182,538	(3,679)	–	178,859
於2019年7月1日	182,538	(3,679)	–	178,859
於損益內扣除	13,182	18	–	13,200
於2020年6月30日	195,720	(3,661)	–	192,059
			2020年 千元	2019年 千元
代表：				
於綜合財務狀況表內確認之遞延稅項資產淨值			(80)	(136)
於綜合財務狀況表內確認之遞延稅項負債淨值			192,139	178,995
			192,059	178,859

(d) 未確認之遞延稅項資產：

根據載列於附註2(p)之會計政策，因有可能沒有足夠之未來應課稅溢利可用於抵銷未使用之稅務虧損，本集團並無就若干附屬公司之未使用之稅務虧損49,232,000元(2019年：56,151,000元)確認為遞延稅項資產。根據現時稅法，香港稅務虧損不設期限。

9 未計與基金單位持有人交易之每基金單位(虧損)/盈利

截至2020年6月30日止年度之未計與基金單位持有人交易之每基金單位基本虧損為0.45元(2019年：未計與基金單位持有人交易之每基金單位基本盈利0.97元)。未計與基金單位持有人交易之每基金單位基本(虧損)/盈利乃根據本集團之除稅後及未計與基金單位持有人交易之虧損751,394,000元(2019年：除稅後及未計與基金單位持有人交易之溢利1,591,101,000元)及年內已發行基金單位之加權平均數目1,655,646,380個基金單位(2019年：1,647,392,160個基金單位)計算。

由於未計與基金單位持有人交易之每基金單位(虧損)/盈利並無潛在攤薄，故並無列示截至2019年及2020年6月30日止年度之未計與基金單位持有人交易之每基金單位攤薄(虧損)/盈利。

綜合財務報表附註(續)

(以港幣列示)

10 固定資產

	傢俬及裝置 千元	投資物業 千元	總計 千元
成本或估值：			
於2018年7月1日	271	18,754,800	18,755,071
添置(附註(c))	15	53,757	53,772
公允價值之增加	–	1,193,953	1,193,953
於2019年6月30日	286	20,002,510	20,002,796
代表：			
成本	286	–	286
估值 – 2019年	–	20,002,510	20,002,510
	286	20,002,510	20,002,796
於2019年7月1日	286	20,002,510	20,002,796
添置	–	58,334	58,334
公允價值之減少	–	(1,142,844)	(1,142,844)
於2020年6月30日	286	18,918,000	18,918,286
代表：			
成本	286	–	286
估值 – 2020年	–	18,918,000	18,918,000
	286	18,918,000	18,918,286
累計折舊：			
於2018年7月1日	220	–	220
本年撥備	24	–	24
於2019年6月30日	244	–	224
於2019年7月1日	244	–	244
本年撥備	20	–	20
於2020年6月30日	264	–	264
賬面淨值：			
於2020年6月30日	22	18,918,000	18,918,022
於2019年6月30日	42	20,002,510	20,002,552

10 固定資產(續)

(a) 按公允價值計量之投資物業

公允價值等級

香港財務報告準則第13號「公允價值計量」要求投資物業的公允價值(於報告期間結束時按經常性基準計量)須按照香港財務報告準則第13號之定義分為三個公允價值等級。公允價值計量之級別乃參照估值方法所使用的數據之可觀察性和重要性分類：

- 第1級估值：僅使用第1級數據計量之公允價值，即於計量日期在活躍市場對相同資產或負債未經調整的報價
- 第2級估值：使用第2級數據計量之公允價值，即不符合第1級的可觀察數據及未有採用不可觀察之重要數據。不可觀察數據乃指無法取得市場資料之數據
- 第3級估值：使用不可觀察之重要數據計量之公允價值

本集團按公允價值計量之投資物業不被分類為第1級及第2級估值。

截至2019年及2020年6月30日止年度，概無於第1級和第2級之間進行轉撥，亦無轉撥至或轉撥自第3級。本集團之政策是於報告期間結束時確認公允價值等級之間的轉撥。

估值過程

投資物業由本集團之總估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司(「高力」)(一家獨立公司，其主要人員為香港測量師學會或皇家特許測量師學會(香港分會)的資深會員或會員，具備對所估值物業之地區及類別的近期經驗)於2020年6月30日作出估值。

管理人透過驗證所有主要數據及假設，已審閱由獨立測量師進行評估以作為財務報告用之估值結果，及評估物業估值的合理性。該估值於各中期及年度報告日評估及已由高級管理層審閱及批准。

估值方法

本集團之投資物業於2019年及2020年6月30日的公允價值乃採用收益資本化法，並與直接比較法相互對照所得出。收益資本化法乃按照從估值日起之餘下租賃期內的現行租金收入及潛在未來收入以適當的資本化比率進行資本化，以達致物業的資本化值。直接比較法乃基於將予估值的物業與其他可資比較物業(近期轉手)直接比較。

綜合財務報表附註(續)

(以港幣列示)

10 固定資產(續)

(a) 按公允價值計量之投資物業(續)

第3級估值方法

下表呈列重大不可觀察數據：

	2020年6月30日		
	市場單位租金	資本化比率	出租率
於香港			
— 寫字樓	17.3元至46.1元	3.3%至3.8%	93.7%至100%
— 零售	27.6元至149.9元	3.1%至4.4%	77.4%至100%

	2019年6月30日		
	市場單位租金	資本化比率	出租率
於香港			
— 寫字樓	15.3元至45.4元	3.1%至3.8%	73.9%至100%
— 零售	17.8元至154.0元	2.9%至4.4%	4.0%*至100%

投資物業公允價值的計量與市場單位租金及出租率呈正面相關性，而與資本化比率呈負面相關性。

所有合乎投資物業定義(見附註2(h))的租賃物業，已被分類為投資物業。

* 由於一項物業於2019年4月開始翻新工程。

(b) 投資物業之公允價值分析如下：

	2020年 千元	2019年 千元
香港		
— 長期租約	8,783,400	9,052,500
— 中期租約	10,134,600	10,950,010
	18,918,000	20,002,510

(c) 收購投資物業42,504,000元已包括於2019年內。

(d) 本集團之若干投資物業已抵押，作為授予本集團銀行信貸融資之抵押(見附註19)。

11 償付權利

該金額指根據Shau Kee Financial Enterprises Limited(「SKFE」)、恒基地產、恒基兆業發展有限公司、恒基兆業有限公司及Jetwin International Limited之若干附屬公司(統稱為「賣方」)就日期為2006年12月21日之相關稅務契據所提供之稅項彌償保證而確認之償付權利，以(相關陽光房地產基金於2006年12月上市)收購當日以前賣方所申領的折舊免稅額可能被撤銷之相關遞延稅項負債為限。

12 衍生金融工具

	2020年			2019年		
	資產 千元	負債 千元	淨額 千元	資產 千元	負債 千元	淨額 千元
利率掉期及利率基準掉期						
－現金流量對沖						
短期部分	63	(30,010)	(29,947)	5,122	(2,703)	2,419
長期部分	–	(62,939)	(62,939)	21	(23,203)	(23,182)
	63	(92,949)	(92,886)	5,143	(25,906)	(20,763)

本集團採用利率掉期及在個別情況下附加利率基準掉期(「基準掉期」)，透過由浮動利率掉換為固定利率對沖有關其浮動利率定期貸款之利率變動風險。

截至2020年6月30日止年度，於過往年度就訂立基準掉期合約而重新訂立對沖關係的該等利率掉期之未變現淨虧損1,656,000元(2019年：未變現淨收益89,000元)，已從基金單位持有人應佔資產淨值中重新分類至損益。於2020年6月30日，本集團對其現金流量對沖的有效性進行了評估，並識別若干對沖失效。因此，非有效對沖的公允價值虧損1,125,000元(2019年：262,000元)已於年內之損益扣除。此外，已到期利率掉期的累計未變現淨虧損4,647,000元(2019年：2,007,000元)已從基金單位持有人應佔資產淨值中重新分類至年內之損益。

於2020年6月30日，已計入基金單位持有人應佔資產淨值中之利率掉期及基準掉期之累計未變現淨虧損為90,474,000元(2019年：25,778,000元)。

於2020年6月30日，本集團持有之即期及遠期利率掉期組合之總名義金額為3,700,000,000元(2019年：2,900,000,000元)，附加基準掉期之名義金額則為300,000,000元(2019年：700,000,000元)。該等掉期將於2020年8月至2025年10月(2019年：2019年8月至2023年11月)到期。

上述衍生工具乃於報告期間結束時按公允價值計量。其公允價值乃根據現金流量折現模式釐定。

綜合財務報表附註(續)

(以港幣列示)

13 其他財務資產

	2020年 千元	2019年 千元
以攤銷成本計量之財務資產		
債務證券		
– 於香港上市	85,950	106,119
– 於香港以外上市	19,511	19,980
– 非上市	10,213	10,306
	115,674	136,405

上市債務證券乃由企業法人發行，並獲若干信貸評級機構評定為具投資級別。非上市債務證券則由恒生指數成份股之企業法人發行。

14 其他非流動資產

該結餘為與收購投資物業相關所支出之款項及本集團若干投資物業進行改善工程(於報告期間結束時仍在施工中)之施工分期結算款項。

15 貿易及其他應收款項

	2020年 千元	2019年 千元
應收租金	37,339	16,385
按金及預付款項	8,473	5,117
其他應收款項	1,938	2,229
應收關連公司款項	1,170	866
	48,920	24,597

包括未攤銷之免租利益和租金寬減、按金及預付款項13,298,000元(2019年：10,125,000元)預期可於一年後收回或確認為開支。除上文所述外，所有結餘預期可於一年內收回或確認為開支。

於報告期間結束時，根據收益確認日期及扣除虧損撥備，應收租金之賬齡分析如下：

	2020年 千元	2019年 千元
即期	26,861	14,014
逾期一個月內	6,584	1,729
逾期一個月以上及至三個月	2,664	431
逾期三個月以上及至六個月	677	174
逾期超過六個月	553	37
	37,339	16,385

15 貿易及其他應收款項(續)

本集團之信貸政策詳情載列於附註21(a)。

管理人根據過往違約情況及可能影響租戶償付未償還應收租金能力之前瞻性資料，就應收租金之預期信貸虧損按個別情況進行評估及作出撥備。此外，本集團已向租戶收取租金按金及/或擔保，管理人認為數額足以支付未償還應收租金。

應收關連公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。

16 現金及銀行結餘及其他現金流量資料

(a) 現金及現金等值物包括：

	2020年 千元	2019年 千元
初定於三個月內到期之銀行存款	328,541	315,700
銀行存款及現金	45,379	42,767
載於綜合現金流量表之現金及現金等值物	373,920	358,467
初定於三個月後到期之銀行存款	125,513	191,557
載於綜合財務狀況表之現金及銀行結餘	499,433	550,024

(b) 融資活動所產生之負債對賬

下表列示本集團融資活動所產生之負債變動，包括現金及非現金兩者之變動。融資活動所產生之負債其現金流量或未來現金流量已於或將於本集團之綜合現金流量表中分類為融資活動之現金流量。

	銀行借款 千元 (附註19)	應付利息 千元	總額 千元
於2018年7月1日	4,251,497	558	4,252,055
源自融資現金流量之變動：			
新增銀行借款所收款項	50,000	-	50,000
銀行借款償還	(70,000)	-	(70,000)
已付利息	-	(92,521)	(92,521)
源自融資現金流量之變動總額	(20,000)	(92,521)	(112,521)
非現金變動：			
利息支出(附註7(a))	-	95,652	95,652
其他借貸及相關成本	5,789	-	5,789
非現金變動總額	5,789	95,652	101,441
於2019年6月30日	4,237,286	3,689	4,240,975

綜合財務報表附註(續)

(以港幣列示)

16 現金及銀行結餘及其他現金流量資料(續)

(b) 融資活動所產生之負債對賬(續)

	銀行借款 千元 (附註19)	應付利息 千元	總額 千元
於2019年7月1日	4,237,286	3,689	4,240,975
源自融資現金流量之變動：			
新增銀行借款所收款項	600,000	—	600,000
銀行借款償還	(600,000)	—	(600,000)
已付其他借貸成本	(2,880)	—	(2,880)
已付利息	—	(109,919)	(109,919)
源自融資現金流量之變動總額	(2,880)	(109,919)	(112,799)
非現金變動：			
利息支出(附註7(a))	—	107,718	107,718
其他借貸及相關成本	5,075	—	5,075
非現金變動總額	5,075	107,718	112,793
於2020年6月30日	4,239,481	1,488	4,240,969

17 租戶按金

租戶按金包括預期可於一年後償還之120,331,000元(2019年：145,635,000元)。倘租約於期滿後並未續約，餘下結餘則預期將於一年內償還。

18 貿易及其他應付款項

	2020年 千元	2019年 千元
應付賬款及應計費用	32,221	33,705
應付管理人費用(附註26(b)(iii))	20,802	27,362
應付關連公司款項	7,440	8,702
	60,463	69,769

所有應付賬款及應計費用均於一個月內到期或接獲通知時到期，預期於一年內償還。

應付管理人費用於四個月內到期及將以現金及基金單位形式支付。

應付關連公司款項為無抵押、免息及無固定還款期，惟不包括應付受託人款項1,014,000元(2019年：1,343,000元)，該款項於30日內到期。

19 銀行借款

	2020年 千元	2019年 千元
銀行借款		
— 有抵押	2,623,610	2,921,762
— 無抵押	1,615,871	1,315,524
	4,239,481	4,237,286

銀行借款須於下列期間內償還：

	2020年 千元	2019年 千元
一年內	1,642,614	599,326
一年後但於兩年內	2,000,282	1,640,040
兩年後但於五年內	596,585	1,997,920
	2,596,867	3,637,960
	4,239,481	4,237,286

銀行借款按浮動利率(由香港銀行同業拆息加年利率0.52%至香港銀行同業拆息加年利率0.82%之區間內)計息(2019年：香港銀行同業拆息加年利率0.52%至香港銀行同業拆息加年利率0.79%之區間內)。本集團亦已訂立利率掉期及基準掉期安排，詳情載於附註12。

銀行借款全數由受託人(作為陽光房地產基金之受託人身份)及本集團所有附屬公司之控股公司Sunlight REIT Holding Limited共同及個別作出擔保。此外，有抵押銀行借款亦以(其中包括)下列各項作為抵押：

- 於2020年6月30日之公允價值為10,734,400,000元(2019年：11,222,900,000元)之投資物業按揭(附註10)；及
- 於陽光房地產基金融資有限公司及Sunlight REIT Holding Limited(兩間公司均為本集團之附屬公司)所有現有及未來股份及當中股息及分派之所有現有及未來權利、所有權及權益之第一固定押記。

於報告期間結束時，銀行借款之實際利率為年利率1.99%(2019年：年利率2.69%)。

於2020年6月30日，本集團之非承諾循環信貸安排600,000,000元(2019年：600,000,000元)尚未提取。

20 已發行基金單位

	基金單位數目	
	2020年	2019年
於年初	1,651,723,079	1,645,139,777
年內之變動		
— 發行基金單位	10,705,957	9,148,302
— 回購基金單位	(1,000,000)	(2,565,000)
於年終	1,661,429,036	1,651,723,079

綜合財務報表附註(續)

(以港幣列示)

20 已發行基金單位(續)

於年內發行以作支付管理人費用之基金單位詳情如下：

年內支付之管理人費用	根據信託契約 釐定之每基金 單位平均發行價 元	發行基金 單位之總值 千元	已發行基金 單位數目
2020年			
2019年4月1日至2019年6月30日	5.950	12,536	2,106,819
2018/19年財政年度管理人費用之調整	5.133	1,145	223,092
2019年7月1日至2019年9月30日	5.377	12,557	2,335,373
2019年10月1日至2019年12月31日	5.000	12,578	2,515,570
2020年1月1日至2020年3月31日	3.566	12,570	3,525,103
		51,386	10,705,957
2019年			
2018年4月1日至2018年6月30日	5.454	11,875	2,177,401
2017/18年財政年度管理人費用之調整	5.481	793	144,615
2018年7月1日至2018年9月30日	5.321	11,931	2,242,284
2018年10月1日至2018年12月31日	4.995	12,263	2,454,965
2019年1月1日至2019年3月31日	5.797	12,342	2,129,037
		49,204	9,148,302

根據基金單位持有人授予管理人之一般授權，截至2020年6月30日止年度，管理人代表陽光房地產基金在聯交所回購合共1,000,000個基金單位(2019年：2,565,000個基金單位)，總代價為4,456,000元(2019年：12,825,000元)。

回購基金單位之詳情載列如下：

回購之基金 單位數目	每基金單位價格		回購總代價 千元	
	最高 元	最低 元		
2020年				
回購之月份				
2020年3月	1,000,000	4.60	4.27	4,456
	1,000,000			4,456
回購費用總額				15
				4,471

20 已發行基金單位(續)

回購基金單位之詳情載列如下：(續)

2019年 回購之月份	回購之基金 單位數目	每基金單位價格		回購總代價 千元
		最高 元	最低 元	
2018年10月	1,909,000	5.19	4.88	9,658
2018年11月	656,000	4.89	4.70	3,167
	<u>2,565,000</u>			<u>12,825</u>
回購費用總額				<u>43</u>
				<u>12,868</u>

所有回購之基金單位已於年內註銷。

21 金融工具之財務風險管理及公允價值

本集團於正常業務過程中面臨信貸、流動資金及利率風險。本集團所面對之該等風險及用作管理該等風險之財務管理政策及慣例載列如下。

(a) 信貸風險

信貸風險來自本集團之對手方未能履行彼等於財務合約下之責任之潛在可能。本集團面對之信貸風險為其存放於銀行及財務機構之現金及存款、衍生金融工具、債務證券以及貿易及其他應收款項。

所有債務證券工具均獲得若干信貸評級機構評定為具投資級別或由恒生指數成份股之企業法人發行，故債務證券之信貸風險為有限。

就因租戶而面臨之信貸風險而言，信貸風險透過與大量對手方進行交易及對準租戶進行信用審查減至最低。本集團亦設有政策以確保租戶於租賃前必須繳交租金按金及/或擔保。本集團亦設有其他監察程序以確保採取跟進行動追討逾期債務。

本集團並無重大集中信貸風險。管理人認為出租物業之每月租金均為預先收取，而租戶並無獲授予特定除賬期。本集團持有足夠之租賃按金及/或擔保以承擔潛在信貸風險。

衍生工具之對手方及現金交易僅限於信貸良好之財務機構。

綜合財務報表附註(續)

(以港幣列示)

21 金融工具之財務風險管理及公允價值(續)

(b) 流動資金風險

本集團維持充足現金儲備以及獲信譽評級良好之財務機構承諾提供備用信貸，以應付其短期及長期之流動資金需求。

本集團亦定期監察目前及預期之流動資金需求及遵守貸款契約之條款及房地產基金守則所規定之總借款限制。

下表列示本集團於報告期間結束時未經折現及受合約規管須在限期內清償之財務負債及衍生金融負債(包括按合約利率或(如屬浮息)根據報告期間結束時通行之利率計算之利息付款)，以及本集團須償還有關款項之最早日期詳情：

	2020年					賬面值 千元
	未經折現及受合約規管之現金流出					
	1年內或 按要求 千元	超過1年 但2年內 千元	超過2年 但5年內 千元	5年以上 千元	總額 千元	
銀行借款	1,695,748	2,035,916	606,135	–	4,337,799	4,239,481
租戶按金	100,477	62,780	42,058	15,493	220,808	220,808
應付賬款及應計費用	32,221	–	–	–	32,221	32,221
應以現金支付之管理人費用	8,881	–	–	–	8,881	8,881
應付關連公司款項	7,440	–	–	–	7,440	7,440
	1,844,767	2,098,696	648,193	15,493	4,607,149	4,508,831
按淨額結算衍生工具：						
持有作現金流量對沖工具之 利率掉期及基準掉期合約	31,227	33,236	44,695	457	109,615	
	2019年					賬面值 千元
	未經折現及受合約規管之現金流出/(流入)					
	1年內或 按要求 千元	超過1年 但2年內 千元	超過2年 但5年內 千元	5年以上 千元	總額 千元	
銀行借款	730,972	1,754,967	2,067,566	–	4,553,505	4,237,286
租戶按金	70,798	82,400	47,121	16,115	216,434	216,434
應付賬款及應計費用	33,705	–	–	–	33,705	33,705
應以現金支付之管理人費用	13,681	–	–	–	13,681	13,681
應付關連公司款項	8,702	–	–	–	8,702	8,702
	857,858	1,837,367	2,114,687	16,115	4,826,027	4,509,808
按淨額結算衍生工具：						
持有作現金流量對沖工具之 利率掉期及基準掉期合約	(13,360)	(4,054)	(6,299)	–	(23,713)	

21 金融工具之財務風險管理及公允價值(續)

(c) 利率風險

本集團之利率風險源自長期借款。按浮動利率籌集之借款讓本集團面對現金流量利率風險。本集團透過浮息至定息互換利率掉期(及在個別情況下附加基準掉期)管理現金流量利率風險。該等利率掉期安排之經濟效應為將浮息借款轉換成定息借款。根據利率掉期，本集團與另一方同意於特定時段內交換以協定名義本金金額計算固定合約利率利息與浮息利息金額之差異。根據基準掉期，本集團與另一方同意於特定時段內交換以協定名義本金金額計算協定浮息利息金額之差異。有關利率掉期及基準掉期之詳情載於附註12。

敏感度分析

於2020年6月30日，倘若利率上升100個基點(2019年：100個基點)而其他所有可變因素維持不變，基金單位持有人應佔資產淨值將增加約91.7百萬元(2019年：47.5百萬元)，此乃因上述現金流量對沖之公允價值增加所致。另一方面，倘若利率下降10個基點(2019年：100個基點)而其他所有可變因素維持不變，基金單位持有人應佔資產淨值將減少約9.3百萬元(2019年：47.9百萬元)，此乃因現金流量對沖之公允價值下降所致。

於2020年6月30日，倘若利率上升100個基點(2019年：100個基點)而其他所有可變因素維持不變，本集團之除稅後及未計與基金單位持有人交易之虧損將增加約17.1百萬元(2019年：除稅後及未計與基金單位持有人交易之溢利將減少約19.2百萬元)而基金單位持有人應佔資產淨值將減少約17.1百萬元(2019年：19.2百萬元)，此乃因浮動利率借款之利息支出增加所致。另一方面，倘若利率下降10個基點(2019年：100個基點)而其他所有可變因素維持不變，本集團之除稅後及未計與基金單位持有人交易之虧損將減少約1.7百萬元(2019年：除稅後及未計與基金單位持有人交易之溢利將增加約19.2百萬元)而基金單位持有人應佔資產淨值將增加約1.7百萬元(2019年：19.2百萬元)，此乃因浮動利率借款之利息支出減少所致。

上述敏感度分析乃假設利率變動已於報告期間結束時發生及已應用於重新計量本集團持有之金融工具。利率增加100個基點或減少10個基點代表管理人對利率於直至下一報告期間結束時期內之合理可能變動作出之估計。該分析與往年之分析按同一方式進行。

21 金融工具之財務風險管理及公允價值(續)

(d) 公允價值

(i) 按公允價值計量之金融資產及負債

公允價值等級

於2019年及2020年6月30日，本集團唯一以公允價值列賬之金融工具為利率掉期及基準掉期(見附註12)，其按香港財務報告準則第13號之定義歸類為公允價值等級之第2級(公允價值等級見附註10(a))。

截至2019年及2020年6月30日止年度，概無於第1級和第2級之間進行轉撥，亦無轉撥至或轉撥自第3級。本集團之政策是於報告期間結束時確認公允價值等級之間的轉撥。

第2級公允價值計量所使用之估值方法及數據

利率掉期及基準掉期之公允價值為於報告期間結束時計及當時之利率及利率掉期交易對手方當時的信譽，預期可收取或需支付以終止該利率掉期之金額。

(ii) 非以公允價值列賬之金融資產及負債

本集團按成本或攤銷成本列賬之金融工具之賬面值與其於2019年及2020年6月30日之公允價值並無重大差異。

(e) 公允價值之估計

並非於活躍市場交易之金融工具之公允價值以估值技術釐定。本集團採用多種方法，並以各報告期間結束時之市場情況為基準作出假設。利率掉期及基準掉期之公允價值按估計未來現金流量之現值計算。

22 資本管理

本集團之首要目標為透過投資於香港之寫字樓及零售物業之多元化組合，為其基金單位持有人提供已就風險作出調整之長期資金增長。

管理人皆在於審慎風險管理框架下支持陽光房地產基金之經營及收購增長策略，方法是採用有效率之資本管理策略。

管理人相信，透過維持財務靈活性以符合資本開支需求，採用有效率之資本管理策略有助增加總回報，同時減低基金單位持有人之風險。管理人將會定期檢討其資本管理策略，以反映陽光房地產基金之投資機會、其經營及整體經濟環境及房地產基金守則之規定。

根據房地產基金守則第7.9條及信託契約第20.4條，陽光房地產基金之總借款不得超過計劃總資產值之45%。倘超出有關限額，須知會基金單位持有人及證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)有關違反情況、導致違反之原因及擬作出之補救方法。倘出現違反情況，則不得再作借款，而管理人須竭盡所能減低超出之借款額。此外，須定期向基金單位持有人及證監會匯報補救工作之進展。於2020年6月30日，陽光房地產基金之總借款佔其總資產值21.6%(2019年：20.4%)。

23 資本承擔

於2020年6月30日尚未於綜合財務報表內計提之資本承擔如下：

	2020年 千元	2019年 千元
已訂約	14,108	41,821
經批准但尚未訂約	8,154	13,460
	22,262	55,281

24 或然負債

於報告期間結束時，本集團已向一間商業銀行提供擔保，以使其向電力公司發出總額為4,585,000元(2019年：4,585,000元)之銀行擔保以代替按金。由於該擔保之公允價值被視為重要性不大及無初始交易價格，故此該擔保並無於本集團之綜合財務狀況表中確認。

綜合財務報表附註(續)

(以港幣列示)

25 重大租賃安排

根據不可撤銷經營租賃，本集團之未來最低應收租金收入總額如下：

	2020年 千元	2019年 千元
一年內	558,588	603,886
一年後但二年內	341,760	392,580
二年後但三年內	141,412	185,198
三年後但四年內	68,126	84,397
四年後但五年內	64,041	68,333
五年後	237,447	301,147
	1,411,374	1,635,541

經營租賃一般初步為期一至三年，可選擇於該日後續訂租約，屆時將重新商討所有條款。

26 關連人士交易及重大相關人士交易

除披露於本綜合財務報表內其他地方之交易及結餘外，本集團與若干關連人士及相關人士(定義見房地產基金守則及香港會計準則第24號(經修訂)「關連人士之披露」)於年內進行下列交易：

(a) 與關連人士/相關人士關係之性質

關連人士/相關人士	與本集團之關係
SKFE及其集團屬下其他成員公司 (統稱為「SKFE集團」)	陽光房地產基金之重大基金單位 持有人及其有聯繫者
恒基地產及其集團屬下其他成員公司 (統稱為「恒基地產集團」)	陽光房地產基金之重大基金單位 持有人及其有聯繫者
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司 (「受託人」)	陽光房地產基金之受託人
香港上海滙豐銀行有限公司及其 集團屬下其他成員公司 (統稱為「滙豐集團」)	受託人之控股公司及有聯繫公司
恒基陽光資產管理有限公司 (「管理人」)	陽光房地產基金之管理人及 恒基地產集團之成員公司
恒基陽光物業管理有限公司 (「物業管理人」)	陽光房地產基金之物業管理人及 恒基地產集團之成員公司
高力及其集團屬下其他成員公司 (統稱為「高力集團」)	陽光房地產基金之總估值師及 其有聯繫者
香港中華基督教青年會(「青年會」)	管理人之董事之有聯繫者

26 關連人士交易及重大相關人士交易^(續)

(b) 與關連人士/相關人士之交易

	2020年 千元	2019年 千元
已收/應收下列人士之租金及租金相關收入(附註(i))：		
— 恒基地產集團	12,279	11,781
— 滙豐集團	23,855	23,798
— 青年會	2	—
已付/應付下列人士之物業管理開支(附註(i))：		
— 恒基地產集團	(17,279)	(15,858)
已付/應付下列人士之設施租賃開支(附註(i))：		
— 恒基地產集團	(103)	(100)
管理人費用(附註(ii))	(96,213)	(100,433)
物業管理人費用(附註(iii))	(51,882)	(52,216)
受託人酬金及費用(附註(iv))	(4,716)	(4,944)
已付/應付下列人士之銀行借款之利息支出及抵押受託人費用、 經紀佣金及其他手續費(附註(i)及(v))：		
— 滙豐集團	(41,260)	(37,941)
已收/應收下列人士之利率掉期及基準掉期淨利息收入(附註(v))：		
— 滙豐集團	1,274	3,137
已收/應收下列人士之銀行存款利息收入(附註(i))：		
— 滙豐集團	1,358	257
已付/應付下列人士之估值費用(附註(i))：		
— 高力集團	(537)	(653)
— 萊坊測量師行有限公司*及其集團屬下其他成員公司	—	(5)
已收/應收下列人士之推廣收入(附註(i))：		
— 恒基地產集團	3,256	3,226

* 萊坊測量師行有限公司於2015年9月1日至2018年8月31日期間為陽光房地產基金之總估值師。

26 關連人士交易及重大相關人士交易(續)

(b) 與關連人士/相關人士之交易(續)

附註：

- (i) 管理人認為該等交易乃按正常商業條款在日常業務過程中進行。
- (ii) 管理人費用按本集團所有物業價值之每年0.4%之基本費用及本集團物業收入淨額(定義見信託契約)每年3%之浮動費用之總額計算。

根據信託契約，管理人有權選擇以現金及/或基金單位支付管理人費用(僅限於與本集團的該等物業(定義見信託契約)有關者)。

於2019年5月17日，管理人已就截至2020年6月30日止財政年度期間之基本費用及浮動費用，選擇以現金形式支付50%及以基金單位形式支付50%。於2020年6月16日，管理人已就截至2021年6月30日止財政年度選擇維持該收取比例不變。

- (iii) 根據管理人與物業管理人於2006年11月29日訂立之物業管理協議(已按修訂之條款及條件經四份補充協議續期)(「物業管理協議」)，物業管理人有權收取不多於物業收益總額(定義見物業管理協議)每年3%之費用。

物業管理人亦有權收取相等於下列各項之佣金：

- 就取得為期三年或以上之租約或許可證，收取一個月基本租金或許可使用費；
- 就取得為期不足三年之租約或許可證，收取半個月基本租金或許可使用費；
- 就取得續租或許可證續期，不論續約年期長短均收取半個月基本租金或許可使用費；
- 就取得為期不足十二個月之租約、許可證或續租或許可證續期，收取不多於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不時雙方協定之百分比，以較低者為準)，以較低者為準；及
- 就於租約或許可使用期內按租約或許可使用條款下處理之租金或許可證檢討，收取四分之一個月基本租金或許可使用費(經檢討)。

除上述費用外，物業管理人亦就管理本集團之物業而獲有關物業公司償付所產生之員工成本。

- (iv) 受託人酬金按本集團之總資產值之首50億元，收取每年0.03%，本集團總資產值之其後50億元，收取每年0.025%，在餘額上收取每年0.02%作出計算，惟最低費用為每月50,000元。根據信託契約，受託人酬金可在發出一個月書面通知予基金單位持有人之後，調升至最高達本集團總資產值之每年0.06%，而毋須獲基金單位持有人批准。

受託人亦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於受託人正常職務範圍以外(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)。

- (v) 利息乃經參考附註12及19所載之利率後按未償還之貸款、利率掉期及基準掉期結餘計算。

26 關連人士交易及重大相關人士交易^(續)

(c) 與關連人士/相關人士之結餘如下：

	2020年 千元	2019年 千元
應付下列人士款項淨額：		
— 恒基地產集團	(28,619)	(35,135)
— 滙豐集團(附註)	(1,121,439)	(1,541,676)
— 高力集團	(336)	(370)
附註：		
存放於滙豐集團之銀行存款及現金	161,586	42,229
應付予滙豐集團之銀行借款及利息	(1,275,344)	(1,576,512)
其他	(7,681)	(7,393)
	(1,121,439)	(1,541,676)

27 會計估計及判斷

於應用本集團之會計政策時，主要估計之不確定性及重要之會計判斷載列如下。

(a) 投資物業之估值

於計算投資物業之公允價值時，管理人已考慮不同來源之資料，包括獨立專業估值師行於考慮租約期滿時收入變動之可能性後所進行之估值及其他現有市場調查報告。

物業估值所採用之假設乃基於各報告期間結束時之現有市場狀況，並參考現時市場售價及適用資本化比率。

(b) 遞延稅項資產之確認

於2020年6月30日，本集團已確認有關未使用之稅務虧損之遞延稅項資產約22,186,000元(2019年：22,299,000元)。變現遞延稅項資產主要視乎該資產是否可能用於抵銷未來應課稅溢利或應課稅暫時性差異。倘產生之未來實際應課稅溢利或應課稅暫時性差異少於預期數額，則遞延稅項資產可能會出現轉回，並會於有關轉回發生期間之損益內確認。

28 非調整之報告期間結束後事項

於報告期間結束後，管理人之董事會宣佈末期分派。進一步詳情於本綜合財務報表之「分派表」內披露。

29 已頒佈但在截至2020年6月30日止年度尚未生效之修訂、新準則及詮釋可能帶來之影響

截至該等綜合財務報表刊發日，香港會計師公會已頒佈若干在截至2020年6月30日止年度尚未生效之修訂、新準則及詮釋但未於該等綜合財務報表中採納。其中包括下列可能與本集團相關之修訂、新準則及詮釋。

	於下述日期 或以後開始的 會計期間生效
香港財務報告準則第3號「業務的定義」之修訂	2020年1月1日
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號「重要的定義」之修訂	2020年1月1日

本集團正對該等修訂、新準則及詮釋預期於首次採納期間構成之影響作出評估。至今本集團所得之結論為採納該等修訂、新準則及詮釋將不會對綜合財務報表構成重大影響。

30 主要附屬公司

陽光房地產基金之主要附屬公司(管理人認為該等附屬公司對本集團之業績有重大貢獻或持有本集團大部分資產或負債)詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 經營地點	已發行股本資料	持有股份所佔百分率		主要業務
			陽光 房地產基金	附屬公司	
Sunlight REIT Holding Limited	開曼群島	1股面值1美元之股份	100	—	投資控股
Bayman Limited	英屬處女群島/香港	1股	—	100	物業投資
建巧投資有限公司	香港	2股普通股	—	100	物業投資
寶添發展有限公司	香港	100股普通股	—	100	物業投資
威發隆發展有限公司	香港	3,000,000股普通股	—	100	物業投資
旺信發展有限公司	香港	10,000,000股普通股及 2股無投票權遞延股份	—	100	物業投資
積威置業有限公司	香港	10,000,000股普通股及 10,000股無投票權遞延股份	—	100	物業投資
奇芬企業有限公司	香港	1股	—	100	物業投資
沛達發展有限公司	香港	2股普通股及 2股無投票權遞延股份	—	100	物業投資
實盈置業有限公司	香港	10,000股普通股	—	100	物業投資
Sunlight Crownwill Limited	英屬處女群島/香港	1股	—	100	物業投資
陽光房地產金融資有限公司	英屬處女群島/香港	1股	—	100	提供財務功能
陽光房地產基金財資有限公司	英屬處女群島/香港	1股	—	100	提供庫務功能
陽光房地產基金ULF有限公司	英屬處女群島/香港	1股	—	100	提供財務功能
Tinselle Investment Limited	香港	10,000,000股普通股及 10,000股無投票權遞延股份	—	100	物業投資

表現概覽

(以港幣列示，除另有列明者外)

	附註	2020年	2019年	2018年	2017年	2016年
於6月30日：						
資產淨值(百萬元)		14,771	15,992	14,857	13,899	13,518
每基金單位資產淨值		8.89	9.68	9.03	8.49	8.26
市場資本值(百萬元)		6,397	9,894	8,917	8,385	7,231
截至6月30日之年內：						
最高基金單位成交價		6.35	6.10	5.61	5.25	4.44
基金單位成交價較每基金單位 資產淨值之最高溢價	1	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
最低基金單位成交價		3.19	4.66	4.98	4.38	3.48
基金單位成交價較每基金單位 資產淨值之最高折讓率(%)		64.1	51.9	44.9	48.4	57.9
基金單位收市價		3.85	5.99	5.42	5.12	4.42
每基金單位分派(仙)	2	26.8	27.3	26.5	33.0	24.3
派發比率(%)	2	95.2	96.4	96.7	124.3	95.8
每基金單位之分派收益率(%)	3	7.0	4.6	4.9	6.4	5.5

附註：

1. 最高基金單位成交價低於各財政年度年末每基金單位資產淨值。
2. 2017年包括特別分派7.5仙。
3. 每基金單位之分派收益率乃將每基金單位分派除以於該年度結束時之基金單位收市價計算。

基金單位持有人週年大會通告

基金單位持有人週年大會的預防措施

鑒於2019冠狀病毒病爆發，管理人將於基金單位持有人週年大會採取以下預防措施，以保障基金單位持有人及其他與會者之健康及安全：

- (a) 強制性體溫檢測；
- (b) 提交健康聲明；
- (c) 於任何時候必須佩戴外科口罩；
- (d) 每位與會者於進入會場時將會被安排指定座位範圍；及
- (e) 不會提供茶點、飲品及禮品。

管理人保留權利拒絕以下人士進入基金單位持有人週年大會會場：

- (i) 拒絕遵守上述(a)至(d)項之措施；
- (ii) 體溫高於攝氏37.4度；或
- (iii) 正接受香港特別行政區政府強制之衛生檢疫或曾與任何接受檢疫人士有緊密接觸。

此等預防措施需時完成；建議基金單位持有人提早到達以便準時進入基金單位持有人週年大會會場。管理人希望各基金單位持有人理解與合作，藉以減低傳播2019冠狀病毒病之風險。

管理人提醒與會者應就自身情況認真考慮出席基金單位持有人週年大會之風險，並強烈鼓勵各基金單位持有人委任基金單位持有人週年大會主席為其代表於基金單位持有人週年大會上就決議案投票。管理人將會注視2019冠狀病毒病之發展情況，並於臨近基金單位持有人週年大會日期時就採取額外措施作出公佈(如有需要)。

茲通告陽光房地產投資信託基金(「陽光房地產基金」)謹訂於2020年11月6日(星期五)上午11時正假座香港九龍尖沙咀彌敦道118號The Mira Hong Kong 18樓宴會廳舉行基金單位持有人週年大會，以商討下列事項：

- (1) 省覽陽光房地產基金截至2020年6月30日止年度之經審核綜合財務報表及獨立核數師報告；
- (2) 省覽陽光房地產基金核數師之委任以及其酬金之釐定；及

(3) 考慮及酌情通過(無論有否修訂)以下決議案為普通決議案：

「動議：

- (a) 按照及在證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)於2008年1月31日向證監會認可之房地產投資信託基金(「房地產基金」)管理公司發出之通函(內容有關證監會認可之房地產基金於市場上進行之基金單位回購)、以下(b)段、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)(「信託契約」)、香港適用法例、《房地產投資信託基金守則》、《公司收購、合併及股份回購守則》之適用條文、證監會不時發出之指引及規例以及法例所規限下，謹此一般及無條件批准恒基陽光資產管理有限公司(「管理人」)於有關期間(定義見下文(c)段)行使其所有權力，以代表陽光房地產基金於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)回購陽光房地產基金之基金單位；
- (b) 管理人代表陽光房地產基金於有關期間內根據上文(a)段之批准在聯交所可回購或同意回購之基金單位總數，不得超過通過本決議案當日之已發行基金單位總數之10%，而有關批准亦須受此數額限制；及
- (c) 就本決議案而言，「有關期間」指自本決議案通過日期起，直至下列最早期限為止：
- (i) 通過本決議案後，下屆基金單位持有人週年大會結束時；
 - (ii) 信託契約規定須舉行上文(i)段所述大會之期間屆滿時；及
 - (iii) 基金單位持有人於基金單位持有人大會上通過一項普通決議案撤銷或修訂本決議案所賦予之授權時。」

承董事會命

恒基陽光資產管理有限公司

(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，2020年9月25日

附註：

- (a) 根據信託契約，任何基金單位持有人均有權委任受委代表代其出席大會(或其任何續會)及於會上投票，惟香港中央結算有限公司或任何基金單位持有人(為《證券及期貨條例》定義下之認可結算所者除外)委任之受委代表人數不得超過兩名。受委代表毋須為基金單位持有人。
- (b) 代表委任表格連同簽署人之授權書或其他授權文件(如有)或其經公證人簽署證明之副本，最遲須於2020年11月4日(星期三)上午11時正前或於任何續會(視情況而定)之指定舉行時間48小時前交回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(「基金單位過戶處」)，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可按意願親身出席大會或其任何續會，並於會上投票。若閣下於送交代表委任表格後出席大會或其任何續會(視情況而定)，則代表委任表格將視作已撤銷。
- (c) 若屬聯名基金單位持有人，則名列基金單位持有人登記冊首位之基金單位持有人之投票(不論親身或委任代表作出)方獲接納，其他聯名基金單位持有人之投票概不予接納，而就此而言，排名先後須按基金單位持有人登記冊之排名次序釐定。
- (d) 就釐定出席大會(或其任何續會)並於會上投票的資格，基金單位的過戶登記將於2020年11月3日(星期二)至2020年11月6日(星期五)(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大會(或其任何續會)並於會上投票，填妥的過戶表格連同相關基金單位證書須於2020年11月2日(星期一)下午4時30分前送抵基金單位過戶處，以辦理過戶登記手續。
- (e) 載列於本通告內擬於會上通過的決議案將以投票方式表決。
- (f) 若八號(或以上)颱風訊號或黑色暴雨警告訊號於大會當日上午7時正或之後不時生效，大會將會改期，管理人將於陽光房地產基金之網站www.sunlightreit.com及香港交易及結算所有限公司之披露易網站www.hkexnews.hk登載公佈，通知基金單位持有人有關大會改期之安排。
- (g) 若基金單位持有人因有殘疾而需要特別安排參加大會，敬請於大會指定舉行時間一星期前預先提出。任何該等要求均須以書面方式通知基金單位過戶處(郵寄或電郵至Sunlightreit-ecom@hk.tricorglobal.com)。管理人將盡力作出必要的安排，除非在安排方面存在不合情理的困難。

財務日誌

2019/20年財政年度

中期業績公佈	2020年2月11日
刊發中期報告	2020年2月21日
中期分派之除淨日期	2020年2月26日
暫停辦理基金單位持有人過戶登記 以決定中期分派權利	2020年2月28日至2020年3月3日 (包括首尾兩天)
中期分派 每基金單位13.2港仙	2020年3月13日
全年業績公佈	2020年9月8日
末期分派之除淨日期	2020年9月23日
刊發年報	2020年9月25日
暫停辦理基金單位持有人過戶登記 以決定末期分派權利	2020年9月25日至2020年9月29日 (包括首尾兩天)
末期分派 每基金單位13.6港仙	2020年10月9日
暫停辦理基金單位持有人過戶登記 以決定基金單位持有人週年大會 與會及投票權利	2020年11月3日至2020年11月6日 (包括首尾兩天)
基金單位持有人週年大會	2020年11月6日

公司資料

管理人之董事會

主席兼非執行董事

歐肇基

行政總裁兼執行董事

吳兆基

非執行董事

郭炳濠

獨立非執行董事

關啟昌

謝國生

郭淳浩

管理人之負責人員

盧玉芳

沈頌華

黃志明

吳兆基

葉美鈴

管理人之公司秘書

鍾小樺

管理人之註冊辦事處

香港灣仔皇后大道東 248 號

陽光中心 30 樓

投資者關係

電話：(852) 3669 2880

傳真：(852) 2285 9980

電郵：ir@HendersonSunlight.com

受託人

滙豐機構信託服務（亞洲）有限公司

核數師

畢馬威會計師事務所

總估值師

高力國際物業顧問（香港）有限公司

法律顧問

胡關李羅律師行

主要往來銀行

中國銀行（香港）有限公司

大新銀行有限公司

恒生銀行有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

三菱 UFJ 銀行

華僑銀行（香港分行）

三井住友銀行

基金單位過戶處

卓佳證券登記有限公司

香港皇后大道東 183 號

合和中心 54 樓

網址

www.sunlightreit.com

陽光房地產投資信託基金
由恒基陽光資產管理有限公司管理

www.sunlightreit.com

