



陽光房地產基金

股份代號：435

積極進取 · 持續發展

2020/21年報



我們的重要里程碑



2009

基金單位持有人批准擴大投資範圍至香港以外地區以及其他商業物業（包括工業/寫字樓物業及停車場）。

2015

基金單位持有人批准進一步擴大投資範圍至工業物業、酒店、服務式住宅及物業發展項目。

統一安隆商業大廈之業權。

出售恒港中心、裕輝商業中心物業及御皇臺物業。

2016



「優越·十載」

2017

出售俊暉華庭物業。

2020-21

首次發行中期票據。

基金單位持有人批准提高物業發展及相關活動之投資上限。

集資逾港幣 15 億元之可持續發展表現掛鈎貸款。

2006

於 2006 年 12 月 21 日在香港聯合交易所有限公司上市。



2011

皇后大道東 248 號¹獲頒建築環境評估法現有樓宇最高之白金級別認證。



2014

重塑及優化新都城一期物業之外牆及中庭。



2016

於上水中心購物商場進行大型空間重新配置工程。



2017

收購豐順商業大廈²。



2021

陽光中心易名為大新金融中心。



- 資產增值
- 資產再循環
- 管治
- 可持續發展

2015

完成陽光中心之大堂翻新及零售空間重新配置工程。



更換陽光中心之冷氣機組為水冷式系統。



2019

重塑 Strand 50³ 之外牆及翻新大廈低層之區域。



2021

更換 Strand 50 之冷氣機組。



附註：
 1. 該物業隨後於 2015 年 1 月 1 日易名為陽光中心。
 2. 該物業自 2018 年 12 月 17 日起易名為豐怡中心。
 3. 該物業前稱寶恒商業中心。

目錄

概覽	2	持份者贈言
	4	關於我們：企業簡介
	6	主席報告書
	8	行政總裁報告
	12	物業組合概覽
管理層討論及分析	14	物業組合數據
	16	業務回顧
	28	財務回顧
企業管治	32	環境、社會及管治報告
	60	董事會及高級管理層
	66	企業管治報告
	87	關連人士交易
	91	權益披露
財務及其他資料	94	估值報告
	112	受託人報告
	113	獨立核數師報告
	118	綜合財務報表
	163	表現概覽
	164	財務日誌
	165	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。

持份者贈言



“將我們的集團總部遷址至位置便利的大新金融中心是我們的一個重要里程碑。我們很高興與陽光房地產基金靈敏高效的管理團隊合作，而他們致力採納綠化物業及房地產科技措施，正好與大新金融集團專注為員工建立可持續與環保兼備的工作環境的理念相符。”

王祖興先生

董事總經理兼行政總裁
大新銀行有限公司



“我們感謝陽光房地產基金租賃團隊所提供的支持和建議。上環擁有一個非常有趣的鄰里，業主充份利用社區的特色，為 Strand 50 營造和諧的氛圍。我們很高興成為其中的一員。”

羅永聰先生

創辦人及常務合夥人
蘇杭街一號(香港)有限公司



“陽光房地產基金對可持續發展的熱誠可體現於 Strand 50 翻新工程的設計中。平台花園景觀及新建極具動感的波浪形外牆以及自行人道向內移的特色中庭，有助沿著市區街道引入日光，並加強通風效果。我們有幸與陽光房地產基金的團隊在這個標誌性且富有意義的項目中合作。”

葉晉亨先生

建築總監
LAAB Architects



“ 我們很高興於過去 15 年一直與陽光房地產基金建立合作夥伴關係；彼等除對我們的業務鼎力支持外，其創新思維亦有助啟發我們推出多個如「港味」的品牌，至今仍廣受歡迎。我們期待與陽光房地產基金的進一步合作。 ”

劉細和先生
集團主席
海港飲食集團（香港）



“ 我們祝賀陽光房地產基金上市 15 週年。作為由來已久的租戶，我們多年來與陽光房地產基金一同茁壯成長，見證其精益求精的物業管理服務。我們衷心盼望陽光房地產基金自強不息，拓展其業務，令持份者受益。 ”

邱頌華先生
培訓總監
天行凝方有限公司



“ 可持續發展是星展銀行和陽光房地產基金雙方的關鍵策略重點。我們很高興於 2021 年 2 月提供可持續發展表現掛鈎貸款予陽光房地產基金，在其可持續發展的路途上結伴同行。齊心合力，我們為社區環境創造正面影響。 ”



周昭嫻女士
董事總經理，企業及機構銀行
星展銀行香港分行



“ 作為紮根香港逾 70 年的社福機構，我們很高興與陽光房地產基金建立長期合作夥伴關係，為有需要人士提供適切的服務。我們期待在構建和諧及可持續社區方面共同努力。 ”

馮啟民先生
助理總幹事
聖雅各福群會



關於我們：企業簡介

陽光房地產基金之基金單位表現 (2021年6月30日)

	總回報 ^{附註} (%)		
	1年	5年	自上市
陽光房地產基金	24.7	34.8	388.1
恒生指數	21.6	63.6	146.0
恒生地產分類指數	13.2	43.6	147.7
恒生房地產基金指數	23.0	33.7	194.2

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2021年5月10日之修訂及重列信託契約（「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2021年6月30日約為港幣7,508百萬元。

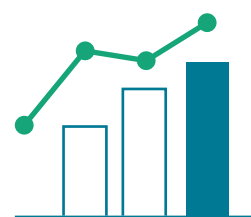
陽光房地產基金為投資者提供投資於多元化物業組合的機會，包括位於香港的11個寫字樓及5個零售物業，可出租面積合共逾1.2百萬平方呎。寫字樓物業主要分佈於核心商業區包括灣仔及上環/中環，以及在非核心商業區例如旺角及北角。而零售物業則座落於地區性交

物業組合之構成 (按評估值)



自上市以來投資者之 年度化總回報

11.5%



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2021年6月30日的估值為港幣18,341.7百萬元，寫字樓與零售物業分別佔該估值的54.6%及45.4%。

管理層

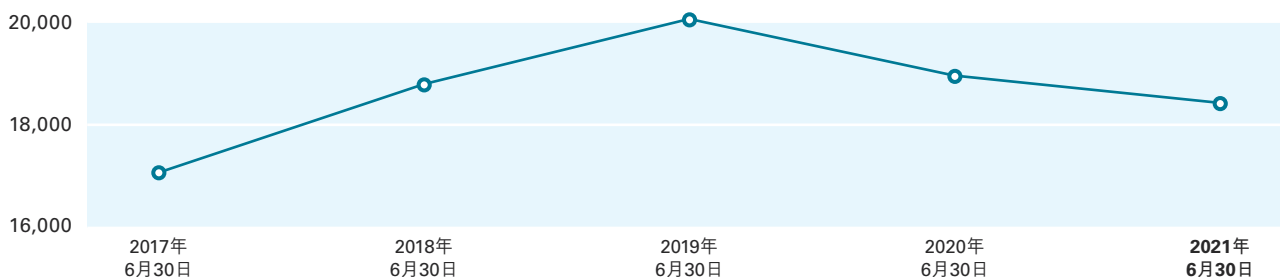
管理人為恒基兆業地產有限公司（「恒基地產」）之間接全資附屬公司，其主要責任是根據信託契約完全以陽光房地產基金之基金單位持有人（「基金單位持有人」）的利益為依歸，管理陽光房地產基金及其所有資產。管理人亦負責確保房地產投資信託基金守則（「房地產基金守則」）、信託契約、適用的證券及期貨條例（香港法例第571章）及聯交所證券上市規則，以及其他相關法例和規例得以遵守。

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。

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}

(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

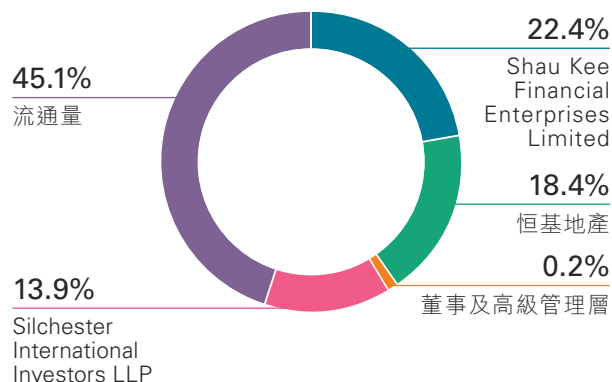
管理人已制定具效益的資本管理策略，適當運用股本及借貸，以支援陽光房地產基金之營運及收購增長策略。管理人亦已建立一個穩固的業務管理架構，當中包括完善的企業管治常規、有效的風險管理及內部監控系統、可靠的信息管理系統以及經驗豐富的工作團隊。

優勢

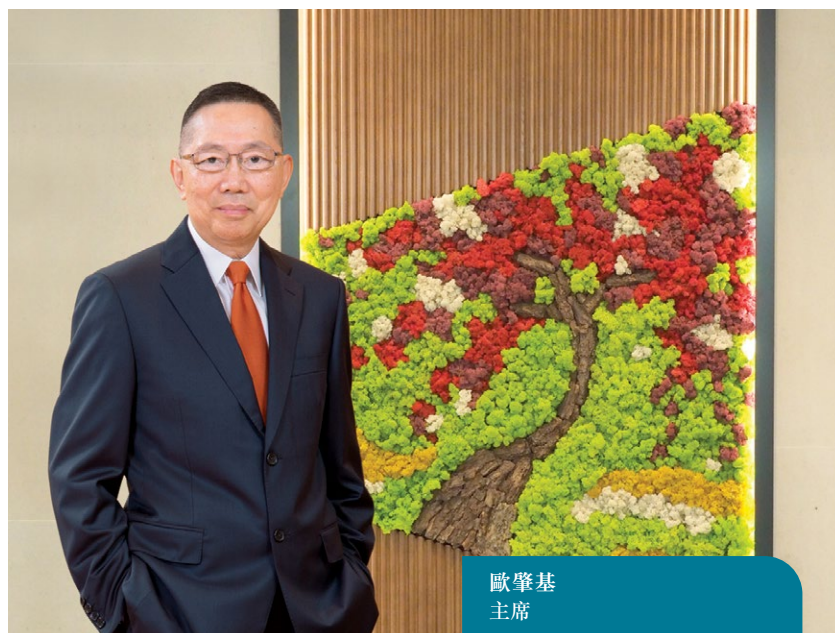
陽光房地產基金在穩健的營運表現及為投資者帶來理想的長期回報方面，拓立堅穩往績，並將於2021年12月慶祝其上市15週年。其防守性特質建基於能幹的管理團隊，尤其著重於資產增值、財務管理及企業管治。此外，陽光房地產基金不時獲得恒基地產（及其聯繫人）的寶貴支持。以下圖表勾畫出陽光房地產基金於2021年6月30日的基金單位持有架構。

基金單位持有架構

(2021年6月30日)



附註：2018年6月30日之估值包括一項已收購物業。



歐肇基
主席

“這一年將標誌著陽光房地產基金上市15週年，陽光房地產基金一直為基金單位持有人提供穩定的長期回報，奠下理想往績，同時於營運中在經濟、環境及社會價值之間取得平衡。”

本人謹代表董事會提呈陽光房地產基金截至2021年6月30日止年度（「相關年度」）的財務業績。

儘管因應舒緩2019冠狀病毒病所造成的破壞而推出之特殊貨幣及財政刺激方案，令全球經濟於2021年上半年呈現強勁復甦，然而仍未解封的旅遊及社交距離限制對商業地產行業繼續造成負面影響。因此，陽光房地產基金於相關年度之物業收入淨額錄得6.6%之跌幅至港幣639.7百萬元，而年度可分派收入較去年減少6.1%至港幣438.3百萬元。

董事會已通過派發末期分派每基金單位13.1港仙。連同中期分派每基金單位12.5港仙，相關年度的每基金單位分派合共為25.6港仙，派發比率為97.5%（2019/20年財政年度：95.2%）。

反映商業物業市場租金回軟，陽光房地產基金物業組合於2021年6月30日的估值為港幣18,341.7百萬元，較去年下降3.0%。其資產淨值因而下降4.4%至港幣14,124.3百萬元，即每基金單位港幣8.45元（2020年6月30日：每基金單位港幣8.89元）。

管理人憑藉積極的租賃策略及已見成效的資產增值措施，減輕了2019冠狀病毒病所引致經營溢利之下調，同時以高度嚴謹的態度管理營運開支以及審慎制定資本架構以降低財務成本，提供了進一步緩衝。

自上市以來之複合年增長

物業收入淨額



資產淨值



雖然新冠病毒出現變異，不時令人心虛怯，惟隨著協力推行疫苗接種計劃逐漸取得令人鼓舞的成果，回復正常生活的盼望明顯提升。然而，地緣政治仍為另一備受關注的因素；儘管美國政權更迭，中美緊張關係依然難以緩和。

短期而言，逐步解除封鎖措施對廣泛及更持久地刺激經濟活動至關重要。管理人將保持靈活變通，並維持旗下管理物業的高質量及安全標準，從而維繫及吸引租戶及客戶、實施嚴格的成本監控、提高資本管理效率以及探索收購機遇，以應對不斷變化的市場狀況。

這一年將標誌著陽光房地產基金上市 15 週年，陽光房地產基金一直為基金單位持有人提供穩定的長期回報，奠下理想往績，同時於營運中在經濟、環境及社會價值之間取得平衡。過去數年，管理人主動投放更大努力將可持續發展實務融入業務中，堅決致力為陽光房地產基金各持份者創造價值。

本人再次藉此機會衷心感謝全體員工於相關年度努力不懈，迎難而上，同時感謝董事會同寅及管理團隊在重重挑戰下表現卓越。本人期盼各持份者於未來歲月繼續給予支持。

歐肇基

主席

2021年9月7日



吳兆基
行政總裁

“低利率環境及異常充裕的流動資金為管理人帶來令陽光房地產基金資金來源更多元化的契機。”

2019冠狀病毒病於踏入2020年開始傳播，令人回想起2003年爆發的嚴重急性呼吸系統綜合症（SARS），並迅速發展成流行疫症，演化為全球危機，令全世界措手不及，造成的死亡人數及經濟衝擊明顯地超越嚴重急性呼吸系統綜合症。

由於政府實施間歇性封鎖措施，網上購物相應蓬勃發展，但卻不利於實體商店，而與旅客相關的消費亦幾近停頓。該連鎖效應在一定程度上對陽光房地產基金造成影響 — 儘管其零售物業組合於2021年6月30日的租用率為相對穩定之96.5%（2020年6月30日：95.8%），然而相關年度錄得續租租金負增長7.2%。

鑒於就恢復國際旅遊及訪港旅遊業的時機仍然存在重大的不確定性，相信至少於2021/22年財政年度上半年，依賴旅客的較高利潤零售業務估計繼續受壓，雖然程度有所下降。相比之下，本地消費（尤以耐用品及必需品）預計將維持其韌力，並有助鞏固零售空間的需求。基於這兩種對立的現象，續租租金負增長的不利影響應會被前景穩定的租用率部分抵銷。

香港零售業銷貨額 (2021年1月至6月)



香港失業率 (2021年4月至6月)



來源：政府統計處

與此同時，寫字樓租賃市場受到新冠病毒爆發重擊，部分由於營商前景黯淡以及部分由於疫情衍生的在家工作安排增加，跨國企業不斷尋求各項縮減規模及節省成本方案。反映寫字樓市場的負淨吸納量，陽光房地產基金寫字樓物業組合的新簽租約亦有所放緩，可見於2021年6月30日的租用率為較低之92.4%（2020年6月30日：95.6%），相關年度之續租租金負增長則為5.3%。然而，我們樂見進駐大新金融中心（前稱陽光中心）的同名新主要租戶帶來的首次租金貢獻，同時於翻新後Strand 50的高層新近引入之優質租戶，展現我們於2019年竣工之適時資產增值措施的重要性，並將前稱寶恒商業中心重新定位為位處上環核心地段之優質中型寫字樓物業。

展望未來，香港居住環境擠迫，廣泛的在家工作安排於疫情結束後可能難以持續，因而可排除其對寫字樓市場造成之長期干擾。儘管如此，除現有空置物業存貨之外，預期大量的新增供應將於2022年及2023年投入市場，因此寫字樓租金至少於短期內持續受壓。然而，來自本地及國內企業的壓抑需求為一補償因素，為陽光房地產基金若干乙級寫字樓物業的表現帶來欣慰的支持。

低利率環境及異常充裕的流動資金為管理人帶來令陽光房地產基金資金來源更多元化的契機。除於2020年11月發行的首項港幣300百萬元5年期中期票據外，我們亦於相關年度完成超過港幣15億元的可持續發展表現掛鈎貸款，該數額可望於2021/22年財政年度完結前翻倍。該等安排不僅展現銀行界對陽光房地產基金的信心，同時亦體現我們對支持可持續發展的堅定承諾。

我們充分注意到市場對經濟復甦的持續期及強度導致貨幣及財政刺激措施可能需要稍為收緊的疑慮。因此，維持穩健的財務狀況是陽光房地產基金的寶貴優勢，讓我們在持續推行具意義的資產增值措施之際，亦支持我們在提升物業組合及環境、社會及管治表現上日益增長的願景。

“ 儘管寫字樓及零售物業市場似已見底，其復甦程度仍十分取決於2019冠狀病毒病消退的速度，以及各國政府在振興經濟所採取的措施之成效。 ”

未來路向

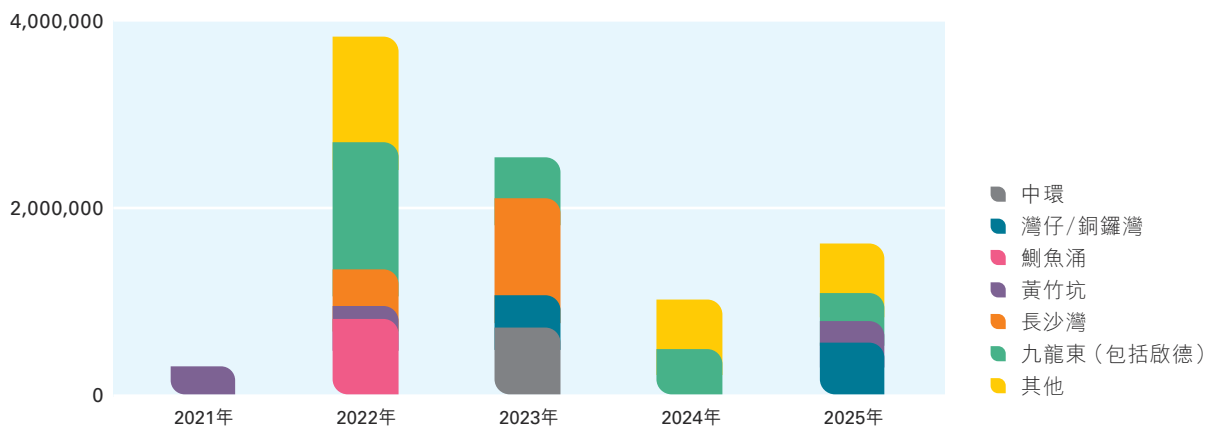
近年，我們致力強化營運架構，以迅速應對變幻莫測、瞬息萬變的市場狀況。我們的努力體現於以往年報的主題，包括「培育團隊 敏睿管理」、「灌注資源 持續發展」及「同行·關懷」。儘管如此，我們自2019年所面對的動盪程度，卻跟我們的預期有所分歧。

作為陽光房地產基金之管理人，我們對未來宏觀環境的前景持審慎而樂觀的態度。儘管寫字樓及零售物業市場似已見底，其復甦程度仍十分取決於2019冠狀病毒病消退的速度，以及各國政府在振興經濟所採取的措施之成效。短期通脹的上升風險似乎並不令人憂慮，故應可避免大幅削減現行寬鬆貨幣及財政政策的必要性。

陽光房地產基金已取得足夠之財務資源以滿足其營運資金、再融資及資本開支所需。其中，我們就將於2022年6月到期之港幣2,005百萬元定期貸款，可於適當時候以有利條款完成再融資感到樂觀。此外，我們會主動尋求收購機遇，為陽光房地產基金帶來明顯增值。2020年12月生效的房地產基金守則修訂，連同於2021年5月獲基金單位持有人批准的信託契約修訂，為我們在房地產投資的範圍及靈活度方面提供了顯著的進展。

香港甲級寫字樓供應

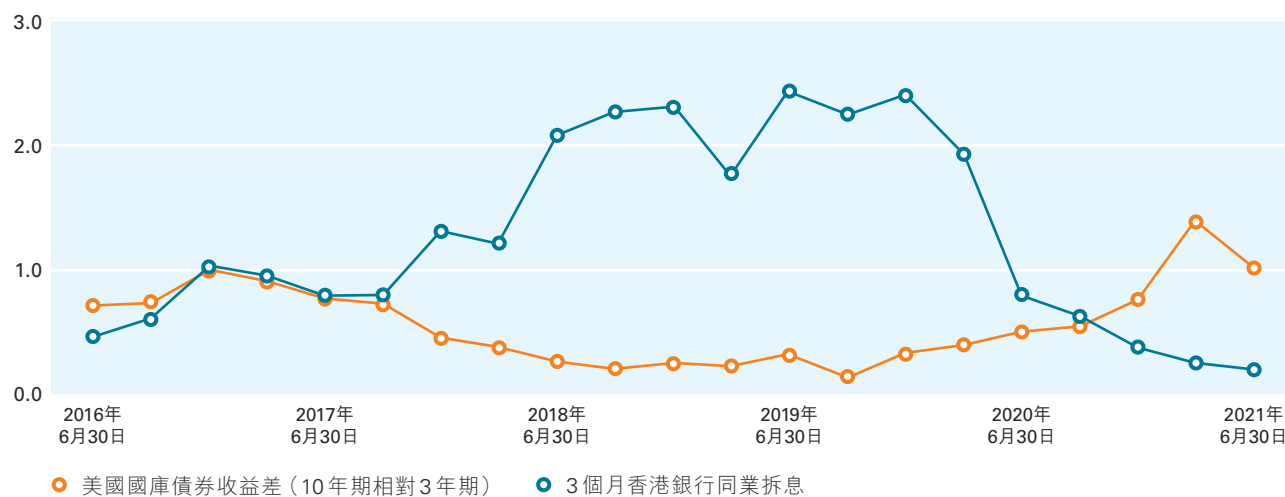
(平方呎實用面積)



來源：高力國際物業顧問(香港)有限公司

美國國庫債券收益差及香港銀行同業拆息

(%)



來源：彭博

“我們認為強化可持續發展的目標至關重要，讓我們在創造價值的過程中，倡導更理想的管治，以及在關懷員工、土地及環境各方面肩負更大的責任。”

與此同時，我們認為強化可持續發展的目標至關重要，讓我們在創造價值的過程中，倡導更理想的管治，以及在關懷員工、土地及環境各方面肩負更大的責任。我們致力於以更為整全的方式管理陽光房地產基金的物業組合，以優化而非以最大化為理念，將我們的績效指標覆蓋範圍拓展至可持續發展當中的重要範疇。

儘管陽光房地產基金的收益表現短暫受挫，其基本因素仍保持穩健。憑藉15年來所建立的堅實基礎，陽光房地產基金處於有利位置以安然渡過難關並審慎地拓展其業務，確保基金單位持有人之分派得以長遠持續增長。

吳兆基

行政總裁

2021年9月7日

物業組合概覽

三大物業



大新金融中心



上水中心購物商場



新都城一期物業



上環/中環寫字樓物業

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

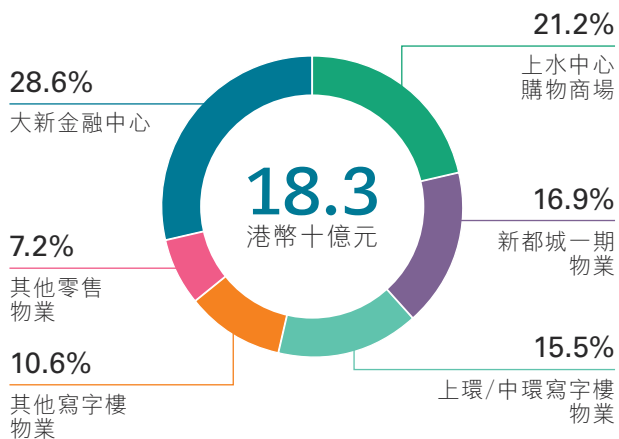


其他零售物業

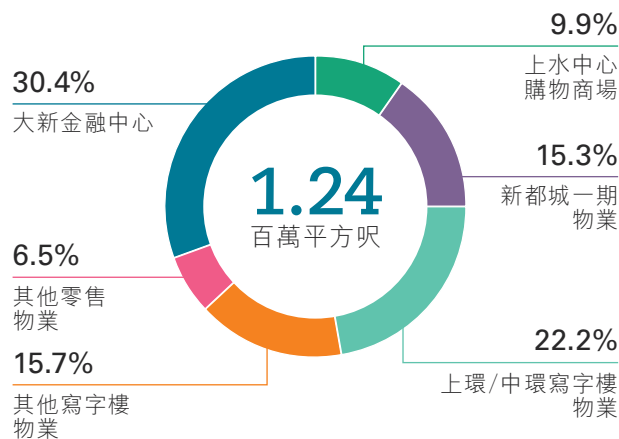
光華廣場物業
百利商業中心物業
耀星華庭物業

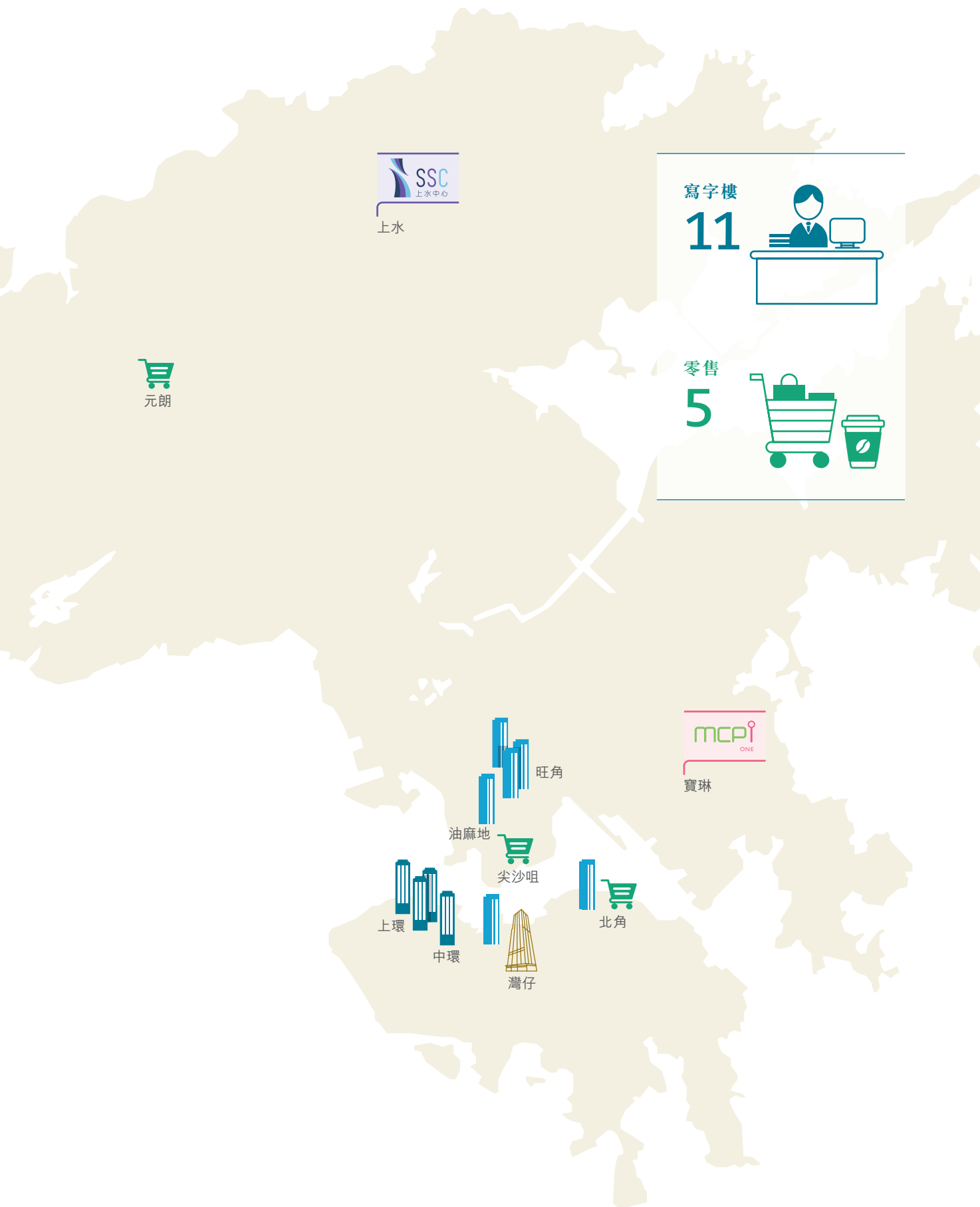


估值



可出租面積





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)			2021年	2020年
				寫字樓	零售	總數		
寫字樓								
甲級								
大新金融中心 ⁴	灣仔	1998	46	369,891	6,490	376,381	61	67
乙級								
Strand 50	上環	1998	0	108,506	9,403	117,909	67	64
豐怡中心	旺角	1981	0	23,024	11,627	34,651	16	16
文咸東街135商業中心物業	上環	2000	0	60,844	3,071	63,915	68	71
雲山大廈物業	中環	1999	0	37,937	2,177	40,114	24	24
富時中心	旺角	1996	0	41,004	10,763	51,767	64	63
永樂街235商業中心	上環	2000	0	47,481	4,804	52,285	66	69
渣華道108號商業中心	北角	1998	0	35,694	2,229	37,923	36	38
安隆商業大廈	灣仔	1984	0	25,498	1,708	27,206	37	35
新輝商業中心物業	旺角	1998	0	23,817	2,334	26,151	48	48
偉程商業大廈物業	油麻地	1997	0	14,239	2,082	16,321	31	34
小計/平均			46	787,935	56,688	844,623	518	529
零售								
新市鎮								
上水中心購物商場	上水	1993	297	0	122,339	122,339	123	121
新都城一期物業	將軍澳	1996	452	0	188,889	188,889	115	110
光華廣場物業 ⁵	元朗	1998	0	42,670	25,741	68,411	37	37
市區								
百利商業中心物業	尖沙咀	1982	0	0	7,934	7,934	22	23
耀星華庭物業	北角	2001	0	0	4,226	4,226	2	2
小計/平均			749	42,670	349,129	391,799	299	293
總計/平均			795	830,605	405,817	1,236,422	817	822

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94至111頁之「估值報告」。
4. 該物業前稱陽光中心（易名於2021年3月8日生效）。
5. 可出租面積533平方呎及522平方呎之額外寫字樓單位分別於2020年7月31日及2021年3月31日以港幣8.0百萬元及港幣8.1百萬元購入。

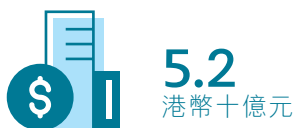
營運數據						物業財務資料					
租用率 於6月30日 (%)		現行租金 ¹ 於6月30日 (港幣/平方呎)		續租租金增長 ² (%)		物業收入淨額 (港幣千元)		資本化比率 於2021年6月30日 (%)		評估值 於2021年 6月30日 ³ (港幣千元)	
2021年	2020年	2021年	2020年	2020/21年 財政年度	2019/20年 財政年度	2020/21年 財政年度	2019/20年 財政年度	寫字樓	零售		
88.3	94.3	44.0	40.8	(2.2)	13.6	170,556	189,280	3.75	3.65	5,236,900	
95.8	95.5	32.1	35.6	(1.1)	10.9	38,224	34,819	3.45	3.80	1,315,800	
100.0	100.0	53.2	51.1	(10.7)	不適用	19,765	18,212	3.30	3.10	627,200	
93.1	94.5	27.9	30.1	(9.1)	7.1	17,561	19,984	3.55	3.80	584,700	
94.3	96.1	42.7	44.8	(11.0)	10.2	16,833	18,925	3.55	3.60	565,000	
100.0	99.3	33.9	35.2	(6.0)	2.4	19,220	19,781	3.75	3.50	539,000	
88.6	94.3	20.9	22.3	(11.5)	0.4	10,734	11,291	3.55	3.80	371,400	
96.1	100.0	24.9	26.4	(9.1)	4.1	9,927	10,562	3.75	4.00	278,200	
100.0	94.1	31.2	32.9	(9.8)	7.0	8,717	9,265	3.65	3.70	253,500	
100.0	100.0	21.7	23.1	(9.7)	9.5	5,976	5,839	3.80	4.05	169,400	
91.7	100.0	17.4	17.8	(0.4)	21.5	2,717	2,363	3.55	3.90	81,100	
92.4	95.6	36.7	36.5	(5.3)	10.0	320,230	340,321			10,022,200	
95.3	96.8	104.2	112.9	(8.4)	0.9	142,571	161,697	不適用	4.30	3,892,600	
97.6	94.5	56.7	58.4	(9.0)	6.1	133,173	138,389	不適用	4.40	3,097,400	
97.7	99.3	53.5	55.7	6.4	8.9	38,649	39,590	3.60	3.60	1,177,700	
77.5	77.4	32.8	39.6	(32.5)	(24.7)	2,302	2,139	不適用	4.10	77,000	
100.0	100.0	57.2	54.5	(10.7)	4.7	2,728	2,570	不適用	3.80	74,800	
96.5	95.8	70.4	74.8	(7.2)	3.2	319,423	344,385			8,319,500	
93.7	95.7	47.7	48.6	(6.2)	6.0	639,653	684,706			18,341,700	



大新金融中心

- 鑒於全球經濟不明朗，跨國企業考慮縮減規模及節約成本的方案，導致該物業的租用率受壓。
- 受惠於新主要租戶帶來的首次租金貢獻，整體現行租金較去年呈現理想改善。

估值



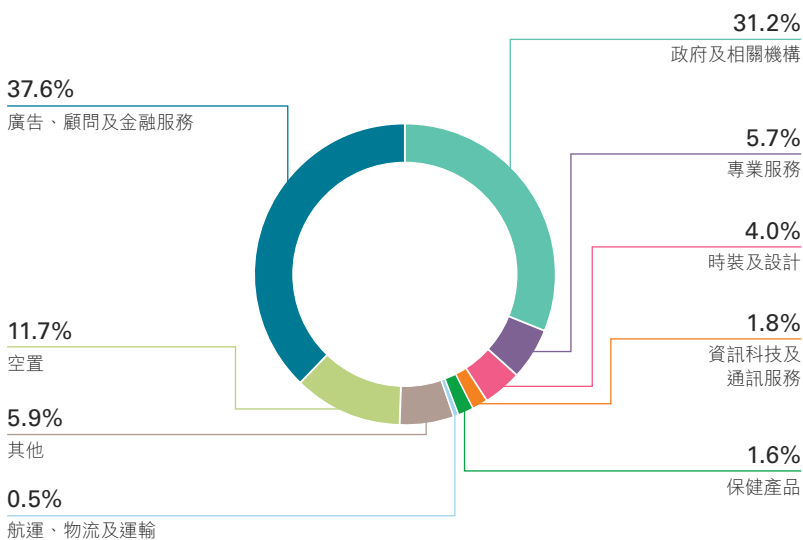
續租租金增長



續租率



租戶組合*



* 於第 16 至 20 頁之租戶組合圖表，均以於 2021 年 6 月 30 日佔相關物業之總可出租面積之百分率表達。

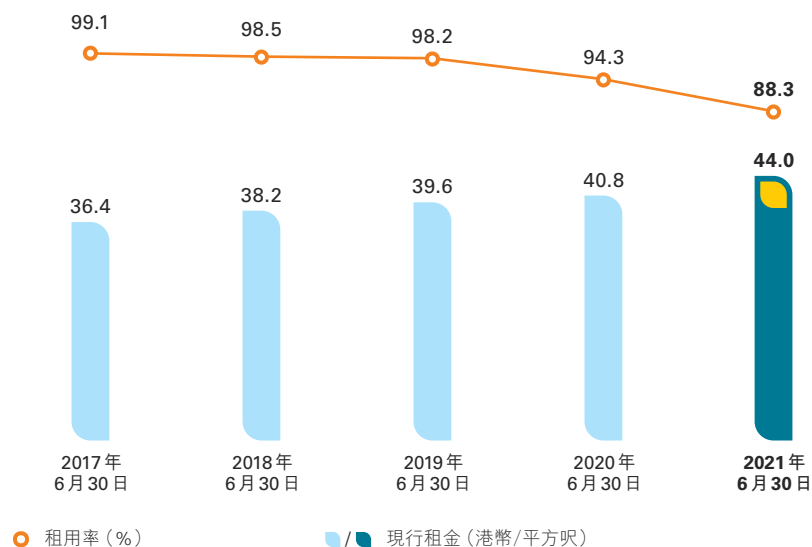


2019冠狀病毒病爆發明顯地抑制寫字樓的租賃需求，源於跨國企業在實行在家工作安排的同時，亦考慮縮減規模及節約成本的替代方案。此外，由於個別租戶的遷出導致過渡性空置期，該物業的物業收入淨額按年下降9.9%至港幣170.6百萬元。值得欣慰的是現行租金增長7.8%至每平方呎港幣44.0元，主要受惠於新主要租戶的貢獻。

於2021年3月8日，該榮獲綠建環評鉑金級的寫字樓物業易名為「大新金融中心」，標誌著陽光房地產基金與大新銀行有限公司（「大新銀行」）攜手合作的新篇章。管理人藉此機會翻新大堂，以提升物業的整體氛圍。

於2021年6月30日，廣告、顧問及金融服務類別（包括大新銀行）於租戶組合中列於首位。儘管有此變化，大新金融中心繼續維持均衡且多元化的租戶基礎，包括政府相關機構及從事不同行業的跨國企業。於2021年6月30日，大新金融中心的租約總數為61份（2020年6月30日：67份）。

租用率及現行租金



租約期滿概況（2021年6月30日）

按可出租面積 (%)



2021/22年財政年度	14.2
2022/23年財政年度	24.3

按平均租金 (港幣/平方呎)



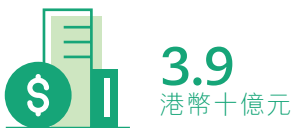
2021/22年財政年度	43.6
2022/23年財政年度	44.5



上水中心購物商場

- 儘管本地消費逐步恢復實屬明顯及令人欣慰，惟缺乏遊客消費繼續窒礙上水中心的表現。
- 引入優質餐飲商戶及推出全新電子購物平台均甚受歡迎，並有助刺激顧客流量及銷貨額。

估值



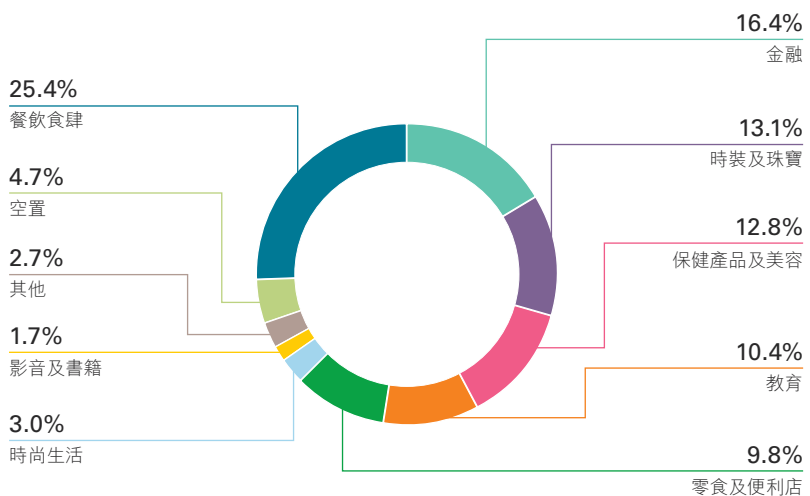
續租租金增長



續租率



租戶組合



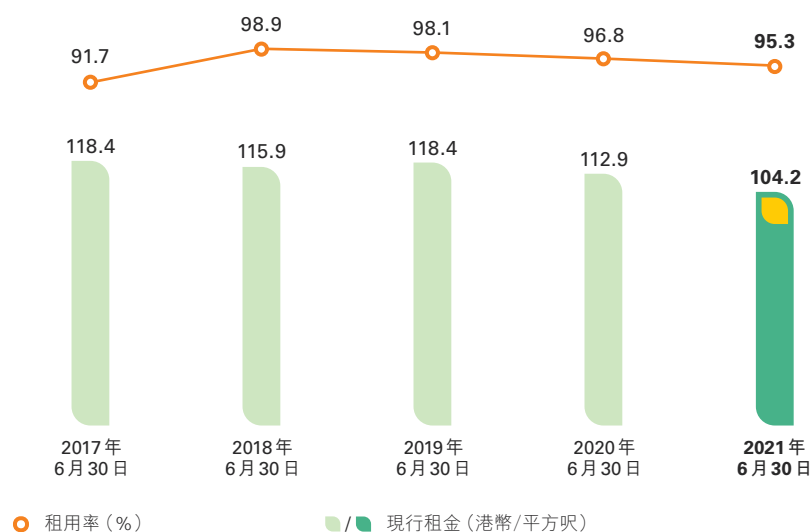


相關年度內，社交距離限制及邊境管制室礙上水中心購物商場（「上水中心」）的顧客流量及與旅客相關行業的銷貨額。租金寬減及停車場收入減少進一步拖低該零售地點的整體表現。物業收入淨額下降 11.8% 至港幣 142.6 百萬元，現行租金則減少 7.7% 至每平方呎港幣 104.2 元。

反映困難的零售市場環境（尤以高度依賴遊客消費的行業），續租租金錄得負增長 8.4%，租用率則保持於 95.3% 的滿意水平。

值得欣慰的是，顧客流量、租戶銷貨額及新訂租約自 2021 年第一季度開始逐漸回升，主要受推行疫苗接種計劃及穩定的本地消費氣氛所帶動。鑒於邊境有望於 2021 年最後一季重新開放，帶來潛在租金的上升空間，管理人在落實商場優越位置的租約時，採取敏銳及選擇性的策略。

租用率及現行租金



租約期滿概況 (2021年6月30日)

按可出租面積 (%)



2021/22 年財政年度	26.6
2022/23 年財政年度	43.2

按平均租金 (港幣/平方呎)



2021/22 年財政年度	120.2
2022/23 年財政年度	116.2



新都城一期物業

- 隨著社交距離限制逐步放寬，新都城一期自2021年開始的表現穩步改善，於相關年度取得高租用率。
- 高續租率及來自必需品行業不俗的新租賃需求，為收益提供重要的支持，並突顯該社區購物點的防守性特質。

估值



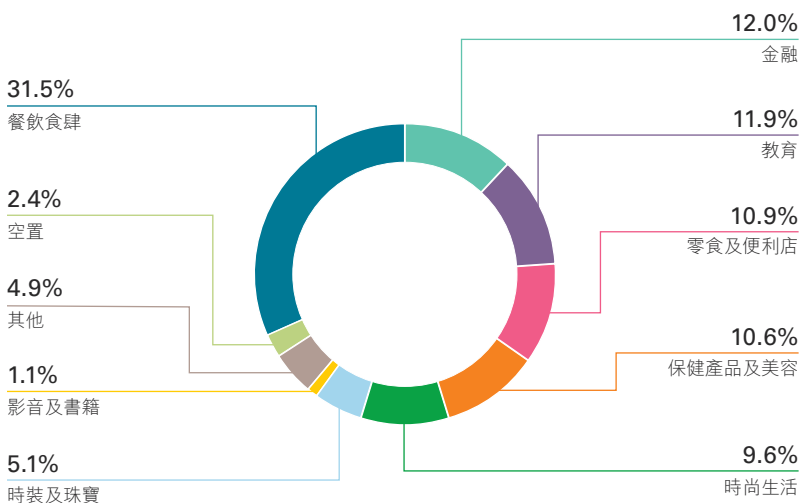
續租租金增長



續租率



租戶組合

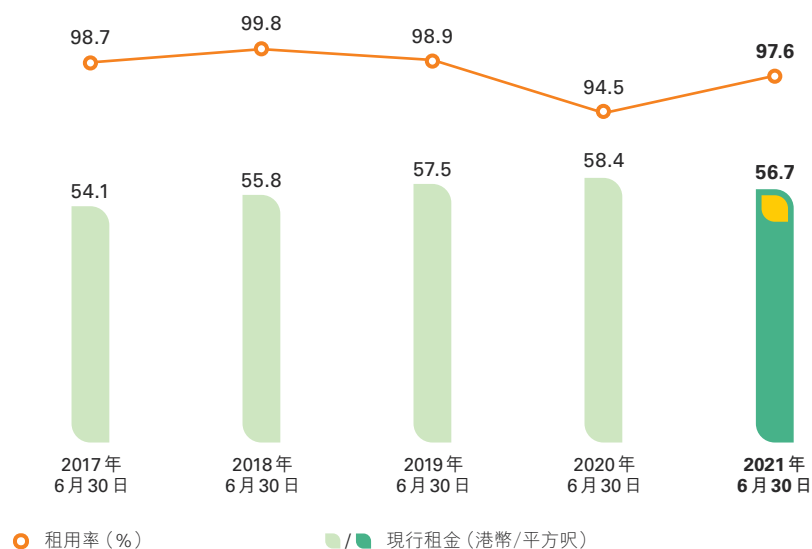




新都城一期物業（「新都城一期」）作為以必需品消費為主的社區購物商場繼續展示其抗逆之能力。雖然社交距離限制曾導致堂食業務備受打擊，但雜貨店舖的需求漸增以及消費意慾於2021年上半年逐漸回升，抵銷其部分影響。儘管現行租金下降2.9%至每平方呎港幣56.7元，租用率較去年的94.5%改善至97.6%。

物業收入淨額下降3.8%至港幣133.2百萬元，續租租金則錄得負增長9.0%，主要反映商業活動尚未完全回復至疫情前水平。

租用率及現行租金



租約期滿概況（2021年6月30日）

按可出租面積 (%)



2021/22年財政年度 **39.4**

2022/23年財政年度 **40.3**

按平均租金 (港幣/平方呎)



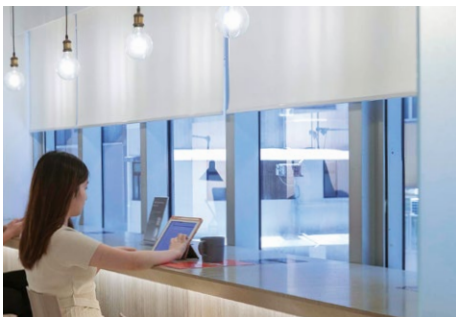
2021/22年財政年度 **63.8**

2022/23年財政年度 **50.1**

Strand 50



- 適時的資產增值措施有助Strand 50吸引優質租戶，在租用率及物業收入淨額方面展現令人鼓舞之表現。
- 冷氣機組更換工程竣工將進一步提升該物業的能源效益。



於2019年下半年竣工的翻新工程成功將Strand 50轉型為座落上環區核心地段具吸引力的現代化工作場所，支撐物業收入淨額增長9.8%至港幣38.2百萬元，而續租租金負增長為輕微的1.1%。

受惠於2021年上半年生效的新訂租約，該物業的租用率進一步改善至95.8%。惟現行租金則較去年減少9.8%至每平方呎港幣32.1元。撇除與theDesk重組租約的影響，現行租金輕微下降3.6%至每平方呎港幣31.8元。



本著為物業注入更多綠色元素，管理人正在探索房地產科技於節能、風險控制及公共衛生等方面之應用。與此同時，冷氣機組更換工程已於2021年4月竣工，展示我們不斷致力提升該物業的質素。

上環/中環寫字樓物業^{附註}



雲山大廈物業



文咸東街135商業中心物業

估值



2.8
港幣十億元

續租租金增長



(7.1)%

續租率



61%

陽光房地產基金的上環/中環物業組合包括四項可出租面積合共逾250,000平方呎的物業。物業組合在經濟萎縮及中環寫字樓物業空置率較高的情況下，表現較預期略為遜色，整體物業收入淨額下降2.0%至港幣83.4百萬元。

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個別租戶仍受國際貿易交易量不足所影響，導致租用率分別下降至93.1%和88.6%（2020年6月30日：94.5%及94.3%），而該等物業於相關年度分別錄得續租租金負增長9.1%及11.5%。

雲山大廈物業的租用率維持於94.3%，惟相關年度錄得續租租金負增長11.0%，主要由於若干半零售行業的租戶在社交距離限制下須暫停營業所致。

附註：包括 Strand 50。

其他寫字樓物業

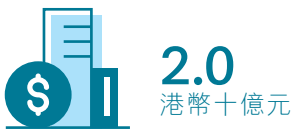
其他寫字樓物業包括六項主要位於北角及旺角等非核心地區較小型的乙級寫字樓物業，為陽光房地產基金於相關年度的物業收入淨額帶來約10.4%的貢獻。

該等物業的租戶普遍為地區主導以及從事各類服務業相關之行業，包括保健及美容、教育以及專業服務。雖然相關年度內屬於該等行業的部分租戶須短暫停業，但相對穩定的本地消費有助緩和所帶來的不利影響。於2021年6月30日，該物業組合的租用率達至98.5%，而續租率則維持於77%。

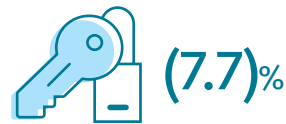


富時中心（左）及豐怡中心（右）

估值



續租租金增長



續租率



光華廣場物業

其他零售物業

其他三項零售物業包括位於元朗的光華廣場物業及位於住宅或商業物業的若干街舖或零售空間，於相關年度帶來佔總物業收入淨額6.8%的貢獻。

光華廣場物業繼續是陽光房地產基金營運業績的亮點。鑒於其策略性的地理位置，以及鄰近地區寫字樓物業的稀缺，該物業於相關年度的租用率為97.7%，並錄得理想的6.4%續租租金增長。

由於疫情期間的婚禮儀式幾近停止，婚禮相關行業遭到沉重的打擊，致使百利商業中心物業的表現疲弱，錄得相對較低的77.5%租用率。相反，耀星華庭物業於2021年6月30日則悉數租出。

估值



續租租金增長



續租率



主要資產增值措施

過去數年，管理人投放大量資源推行資產增值措施，為陽光房地產基金旗下主要物業潤飾品牌形象及提升能源效益。我們欣然重點介紹於相關年度進行的兩項措施。



大新金融中心之 零售租戶重整及大堂翻新

管理人為推廣易名後的大新金融中心以及切合租戶需要的策略性目標，於物業大堂進行翻新，包括全面整修大廈入口，以及為電梯大堂末端牆身配置智慧型節能照明系統、全新的禮賓前檯及清新怡人的綠化牆身。

為配合大新銀行的全新旗艦分行，管理人於地面引進兩間知名餐飲店，提供正宗韓式料理以及咖啡和健康飲品。

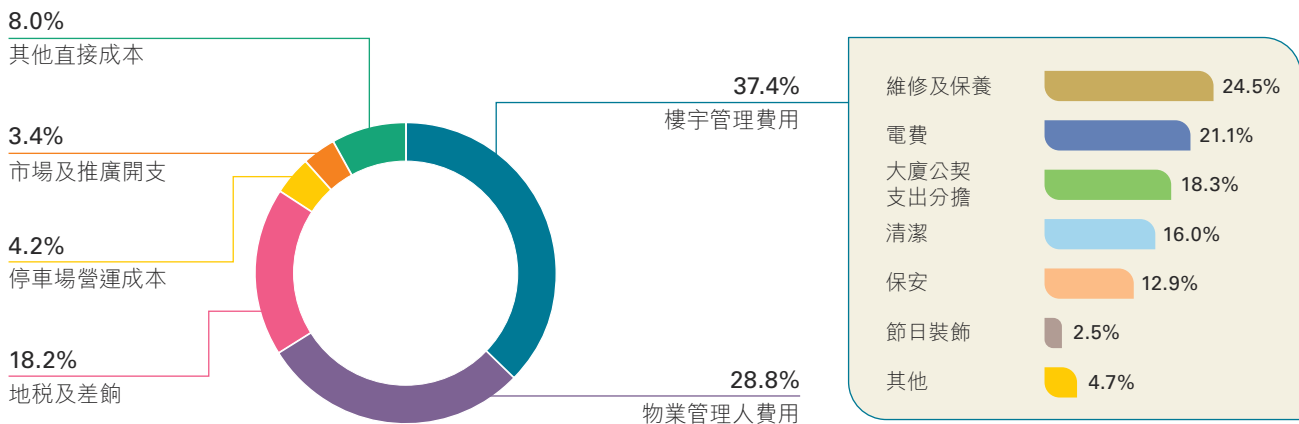


Strand 50之冷氣機組更換工程

管理人透過更換該大廈全部冷氣機組以實行能源效益改善措施，為Strand 50持續增值。該項資產增值措施耗資約港幣6百萬元，並於2021年4月竣工，為管理人致力確保更理想的能源效益的另一例證。

業務回顧

物業營運開支組成部分



營運數據

陽光房地產基金整體物業組合於2021年6月30日的平均租用率為93.7%（2020年6月30日：95.7%）。由於寫字樓租賃市場所面對的困境，寫字樓物業組合的租用率為92.4%（2020年6月30日：95.6%），而零售物業組合的相應數字則為96.5%（2020年6月30日：95.8%），續租率則分別為53%及67%（2019/20年財政年度：68%及77%）。

寫字樓物業組合的平均現行租金於2021年6月30日為每平方呎港幣36.7元，較去年上升0.5%，而零售物業組合的平均現行租金為每平方呎港幣70.4元，按年下降5.9%。相關年度內，寫字樓及零售物業組合的續租租金負增長分別錄得5.3%及7.2%，以致物業組合的平均續租租金負增長為6.2%。

於2021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3.3年。於2021/22年財政年度將有29.1%寫字樓物業及37.1%零售物業的租約期滿（按可出租面積計算），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36.1元及每平方呎港幣73.3元。

租戶基礎

陽光房地產基金維持租戶基礎多元化，於2021年6月30日共有817份租約。最大租戶佔相關年度總收益的5.6%及於2021年6月30日可出租總面積的7.2%，而五大租戶的相應數字則為16.0%及14.9%。

停車場收入

陽光房地產基金於三項物業（即大新金融中心、上水中心及新都城一期）共持有車位數目795個。相較去年，停車場收入下降5.1%至港幣32.4百萬元，主要源於上水中心時租收入下降。

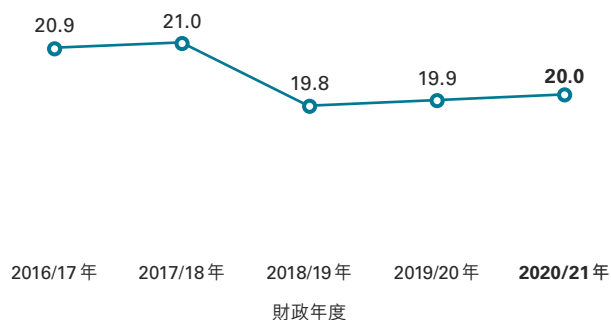
成本控制及資本開支

管理人於成本控制方面維持高度自律，尤其是減省非必要的營運開支。相關年度之成本對收入比率維持不變於20.0%。

相關年度之資本開支（撇除收購物業之成本）為港幣12.5百萬元（2019/20年財政年度：港幣52.5百萬元），於2021年6月30日已訂約之資本承擔則為港幣6.2百萬元。

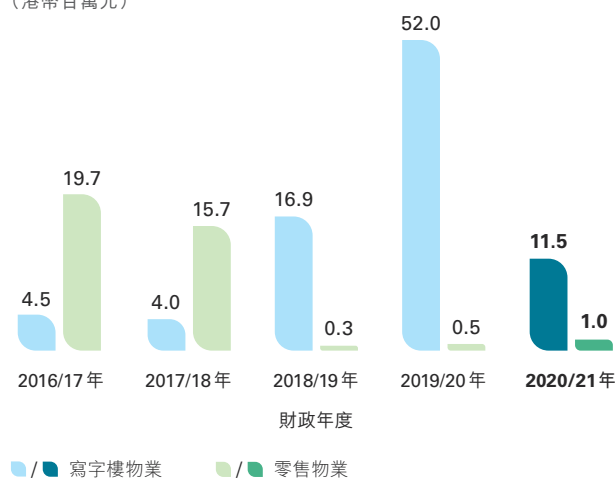
成本對收入比率

(%)



資本開支^{附註}

(港幣百萬元)



環境、社會及管治

基於環境、社會及管治與公司表現息息相關，管理人致力透過持續努力追求可持續發展，為環境和社會帶來正面貢獻。

相關年度內，我們投入大量資源，特別是透過制定政策、推行綠色項目、參與可持續發展融資以及積極的持份者管理，以提高陽光房地產基金的環境、社會及管治表現。首先，為改善我們對環境、社會及管治表現的評估，董事會於相關年度批准正式採納四項環境、社會及管治政策，涵蓋廢物及用水、氣候變化、可持續採購以及社區投資等領域。與此同時，在技術團隊的努力下，Strand 50的冷氣機組更換工程如期於2021年4月竣工。在融資方面，我們嘗試將可持續發展融資納入陽光房地產基金的資本管理框架，此舉廣受銀行界的歡

迎。陽光房地產基金現時逾三分之一的借貸與可持續發展掛鈎，我們預計該比例將於下一財政年度進一步增加。

2019冠狀病毒病的持續並未影響我們延伸關懷至我們的持份者及社區，並與其建立合作關係。我們於相關年度主要的成就包括與非政府組織合作為弱勢群體及長者服務、投資房地產科技以提升我們物業的健康及安全標準，以及推行租金補助計劃以支持與環境、社會及管治相關的初創公司及非政府組織。相關年度內，管理人及陽光房地產基金已遵守所有與環境、社會及管治相關的法例及規例。

有關陽光房地產基金於環境及社會方面的表現之詳情，載於第32至59頁之環境、社會及管治報告。

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)	2021年	2020年	2019年	2018年	2017年
截至6月30日止年度：					
收益	799.3	854.6	850.7	817.4	788.1
物業營運開支	159.6	169.9	168.2	171.3	164.7
物業收入淨額	639.7	684.7	682.5	646.1	623.4
成本對收入比率(%)	20.0	19.9	19.8	21.0	20.9
除稅後(虧損)/溢利	(233.7)	(751.4)	1,591.1	1,442.3	743.5
年度可分派收入	438.3	467.0	467.3	450.5	434.5
每基金單位分派(港仙) ^{附註}	25.6	26.8	27.3	26.5	33.0
派發比率(%) ^{附註}	97.5	95.2	96.4	96.7	124.3
於6月30日：					
物業組合估值	18,341.7	18,918.0	20,002.5	18,754.8	17,062.4
總資產	19,199.7	19,674.1	20,805.8	19,631.3	18,297.8
總負債	5,075.4	4,902.9	4,813.9	4,774.3	4,398.3
資產淨值	14,124.3	14,771.2	15,991.9	14,857.0	13,899.5
每基金單位資產淨值(港幣)	8.45	8.89	9.68	9.03	8.49
資產負債比率(%)	23.0	21.6	20.4	21.8	21.5

營運業績

陽光房地產基金於相關年度的收益下降6.5%至港幣799.3百萬元。除受較低之租用率及續租租金負增長的影響外，為協助租戶渡過疫情帶來的困境而推出的租金寬減，其攤銷金額港幣14.1百萬元(2019/20年財政年度：港幣7.5百萬元)亦令業績因而受壓。

反映相關年度有利的利率環境，財務成本按年下降22.2%至港幣93.7百萬元。經計入港幣605.2百萬元之投資物業公允價值減值，相關年度錄得除稅後虧損港幣233.7百萬元(2019/20年財政年度：虧損港幣751.4百萬元)。

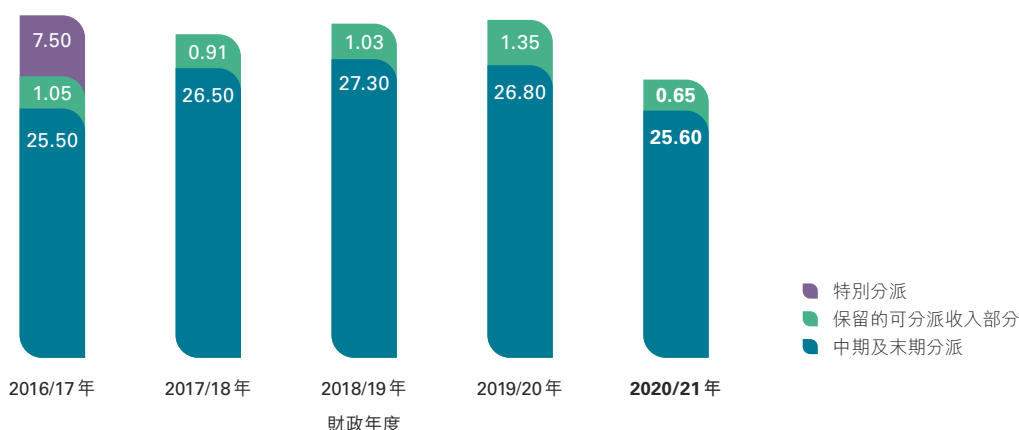
分派

相關年度之分派總額為港幣427.4百萬元，按年下降3.9%。全年每基金單位分派為25.6港仙，按相關年度最後交易日錄得的收市價港幣4.49元計算，分派收益率為5.7%。

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

總估值師就陽光房地產基金之物業組合於2021年6月30日的估值為港幣18,341.7百萬元，較去年下跌3.0%。因此，陽光房地產基金的總資產及資產淨值分別為港幣19,199.7百萬元及港幣14,124.3百萬元（2020年6月30日：港幣19,674.1百萬元及港幣14,771.2百萬元）。每基金單位資產淨值為港幣8.45元（2020年6月30日：港幣8.89元）。

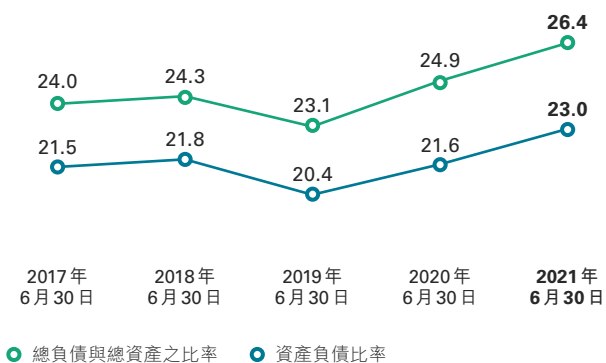
於2021年6月30日，陽光房地產基金的資產負債比率（其定義為總借貸作為總資產的百分率）為23.0%

（2020年6月30日：21.6%），而總負債相對總資產的比率則上升至26.4%（2020年6月30日：24.9%）。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。

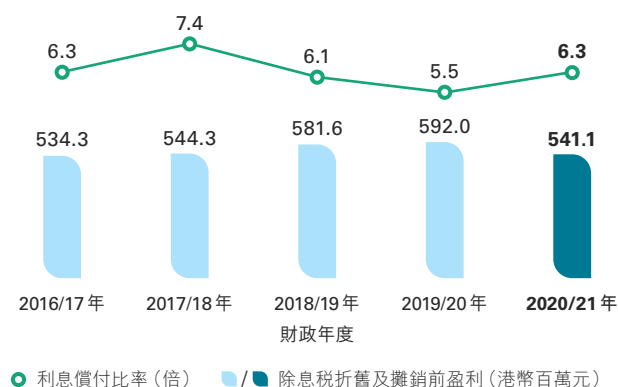
陽光房地產基金之除息稅折舊及攤銷前盈利^{附註}按年下降8.6%至港幣541.1百萬元，現金利息支出則減少19.8%至港幣86.4百萬元。鑒於現金利息支出下降速度較快，相關年度之利息償付比率自上一財政年度所錄得的5.5倍改善至6.3倍。

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：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

0.74%

每年（未計香港銀行同業拆息）

加權平均融資成本

2.0%

（2019/20年財政年度：2.53%）

資本及利率管理

相關年度內，陽光房地產基金成功於貸款及資本市場集資港幣1,813百萬元，包括港幣1,513百萬元可持續發展表現掛鈎貸款及首項港幣300百萬元5年期中期票據。該等借貸主要為若干銀行貸款進行再融資，小部分則保留作營運資金。

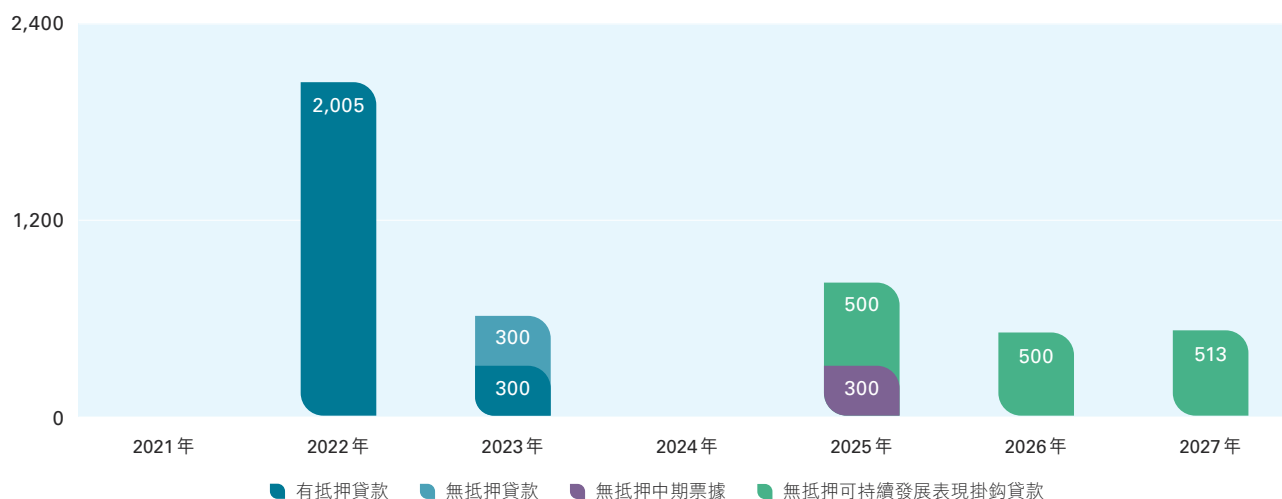
於2021年6月30日，陽光房地產基金之總借貸為港幣4,418百萬元（2020年6月30日：港幣4,250百萬元），包括有抵押貸款港幣2,305百萬元及無抵押借貸港幣2,113百萬元，加權債務年期為2.7年。

隨着發行固定利率票據及進一步簽訂利率掉期，陽光房地產基金之固定利率借貸比率於2021年6月30日約為80%（2020年6月30日：52%）。固定利率借貸之加權平均年利率（包括貸款之息差，如適用）為2.42%，借貸之浮動利率部分則按香港銀行同業拆息加年利率0.74%之混合息差計息。相關年度之加權平均融資成本為2.0%，比對上一個財政年度所錄得之2.53%。借貸之固定利率部分預計於未來兩年將保持於55%以上。

總借貸之到期狀況

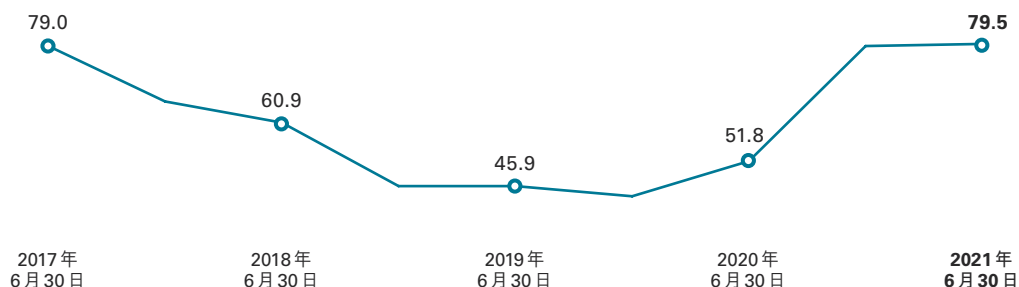
（2021年6月30日）

港幣百萬元



固定利率借貸佔總借貸之百分率

(%)



流動資金管理及貨幣風險

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2021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623.3百萬元，以及持有賬面值合共港幣140.9百萬元之相關投資組合。陽光房地產基金亦持有於相關年度結束時尚未提取的非承諾循環信貸安排港幣600百萬元。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。

陽光房地產基金於其相關投資組合存在美元匯率風險，而其日元匯率風險（與總額7,000百萬日元貸款有關）則已全數掉換為港元而完全對沖。

稅務事項

於過往年度，稅務局就不允許若干稅務扣減²，向陽光房地產基金旗下一間物業持有公司（「納稅人」）以及若

干其他物業持有公司發出額外利得稅評稅。管理人就該等額外利得稅評稅已向稅務局提交反對通知書並購買總額港幣53.5百萬元之儲稅券。

於2018年4月，已收到稅務局副局長就納稅人對其評稅作出反對之決定，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。納稅人就該決定作出抗辯，並於2018年5月向稅務上訴委員會提交一份上訴通知書，而該上訴已於2019年6月進行聆訊。於2020年11月30日，稅務上訴委員會作出決定（「**上訴委員會之決定**」），裁定納稅人之上訴得直，確定相關之評稅應作出修訂以允許管理費之扣減。稅務局並無就上訴委員會之決定提出上訴。

管理人欣然報告，於2021年6月30日稅務局已就物業持有公司之所有相關額外利得稅評稅作出修訂，以允許管理費、物業管理費以及租賃佣金之稅務扣減。此外，所有相關之儲稅券已從稅務局全數贖回。因此，稅務爭議已完全解決。

附註：

1. 具房地產投資信託基金守則第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（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141頁之綜合財務報表附註8。



行政總裁致辭

2019冠狀病毒病於過去一年持續為地產行業帶來前所未有的挑戰，進一步證明構建商業策略，以確保面對突如其來的嚴峻困境之抗逆能力是至為重要。這場危機亦突顯人類與地球之間複雜的相互關係，以致可持續發展的高度優次。

我們將環境、社會及管治視為核心營運理念，致力為持份者及社會大眾創造持久的價值。於相關年度，我們繼續投入大量資源以提升所管理之物業的能源效益，當中包括更換冷氣機組及安裝智能照明系統。此外，我們正透過績效量度及審核重新評估旗下物業之表現，以作檢視及提升營運效率之用。其中，憑藉大新金融中心成功獲得綠建環評認證為鉑金級別物業，我們將致力擴闊在綠色建築認證方面的足跡，讓我們與不斷發展的行業標準並肩而行。

在當前的特殊情況下，我們務必與僱員及持份者結連，合力應對疫情。我們與夥伴緊密合作，共同應對挑戰並推出租金補助計劃，為抱有可持續發展理念的租戶提供租金優惠，以減輕彼等的經濟負擔。就內部而言，我們在員工發展、健康與安全以及工作環境福祉方面投放資源，培養我們的人力資本以應對不斷變化的市場環境。

隨著踏入為期三年的可持續發展規劃藍圖的第二階段，我們透過重新修訂多項可持續發展相關政策；並制訂 21 項目標以推動我們的策略發展，從而加強我們的環境、社會及管治架構。此外，我們於相關年度落實逾港幣 15 億元的可持續融資，於借貸期內，其息差與可量度的可持續發展目標掛鈎。此舉措不僅展示我們對環境、社會及管治所追求之財務價值，同時亦體現我們對開展更可持續的業務之願景。

年報主題「**積極進取 · 持續發展**」鞏固我們對可持續發展的熱誠及承諾。在陽光房地產基金上市 15 週年之前夕制定策略藍圖時，我們致力納入可持續發展措施於管理架構中，同時肩負企業公民的責任，推動對社會及環境的正面影響。在 2030 年可持續發展願景的指引下，本人深信陽光房地產基金在可持續發展的道路上繼續成長，並為我們的環境和社會創造價值，成為優選的房地產投資信託基金。

吳兆基

行政總裁

2021 年 9 月 7 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」）附錄二十七所頒佈的環境、社會及管治報告指引的規定而編製，報告概述陽光房地產基金的管理方針和環境、社會及管治方面於相關年度內的表現，並設立途徑與持份者就我們的環境、社會及管治相關之政策及措施進行溝通。請參閱載於第55至56頁之表現摘要，該摘要提供我們在環境、社會及管治表現的量化資料，當中包括計算方法及轉換因素。

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表現，並於定義匯報範圍時考慮物業的擁有權佔比及營運控制程度，以展示源自我們營運的主要環境及社會影響。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}。

企業管治可於本年報相關章節內查閱。參考環境、社會及管治報告指引的詳細內容索引則載於第58至59頁。

聯絡我們

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：能源耗量、溫室氣體排放及廢物管理數據涵蓋擁有全部權益的物業，包括大新金融中心、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。耗水量數據涵蓋大新金融中心、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。

1
願景說明

4
策略支柱

12
重點領域

3
業務基礎



作為陽光房地產基金之管理人，我們致力將可持續發展管理融入業務策略當中。於上一財政年度，我們建立可持續發展策略架構，以協助業務各方面以負責任的方式營運。

在2030年可持續發展願景的指引下，可持續發展策略架構由以下的管理元素所構成：

- **策略支柱**：企業營運持續所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。
- **業務基礎**：理想的企業管治是確保長遠業務之可行性，而「資本」及「關係」這兩方面則反映核心的業務基礎。

隨著制定可持續發展策略架構及於相關年度內完成可持續發展相關的主要政策和目標設定工作，我們將於下一財政年度集中跟進及評估表現。



第一階段：策略制定

制定可持續發展策略，以強化可持續發展管理奠定基礎。完成的項目包括：

- 透過能力構建及活動參與以提升內部意識
- 建立可持續發展策略架構以推動環境、社會及管治表現



第二階段：目標設定

相關年度內，重點放於加強管治及目標設定，以改善管理系統：

- 制定四項與可持續發展相關的政策
- 為每個重點領域設定可持續發展目標



第三階段：進度跟進

踏入可持續發展道路的第三階段，將專注於實行措施及跟進其成效：

- 審閱進行的可持續發展措施的進度
- 跟進及分析可持續發展目標的績效
- 讓持份者參與，以識別差距及相關的行動計劃

環境、社會及管治報告

可持續發展目標¹

相關年度內，我們制定可持續發展目標以實現2030年可持續發展願景。透過一系列與內部持份者的溝通及可行性研討，以具體、可實現及可衡量的方式制定四大策略支柱下之21項目標。

土地



綠色建築

- 於2025/26年財政年度前為四項物業（大新金融中心、上水中心、新都城一期及Strand 50）取得綠色建築認證
- 於2025/26年財政年度前為50%物業（以總可出租面積計算）取得良好級或以上之室內空氣質素檢定證書
- 每年應用一項物業創新科技及/或環境、社會及管治相關的房地產科技



廢物及用水

- 於2030/31年財政年度前將25%廢物自堆填區轉移
- 於2030/31年財政年度前耗水量減少25%
- 於2021/22年財政年度前為個別擁有全部權益的物業制定政策及系統以記錄特定可回收物²的數量
- 於2021/22年財政年度前進行用水風險評估



能源及碳排放

- 於2030/31年財政年度前能源耗量及碳排放減少25%
- 於2025/26年財政年度前進行碳審計



氣候變化

- 於2025/26年財政年度前採用氣候相關財務披露工作小組（TCFD）的框架作出氣候相關的披露

附註：

1. 可持續發展目標涵蓋陽光房地產基金擁有全部權益的物業，以及管理人和物業管理人的營運。能源耗量及碳排放和耗水量之基準年份為2015/16年財政年度，而每名僱員受訓時數、義工參與時數及企業社會責任預算之相應基準年份為2017/18年財政年度。
2. 可回收物包括玻璃樽、充電電池及廢棄電子及電器設備。

人力



僱員福祉

- 於 2022/23 年財政年度前進行年度僱員福祉調查



健康與安全

- 於 2025/26 年財政年度前評估僱員職業健康與安全培訓的需要



培訓及發展

- 於 2030/31 年財政年度前每名僱員受訓時數增加 30%
- 於 2025/26 年財政年度前制定僱員學習及發展計劃

夥伴關係



租戶滿意度及福祉

- 於 2025/26 年財政年度前訂立綠色租賃計劃



可持續發展融資

- 於 2025/26 年財政年度前制定可持續發展融資框架



供應鏈管理

- 於 2025/26 年財政年度前制定供應鏈風險評估系統
- 於 2025/26 年財政年度前制定及實行環保採購系統



與非政府組織之策略性夥伴關係

- 於 2030/31 年財政年度前為主要企業社會責任活動進行影響力評估

鄰舍



社區投資

- 於 2030/31 年財政年度前義工參與時數增加 50%
- 於 2030/31 年財政年度前企業社會責任預算增加 100%

環境、社會及管治報告

重要性

有效的可持續發展管理需要我們因應可持續發展事宜對業務及其持份者的重要性及影響程度，以識別重要者。

我們致力了解持份者的期望以釐定時間及資源的優先次序，從而為持份者創造持久價值。因此，我們於相關年度內進行一系列持份者參與活動及一項重要性評估。

持份者之參與

我們重視內部及外部持份者的反饋，尤以彼等對可持續發展事宜的關注及期望。透過各種溝通渠道，我們欣然與不同界別的重要持份者交流，包括董事、僱員、租戶、客戶、供應商、投資者、金融機構及社區組織。

主要持份者的反饋

氣候變化

陽光房地產基金如何應對氣候相關的影響以及相應監管規定？

租戶、投資者、
金融機構



我們的回應

- 管理人已制定氣候變化政策及相關目標，以加強就應對大自然及法規所帶來的影響之準備，並緩解其影響。此外，我們在持續綠色建築及綠色營運方面一直加緊努力，將我們對環境的影響盡量減低。
- 詳情請參閱本報告內載於第 47 頁有關氣候變化的章節。

可持續發展融資

陽光房地產基金如何把握增長中的可持續發展融資機遇？

投資者、金融機構



我們的回應

- 管理人積極參與可持續發展融資，見證於相關年度內落實三項可持續發展表現掛鉤貸款。
- 展望未來，目標是陽光房地產基金的整體貸款至少 20% 包含可持續發展的特點。我們亦將根據可持續發展表現掛鉤貸款原則^{附註}建立可持續發展融資框架，作為中期目標。
- 詳情請參閱本報告內載於第 51 至 52 頁有關可持續發展融資的章節。

附註：由亞太區貸款市場公會、Loan Market Association 以及 Loan Syndications and Trading Association 聯合發佈。

持份者福祉

陽光房地產基金如何於其物業及工作場所關懷持份者的健康？

租戶、僱員



我們的回應

- 2019冠狀病毒病為我們的持份者帶來身心方面前所未有的挑戰。管理人非常明白他們對健康日漸增長的需求。
- 就僱員而言，我們提供必要的支持以緩解僱員的精神壓力，例如組織休閒活動，提供彈性工作時間及享有疫苗接種假期。在提升租戶健康方面，我們亦組織租戶參與計劃及活動；作為舉例，為租戶舉辦網絡講座，分享改善室內空氣質素方法的見解及竅門。
- 詳情請參閱本報告內載於第43頁有關我們就2019冠狀病毒病的對策的章節。

重要性評估

重要性評估是識別對我們的持份者及陽光房地產基金業務有重要性的可持續發展議題，並釐定其優先次序的過程。我們透過以下三個步驟來進行重要性評估：

識別



檢視根據聯交所的環境、社會及管治報告指引、業界作出的披露及國際報告準則而辨識的可持續發展事宜之列表。識別對我們擬進行的業務決策具影響力及受其影響的主要持份者。

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，並編製一份重要性分佈圖以供確認。

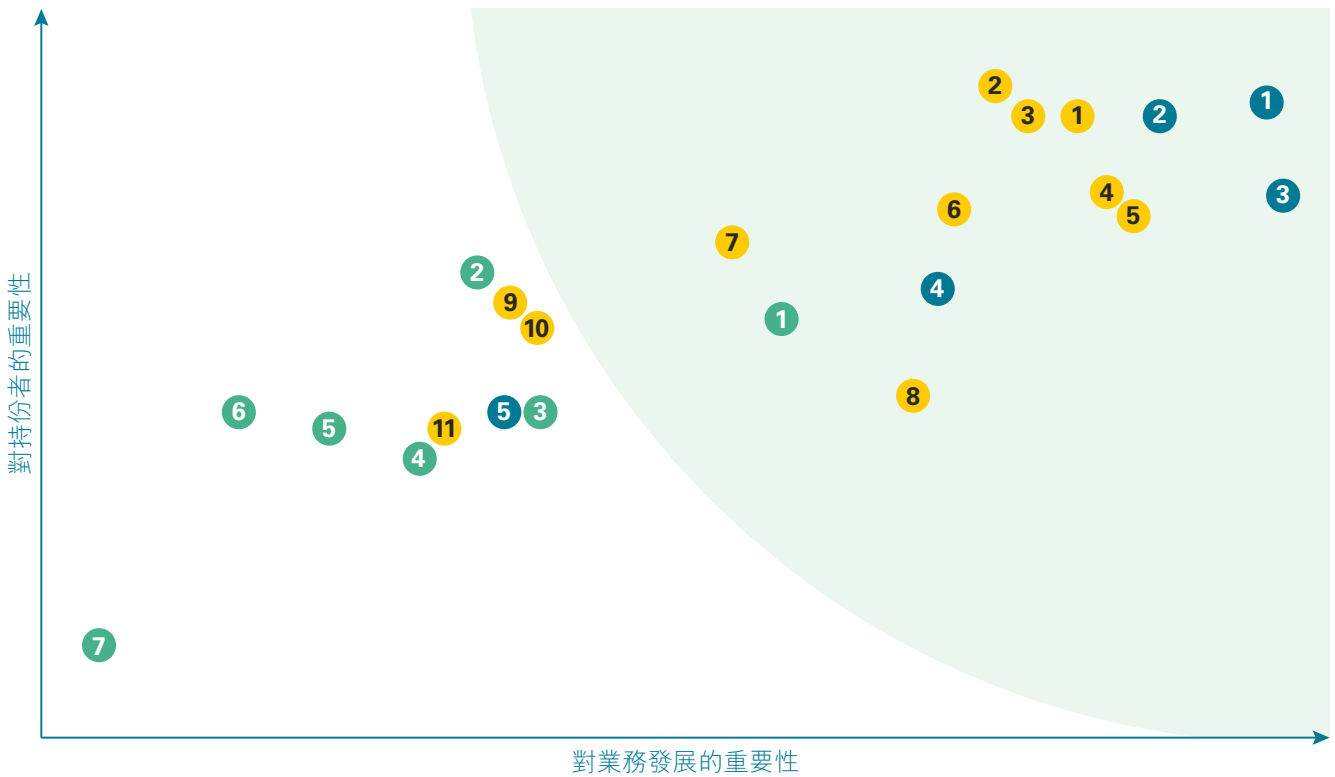
確認



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。

環境、社會及管治報告

相關年度內，我們委任獨立顧問進行一項重要性評估。內部及外部持份者透過網上調查參與其中。根據近 200 份調查回覆的綜合結果，23 項可持續發展議題的相對重要性於以下重要性分佈圖展示。



環境	
1	能源耗量
2	綠色建築
3	材料應用
4	廢物管理
5	溫室氣體排放
6	耗水量
7	氣候變化

社會	
1	客戶私隱保障
2	質量檢定及客戶滿意度
3	職業健康與安全
4	客戶健康與安全
5	僱員福祉
6	吸納及保留人才
7	員工培訓及發展
8	就業實務
9	多元化及包容性
10	供應鏈管理
11	社區投資

管治	
1	合規合法
2	防止貪污
3	道德與誠信
4	風險管理
5	持份者之參與

可持續發展管治架構

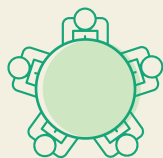
穩健的管治架構是有效管理環境、社會及管治的關鍵組成部分。由上層開始，董事會負責監督及審批環境、社會及管治的架構和環境、社會及管治委員會所建議的策略。董事會亦在評估環境、社會及管治相關的重大風險所帶來的影響及機遇，以及其對陽光房地產基金長遠業務影響方面發揮主導作用。

環境、社會及管治委員會已成立，引導可持續發展方向及優先次序。環境、社會及管治委員會由行政總裁領導，並由管理人及物業管理人的高級代表組成。其主要職責包括（但不限於）制定陽光房地產基金的環境、社會及管治策略、優次性及工作計劃。在社會方面，環境、社會及管治委員會與企業社會責任委員會在社區投資及參與方面緊密合作，並同時培養我們與持份者之聯繫。



董事會

- 監督及審批環境、社會及管治策略、工作計劃、表現及報告
- 評估、優次排序及管理環境、社會及管治相關的重大風險及探索機遇
- 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

- 向披露委員會及董事會匯報；與企業社會責任委員會及營運單位緊密合作，制定及執行陽光房地產基金的環境、社會及管治策略
- 訂立環境、社會及管治目的及目標，並評核工作表現



企業社會責任委員會

- 發起及推行符合社會責任原則的社區計劃

營運單位

- 執行可持續發展相關之計劃並向環境、社會及管治委員會匯報進度

董事會聲明

董事會致力於可持續發展並對此負有最終責任，並瞭解於業務決策過程中融入環境、社會及管治原則及價值日益重要，因此會在陽光房地產基金的環境、社會及管治表現方面擔當積極及直接監督的角色。

為確保有效實行管理制度及舉措，環境、社會及管治的相關事宜已納入董事會會議議程內，環境、社會及管治委員會於會議上提交最新進展的報告。董事會主要透過環境、社會及管治委員會向各營運單位傳達環境、社會及管治之策略性方向。

董事會亦負責審閱重大環境、社會及管治事宜之列表以及環境、社會及管治風險登記冊，以確保具備適當的風險緩解方案及控制措施。目標及指標來自對業務有重大影響的環境、社會及管治事宜。董事會審閱並認可所有可持續發展的披露事宜及內部政策，同時亦定期評估目標及表現。

防止貪污及誠信

我們致力從管理層至營運層面採用行業最佳常規的商業道德及誠信，對貪污及/或賄賂行為絕不容忍。僱員應嚴格遵守相關政策，包括打擊洗錢政策及防欺詐政策。此外，我們的僱員守則亦列明防止工作場所貪污的規定，同時違規事項舉報政策就舉報程序提供相關指引。我們亦鼓勵僱員及業務夥伴透過專用熱線及電郵等多種溝通渠道舉報可疑的不當行為及瀆職。

我們不時檢視內部監控系統的穩健性，以確保相關政策及指引得以嚴格執行。與此同時，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緩解措施。僱員透過培訓獲提供指引，該培訓亦為新僱員入職輔導計劃的一部分。於相關年度，管理人與香港廉政公署合辦防止貪污講座。

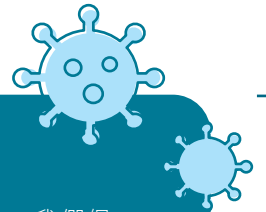
我們遵守與防止賄賂、勒索、欺詐及洗錢相關的本地法例及規例^{附註}。於相關年度，並無對管理人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟個案。

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）。



我們就 2019 冠狀病毒病的對策

2019 冠狀病毒病的持續影響仍是涵蓋經濟及社會各方面的重大風險。因此，我們保持高度警惕以應對疫情，確保我們的健康與安全措施以及對社區的關懷舉措合適。



提升健康及安全的保護



全面消毒

於我們的購物商場及核心寫字樓物業大堂進行更頻密的全面消毒措施。



2019 冠狀病毒病定期檢測

所有駐場員工、保安及清潔員工須每 14 日進行 2019 冠狀病毒病檢測。



空氣質素網上培訓

為租戶舉辦有效改善室內空氣質素方式之網上培訓以推廣工作場所的健康。

提升對工作場所的保護



團隊分組及在家工作

管理人採納團隊分組及在家工作安排，以將僱員感染 2019 冠狀病毒病的風險減至最低。



口罩及 2019 冠狀病毒病 檢測試劑

管理人向僱員提供口罩及 2019 冠狀病毒病檢測試劑以減低感染之風險。



疫苗接種假期

僱員每次接種 2019 冠狀病毒病疫苗可獲兩日疫苗接種假期。

提升社區關愛的舉措



租金補助

推出針對專注於可持續發展的非政府組織及初創公司之租金補助計劃。



兒童網上學習

為弱勢家庭的子女安排網上工作坊，教授手工製作玩具的技巧，帶來學習的樂趣。



陽光禮物包

為延伸我們對社區的關懷，管理人於端午節期間向長者派發陽光禮物包，並饋贈防疫物資。

我們的四大策略支柱



土地

作為陽光房地產基金的管理人，我們支持有助於創造一個具抗逆力的社區及健康環境的土地使用及房地產之舉措。我們在營運過程中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：我們按照全面的綠色建築原則及標準營運物業，旨在不斷改善表現。

我們和管理、營運及維護旗下物業過程當中融入環保理念，從而促進在日常業務中達致可持續發展。我們的物業管理團隊採取全面的方法以優化在能源、廢物及用水管理方面的物業表現，同時根據綠色建築原則改善室內環境質素及租戶滿意度。

我們對倡導綠色建築的承諾體現於我們的旗艦物業 — 大新金融中心（前稱陽光中心），該物業自2011年起榮獲建築環保評估協會有限公司頒發最高的綠建環評鉑金級評級。儘管該物業在現有結構下可能在一定程度上限制安裝額外綠色設施的靈活性，但我們繼續投資於物業設施，提升為具能源效益的型號，並於物業裝修當中採用綠色採購方式。為確保綠色管理的效益，我們於相關年度就大新金融中心進行廣泛的評估，包括能源及碳審計、燈光模擬、聲學測量及食水質量測量，為於2021年年底以最新之綠建環評既有建築類別2.0版本重續認證作好準備。

憑藉管理優質綠色甲級寫字樓的經驗，我們定當多走一步，將相若的綠色舉措延伸至較小型的寫字樓物業，同時亦探索相關物業獲取更多綠色建築認證的可行性。

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）。



能源及碳排放

願景：我們透過推廣最佳管理方式及創意思維，積極優化能源效益，以及減少所管理物業的碳足跡。

我們意識到所管理物業的能源消耗水平是溫室氣體排放的主要來源。正如我們的政策及營運指引中所提及，我們致力推行節能措施以提高營運效率，並透過能源及碳審計跟進表現。我們亦已制定長期能源消耗及碳減排的目標，為着過渡低碳經濟。

升級物業設備以提升效益

於相關年度，我們以節能型號更換 Strand 50 的三組冷氣機，藉此爭取減低至少 20% 用電量。該項目完成後，陽光房地產基金四項核心物業（大新金融中心、上水中心、新都城一期及 Strand 50）已於過去十年完成更換過時的冷氣機組，將環境足跡減至最低。與此同時，我們將繼續於個別的寫字樓物業進行更換過時的分體式冷氣機，以優化能源效益。



已更換的新分體式冷氣機

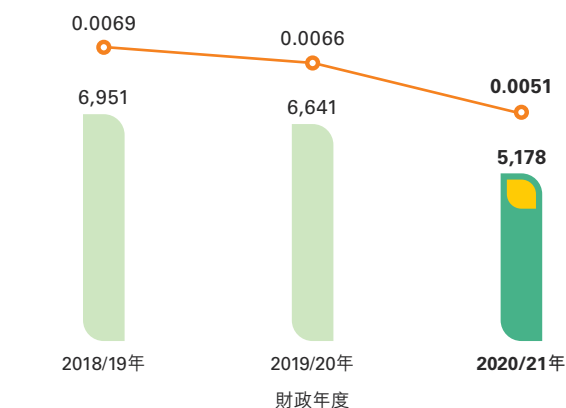
加強善用可再生能源

我們繼續探索現場採用可再生能源的可行性，以減少我們在營運中的碳足跡。於大新金融中心及 Strand 50，我們已安裝太陽能燈，為夜間室外平台提供能源。同時，上水中心的太陽能電池板系統的安裝亦在進行中，計劃於 2021 年年底前竣工。



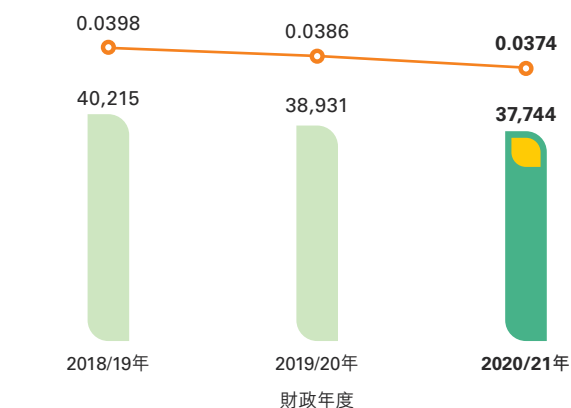
大新金融中心的太陽能燈

溫室氣體排放¹及密度



○ 溫室氣體排放密度 (噸二氧化碳當量/平方呎)
 ■ / ■ 溫室氣體總排放量 (噸二氧化碳當量)

能源耗量²及密度



○ 能源密度 (千兆焦耳/平方呎)
 ■ / ■ 能源總耗量 (千兆焦耳)

附註：

- 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。
- 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。



廢物及用水

願景：我們監察營運過程中所產生的廢物及耗水，尋求減少製造及耗用的機遇，以保護我們的環境。

正如在我們新訂的廢物及用水管理政策所載，我們致力在營運中減少製造廢物及耗水量，將我們對環境的影響減至最低。透過標準化的管理程序及做法，該政策為我們在物業中逐步推行廢物及用水舉措提供指引，以實現已確立的目標。

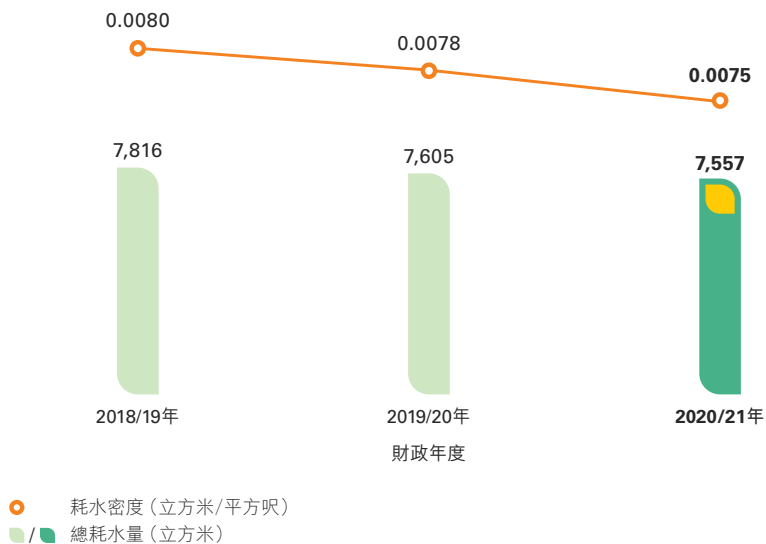
廢物管理

適當的廢物管理對減輕環境對社會造成的環境負擔至關重要。在3R方法（減少、重複使用、回收）的指引下，我們在營運過程中推廣可重用的物料，並於主要物業放置廢物分類設施以盡力回收廢物。我們亦與其他組織合作，鼓勵租戶及購物人士的回收習慣。作為舉例，我們於2021年4月與碧瑤廢物處理及回收有限公司於上水中心合辦活動推廣iRecycle計劃。參與者可以回收清潔玻璃樽及膠樽換取兌換獎勵的積分。此外，我們亦建立廢物監控機制，並開始對核心物業所產生及回收的廢物進行妥善記錄。展望未來，我們會將該等方法推廣至其他物業，藉以評估我們的廢物管理機制的有效性及達致減廢目標的進度。

節約用水

水是珍貴的資源，對我們的營運及社會不可或缺。為節約用水，我們於各物業採取各項減少耗水量措施，包括在洗手間安裝節水裝置或流量調節器以及雙掣式沖水裝置。我們的有效用水指引亦鼓勵我們的租戶養成節約用水的習慣。此外，我們積極監察我們的耗水量，以檢測異常耗水情況並採取即時行動，防止漏水造成的浪費。

耗水量及密度





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，並制定政策以加強業務及持份者的抗逆能力。

氣候變化帶來的挑戰逐漸浮現，對我們的物業及社區造成明顯及更頻繁的破壞。我們相信將環境足跡減至最低，並透過我們的營運過程影響持份者，對緩解氣候變化的不利影響至關重要。作為長期但迫切的可持續發展事宜，我們採取即時行動以加強我們的應變準備及緩解措施。

為積極管理氣候相關的風險，我們已制定新的氣候變化政策，列明舒緩該等風險對我們營運影響的方法，並提高我們對氣候變化的抗逆能力。我們的風險管理系統大約於每個季度評估環境、社會及管治的風險，同時企業風險登記冊亦包含氣候相關的風險，讓我們可跟進任何導致財務及營運中斷的潛在氣候相關的事宜。展望未來，我們計劃利用房地產科技作為預防及加強措施，以檢測自然風險並於日常物業管理服務中改善營運效率。

以下為可能影響陽光房地產基金的氣候相關風險的舉例及相關的應對措施：



自然風險

氣候變化導致極端天氣事件發生的頻率增加，引致意外及物業遭受破壞。



- 進行物業改善措施，藉以避免及舒緩水浸及颱風等極端天氣事件帶來的影響。

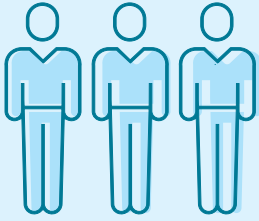


過渡風險

對能源使用及溫室氣體排放採用更為嚴格的申報及數據規格要求。



- 定期檢視及分析本地及國際的申報要求。
- 透過獨立顧問的協助，以完善申報及數據收集的流程。



人力

陽光房地產基金的可持續發展及抗逆之能力倚賴經驗豐富，具備主動及承擔心態的工作團隊。我們在員工的專業發展、福祉及職業健康及安全方面投入大量資源。透過創造一個包容及安全的工作環境，我們致力培育敬業的工作團隊，引領業務邁向成功之路。

我們備有員工手冊及人力資源的政策，當中列明有關薪酬、招聘及晉升、工作時數、假期、多元化、專業道德與誠信、反歧視及其他相關福利的規定。我們的面試流程包含平等機會的指引，概述了我們致力確保於工作環境中不論僱員性別、傷殘、家庭地位、種族及年齡均得到平等機會的承諾。於相關年度，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}，包括但不限於薪酬及解僱、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：我們努力為員工提供優質的工作環境，確保彼等滿意並投入工作。

我們致力在工作環境中創造有利於身心健康的環境，培養關懷文化以促進僱員的福祉。

創造健康的工作環境

為推廣健康的工作環境，我們在辦公室內採納多種措施，例如為部分同事提供可調整高度的辦公桌。此外，我們亦為所有僱員提供具競爭力的醫療津貼及住院醫療保險。

為應對疫情，我們密切關注疫情的發展並迅速作出應對以保護我們的僱員。自疫情發生的早期階段，我們已作出在家工作及團隊分組安排，同時定期進行消毒措施，以確保員工擁有安全的工作環境。我們亦透過提供快速自我檢測套裝、個人衛生用品及抗疫竅門，以支援我們的僱員；近期我們亦提供免費的疫苗接種前健康評估及疫苗接種假期，藉以鼓勵更多員工接種疫苗。

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）。

構建正向及關懷的工作文化

改善工作效率及營造正向的工作氣氛的重要方法是促進僱員的福祉。為加強我們同事之間的聯繫，我們採取不同的舉措，包括提供午餐及茶點、週五便服日、季節性節日慶典及其他休閒活動。提供彈性工作時間，以協助僱員在工作與個人需要之間保持平衡。為工作環境加添色彩及融入滿有關懷的工作文化，我們舉辦抽獎活動及安排月底的特別茶點。

我們的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，以識別及緩解潛在風險及危害，將於工作場所及所管理的物業之工傷減至最低。我們鼓勵僱員參與培訓課程，以獲得全面的健康及安全知識，以及掌握良好的行業常規。

於相關年度，我們嚴格遵守與僱員安全相關的法例及規例，例如職業安全及健康條例（第509章）及僱員補償條例（第282章）。



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。

因工亡故的人數及比率以及因工傷損失工作日數

因工亡故的人數

無

因工亡故的比率

不適用

因工傷損失工作日數

無



培訓及發展

願景：我們投資於僱員，以發展及激勵人才，從而實現我們的經營目標。

我們的僱員是推動機構成功的寶貴資產。我們鼓勵僱員裝備自己，具備必需的技能以應對不斷變化的商業環境。透過我們的進修及認可事業資格之津貼政策，我們向員工提供專業培訓、相關專業證書及註冊資格的補貼。我們亦設立員工發展基金，以支持特定的培訓計劃。

我們每年評估培訓需求並協助被視為必要的特定領域之培訓。於相關年度，員工有機會參與網絡安全、房地產基金守則修訂及環境、社會及管治相關事宜的課程。考慮到疫情尚未平息，我們預期向員工提供更多網上培訓課程，令員工獲得具彈性及便利的學習體驗。

僱員完成培訓的總時數

1,465小時

按僱員的性別劃分的受訓比率



男性

79%



女性

82%



夥伴關係

與我們的持份者保持互信及可持續發展之夥伴關係是我們不可或缺的業務策略。當我們致力為租戶提供優質服務及空間，其他持份者包括我們的供應商、金融機構及非政府組織夥伴對於實現卓越的商業營運及可持續發展亦十分重要。



租戶滿意度及福祉

願景：我們透過提供優質物業及服務，致力發展業主與租戶之間的互信關係。

了解租戶需求是建立互信及可持續發展關係的重要一步。為確保我們物業管理服務的質素，我們進行年度調查，收集及了解租戶之反饋並評估其滿意度，同時務實地回應其關注。我們每半年發佈企業通訊，作為更新陽光房地產基金最新業務、環境、社會及管治相關及社會責任舉措的溝通渠道。若接獲任何投訴，我們的僱員會按照清晰的指引及指示及時處理有關投訴。

管理人的首要事項為確保我們物業之租戶以及顧客及訪客的福祉。就此而言，我們已應用房地產科技以協助對抗疫情。作為舉例，我們最近在上水中心購物商場使用UV-C消毒機器人，進行自動化清潔程序。此外，我們亦將於兩個購物商場引入室內空氣質素感應器，以監測二氧化碳及PM2.5等空氣質素的水平。



UV-C 消毒機器人

租戶整體滿意度^{附註}



附註：已收回共342份由我們租戶填妥之問卷。

在數碼年代，客戶資料安全及私隱至關重要。我們意識到我們有責任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，以確保所有資料及私人信息受到適當的保護。敏感的客戶資料僅限於指定人員查閱。除非已獲租戶及客戶恰當之授權及/或同意，否則不會保留任何客戶個人資料及作營銷用途。為配合我們網上購物平台的推出，我們已實施更多的預防措施以處理我們的客戶資料，並透過適當的培訓提升員工的網絡安全意識。於相關年度，我們已遵守有關宣傳、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。

管理供應鏈是我們提供優質服務、提升可持續發展表現之策略的一部分。我們設有採購機制，並基於供應商的資歷、經驗及認證以作評估。作為達致我們可持續發展目標的第一步，我們新訂的可持續發展採購政策，載有在採購過程中融入環保及社會因素以及評估相關風險的程序及處理方法。作為舉例，我們尋求可生物降解、重複及循環使用的產品替代一次性產品（例如洗手間座廁套、抹手紙及雨傘膠袋）。我們亦採用森林管理委員會（FSC）認證紙張作為印刷材料（包括年報及中期報告），以減少對原始材料的需求。誠如我們的政策所規定，我們定期向我們的主要供應商傳達我們的環保及社會要求和期望。



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，以量度可持續發展措施及作出貢獻。

我們積極尋求機會在陽光房地產基金的融資活動中融入可持續發展理念。相關年度內，陽光房地產基金落實三項可持續發展表現掛鈎貸款，當與環境及社會層面之可持續表現符合預定目標時，將享有若干利息優惠。我們感謝銀行夥伴對我們的支持，推進我們在業務中融入可持續發展理念。

環境、社會及管治報告

可持續發展表現掛鈎貸款的摘要

可持續發展表現掛鈎貸款			
借貸方	三井住友銀行	星展銀行有限公司(香港分行)	中國銀行(香港)有限公司
提款日期	2020年10月	2021年4月	2021年6月
貸款規模	日元7,000百萬元(相當於約港幣513百萬元)	港幣500百萬元	港幣500百萬元
年期	7年	5年	4年
可持續發展表現目標	目標專注於環境及社會方面，包括能源耗量、室內空氣質素、教育及青少年職業發展。		



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。

多年來，管理人已與多個非政府組織建立互信關係，令我們能夠共同創造價值，並為社會帶來裨益。作為舉例，專門提供關懷、家庭、輔導、青少年及社區中心服務的聖雅各福群會自2010年以來一直是我們的社區合作夥伴。香港中華基督教青年會亦是我們提供青少年教育及培訓的主要合作夥伴。有關我們夥伴關係的更多詳情可參閱「鄰舍」章節。

我們繼續探索與非政府組織的夥伴關係，以進一步就環保相關項目展開合作。相關年度內，我們贊助基督教香港信義會，以支持漁農自然護理署的郊野公園植林優化計劃，該計劃為一項為期五年至2025年的植樹及監督計劃。為支持重建本地林地及提高員工對大自然的保護意識，我們21名僱員連同家庭成員於2021年6月以義工身份參與在馬鞍山種植本地樹苗的活動。



郊野公園植林優化計劃



鄰舍

我們與所管理物業的鄰舍有密切聯繫。我們致力為顧客及租戶提供優質服務，並同樣瞭解我們為本地社區提供服務及建立聯繫以創造可持續發展社會價值所擔當的角色。



社區投資

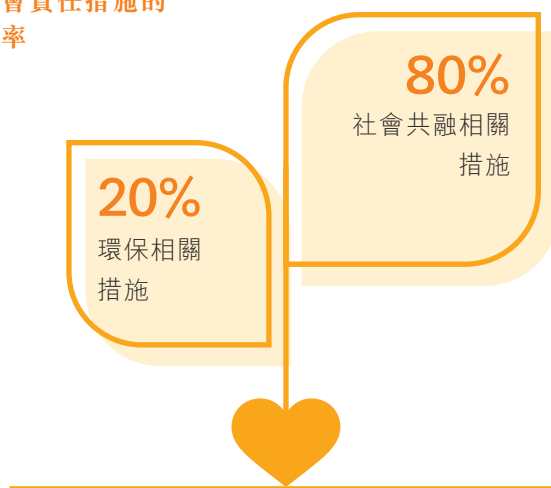
願景：我們渴望對社區產生積極影響，相信我們和營運據點的鄰舍可一同茁壯成長。

陽光房地產基金珍視其營運據點的社區的每一位持份者。為回應我們社區的需求及關注，管理人與僱員、租戶及社區夥伴合作，持續專注提高青少年教育並回應弱勢社群的需求。我們已制定社區投資政策，以評估及優先排序與業務相關的措施，並有效地發揮對陽光房地產基金鄰舍的影響。

義工參與總時數



企業社會責任措施的類別比率





透過租金補助計劃支持環境、社會及管治措施

作為房地產投資信託基金的管理人，我們致力利用我們的物業作為創造社會價值的樞紐。相關年度內，我們推出租金補助計劃，以優惠租金提供寫字樓或零售空間，支持抱有明確可持續發展目標的非政府組織及初創公司。

作為舉例，保良局為該計劃的首個非政府組織受益人。為幫助元朗的弱勢家庭，保良局推出「天朗膳糧坊」，為鄰近地區的有需要人士提供食物援助。保良局為這項具意義的活動在我們位於元朗的光華廣場物業租用一個單位，我們樂意為其提供租金補助。



關懷青少年

相關年度內，我們舉辦並參與多項青少年教育活動，涵蓋技能發展、課外活動及職業規劃。當中，我們與香港中華基督教青年會合作，舉辦「1+1」網上學習支援計劃，讓低收入家庭的兒童於學校停課期間可參與網上工作坊。

此外，我們支持聖雅各福群會舉辦的生涯規劃服務 — 職業體驗遊戲，鼓勵學生規劃職業目標並培育良好的職業道德。組織的多項職業體驗遊戲、學校服務及教育課程旨在引導青少年尋找夢想及工作興趣。我們衷心盼望我們的經驗及專長有助培育並鼓勵我們的下一代。



323位學生

參與計劃



「1+1」網上學習支援計劃



生涯規劃服務 — 職業體驗遊戲

表現概要

	單位	2020/21年 財政年度		2019/20年 財政年度		2018/19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	413		471		-	
(b) 間接能源耗量							
(i) 購入電力	千瓦時(以千位計)	10,480		10,809		11,171	
(c) 能源總耗量							
(i) 能源總耗量	千兆焦耳	37,744		38,931		40,215	
(ii) 能源密度	千兆焦耳/平方呎	0.0374		0.0386		0.0398	
(d) 溫室氣體排放³							
(i) 直接排放量(範圍1)	噸二氧化碳當量	1.08		1.23		-	
(ii) 間接排放量(範圍2)	噸二氧化碳當量	5,174		6,637		6,948	
(iii) 間接排放量(範圍3)	噸二氧化碳當量	3.04		3.06		3.14	
(iv) 溫室氣體總排放量	噸二氧化碳當量	5,178		6,641		6,951	
(v) 溫室氣體排放密度	噸二氧化碳當量/平方呎	0.0051		0.0066		0.0069	
(2) 廢物管理							
(a) 廢物產量⁴							
(i) 無害廢物	'000 千克	902		-		-	
(ii) 無害廢物密度	千克/平方呎	0.9		-		-	
(b) 廢物回收⁵							
(i) 紙張	'000 千克	74		82		85	
(ii) 塑膠	千克	1,008		343		282	
(iii) 金屬	千克	567		320		362	
(iv) 慳電膽及光管	千克	225		225		240	
(3) 耗水量⁶							
(a) 總耗水量	立方米	7,557		7,605		7,816	
(b) 耗水密度	立方米/平方呎	0.0075		0.0078		0.0080	
社會							
(1) 員工概況							
(a) 員工總數	人數	140		142		145	
(i) 按性別劃分							
男性	人數	82	59%	80	56%	82	57%
女性	人數	58	41%	62	44%	63	43%
(ii) 按僱傭類型劃分							
全職	人數	139	99%	141	99%	144	99%
兼職	人數	1	1%	1	1%	1	1%
(iii) 按年齡組別劃分							
30歲以下	人數	11	8%	10	7%	14	10%
30歲至50歲	人數	79	56%	83	58%	80	55%
50歲以上	人數	50	36%	49	35%	51	35%
(iv) 按僱員類別劃分							
普通職員	人數	58	42%	60	42%	69	48%
主任級	人數	48	34%	48	34%	42	29%
經理級	人數	34	24%	34	24%	34	23%
(v) 按地區劃分							
香港	人數	140	100%	142	100%	145	100%

附註：

- 能源耗量及溫室氣體排放數據涵蓋九項陽光房地產基金擁有全部權益的物業。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2020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。
- 自2020/21年財政年度開始匯報無害廢物產量之數據。數據涵蓋九項陽光房地產基金擁有全部權益的物業。假設一個660公升的垃圾桶重量相等於60千克。
- 紙張、塑膠及金屬之回收數據涵蓋大新金融中心、上水中心、新都城一期及Strand 50。慳電膽及光管回收數據僅涵蓋大新金融中心、上水中心及Strand 50。有害廢物包括慳電膽及光管，而無害廢物包括紙張、塑膠及金屬。
- 耗水量數據涵蓋八項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	2020/21年 財政年度	2019/20年 財政年度	2018/19年 財政年度
社會				
(2) 僱員流失				
(a) 流失比率	%	16%	16%	16%
(b) 流失總數	人數	22	23	23
(i) 按性別劃分				
男性	人數	9	12	9
女性	人數	13	11	14
(ii) 按年齡組別劃分				
30歲以下	人數	5	7	6
30歲至50歲	人數	15	7	13
50歲以上	人數	2	9	4
(3) 健康與安全				
(a) 因工亡故的人數	人數	無	無	無
(b) 因工亡故的比率	%	不適用	不適用	不適用
(c) 因工傷損失工作日數	日數	無	6	2
(4) 發展及培訓				
(a) 僱員受訓比率	%	80%	71%	93%
(b) 僱員完成受訓的總時數	時數	1,465	1,088	2,307
(i) 按性別劃分				
男性	%	79%	70%	93%
女性	%	82%	72%	92%
(ii) 按僱員類別劃分				
普通職員	%	61%	56%	83%
主任級	%	90%	71%	98%
經理級	%	100%	100%	100%
(c) 每名僱員完成受訓的平均時數	時數	10	8	16
(i) 按性別劃分				
男性	時數	10	5	14
女性	時數	11	11	18
(ii) 按僱員類別劃分				
普通職員	時數	5	4	9
主任級	時數	16	9	20
經理級	時數	10	13	24
(5) 供應鏈管理				
(a) 供應商總數 ⁷	數目	275	-	-
(i) 按地區劃分				
香港	數目	274	-	-
海外	數目	1	-	-
(6) 接獲的投訴				
(a) 接獲服務相關的投訴數目 ⁸	數目	15	-	-
(7) 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
(8) 社區投資				
(a) 義工參與總時數 ⁹	時數	112	148	462

附註：

7. 自2020/21年財政年度開始匯報供應商數目。

8. 自2020/21年財政年度開始匯報接獲服務相關的投訴數目。

9. 義工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。

2020/21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		
企業環保領先大獎2020	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）
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	環保促進會
香港綠色機構認證	物業管理人：大新金融中心	環境運動委員會
香港綠色機構認證 — 節能證書（基礎級別）	物業管理人：Strand 50	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：大新金融中心	環境運動委員會
香港綠建商舖聯盟（感謝狀）	物業管理人： 1. Strand 50 2. 上水中心購物商場	香港綠色建築議會
室內空氣質素檢定證書（卓越級）	物業管理人：大新金融中心	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. Strand 50 2. 上水中心購物商場 3. 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. 大新金融中心 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2020 — 商業樓宇（卓越獎）	物業管理人：大新金融中心	香港設施管理學會
香港設施管理學會卓越設施管理獎2020 — 商業樓宇（優秀獎）	物業管理人：Strand 50	香港設施管理學會
香港設施管理學會卓越設施管理獎2020 — 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	1. 管理人 2. 物業管理人	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	直接（範圍1）及能源間接（範圍2）溫室氣體排放量（以噸計算）及（如適用）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（以噸計算）及（如適用）密度	表現概要
	A1.4	所產生無害廢棄物總量（以噸計算）及（如適用）密度	表現概要
	A1.5	描述所訂立的排放量目標及為達到這些目標所採取的步驟	可持續發展目標；土地 — 能源及碳排放
	A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法，及描述所訂立的減廢目標及為達到這些目標所採取的步驟	可持續發展目標；土地 — 廢物及用水
A2 資源使用	A2	一般披露	土地 — 引言、綠色建築、能源及碳排放、廢物及用水 鑒於陽光房地產基金的業務性質，原材料並非重要議題
	A2.1	按類型劃分的直接及/或間接能源總耗量（以千個千瓦時計算）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	描述所訂立的能源使用效益目標及為達到這些目標所採取的步驟	可持續發展目標；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，以及所訂立的用水效益目標及為達到這些目標所採取的步驟	可持續發展目標；土地 — 廢物及用水 鑒於由香港特別行政區政府水務署提供，求取適用水源上沒有問題
	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
A4 氣候變化	A4	一般披露	土地 — 氣候變化
	A4.1	描述已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜，及應對行動	可持續發展目標；土地 — 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、年齡組別及地區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	過去三年（包括匯報年度）每年因工亡故的人數及比率	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 — 僱員福祉、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 鑒於陽光房地產基金的業務性質，童工及強制勞工並非重要議題
	B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工	鑒於陽光房地產基金的業務性質，童工及強制勞工並非重要議題
	B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟	鑒於陽光房地產基金的業務性質，童工及強制勞工並非重要議題
B5 供應鏈管理	B5	一般披露	夥伴關係 — 供應鏈管理
	B5.1	按地區劃分的供應商數目	表現概要
	B5.2	描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目，以及相關執行及監察方法	夥伴關係 — 供應鏈管理
	B5.3	描述有關識別供應鏈每個環節的環境及社會風險的慣例，以及相關執行及監察方法	夥伴關係 — 供應鏈管理
	B5.4	描述在揀選供應商時促使多用環保產品及服務的慣例，以及相關執行及監察方法	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 鑒於陽光房地產基金的業務性質，廣告及標籤並非重要議題
	B6.1	已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比	鑒於陽光房地產基金的業務性質，產品回收並不適用於該業務
	B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法	夥伴關係 — 租戶滿意度及福祉；表現概要
	B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例	鑒於陽光房地產基金的業務性質，知識產權並非重要議題
	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；表現概要
	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
	B7.3	描述向董事及員工提供的反貪污培訓	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 — 與非政府組織之策略性夥伴關係；鄰舍
	B8.1	專注貢獻範疇	鄰舍 — 引言；表現概要
	B8.2	在專注範疇所動用資源	鄰舍 — 社區投資；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，74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、美麗華酒店企業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。歐先生以往曾擔任九龍倉集團有限公司之獨立非執行董事，亦為多間主要公司（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）之非執行董事。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，57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年期間，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）。彼為香港董事學會之資深會員。

**郭炳濠先生**

非執行董事

郭先生，68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客席教授。

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，71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）之董事會主席。

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（作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2011年4月至2021年6月期間，關先生曾擔任北京能源國際控股有限公司（前稱熊貓綠色能源集團有限公司）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，64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中國寶沙發展控股有限公司之獨立非執行董事。於2015年7月至2020年11月期間，謝博士曾擔任共享集團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。

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，58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30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及順豐房託資產管理有限公司（順豐房地產投資信託基金之管理人）之獨立非執行董事，該等分別為於聯交所主板上市之公司/房地產投資信託基金。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. 潘洪德先生
2. 李喬明先生
3. 何菊芳女士
4. 葉美鈴女士
5. 布展菲女士
6. 吳兆基先生
7. 盧玉芳女士
8. 鍾小樺女士
9. 庾愷善女士
10. 黃志明先生
11. 哈億逸先生

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60頁「董事會」一節。

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。

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

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。

黃先生於物業行業擁有逾30年的租賃及管理經驗。黃先生於2006年至2010年4月期間為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，而1990年至2005年期間曾任職於恒隆地產有限公司。

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。

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年期間，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

助理總監 — 人力資源及營運

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年期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科碩士學位、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年期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、財務和審計方面擁有逾15年經驗。於加入管理人之前，彼為一間曾於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公司治理公會（前稱香港特許秘書公會）及特許公司治理公會之會員。

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。

鍾女士持有香港城市大學會計學文學士學位。彼為香港公司治理公會（前稱香港特許秘書公會）及特許公司治理公會之會員。

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30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之專業會員及香港測量師學會之會員。

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。

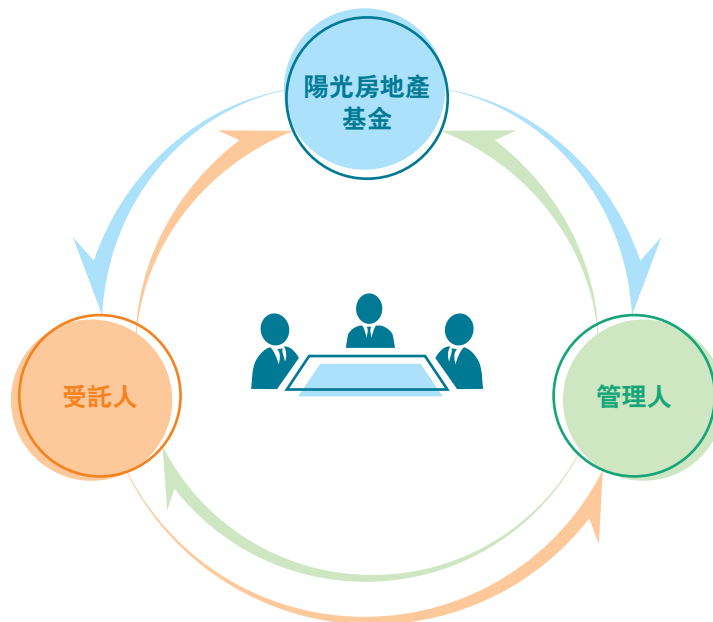
何女士持有香港大學（房地產）理科碩士學位，香港大學測量學（房地產發展）研究文憑及香港大學專業進修學院物業發展文憑。何女士持有香港地產代理個人牌照。

企業管治報告

管理人致力維護高水平之企業管治。為確保遵循所有相關法例及法規，管理人已建立一個健全的企業管治架構，並由五個主要元素支持，即監督及制衡、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）（「證券及期貨條例」）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。

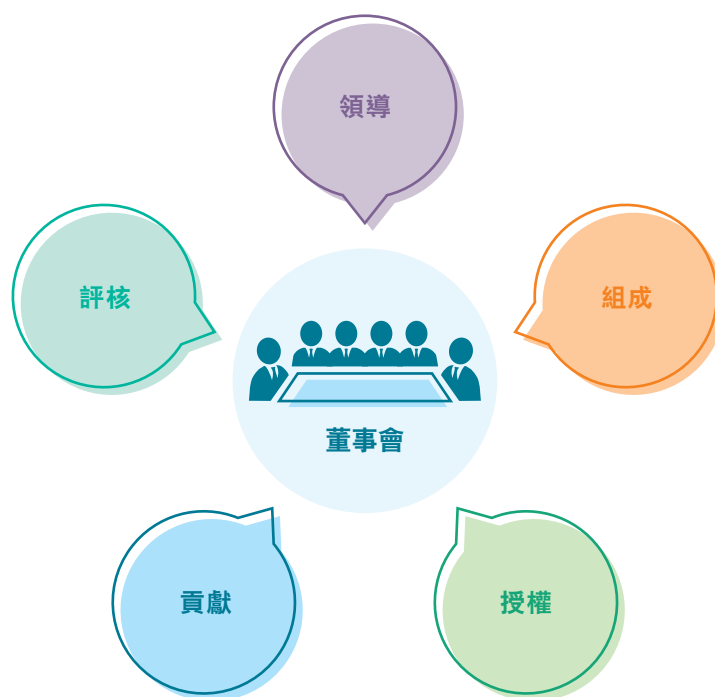
管理人

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」）作出有效貢獻及相互的良好溝通。

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（「非執行董事」）（包括主席）及三位獨立非執行董事（「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）並無存在財務、業務、家屬或其他重大/相關的關係。

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，並按時對政策作出檢討。

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（包括獨立非執行董事）任期為三年。當中，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應獲重選的原因。

授權

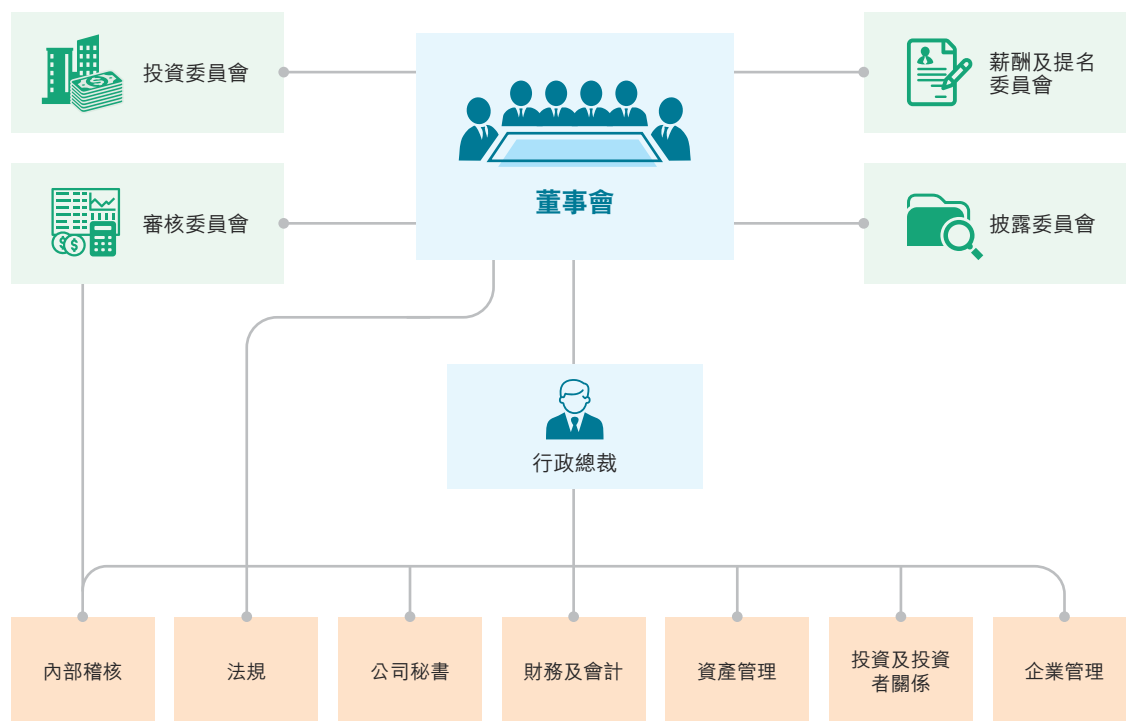
- 除載於管理人之合規手冊（「合規手冊」）內之保留事項必須先經董事會全體考慮外，董事會已將管理人的日常管理職務授權予指定董事委員會（「董事委員會」）及管理團隊。

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，其設立為協助董事會監督陽光房地產基金及管理人的特定事項及職能，並向董事會匯報彼等的結論、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）。除各部門之間的恆常溝通外，亦會定期舉行管理層會議，旨在監督及促進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，約每季度召開一次。
- 會議之書面通告於定期董事會會議舉行前至少十四日提供予各董事。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參與董事會事務，就需要作出決定的事項上提供獨立及專業的意見，並以符合陽光房地產基金及其基金單位持有人之最佳利益為依歸。
- 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，所有董事均參與了下列活動，作為彼等持續培訓及專業發展的一部分：

董事	角色	參加培訓課程、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、分派、營運方案及資本開支預算
- 檢視環境、社會及管治委員會履行之工作，並批准陽光房地產基金之環境、社會及管治報告
- 批准與環境、社會及管治相關之政策，並更新各項政策及指引
- 批准就有關陽光房地產基金之環境、社會及管治事宜委聘外部顧問
- 批准陽光房地產基金之信貸安排
- 審批潛在物業收購機會
- 批准合規手冊之修訂
- 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
- 檢視並向基金單位持有人建議批准信託契約修訂、持續關連交易及該等交易截至2024年6月30日止三個財政年度之年度上限
- 成立獨立董事委員會負責處理有關陽光房地產基金之持續關連交易的事宜
- 考慮及建議委聘陽光房地產基金的新總估值師
- 批准重新委任董事



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
- 制訂財資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、營運方案及資本開支預算，並向董事會建議分派
- 檢討及制訂資本及財資管理策略
- 評估潛在物業收購機會，並適時向董事會作出建議
- 考慮及建議因應2019冠狀病毒病之租戶支援方案及租金紓困計劃予董事會批准
- 檢討及評估陽光房地產基金之投資及財務風險



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外聘核數師並建議其審核費用
- 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
- 審視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、上市規則及證監會授出之豁免的規定
- 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，以及培訓課程及有關預算的足夠性
- 考慮並向董事會建議修訂打擊洗錢政策及關連交易指引



薪酬及提名委員會

職責：

- 監督管理人之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
- 檢視及審批員工福利政策
- 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
- 考慮並向董事會建議重新委任董事
- 檢視有關2019冠狀病毒病之團隊分組及緊急應變安排



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、報章文稿、中期報告及年報，以及其他發佈予基金單位持有人或投資者之公司通訊
- 審閱向相關監管機構作出之公開申報
- 檢視規則及規例之修訂對陽光房地產基金及其特定用途公司之影響
- 審閱陽光房地產基金有關環境、社會及管治之事宜（包括環境、社會及管治委員會所執行之工作以及陽光房地產基金之環境、社會及管治報告），並向董事會作出建議

評核

- 董事會之表現及成效乃透過薪酬及提名委員會之協助以及聘用外部顧問（如適用）定期作出檢討。
- 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						
	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	基金單位持有人週年大會	基金單位持有人特別大會
歐肇基先生	6/6	4/4		2/2		1/1	1/1
吳兆基先生	6/6	4/4			2/2	1/1	1/1
郭炳濠先生	6/6					1/1	1/1
關啟昌先生	6/6		4/4	2/2	2/2	1/1	1/1
謝國生博士	6/6	4/4	4/4		2/2	1/1	1/1
郭淳浩先生	6/6	4/4	4/4	2/2		1/1	1/1

主席/董事委員會主席
 會議主席
 不適用

△ 風險管理

背景

風險管理乃陽光房地產基金之營運過程中不可或缺的一部分，亦是實現其願景、使命和核心價值的基礎。

2019冠狀病毒病之爆發，導致自2020年初以來不可預測的營運狀況，清楚展示了敏睿的風險管理架構對確保健康及安全、業務抗逆能力及有效的網絡風險控制之重要性。於相關年度，管理人及物業管理人努力不懈，緩解因疫情而迅速冒起的風險，以期保障陽光房地產基金之表現及其持份者之福祉。

風險價值

陽光房地產基金之風險管理架構乃為達致以下價值定位而建立：

- 陽光房地產基金具備風險意識文化，以在作出策略及營運的決定時，會自覺地權衡相關風險，以達致策略及營運目標。
- 一個健全的企業管治架構，當中所有主要風險均被辨識、評估及考慮，並確保在陽光房地產基金之整體目標及目的下，風險得以管理至可接受的水平。
- 透過定期之流程檢討以改善營運效益及效率。
- 保障陽光房地產基金之員工、資產、聲譽及價值。
- 識別主要風險指標，就可能阻礙陽光房地產基金實現策略性目標作出預警訊號。

方法及責任

為達致一致及全面的風險管理，管理人採納一種混合方式，將風險管理架構應用於包括日常業務活動至董事會的策略性規劃過程。風險程序包括整理及評估風險擁有者由下而上的意見及經行政總裁及部門及/或營運單位主管（不包括內部稽核部門主管）（作為風險負責人「**風險負責人**」）透過由上而下的意見所作的改進及調整。風險專責小組*大約每季開會，以檢討陽光房地產基金之主要風險，並決定建議之風險控制是否恰當及足夠。風險管理由董事會作最終承擔，其職責乃確保具備合適及嚴謹的系統，以管理及緩解已辨別的風險。審核委員會及投資委員會獲委派協助董事會作風險管治以監察風險評估過程，並在有需要時及時將主要風險傳達至董事會，而內部審核職能則獨立評估陽光房地產基金的風險管理架構，並向審核委員會匯報每年結果。

陽光房地產基金之風險管理架構可參考於第75頁所概述及描繪之「三道防線」框架。

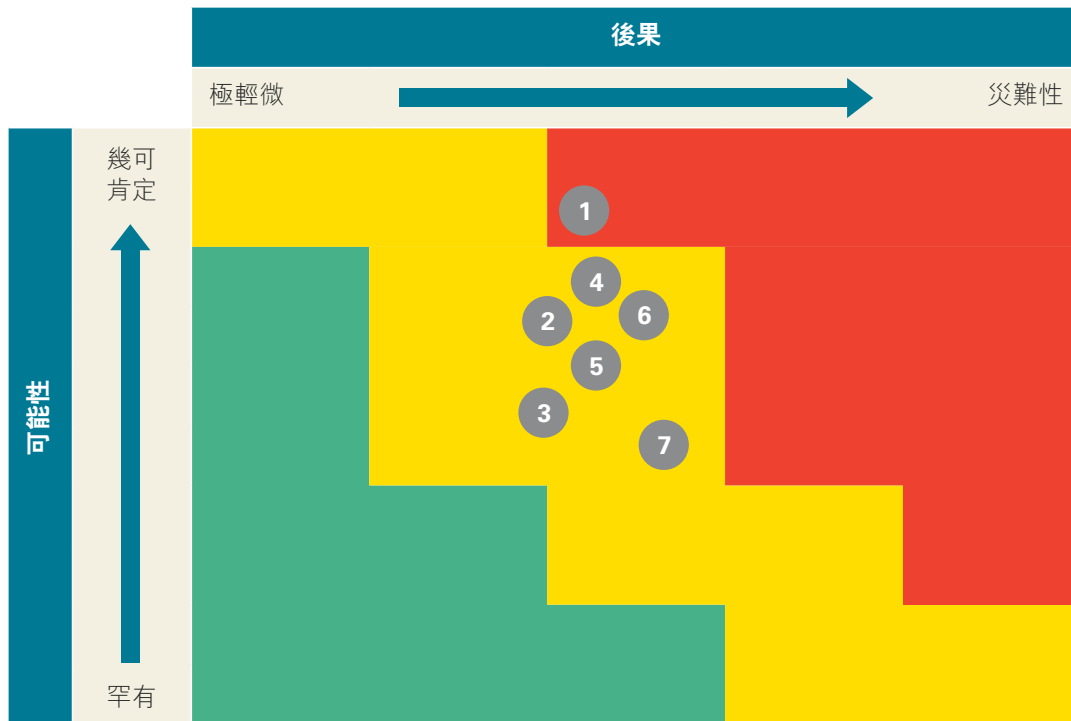
* 風險專責小組包括行政總裁、首席財務總監、風險經理（由法規經理擔任）及兩名來自不同部門及營運單位之輪任成員。

風險管治架構及過程



企業管治報告

於2021年6月30日之風險熱力圖



以上之風險熱力圖按照可能性及後果展示陽光房地產基金於2021年6月30日之首要風險。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，董事會已批准陽光房地產基金於2021年6月30日之首要風險，詳述於此年報第77頁至78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。

陽光房地產基金於2021年6月30日之首要風險之概述

風險編號	描述	性質	主要監控
1 已修定	香港仍然困難的營運環境所致之租金壓力及較高的空置率	財務及營運	<ul style="list-style-type: none"> 密切監控應收租金 於有需要時向租戶提供更具彈性的租賃條款和免租期及向租賃代理提供更具競爭力的佣金 物色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賃條款
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 已修定	因2019冠狀病毒病爆發而影響工作及營運	人力資源及營運	<ul style="list-style-type: none"> 與租戶及員工保持切實有效的溝通渠道 提供適當的資訊科技支援以便利在家工作安排 備妥緊急應變計劃並不時作出檢討
4	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，以應對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 改善設施以維持物業的競爭力 密切監察物業收購/出售機會，以提升物業組合的質素 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
5 已修定	網絡安全及其他資訊科技風險	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 • 為員工恆常提供培訓及定期進行網路釣魚測試
6 已修定	財務、營運以及環境、社會及管治的表現或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積極溝通 • 定期向董事會提供投資者的回饋，以及表現基準和環境、社會及管治的更新 • 及時披露重大信息
7 新	物業組合樓齡老化導致未能預計的設施故障、保險費用大幅上升及難以追求綠色目標	營運	<ul style="list-style-type: none"> • 為物業及設施進行定期檢查及預防性維修 • 投放更多資源於老化物業以降低其設施故障率及損壞事件的次數

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。內部稽核部門按照審核委員會批准之三年策略性審核計劃就財務、營運及合規方面進行恆常與特別審閱，作出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度呈交予審核委員會。

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，並建立舉報不道德行為的機制。

風險評估

- 已制定風險管理架構以識別、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 74 頁至 78 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。
- 環境、社會及管治風險已納入現時的風險管理架構，並由風險負責人、環境、社會及管治委員會以及風險專責小組定期監察。

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 (i) 在未獲授權之情況下披露機密資料，或 (ii) 利用該等資料謀取個人利益或可能與公眾及/或陽光房地產基金構成利益衝突。

監察工作

- 內部稽核部門定期檢視主要風險領域，以核實該等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。

企業管治報告

風險管理及內部監控系統之年度檢討結果

於相關年度，審核委員會已檢討陽光房地產基金之風險管理及內部監控系統的成效，當中涵蓋所有重要的監控，包括財務、營運及合規。內部稽核部門已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，並認為相關各項屬充足。

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。管理人之兩位非執行董事（包括主席）皆為恒基地產及其若干附屬公司、聯繫人及/或關連公司之董事，該等公司從事或可能從事（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及恒基地產的相關交易中，與恒基地產構成利益衝突。管理人及物業管理人亦或會在物色及爭取潛在租戶時，與恒基地產產生利益衝突。

總估值師由2020年12月4日起（當房地產基金守則之修訂生效時）不再為陽光房地產基金之關連人士。就管理人所知，陽光房地產基金與總估值師於2020年7月1日至2020年12月3日期間並無利益衝突。

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投資信託基金，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、上市規則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，並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；及
5. 存置一份董事擔任其他董事及高級職位之登記冊，並不時更新。

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的最佳利益為依歸，繼續履行對陽光房地產基金之職責。

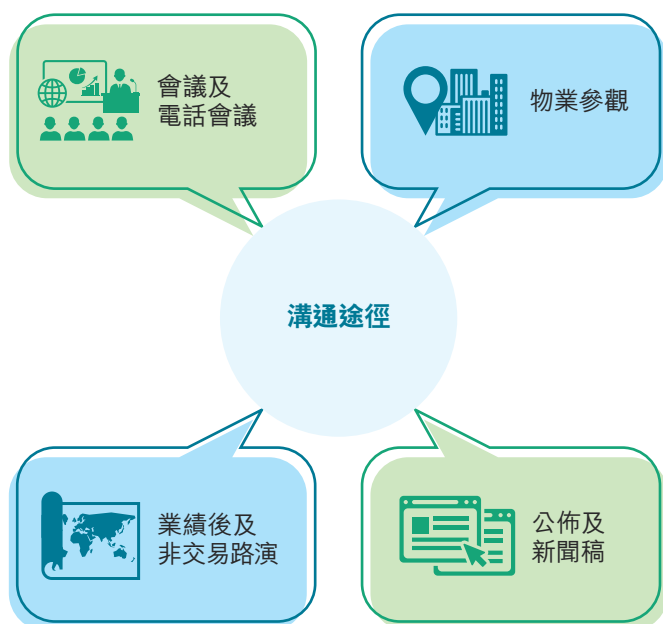
管理人確認董事或與該董事有關連的實體於相關年度並無在陽光房地產基金的重要交易、安排或合約中擁有重大權益。

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。投資者之回應及意見會定期向董事會匯報。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。

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並向管理人垂詢。有關管理人之聯絡詳情，請參閱第165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2020年11月6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通過。

此外，陽光房地產基金於2021年5月5日舉行基金單位持有人特別大會（「**2021年特別大會**」），有關提高陽光房地產基金物業發展上限（定義見房地產基金守則）及信託契約修訂之特別決議案，以及有關持續關連交易及該等交易截至2024年6月30日止三個財政年度之年度上限之普通決議案已於大會上獲得通過。因此，受託人與管理人於2021年5月10日簽訂一份修訂及重列信託契約，以反映相關之信託契約修訂。

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三個月內刊發及分派予基金單位持有人。

企業管治報告

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。此外，管理人及陽光房地產基金亦已遵守上市規則附錄十四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十之規定。買賣守則適用於管理人、其董事、高級行政人員、高級人員和僱員及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。

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。

董事資料變更

自刊發最近期中期報告之後，管理人獲悉以下董事資料之變更：

1. 郭淳浩先生已獲委任為順豐房託資產管理有限公司之獨立非執行董事，其為於2021年5月17日於聯交所上市之順豐房地產投資信託基金之管理人；及
2. 關啟昌先生已辭任於聯交所上市之北京能源國際控股有限公司（前稱熊貓綠色能源集團有限公司）之獨立非執行董事，生效日期為2021年6月18日。

除上文所披露者外，管理人概無獲悉任何董事資料變更。

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。

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，並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，管理人的聯絡詳情可參閱第165頁之「公司資料」。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（出售非合資格少數權益物業（如房地產基金守則所定義）除外）；
- 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，於相關年度代表陽光房地產基金在聯交所回購合共1,500,000個基金單位，總代價約為港幣5.9百萬元（不包括回購基金單位之費用）。該等回購之基金單位已於相關年度結束前悉數註銷。回購詳情載列如下：

回購之月份	回購之 基金單位數目	每基金單位之價格		回購總代價* (港幣千元)
		最高 (港幣)	最低 (港幣)	
2020年11月	800,000	3.68	3.60	2,919
2021年5月	700,000	4.33	4.29	3,018
總計	1,500,000			5,937

* 不包括回購基金單位之費用

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。

企業管治報告

相關投資

於2021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
CATHAY 4 ⁷ / ₈ 08/17/26 Cathay Pacific MTN Financing (HK) Limited	聯交所	美元	11,672	11,885	0.06	不適用
CHALHK 4 ⁷ / ₈ 09/07/21 Chalco Hong Kong Investment Company Limited	聯交所	美元	23,432	23,442	0.13	惠譽國際 A-
COGARD 5.4 05/27/25 碧桂園控股有限公司	新加坡交易所 有限公司	美元	14,452	14,384	0.08	惠譽國際 BBB-
COGARD 3 ¹ / ₈ 10/22/25 碧桂園控股有限公司	新加坡交易所 有限公司	美元	10,115	10,155	0.05	穆迪 Baa3 惠譽國際 BBB-
GEELZ 3 03/05/25 Geely Finance (Hong Kong) Limited	新加坡交易所 有限公司	美元	15,373	15,812	0.08	標準普爾 BBB-
NWDEVL 5 09/06/22 New World Capital Finance Limited	非上市	港元	10,400	10,474	0.06	不適用
PCPDC 5 ¹ / ₈ 06/18/26 PCPD Capital Limited	新加坡交易所 有限公司	美元	11,639	11,801	0.06	不適用
CJIANT 4 ¹ / ₂ 09/20/21 Xingsheng (BVI) Company Limited	聯交所	美元	15,635	15,627	0.08	惠譽國際 A+
ZHONAN 3 ¹ / ₈ 07/16/25 眾安在綫財產保險股份有限公司	聯交所	美元	28,743	28,826	0.15	穆迪 Baa2
總計			141,461	142,406	0.75	

於2021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附屬投資之合併價值，佔陽光房地產基金之資產總值約4.5%。

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：

- 全部金融工具均為債券及其描述均源自彭博。
- 所得出之百分率乃將投資於2021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120頁及第123頁。

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2020年10月及2021年4月發行予管理人合共12,204,448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之非審核服務費為港幣497,000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，宣傳開支為港幣713,000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2021年9月23日（星期四）及2021年9月29日（星期三）。基金單位的過戶登記將於2021年9月27日（星期一）至2021年9月29日（星期三）（包括首尾兩天）暫停，期間將不會辦理基金單位過戶登記手續。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2021年9月24日（星期五）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2021年10月8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%。

企業管治報告

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、租賃管理及市場推廣之服務	46,015	36.4
恒益物業管理有限公司 ³	樓宇管理及許可使用費	9,120	7.2
華順工程有限公司	維修、保養及冷氣機組安裝	6,116	4.9
毅力清潔服務有限公司	清潔服務	5,989	4.7
永通冷氣工程(香港)有限公司	維修及保養	4,454	3.5
總計		71,694	56.7

附註：

1. 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 14.6 百萬元及港幣 111.8 百萬元，其中五大地產代理及五大承包商分別佔港幣 13.0 百萬元及港幣 60.0 百萬元。
2. 佣金及合約價值包括提供具資本性之項目或服務。
3. 恒基地產之全資附屬公司。恒基地產按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。

關連人士交易

房地產基金守則之修訂由2020年12月4日起生效（修訂前之房地產基金守則為「前房地產基金守則」，而修訂後之房地產基金守則為「經修訂之房地產基金守則」）。該等修訂使關連人士交易規定與上市規則大致上一致。儘管有該等修訂，早前授予陽光房地產基金有關關連人士交易的豁免將繼續適用，直至根據其條款屆滿，或以其他方式修改或取消為止。

下文載述有關陽光房地產基金及其關連人士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88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 ¹	關連人士交易之性質	相關年度之收入 (港幣千元)	於2021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	6,867	1,604
恒基陽光物業管理有限公司	管理人及主要基金單位持有人之聯繫人 ²	租賃	3,594	942
恒基兆業地產代理有限公司	管理人及主要基金單位持有人之聯繫人 ²	共同合作安排	2,592	不適用
佳力酒店管理有限公司	管理人及主要基金單位持有人之聯繫人 ²	租賃及許可使用	461	105
總計			13,514	2,651

(b) 開支

關連人士名稱	與陽光房地產基金之關係 ¹	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	管理人及主要基金單位持有人之聯繫人 ²	樓宇管理及許可使用費	9,120
恒基陽光物業管理有限公司	管理人及主要基金單位持有人之聯繫人 ²	物業管理、租賃管理及市場推廣之服務	46,015
宏力保安服務有限公司	管理人及主要基金單位持有人之聯繫人 ²	保安服務	3,855
新都城管理有限公司	管理人及主要基金單位持有人之聯繫人 ²	樓宇管理	1,351
上水中心管理有限公司	管理人及主要基金單位持有人之聯繫人 ²	樓宇管理	2,389
Contender Limited*	管理人及主要基金單位持有人之聯繫人 ²	設施租賃	120
總計			62,850

附註：

1. 經修訂之房地產基金守則下之定義。
2. 在前房地產基金守則項下，該關連人士為管理人及有聯繫公司。

關連人士交易

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和與受託人相關之陽光房地產基金之關連人士（包括但不限於滙豐集團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2021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	10,892	2,779
滙豐	許可使用 ³	368	84
恒生銀行有限公司 (「恒生」)	租賃 ⁴	9,646	2,100
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	0.1	不適用
滙豐	銀行借款之利息支出及抵押受託人費用、利率掉期之淨利息 支出及其他銀行手續費	(26,177)	不適用
恒生	銀行借款之利息支出及其他銀行手續費	(4,153)	不適用
恒生	銀行存款之已收/應收利息收入	588	不適用
易辦事(香港)有限公司	服務費	(125)	(2)

附註：

- 滙豐集團指滙豐及其附屬公司，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份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，由2017年11月4日起至2020年11月3日止，並於到期後續約至2022年11月3日；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，由2017年8月15日起至2020年8月14日止，並於到期後續約至2022年11月3日。
- 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，由2018年2月17日起至2021年2月16日止，並於到期後續約至2024年2月16日；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，由2017年9月29日起至2020年7月2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。

房地產基金守則下之其他披露事項

根據房地產基金守則，管理人及受託人（及總估值師，彼於2020年12月4日前根據前房地產基金守則乃陽光房地產基金之關連人士）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92.5百萬元及港幣4.6百萬元。由2020年7月1日至2020年12月3日（經修訂之房地產基金守則生效之前），已付或應付予總估值師之費用少於港幣1百萬元。由管理人及受託人提供之服務詳情載於綜合財務報表附註26(b)(i)、(ii)及(iv)。

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。

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）及一般銀行及金融服務交易之持續關連交易進行審閱。根據該等豁免，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，該函件副本亦已提交予證監會。

關連人士交易

於相關年度就持續關連人士交易所訂立之協議

早前就陽光房地產基金若干持續關連人士交易向陽光房地產基金授出之豁免（「**關連人士交易豁免**」）已於2021年6月30日屆滿。因此，就關連人士交易豁免屆滿後，根據經修訂之房地產基金守則所規管之持續關連人士交易，以下協議已由或代表陽光房地產基金於2021年3月31日訂立，由2021年7月1日起至2024年6月30日止為期三年：

- (i) 總租賃協議*；
- (ii) 共同合作泊車協議*；
- (iii) 續訂物業管理協議*；及
- (iv) 總服務協議*。

此外，根據經修訂之房地產基金守則，關連公契*項下之交易將繼續構成陽光房地產基金之持續關連人士交易。

根據經修訂之房地產基金守則，在續訂物業管理協議、總服務協議及關連公契（統稱「**物業管理交易**」）項下之交易及其各自截至2024年6月30日止三個財政年度之年度上限，需取得獨立基金單位持有人批准。該批准已於2021年特別大會上取得。

有關總租賃協議及共同合作泊車協議的進一步資料，已於陽光房地產基金日期為2021年3月31日之公佈（「**公佈**」）中披露。

有關物業管理交易的進一步資料，已於公佈及陽光房地產基金日期為2021年4月9日之通函（「**通函**」）中披露。

* 以上之界定詞彙具有與公佈及通函所定義之意思。

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（定義見經修訂之房地產基金守則第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2021年6月30日及2020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2021年6月30日		於2020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	164,325,854	9.827	156,657,194	9.398
歐肇基 ³	2,300,000	0.138	2,300,000	0.138
吳兆基 ⁴	930,000	0.056	930,000	0.056
郭淳浩 ⁵	12,000	0.001	12,000	0.001

附註：

1. 百分率乃按於2021年6月30日已發行之1,672,133,484個基金單位總數及於2020年12月31日已發行之1,666,867,824個基金單位總數計算（視情況而定）。
2. 於相關年度，管理人收取了12,204,448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1,703,000個基金單位。於2021年6月30日，管理人實益擁有164,325,854個基金單位（2020年12月31日：156,657,194個基金單位）。
3. 歐肇基先生為管理人之前任主席及非執行董事。就彼於2021年6月30日擁有權益之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，聯同其已故配偶持有1,999,000個基金單位，而其餘100,000個基金單位由其已故配偶之遺產直接持有（因此歐先生被視為於其擁有權益）。於2021年8月25日，上述之1,999,000個基金單位因歐先生之繼承權而登記於其個人名下，而上述之100,000個基金單位則因彼為其配偶之遺產之受益人而轉移至其名下。因此，於2021年8月25日，歐先生為合共2,300,000個基金單位之唯一實益擁有人。
4. 吳兆基先生為管理人之前任行政總裁及執行董事。
5. 郭淳浩先生為管理人之前任獨立非執行董事。

於2021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2021年6月30日及2020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2021年6月30日		於2020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	39.60	662,182,758	39.73
Lee Financial (Cayman) Limited ²	374,072,708	22.37	374,072,708	22.44
Leesons (Cayman) Limited ²	374,072,708	22.37	374,072,708	22.44
Leeworld (Cayman) Limited ²	374,072,708	22.37	374,072,708	22.44
Shau Kee Financial Enterprises Limited ²	374,072,708	22.37	374,072,708	22.44
Uplite Limited ²	224,443,625	13.42	224,443,625	13.46
Wintrade Limited ²	149,629,083	8.95	149,629,083	8.98
恒基兆業有限公司 ²	300,569,511	17.98	300,569,511	18.03
恒基地產 ²	300,569,511	17.98	300,569,511	18.03
Hopkins (Cayman) Limited ²	300,569,511	17.98	300,569,511	18.03
Riddick (Cayman) Limited ²	300,569,511	17.98	300,569,511	18.03
Rimmer (Cayman) Limited ²	300,569,511	17.98	300,569,511	18.03
Silchester International Investors LLP ³	232,364,150	13.90	232,364,150	13.94
Silchester International Investors International Value Equity Trust ³	100,231,922	5.99	98,824,922	5.93

附註：

- 百分率乃按於2021年6月30日已發行之1,672,133,484個基金單位總數及於2020年12月31日已發行之1,666,867,824個基金單位總數計算（視情況而定）。
- 於2021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Shau Kee Financial Enterprises Limited（「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2021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164,325,854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2021年6月30日各自於合共308,238,171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2021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300,569,511個基金單位中擁有權益。

附註：(續)

於2021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682,310,879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再沒有須申報之權益，故於2021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。

按經修訂之房地產基金守則，於2021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。

3. 於2021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份於232,364,150個基金單位中擁有權益，而Silchester International Investors International Value Equity Trust實益擁有100,231,922個基金單位。根據登記冊，於2021年9月13日，Silchester LLP之權益減少至200,482,150個基金單位(佔當日已發行基金單位總數約11.99%)。

按經修訂之房地產基金守則，於2021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。

根據登記冊，於2021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(定義見經修訂之房地產基金守則第8.1條)於2021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
盧玉芳 ²	100,000	0.0060

附註：

- 百分率乃按於2021年6月30日已發行之1,672,133,484個基金單位總數計算。
- 盧玉芳女士為陽光房地產基金之若干附屬公司之董事，故為陽光房地產基金之關連人士。盧女士於2020年12月31日持有100,000個基金單位。

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2021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：

編號	物業	地址
1	大新金融中心(前稱「陽光中心」)	灣仔皇后大道東248號
2	Strand 50	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	北角水星街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章第6.4條列明的資歷要求。
- 根據房地產基金守則第6.5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（2020年版）」進行；並符合上市規則第5章及證監會於2020年12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、狀況的差異及其他相關因素作出調整。

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。

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。

估值報告

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。

吾等已向香港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2021年6月25日及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。
- 吾等已獲提供租約詳情、標準租賃協議以及許可證協議。吾等並無就每項具體租賃查核租賃文件，而吾等之評估及假設所有租賃均按照吾等所得之租約詳情內載列之條文訂立。此外，吾等假設該等租約乃屬有效、具約束力及可予以執行。
- 吾等按照指示，依瀨管理人提供車位的數量。吾等並無進行實地點算，以核實該等物業的車位數量的準確性。

- 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號大新金融中心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

2021年7月27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2021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 大新金融中心	376,381	46	5,236,900,000	3.65	3.75	4.90	3.43
2 Strand 50	117,909	不適用	1,315,800,000	3.80	3.45	不適用	3.30
3 富時中心	51,767	不適用	539,000,000	3.50	3.75	不適用	4.00
4 文咸東街135商業中心多個部分	63,915	不適用	584,700,000	3.80	3.55	不適用	3.41
5 雲山大廈多個部分	40,114	不適用	565,000,000	3.60	3.55	不適用	3.43
6 渣華道108號商業中心	37,923	不適用	278,200,000	4.00	3.75	不適用	3.91
7 新輝商業中心多個部分	26,151	不適用	169,400,000	4.05	3.80	不適用	4.03
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	3.85
9 永樂街235商業中心	52,285	不適用	371,400,000	3.80	3.55	不適用	3.12
10 安隆商業大廈	27,206	不適用	253,500,000	3.70	3.65	不適用	4.01
11 豐怡中心	34,651	不適用	627,200,000	3.10	3.30	不適用	3.53
12 新都城一期商業發展項目及停車場	188,889	452	3,097,400,000	4.40	不適用	5.00	4.72
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	3,892,600,000	4.30	不適用	5.80	4.06
14 光華廣場多個部分	68,411	不適用	1,177,700,000	3.60	3.60	不適用	3.65
15 百利商業中心地下多間舖位	7,934	不適用	77,000,000	4.10	不適用	不適用	3.14
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	74,800,000	3.80	不適用	不適用	3.88
總計	1,236,422		18,341,700,000				

3 估值詳情

大新金融中心

香港灣仔皇后大道東248號大新金融中心（前稱「陽光中心」）

概況

大新金融中心位於灣仔區，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2021年6月30日之每月租金收入

港幣14,632,329元，不包括差餉、管理費及冷氣費，但包括按營業額訂租金

於2021年6月30日之每月停車場收入*

港幣344,005元，不包括營運開支、差餉、政府地租及管理費

於2021年6月30日之每月許可證收入*

港幣10,068元，不包括差餉及管理費

於2021年6月30日現況下之市場價值

港幣5,236,900,000元

估計淨物業收益率

3.43%

* 每月停車場收入及每月許可證收入乃為2020年7月至2021年5月間各自之平均收入。

Strand 50

香港上環文咸東街50號Strand 50

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2021年6月30日之每月租金收入

港幣3,622,306元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於2021年6月30日現況下之市場價值

港幣1,315,800,000元

估計淨物業收益率

3.30%

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 2021 年 6 月 30 日之每月租金收入

港幣 1,753,483 元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於 2021 年 6 月 30 日之每月許可證收入*

港幣 42,255 元，不包括差餉及管理費

於 2021 年 6 月 30 日現況下之市場價值

港幣 539,000,000 元

估計淨物業收益率

4.00%

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 2021 年 6 月 30 日之每月租金收入

港幣 1,659,967 元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於 2021 年 6 月 30 日現況下之市場價值

港幣 584,700,000 元

估計淨物業收益率

3.41%

* 每月許可證收入乃為 2020 年 7 月至 2021 年 5 月間之平均收入。

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 2021 年 6 月 30 日之每月租金收入

港幣 1,615,285 元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於 2021 年 6 月 30 日現況下之市場價值

港幣 565,000,000 元

估計淨物業收益率

3.43%

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 2021 年 6 月 30 日之每月租金收入

港幣 906,554 元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於 2021 年 6 月 30 日現況下之市場價值

港幣 278,200,000 元

估計淨物業收益率

3.91%

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2021年6月30日之每月租金收入

港幣568,370元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於2021年6月30日現況下之市場價值

港幣169,400,000元

估計淨物業收益率

4.03%

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2021年6月30日之每月租金收入

港幣259,950元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於2021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

3.85%

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2021年6月30日之每月租金收入

港幣966,295元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於2021年6月30日現況下之市場價值

港幣371,400,000元

估計淨物業收益率

3.12%

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2021年6月30日之每月租金收入

港幣848,084元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於2021年6月30日現況下之市場價值

港幣253,500,000元

估計淨物業收益率

4.01%

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 2021 年 6 月 30 日之每月租金收入

港幣 1,843,834 元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於 2021 年 6 月 30 日現況下之市場價值

港幣 627,200,000 元

估計淨物業收益率

3.53%

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 2021 年 6 月 30 日之每月租金收入

港幣 10,471,966 元，不包括差餉、管理費及冷氣費，但包括按營業額訂租金

於 2021 年 6 月 30 日之每月停車場收入*

港幣 1,553,934 元，不包括營運開支、差餉、政府地租及管理費

於 2021 年 6 月 30 日之每月許可證收入*

港幣 145,475 元，不包括差餉及管理費

於 2021 年 6 月 30 日現況下之市場價值

港幣 3,097,400,000 元

估計淨物業收益率

4.72%

* 每月停車場收入及每月許可證收入乃為 2020 年 7 月至 2021 年 5 月間各自之平均收入。

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2021年6月30日之每月租金收入

港幣12,198,402元，不包括差餉、管理費及冷氣費，但包括按營業額訂租金

於2021年6月30日之每月停車場收入*

港幣790,699元，不包括營運開支、差餉、政府地租及管理費

於2021年6月30日之每月許可證收入*

港幣196,855元，不包括差餉及管理費

於2021年6月30日現況下之市場價值

港幣3,892,600,000元

估計淨物業收益率

4.06%

* 每月停車場收入及每月許可證收入乃為2020年7月至2021年5月間各自之平均收入。

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2021年6月30日之每月租金收入

港幣3,576,443元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於2021年6月30日之每月許可證收入*

港幣5,001元，不包括差餉及管理費

於2021年6月30日現況下之市場價值

港幣1,177,700,000元

估計淨物業收益率

3.65%

* 每月許可證收入乃為2020年7月至2021年5月間之平均收入。

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2021年6月30日之每月租金收入

港幣201,585元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於2021年6月30日現況下之市場價值

港幣77,000,000元

估計淨物業收益率

3.14%

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

耀星華庭為一幢位於北角樓高27層之住宅發展項目，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2021年6月30日之每月租金收入

港幣241,568元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於2021年6月30日現況下之市場價值

港幣74,800,000元

估計淨物業收益率

3.88%

4 寫字樓物業市場概覽

4.1 簡介

鑒於疫情和全球經濟環境的不確定性，香港政府預測2021年本地生產總值增長介乎3.5%至5.5%¹，相較於2020年壓縮7.0%至13.0%。

全球性疫苗接種計劃紓緩了2019冠狀病毒病疫情。寫字樓物業市場亦於2021年第一季出現初步的復甦跡象。由於許多國家已開始從疫情中恢復過來，香港邊境亦有機會快將開放，到時市場上的投資活動，特別是來自中國內地投資者及企業投資活動將激增。疫情導致全球大範圍持續性的在家工作，這促使企業反思日後租賃工作空間的成本負擔。

根據吾等的研究，香港甲級寫字樓租金於2021年第二季按季下降1.6%。此乃由於部分跨國公司擴張趨緩，甚或縮減營商規模。疫情及政治環境的不確定性持續影響香港工作空間的租賃，並可能於2021年餘下期間主導市場的租賃動向。疫情期間，租戶的成本意識越來越強，部分可能會縮減寫字樓面積或選擇租金較低的樓宇。於2021年第二季，中環/金鐘的甲級寫字樓空置率(8.0%)以及灣仔/銅鑼灣的甲級寫字樓空置率(9.4%)達至2010年以來的最高水平。

儘管跨國公司在審慎的市場情緒影響下減緩其擴張勢頭，但來自中國內地企業投資意願/興趣的提高可以抵銷部分影響。吾等預期中國內地的需求將回升，這是由於目前針對(中國內地)上市公司的美國法規較為嚴厲，更多中國內地公司計劃赴港(而非赴美)上市。類似公司如中國國際金融股份有限公司(「中金公司」)、華泰金融控股(香港)有限公司等將成為甲級寫字樓市場的關鍵驅動力。中金公司於2021年第二季於國際金融中心一期承租約佔26,000平方呎²的寫字樓面積。

4.2 供應

根據差餉物業估價署的數據，截至2020年年末，寫字樓總存量約為100百萬平方呎，其中甲級寫字樓佔65.0%，乙級寫字樓佔23.0%，而丙級寫字樓佔12.0%³。2020年已落成寫字樓面積超過700,000平方呎，比2019年下降74.0%。上環、中環、灣仔、銅鑼灣及尖沙咀的寫字樓面積佔總存量50.0%以上。

甲級寫字樓存量的新增供應於近年來一直不穩定，於2008年至2014年間下跌16.0%，但隨後於2015年至2017年間則略有增加，每年平均供應達1.6百萬平方呎，繼而於2018年減少約4.0%，但於2019年反彈約35.5%。於2020年，新落成甲級寫字樓面積達至大約500,000平方呎，相較於2019年下降約74.0%。大部分新增供應位於荃灣等非核心地區。

市場上寫字樓整體供應於2021年有所下降，但預計於2022年會有大幅反彈。約480,000平方呎的甲級寫字樓存量可望於2021年完成，相較2020年下降4.0%。甲級寫字樓存量預計將於2022年增加至約2百萬平方呎。2021年的新增供應主要來自深水埗及荃灣區。

展望2022年，新增寫字樓供應將來自九龍東核心商業區第二期、西九文化區以及太古坊和域大廈重建項目。根據市場消息，約4.38百萬平方呎⁴的寫字樓面積將於2022年至2023年間落成，包括正在籌備中的啟德Airside、長沙灣瓊林街91號等多個標誌性項目。根據吾等的研究，預計平均供應將於2021年至2025年期間達至每年2.27平方呎。

¹ 香港經濟：<https://www.hkeconomy.gov.hk/en/situation/development/index.htm>

² 市場新聞

³ 《香港物業報告2021(寫字樓)》：<https://www.rvd.gov.hk/en/publications/hkpr.html>

⁴ 市場新聞

估值報告

4.3 吸納量及空置率

面對2019冠狀病毒病疫情、政治不確定性及相關防控措施，香港寫字樓樓面的需求已偏疲軟。失業率高企及2019冠狀病毒病疫情引發了全球歷時最長的在家工作模式。大多數跨國公司已開始裁員和減少租賃樓面。因此，大量樓面重新流入市場，2021年第二季的整體淨負吸納量約為285,483平方呎。展望未來，吾等預期2021年至2025年間對甲級寫字樓樓面平均需求將達至每年1.36百萬平方呎。

隨著跨國公司租賃活動的減少和租賃勢頭普遍疲弱，2021年第二季甲級寫字樓的整體空置率上升至10.5%，按季增長0.4%，按年則上升2.4%。中環/金鐘的空置率由2020年第二季的約2.0%上升至2021年第二季的約8.0%。同期，其他地區的空置率亦有所上升，例如上環為4.2%，鰂魚涌為3.3%，而沙田為10.0%。中國內地企業預期從2021年下半年開始將於核心商業區集中地佔據更多空間，中環和金鐘的空置率可望將在不久的將來有所下降。

4.4 租金趨勢

香港甲級及乙級寫字樓租金於過去十年持續上漲，惟近年由於各種外在不明朗因素及疫情造成需求疲弱而有所放緩。

寫字樓整體租金於2021年第二季按季下降2.0%，非核心地區租金下降幅度比核心商業區更大。根據吾等的研究，中環/金鐘、銅鑼灣/灣仔等核心商業區的租金錄得平均有效租金分別為每平方呎約港幣103元及港幣62元，均較上一季度下降約1.0%。就主要非核心市場而言，租金下降速度比其他非核心地區（約2.6%）快，長沙灣為4.9%，紅磡為5.2%，而觀塘為5.4%。非核心地區的整體有效租金介於每平方呎港幣22元至港幣60元之間。特別就甲級寫字樓而言，2021年第二季核心商業區的平均租金按季下降約1.5%，而非核心地區的平均租金則下降約5.5%。在非核心地區寫字樓租金大幅下降之推動下，核心商業區與非核心地區的租金差距正在括大。

在現時地緣政治及經濟不明朗因素的影響下，跨國公司及共享工作空間營運商已失去其增長勢頭。WeWork未能在2019年於美國上市，且於2021年第一季虧損超過美金21億元。據報導，2021年4月，渣打銀行退租了位於中環的渣打銀行大樓的8層寫字樓面積共約60,000平方呎。由於整體空置率高以及租賃活動受到限制，核心商業區和非核心地區的寫字樓租金都面臨壓力。業務前景惡化之下，各公司開始搬遷或縮減其寫字樓樓面。儘管疫情問題開始消散，經濟也出現了復甦的跡象，但鑒於經濟前景及營商情緒不明朗，吾等對2021年的租金增長仍需保持審慎態度。

4.5 價格趨勢

寫字樓價格於2013年至2018年間急劇上漲。根據差餉物業估價署的數據，香港甲級及乙級寫字樓價格自2013年至2018年分別上升42.3%及33.6%。由於2019年下半年的地緣政治及經濟不明朗因素，以及2020年2019冠狀病毒病阻礙業務運作，從2019年第四季至2020年第四季，甲級和乙級寫字樓價格跌幅約12.0%和10.0%。

隨著香港開始從疫情中復甦，吾等預計今年的投資氣氛將逐漸改善，尤其是與2020年的低基數相比，交易量將有所上升。儘管投資機構的投資意願依然強勁，但吾等認為，2021年仍將存在買賣價差。在經濟持續不確定的情況下，寫字樓價格和租金在2021年上半年仍面臨壓力。根據吾等的研究，2021年第一季度，總投資銷售額達港幣21.9億元，按季下降85.0%，按年則增長157.0%。吾等預期2021年的整體市場氣氛將持續低迷，分層業權的寫字樓價格按年修正10.0%，租金按年下降7.0%。從中期來看，甲級寫字樓的整體價格將於2022年開始緩慢回升。

4.6 展望

香港整體經濟及勞動力市場繼續受到疫情和政治不明朗因素影響，令投資者舉棋不定。2019年下半年的社會動亂以及2020年上半年疫情爆發的綜合作用已對寫字樓市場產生了極大的影響。過去兩年新落成樓宇的緩慢吸納速度連同現有空置率及疲軟的需求將於2021年下半年持續對寫字樓租金造成壓力。吾等預計2021年香港寫字樓的整體租金可能會下降7.0%，而核心商業區的租金可能會下降約8.0%。非核心地區的租金正經歷大幅調整，而核心商業區於非核心地區的租金差距不斷擴大。

香港的寫字樓需求將繼續受到營商氣氛低迷和持續的2019冠狀病毒病保護措施影響。在家工作的既定日常可能會導致公司短期內對擴大寫字樓面積有所猶豫。作為甲級寫字樓需求的主要動力，中國內地企業已經開始在香港以中環甲級寫字樓為重心積極擴張。吾等預計現時中環甲級寫字樓逾20.0%為中國內地企業佔據。隨著中國內地企業業務多元化，他們亦可能會考慮在不久的將來把業務轉移到非核心地區。

投資市場價格由於長期缺少供應量應有所反彈。吾等預期寫字樓價格將於2022年開始緩慢回復。展望未來，中國經濟復甦以及政治趨於穩定將鼓舞中國投資者再次看好香港。於2022年之後，吾等相信香港物業市場將開始穩定快速的增長。

估值報告

5 零售物業市場概覽

5.1 簡介

在經歷了2019冠狀病毒病疫情爆發和社會動盪造成的經濟衰退之後，香港的零售業在過去六個月內出現了復甦跡象，但仍大大低於疫情爆發前的水平。由於本地消費意願有所改善，香港零售銷售在2021年第一季出現反彈。根據政府統計處的數據，2021年2月、3月、4月及5月的零售銷售總額的價值較2020年同期分別增長30.0%、20.2%、12.1%和10.5%⁵。持續的回升反映零售市場的恢復力，以及正逐步從衰退中復甦。

然而，由於持續的經濟不明朗因素和嚴格的旅遊限制，零售市場繼續面臨巨大的挑戰。香港零售業高度依賴旅遊業，根據香港旅遊發展局的數據，2021年1月至4月的遊客總數按年下降99.5%⁶。吾等認為只要繼續實行旅遊限制，零售市場就無法恢復正常水平。

5.2 供應

根據差餉物業估價署的數據，大量商業物業於2016年至2019年間落成，平均每年落成面積約1.27百萬平方呎。經比較，近期新增供應卻比較緩慢，2020年僅落成約720,000平方呎，2021年落成150,000平方呎（直至2021年5月31日）⁷。

由於經濟不確定性和持續的2019冠狀病毒病疫情尚未解決，預計未來12個月的零售物業供應量將保持平穩。當邊境重新開放，發展商將有更大動力興建新的零售空間，零售業才會得以進一步復甦。

5.3 吸納量及空置率

2017年至2020年間，零售物業空置率上升了30.0%，零售物業吸納量從約77,000平方呎下降至負吸納量1.17百萬平方呎⁸。零售物業空置率的顯著增加和吸納量的下降主要歸因於長期社會動盪和2019冠狀病毒病疫情。

與此同時，黃金地段街舖和商場的業主正在採取不同對策以應對不斷飆升的空置率。街舖業主在等待市場恢復的同時，利用臨時商舖和短期租約以避免空租期。商場業主則尋找具有創意和吸引人群的零售商戶，如位於德福廣場2期的NAMCO運動遊樂競技場，以實現行業和租戶組合多樣化，從而有助增加顧客流量。

5.4 租金趨勢

零售物業市場的租金於2021年上半年略有下跌。與餐飲食肆和大眾商品等快速消費品相比，奢侈品和化妝品的銷售顯著下滑。

儘管民生商場的零售租賃市場出現了復甦跡象，但位於中環等黃金地段的租金仍在受挫。例如，中環威靈頓街17至19號曾租予翠華餐廳，每月單位租金一度高達每平方呎港幣282元。惟翠華餐廳於2020年3月不再續租。經過14個月的空租期，該商舖的其中部分以每月單位租金每平方呎港幣110元分租予譚仔三哥米線⁹，單位租金跌幅為61.0%，該租賃個案顯示黃金地段的租賃市場跟社會動盪和2019冠狀病毒病疫情爆發前的峰值水平相差甚遠。

⁵ 政府統計處-零售銷售總額：https://www.censtatd.gov.hk/en/web_table.html?id=89

⁶ 香港旅遊發展局 — 3月抵港人數

^{7,8} 差餉物業估價署 — 落成及相關統計數據

⁹ HK01 — 前翠華中環旗艦店空置14個月 獲譚仔三哥米線45萬承租兩層

5.5 價格趨勢

零售物業的價格於2010年至2013年期間強勁上漲，平均每年上升27.0%。該增長於2014年放緩，並於2015年底再次回升。2016年由於零售物業市場疲軟，價格水平下跌，2017年及2018年重獲增長勢頭。2019年價格水平再次下跌，且自2020年第一季受2019冠狀病毒病影響持續下跌。

自2021年3月以來，物業市場已經開始反彈，尤其是零售、工業和住宅方面。截至2021年6月，與去年同期（1月至6月）相比，零售物業的交易量和價值均大幅增長。由於租金收入穩定、市場需求旺盛，以及翻新或重新定位後可帶來增值，民生商場和零售平台仍然是香港頗受歡迎的資產類別。投資意願依然強勁，預計2021年零售物業可展現更多投資活動，特別是來自個人投資者和機構基金。

2021年年中錄得兩宗新增零售平台交易。首先，個人投資者林子峰和陳秉志以港幣13億元購得鄧成波家族位於葵涌的兩個民生商場。其中安蔭商場總樓面面積為40,899平方呎，並連同355個停車位。而石圍角商場總樓面面積為132,000平方呎，並連同578個停車位。

5.6 展望

零售商戶和消費者已逐漸接納2019冠狀病毒病為新常態。零售商戶通過提供送遞服務和探索全通路零售模式，以務求業務可適應新的社交距離限制。餐飲食肆營運商亦推出了新的預防措施應對疫情，讓消費者可在餐廳安心用餐。隨著公眾對2019冠狀病毒病認知越來越深，以及疫苗計劃的持續推廣，感染人數維持在低位，消費者將更願意光顧零售店鋪。這將為零售商戶帶來更多人氣和更理想的營商環境。再加上政府推出消費券計劃，本地購買力將逐步恢復，香港的零售銷售亦將隨之提升。其中，民生商舖將成為主要得益者。由於旅遊限制仍然存在，旅遊區如尖沙咀、銅鑼灣、中環和旺角等的租金和價格仍面臨下行壓力。在邊境完全重新開放之前，黃金地段零售市場的復甦仍會面臨嚴峻挑戰。

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2021年6月30日止年度，在各重要方面已根據日期為2021年5月10日之修訂及重列信託契約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，2021年9月7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118頁至第162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2021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2021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2021年6月30日其公允價值總值為港幣18,342百萬元，及佔 貴集團總資產的96%。

投資物業於2021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2021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605百萬元。

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，其中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日期為2021年5月10日之修訂及重列信託契約(「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

2021年9月7日

綜合損益表

截至2021年6月30日止年度
(以港幣列示)

	附註	2021年 千元	2020年 千元
收益	3 & 4	799,296	854,563
物業營運開支	3 & 5	(159,643)	(169,857)
物業收入淨額		639,653	684,706
其他收入	6	8,981	17,091
行政開支		(107,550)	(109,826)
投資物業公允價值之減少淨值	10	(605,160)	(1,142,844)
經營虧損		(64,076)	(550,873)
計息負債之財務成本	7(a)	(93,735)	(120,444)
除稅前及未計與基金單位持有人交易之虧損	7	(157,811)	(671,317)
所得稅	8(a)	(75,866)	(80,077)
除稅後及未計與基金單位持有人交易之虧損		(233,677)	(751,394)

第126頁至第162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2021年6月30日止年度

(以港幣列示)

	2021年 千元	2020年 千元
除稅後及未計與基金單位持有人交易之虧損	(233,677)	(751,394)
年內其他全面收入		
已重新分類/其後可重新分類至損益之項目：		
— 於年內已確認現金流量對沖公允價值變動之有效部分	(20,310)	(70,999)
— 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	218	6,303
	(20,092)	(64,696)
年內全面虧損總額	(253,769)	(816,090)

綜合財務狀況表

於2021年6月30日
(以港幣列示)

	附註	2021年 千元	2020年 千元
非流動資產			
固定資產	10		
— 投資物業		18,341,700	18,918,000
— 其他固定資產		93	22
		18,341,793	18,918,022
遞延稅項資產	8(c)	343	80
償付權利	11	37,436	37,436
其他財務資產	13	140,893	115,674
其他非流動資產	14	967	576
		18,521,432	19,071,788
流動資產			
貿易及其他應收款項	15	54,946	48,920
衍生金融工具	12	—	63
現金及銀行結餘	16(a)	623,301	499,433
可退回稅項		67	53,893
		678,314	602,309
總資產			
		19,199,746	19,674,097
流動負債			
租戶按金	17	(201,565)	(220,808)
預收租金		(12,348)	(20,094)
貿易及其他應付款項	18	(71,393)	(60,463)
銀行及其他借款	19	(2,002,645)	(1,642,614)
衍生金融工具	12	(52,964)	(30,010)
應付稅項		(70,152)	(77,007)
		(2,411,067)	(2,050,996)
流動負債淨值			
		(1,732,753)	(1,448,687)
總資產減流動負債			
		16,788,679	17,623,101

綜合財務狀況表 (續)

於2021年6月30日

(以港幣列示)

	附註	2021年 千元	2020年 千元
非流動負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)			
銀行及其他借款	19	(2,398,145)	(2,596,867)
遞延稅項負債	8(c)	(205,107)	(192,139)
衍生金融工具	12	(61,174)	(62,939)
		(2,664,426)	(2,851,945)
總負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)		(5,075,493)	(4,902,941)
基金單位持有人應佔資產淨值		14,124,253	14,771,156
已發行基金單位數目	20	1,672,133,484	1,661,429,036
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值		8.45元	8.89元

第118頁至第162頁之綜合財務報表乃於2021年9月7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2021年6月30日止年度

(以港幣列示)

	附註	2021年 千元	2020年 千元
於年初		14,771,156	15,991,867
除稅後及未計與基金單位持有人交易之虧損		(233,677)	(751,394)
其他全面收入		(20,092)	(64,696)
年內全面虧損總額		(253,769)	(816,090)
已支付予基金單位持有人之分派		(434,313)	(451,536)
發行予管理人之基金單位	20	47,136	51,386
回購基金單位	20	(5,937)	(4,456)
回購基金單位之費用	20	(20)	(15)
		(393,134)	(404,621)
於年終		14,124,253	14,771,156

第126頁至第162頁之附註屬該等綜合財務報表之部分。

分派表

截至2021年6月30日止年度

(以港幣列示)

	附註	2021年 千元	2020年 千元
除稅後及未計與基金單位持有人交易之虧損		(233,677)	(751,394)
調整(附註(i))：			
— 投資物業公允價值之減少淨值	10	605,160	1,142,844
— 以基金單位支付或應付之管理人費用		46,775	49,627
— 利率掉期—現金流量對沖	7(a)	1,159	7,428
— 計息負債之非現金財務成本		6,197	5,298
— 遞延稅項	8(a)	12,705	13,200
		671,996	1,218,397
年度可分派收入(附註(i))		438,319	467,003
已支付之中期分派(附註(ii)及(iv))		208,358	218,643
將付予基金單位持有人之末期分派(附註(iii)及(iv))		219,050	225,955
本年度分派總額(附註(i))		427,408	444,598
派發比率(附註(iii))		97.5%	95.2%
每基金單位分派：			
已支付每基金單位中期分派		12.5仙	13.2仙
將付予基金單位持有人之每基金單位末期分派		13.1仙	13.6仙
		25.6仙	26.8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2021年5月10日之修訂及重列信託契約(「**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/虧損，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及其他借款之債務建立費用以及發行中期票據之折讓的攤銷相關之財務成本6,197,000元，或每基金單位0.37仙(2020年：5,298,000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淨值所帶來的影響。

分派表 (續)

截至2021年6月30日止年度
(以港幣列示)

附註* : (續)

(ii) 截至2020年12月31日止六個月之中期分派208,358,000元(2019年12月31日 : 218,643,000元)乃將每基金單位中期分派12.5仙乘以於2021年3月3日(2020/21年財政年度中期分派之記錄日期)已發行之1,666,867,824個基金單位計算(2019年12月31日 : 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)。

(iii) 截至2021年6月30日止年度之末期分派219,050,000元(2020年 : 225,955,000元)乃將每基金單位末期分派13.1仙乘以預期於2021年9月29日(2020/21年財政年度末期分派之記錄日期(「記錄日期」))已發行之1,672,133,484個基金單位**計算(2020年 : 13.6仙乘以於2020年9月29日(2019/20年財政年度末期分派之記錄日期)已發行之1,661,429,036個基金單位計算)。

連同中期分派，截至2021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97.5% (2020年 : 95.2%)。

(iv) 2020/21年財政年度中期分派已於2021年3月12日支付予基金單位持有人。2020/21年財政年度末期分派預計於2021年10月8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2021年6月30日止年度

(以港幣列示)

	附註	2021年 千元	2020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調整：		(157,811)	(671,317)
— 以基金單位支付或應付之管理人費用		46,775	49,627
— 投資物業公允價值之減少淨值	10	605,160	1,142,844
— 計息負債之財務成本	7(a)	93,735	120,444
— 折舊	10	17	20
— 利息收入		(8,715)	(17,091)
— 未變現外匯淨(收益)/虧損		(205)	837
營運資金變動前之經營現金流量		578,956	625,364
貿易及其他應收款項增加		(8,945)	(24,081)
租戶按金(減少)/增加		(19,243)	4,374
預收租金(減少)/增加		(7,746)	11,410
貿易及其他應付款項增加/(減少)		9,284	(5,545)
經營所得現金		552,306	611,522
已付香港利得稅		(69,809)	(77,157)
已退回香港利得稅		53,619	87
經營活動所得之現金淨值		536,116	534,452
投資活動			
已收利息		9,462	17,379
收購投資物業之付款		(16,826)	(400)
有關投資物業開支之付款		(11,573)	(52,721)
購入其他固定資產之付款		(88)	—
購入債務證券之付款		(91,995)	—
贖回已到期債務證券所收款項		66,674	19,527
初定於三個月後到期之銀行存款(增加)/減少		(264,415)	66,043
投資活動(所用)/所得之現金淨值		(308,761)	49,828
融資活動			
已支付予基金單位持有人之分派		(434,313)	(451,536)
回購基金單位之付款		(5,957)	(4,471)
新增銀行借款所收款項	16(b)	1,523,196	600,000
發行中期票據所收款項	16(b)	297,525	—
銀行借款償還	16(b)	(1,655,000)	(600,000)
已付利息	16(b)	(85,224)	(109,919)
已付其他借貸成本	16(b)	(8,148)	(2,880)
融資活動所用之現金淨值		(367,921)	(568,806)
現金及現金等值物(減少)/增加淨值		(140,566)	15,474
年初現金及現金等值物	16(a)	373,920	358,467
外幣兌換率變動之影響		19	(21)
年終現金及現金等值物	16(a)	233,373	373,920

第126頁至第162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號大新金融中心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或可供提早採納。

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。

(b) 綜合財務報表之編製基準

截至2021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。

2 重要會計政策(續)

(b) 綜合財務報表之編製基準(續)

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))。

(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))。

2 重要會計政策 (續)

(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。

(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。

(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分經濟利益之情況下，則其已擁有對已識別資產之控制權。

2 重要會計政策(續)

(j) 租賃資產(續)

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，分配合約代價款予每個組成部分。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))。

(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。

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)

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。

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。

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

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。

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。

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：

	2021年			2020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	329,151	316,317	645,468	345,636	343,232	688,868
—停車場收入	4,192	28,251	32,443	3,742	30,452	34,194
—租金相關收入	59,049	62,336	121,385	66,066	65,435	131,501
	392,392	406,904	799,296	415,444	439,119	854,563
物業營運開支	(72,162)	(87,481)	(159,643)	(75,123)	(94,734)	(169,857)
物業收入淨額	320,230	319,423	639,653	340,321	344,385	684,706
行政開支	(51,271)	(43,861)	(95,132)	(52,825)	(46,472)	(99,297)
分部業績	268,959	275,562	544,521	287,496	297,913	585,409
投資物業公允價值之 減少淨值	(171,958)	(433,202)	(605,160)	(483,869)	(658,975)	(1,142,844)
計息負債之財務成本			(93,735)			(120,444)
所得稅			(75,866)			(80,077)
利息收入			8,447			17,091
未能分配之淨開支			(11,884)			(10,529)
除稅後及未計與基金單位 持有人交易之虧損			(233,677)			(751,394)
折舊	2	15	17	5	15	20

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(續)

	2021年			2020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	10,089,505	8,343,833	18,433,338	10,238,011	8,764,634	19,002,645
衍生金融工具			–			63
其他財務資產			140,893			115,674
現金及銀行結餘			623,301			499,433
可退回稅項			67			53,893
遞延稅項資產			343			80
未能分配之資產			1,804			2,309
總資產			19,199,746			19,674,097
分部負債	(141,271)	(134,491)	(275,762)	(158,872)	(135,366)	(294,238)
衍生金融工具			(114,138)			(92,949)
銀行及其他借款			(4,400,790)			(4,239,481)
應付稅項			(70,152)			(77,007)
遞延稅項負債			(205,107)			(192,139)
未能分配之負債			(9,544)			(7,127)
總負債(不包括基金單位 持有人應佔資產淨值)			(5,075,493)			(4,902,941)
年內產生之資本開支	11,561	17,778	29,339	52,045	910	52,955

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：

	2021年 千元	2020年 千元
租金收入(附註)	645,468	688,868
停車場收入	32,443	34,194
租金相關收入	121,385	131,501
	799,296	854,563

附註：包括根據租戶業務收益計算的額外租金\$1,137,000元(2020年：1,024,000元)。

5 物業營運開支

	2021年 千元	2020年 千元
樓宇管理費用	59,705	61,307
物業管理人費用(附註)	46,015	51,882
地稅及差餉	29,111	33,413
市場推廣及宣傳開支	5,352	5,632
停車場營運成本	6,695	6,542
其他直接成本	12,765	11,081
	159,643	169,857

附註：於截至2021年6月30日止年度，物業管理人就因應本集團而產生之員工成本所獲償還之金額豁免其中2,894,000元（2020年：無），反映從香港特別行政區政府設立之「保就業」計劃所收取之補貼。

6 其他收入

	2021年 千元	2020年 千元
銀行利息收入	2,792	11,572
債務證券之利息收入	5,655	5,519
其他	534	—
	8,981	17,091

7 除稅前及未計與基金單位持有人交易之虧損

除稅前及未計與基金單位持有人交易之虧損已扣除/(計入)下列各項：

	2021年 千元	2020年 千元
(a) 計息負債之財務成本		
銀行及其他借款利息	86,379	107,718
其他借貸成本	6,197	5,298
	92,576	113,016
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	218	6,303
—非有效現金流量對沖之公允價值虧損淨額	941	1,125
	1,159	7,428
	93,735	120,444

其他借貸成本為各項融資費用和銀行及其他借款之債務建立費用以及發行中期票據之折讓的攤銷。

綜合財務報表附註 (續)

(以港幣列示)

7 除稅前及未計與基金單位持有人交易之虧損(續)

除稅前及未計與基金單位持有人交易之虧損已扣除/(計入)下列各項：(續)

	2021年 千元	2020年 千元
(b) 其他項目		
管理人費用	92,531	96,213
物業管理人費用(附註(i)及(iii))	46,015	51,882
受託人酬金及費用	4,621	4,715
核數師酬金		
— 審核服務	2,002	2,002
— 其他服務	497	497
應付總估值師估值費用	411	502
法律及其他專業費用	5,087	3,216
物業代理佣金	2,763	1,387
銀行手續費	337	315
外匯淨(收益)/虧損	(265)	816

附註：

- (i) 包括租賃佣金11,674,000元(2020年：12,086,000元)。
- (ii) 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。
- (iii) 截至2021年6月30日止年度，五大供應商佔總購置項目或服務之61.0%(2020年：64.7%)，其中最大供應商佔40.4%(2020年：43.2%)。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：

	2021年 千元	2020年 千元
本期稅項－香港利得稅		
本年準備	63,535	67,513
過往年度準備多計	(374)	(636)
	63,161	66,877
遞延稅項		
暫時性差異之產生及撥回	12,705	13,200
	75,866	80,077

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。

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2013/14年課稅年度。本集團已就該等發出之額外利得稅評稅向稅務局提交反對通知書。

至於該附屬公司，如上一財政年度之年報所披露，稅務上訴委員會已於2019年6月就有關稅務局副局長不允許扣減管理費的決定提出之上訴進行聆訊。於2020年11月30日，稅務上訴委員會作出決定(「上訴委員會之決定」)，裁定該附屬公司之上訴得直，確定相關之評稅應作出修訂以允許管理費之扣減。稅務局並無就上訴委員會之決定提出上訴。

於2021年6月30日，稅務局已就本集團的附屬公司之所有相關額外利得稅評稅作出修訂，以允許管理費、物業管理費以及租賃佣金之稅務扣減。就作出之額外評稅而購買之儲稅券總額53.5百萬元已從稅務局全數贖回。

(b) 稅項支出與會計虧損按適用稅率計算之對賬：

	2021年 千元	2020年 千元
除稅前及未計與基金單位持有人交易之虧損	(157,811)	(671,317)
除稅前及未計與基金單位持有人交易之虧損之名義稅項， 按適用稅率計算	(26,204)	(110,932)
不可扣稅支出之稅務影響	111,894	195,308
非應課稅收入之稅務影響	(7,472)	(2,709)
本年度未確認稅項虧損之稅務影響	10	42
確認/終止確認其他暫時性差異之稅務影響	(320)	16
過往年度未確認稅項虧損於本年度確認之稅務影響	(1,467)	(963)
過往年度未確認稅項虧損於本年度使用之稅務影響	(201)	(49)
過往年度準備多計	(374)	(636)
實際稅項支出	75,866	80,077

綜合財務報表附註 (續)

(以港幣列示)

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負債/(資產)及年內之變動如下：

遞延稅項產生於：	超出相關 折舊免稅額 千元	稅務虧損 千元	總計 千元
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
於2020年7月1日	195,720	(3,661)	192,059
於損益內扣除/(計入)	13,143	(438)	12,705
於2021年6月30日	208,863	(4,099)	204,764
		2021年 千元	2020年 千元
代表：			
已確認之遞延稅項資產淨值		(343)	(80)
已確認之遞延稅項負債淨值		205,107	192,139
		204,764	192,059

(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39,820,000元(2020年：49,232,000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

截至2021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0.14元(2020年：0.45元)。未計與基金單位持有人交易之每基金單位基本虧損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233,677,000元(2020年：751,394,000元)及年內已發行基金單位之加權平均數目1,666,146,965個基金單位(2020年：1,655,646,380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並無潛在攤薄，故並無列示截至2020年及2021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。

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
於2020年7月1日	286	18,918,000	18,918,286
添置(附註(c))	88	28,860	28,948
公允價值之減少	–	(605,160)	(605,160)
於2021年6月30日	374	18,341,700	18,342,074
代表：			
成本	374	–	374
估值 – 2021年	–	18,341,700	18,341,700
	374	18,341,700	18,342,074
累計折舊：			
於2019年7月1日	244	–	244
本年撥備	20	–	20
於2020年6月30日	264	–	264
於2020年7月1日	264	–	264
本年撥備	17	–	17
於2021年6月30日	281	–	281
賬面淨值：			
於2021年6月30日	93	18,341,700	18,341,793
於2020年6月30日	22	18,918,000	18,918,022

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2020年及2021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，具備對所估物業之地區及類別的近期經驗)於2021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2020年及2021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。

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：

	2021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	14.7元至43.4元	3.3%至3.8%	87.9%至100%
— 零售	13.9元至134.1元	3.1%至4.4%	77.5%至100%

	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%

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。

(b) 投資物業之公允價值分析如下：

	2021年 千元	2020年 千元
香港		
— 長期租約	8,680,300	8,783,400
— 中期租約	9,661,400	10,134,600
	18,341,700	18,918,000

(c) 已包括收購投資物業17,226,000元(2020年：無)。

(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。

綜合財務報表附註 (續)

(以港幣列示)

12 衍生金融工具

	2021年			2020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、利率基準掉期 及跨貨幣利率掉期 — 現金流量對沖						
短期部分	—	(52,964)	(52,964)	63	(30,010)	(29,947)
長期部分	—	(61,174)	(61,174)	—	(62,939)	(62,939)
	—	(114,138)	(114,138)	63	(92,949)	(92,886)

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」)，對沖有關其浮動利率定期貸款之利率風險。

本集團亦採用一項跨貨幣利率掉期，對沖有關其以日元計值的浮動利率定期貸款之利率風險及外匯風險。

截至2021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120,000元(2020年：1,656,000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2021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941,000元(2020年：1,125,000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98,000元(2020年：4,647,000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2021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、基準掉期以及跨貨幣利率掉期之累計未變現淨虧損為110,567,000元(2020年：90,474,000元)。

於2021年6月30日，本集團持有之利率掉期之總名義金額為2,700,000,000元(2020年：3,700,000,000元，附加基準掉期之名義金額則為300,000,000元)及跨貨幣利率掉期之名義金額為513,196,000元(2020年：無)。該等掉期將於2022年9月至2027年10月(2020年：2020年8月至2025年10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。

13 其他財務資產

	2021年 千元	2020年 千元
以攤銷成本計量之財務資產		
債務證券		
– 於香港上市	79,262	85,950
– 於香港以外上市	51,513	19,511
– 非上市	10,118	10,213
	140,893	115,674

14 其他非流動資產

該結餘為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及與收購投資物業相關所支出之款項(如適用)。

15 貿易及其他應收款項

	2021年 千元	2020年 千元
應收租金	46,569	37,339
按金及預付款項	5,571	8,473
其他應收款項	2,017	1,938
應收關連公司款項	789	1,170
	54,946	48,920

包括未攤銷之免租利益和租金寬減、按金及預付款項29,953,000元(2020年：13,298,000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：

	2021年 千元	2020年 千元
即期	39,103	26,861
逾期一個月內	4,033	6,584
逾期一個月以上及至三個月	1,697	2,664
逾期三個月以上及至六個月	920	677
逾期超過六個月	816	553
	46,569	37,339

綜合財務報表附註 (續)

(以港幣列示)

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：

	2021年 千元	2020年 千元
初定於三個月內到期之銀行存款	194,843	328,541
銀行存款及現金	38,530	45,379
載於綜合現金流量表之現金及現金等值物	233,373	373,920
初定於三個月後到期之銀行存款	389,928	125,513
載於綜合財務狀況表之現金及銀行結餘	623,301	499,433

(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。

	銀行及 其他借款 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

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)

	銀行及 其他借款 千元 (附註19)	應付利息 千元	總額 千元
於2020年7月1日	4,239,481	1,488	4,240,969
源自融資現金流量之變動：			
新增銀行借款所收款項	1,523,196	—	1,523,196
發行中期票據所收款項	297,525	—	297,525
銀行借款償還	(1,655,000)	—	(1,655,000)
已付其他借貸成本	(8,148)	—	(8,148)
已付利息	—	(85,224)	(85,224)
源自融資現金流量之變動總額	157,573	(85,224)	72,349
非現金變動：			
利息支出(附註7(a))	—	86,379	86,379
其他借貸及相關成本	3,736	—	3,736
非現金變動總額	3,736	86,379	90,115
於2021年6月30日	4,400,790	2,643	4,403,433

17 租戶按金

租戶按金包括預期可於一年後償還之125,430,000元(2020年：120,331,000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

	2021年 千元	2020年 千元
應付賬款及應計費用	41,145	32,221
應付管理人費用(附註26(b)(ii))	22,102	20,802
應付關連公司款項	8,146	7,440
	71,393	60,463

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1,115,000元(2020年：1,014,000元)，該款項於30日內到期。

綜合財務報表附註 (續)

(以港幣列示)

19 銀行及其他借款

	2021年 千元	2020年 千元
銀行貸款(附註(ii))		
— 有抵押	2,301,693	2,623,610
— 無抵押	1,804,003	1,615,871
	4,105,696	4,239,481
中期票據		
— 無抵押(附註(ii))	295,094	—
	4,400,790	4,239,481

銀行及其他借款須於下列期間內償還：

	2021年 千元	2020年 千元
一年內	2,002,645	1,642,614
一年後但於兩年內	597,786	2,000,282
兩年後但於五年內	1,290,772	596,585
五年後	509,587	—
	2,398,145	2,596,867
	4,400,790	4,239,481

附註：

(i) 本集團已訂立利率掉期、基準掉期及跨貨幣利率掉期安排，詳情載於附註12。

銀行借款全數由受託人(以陽光房地產基金之受託人身份)及在若干情況下連同Sunlight REIT Holding Limited(本集團所有附屬公司之控股公司)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2021年6月30日之公允價值為10,445,300,000元(2020年：10,734,400,000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。

(ii) 本集團備有美金1,000,000,000元(2020年：美金1,000,000,000元)之中期票據計劃。於2021年6月30日，Sunlight REIT MTN Limited已根據中期票據計劃發行名義金額300,000,000元之票據(2020年：無)，固定票據年息率為2.00%。該等票據由受託人(以陽光房地產基金之受託人身份)作出擔保。

(iii) 於報告期間結束時，銀行及其他借款之實際利率為年利率2.10%(2020年：年利率1.99%)。

(iv) 於2021年6月30日，本集團之非承諾循環信貸安排600,000,000元(2020年：600,000,000元)尚未提取。

20 已發行基金單位

	基金單位數目	
	2021年	2020年
於年初	1,661,429,036	1,651,723,079
年內之變動		
— 發行基金單位	12,204,448	10,705,957
— 回購基金單位	(1,500,000)	(1,000,000)
於年終	1,672,133,484	1,661,429,036

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
2021年			
2020年4月1日至2020年6月30日	3.922	11,921	3,039,588
2020年7月1日至2020年9月30日	3.710	11,869	3,199,200
2020年10月1日至2020年12月31日	3.756	11,660	3,104,221
2021年1月1日至2021年3月31日	4.084	11,686	2,861,439
		47,136	12,204,448
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

根據基金單位持有人授予管理人之一般授權，截至2021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1,500,000個基金單位(2020年：1,000,000個基金單位)，總代價為5,937,000元(2020年：4,456,000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	
2021年				
回購之月份				
2020年11月	800,000	3.68	3.60	2,919
2021年5月	700,000	4.33	4.29	3,018
	1,500,000			5,937
回購費用總額				20
				5,957

綜合財務報表附註 (續)

(以港幣列示)

20 已發行基金單位(續)

回購基金單位之詳情載列如下：(續)

2020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	
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

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、利率及貨幣風險。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。

由於大部分債務證券工具已獲得若干信貸評級機構評定為具投資級別，或債務證券乃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賒賬期。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。

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：

	2021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	
銀行及其他借款	2,045,461	624,158	1,349,797	517,675	4,537,091	4,400,790
租戶按金	76,135	76,224	32,249	16,957	201,565	201,565
應付賬款及應計費用	41,145	—	—	—	41,145	41,145
應以現金支付之管理人費用	10,541	—	—	—	10,541	10,541
應付關連公司款項	8,146	—	—	—	8,146	8,146
	2,181,428	700,382	1,382,046	534,632	4,798,488	4,662,187
按淨額結算衍生工具：						
持有作現金流量對沖工具之 利率掉期及跨貨幣利率 掉期合約	52,842	45,050	50,900	10,220	159,012	
	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	
銀行及其他借款	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	

21 金融工具之財務風險管理及公允價值(續)

(c) 利率及貨幣風險

本集團之利率及貨幣風險源自計息負債。按浮動利率籌集之若干借款讓本集團面對現金流量利率風險，而其中一項以日元計值之借款則讓本集團面對貨幣風險。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)及背對背日元兌港元跨貨幣利率掉期管理現金流量利率風險及外匯風險。該等利率掉期及跨貨幣利率掉期安排之經濟效應為將浮息借款轉換成定息借款。根據利率掉期及跨貨幣利率掉期，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，以及以固定匯率償還外幣借款的本金。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、基準掉期及跨貨幣利率掉期之詳情載於附註12。

敏感度分析

於2021年6月30日，倘若利率上升/下降10個基點(2020年：上升100個基點/下降10個基點)而其他所有可變因素維持不變，除稅後及未計與基金單位持有人交易之虧損將約增加/減少0.8百萬元(2020年：增加17.1百萬元/減少1.7百萬元)，此乃因浮動利率借款之利息支出增加/減少所致；而基金單位持有人應佔資產淨值將約增加9.3百萬元/減少9.2百萬元(2020年：增加74.6百萬元/減少7.6百萬元)，主要由於上述現金流量對沖之公允價值增加/減少所致。

於2021年6月30日，如日元兌港元升值/貶值5%，將增加/減少基金單位持有人應佔資產淨值26.2百萬元，此乃由於上述現金流量對沖之公允價值增加/減少所致。

上述敏感度分析乃假設利率及匯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，該利率變動之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2020年及2021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、基準掉期及跨貨幣利率掉期(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2020年及2021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、基準掉期及跨貨幣利率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

本集團按攤銷成本列賬之金融工具之賬面值與其於2020年及2021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、基準掉期及跨貨幣利率掉期之公允價值按估計未來現金流量之現值計算。

綜合財務報表附註 (續)

(以港幣列示)

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50% (2020年：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2021年6月30日，陽光房地產基金之總借款佔其總資產值23.0% (2020年：21.6%)。

23 資本承擔

於2021年6月30日尚未於綜合財務報表內計提之資本承擔如下：

	2021年 千元	2020年 千元
已訂約	6,175	14,108
經批准但尚未訂約	17,378	8,154
	23,553	22,262

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(2020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。

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：

	2021年 千元	2020年 千元
一年內	558,763	558,588
一年後但二年內	317,064	341,760
二年後但三年內	152,067	141,412
三年後但四年內	73,091	68,126
四年後但五年內	64,562	64,041
五年後	179,297	237,447
	1,344,844	1,411,374

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」)	陽光房地產基金之主要基金單位 持有人及其聯繫人
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」)	陽光房地產基金之主要基金單位 持有人及其聯繫人
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」)	受託人之聯繫人
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 其聯繫人(附註(v))

綜合財務報表附註 (續)

(以港幣列示)

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

	2021年 千元	2020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	10,922	12,279
— 滙豐集團	20,906	23,855
— 香港中華基督教青年會(「青年會」)(附註(v)及(vii))	—	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	(16,715)	(17,279)
已付/應付下列人士之設施租賃開支(附註(i))：		
— 恒基地產集團	(120)	(103)
管理人費用(附註(ii))	(92,531)	(96,213)
物業管理人費用(附註(iii))	(46,015)	(51,882)
受託人酬金及費用(附註(iv))	(4,622)	(4,716)
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 及其他手續費(附註(i))：		
— 滙豐集團	(8,880)	(41,260)
已付/應付或已收/應收下列人士之利率掉期及 基準掉期淨利息(支出)/收入(附註(i))：		
— 滙豐集團	(21,575)	1,274
已收/應收下列人士之銀行存款利息收入(附註(i))：		
— 滙豐集團	588	1,358
已付/應付下列人士之估值費用(附註(i)、(v)及(vi))：		
— 高力集團	(176)	(537)
已收/應收下列人士之推廣收入(附註(i))：		
— 恒基地產集團	2,592	3,256

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2020年6月16日，管理人已就截至2021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%。

- (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五份補充協議續期)(「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。

根據物業管理協議的第五份補充協議，自2021年7月1日起，物業管理人的其中一項權利已作以下修訂：

- 管理人與物業管理人可不時以書面形式雙方協定修改就市場推廣服務應付予物業管理人的佣金，惟修訂後的佣金比率不得超過上述相關的比率。
- (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) 於2020年12月4日，根據房地產基金守則(其修訂於同日生效)所定義，該等人士不再為本集團之關連人士。

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：(續)

- (vi) 由2020年7月1日至2020年12月3日已付/應付予高力集團之估值費用為176,000元(截至2020年6月30日止年度：537,000元)。
- (vii) 根據房地產基金守則於2020年12月4日修訂生效前之定義，青年會為管理人之董事之聯繫人，故此其為本集團之關連人士。於2020年7月1日至2020年12月3日期間，並無費用支付予青年會(截至2020年6月30日止年度：2,000元)。
- (viii) 除已付/應付予管理人、受託人及陽光房地產基金之總估值師的費用外，載於本附註26之所有上述重大相關人士交易亦構成《聯交所證券上市規則》下之關連交易/持續關連交易。

(c) 與關連人士/相關人士之結餘如下：

	2021年 千元	2020年 千元
應付下列人士款項淨額：		
— 恒基地產集團	(30,354)	(28,619)
— 滙豐集團(附註)	(518,935)	(1,121,439)
— 高力集團(附註26(b)(v))	—	(336)
附註：		
存放於滙豐集團之銀行存款及現金	38,207	161,586
應付予滙豐集團之銀行借款及利息	(550,631)	(1,275,344)
其他	(6,511)	(7,681)
	(518,935)	(1,121,439)

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。

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。

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2021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2021年6月30日止年度尚未生效之香港財務報告準則之修訂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。

	於下述日期 或以後開始的 會計期間生效
香港會計準則第16號「物業、廠房及設備：在擬定用途前之所得款項」之修訂	2022年1月1日
香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產：虧損性合約－履行合約之成本」之修訂	2022年1月1日
香港財務報告準則第3號「業務合併：參考概念框架」之修訂	2022年1月1日
香港財務報告準則2018年至2020年週期之年度改進	2022年1月1日

本集團正對該等修訂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將不會對綜合財務報表構成重大影響。

綜合財務報表附註 (續)

(以港幣列示)

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
陽光房地產金融資 (2020)有限公司	香港	1股	—	100	提供財務功能
Sunlight REIT MTN Limited	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

除Sunlight REIT MTN Limited已發行中期票據(詳列於附註19)外，並無其他附屬公司發行任何債務證券。

表現概覽

(以港幣列示，除另有列明者外)

	附註	2021年	2020年	2019年	2018年	2017年
於6月30日：						
資產淨值(百萬元)		14,124	14,771	15,992	14,857	13,899
每基金單位資產淨值		8.45	8.89	9.68	9.03	8.49
市場資本值(百萬元)		7,508	6,397	9,894	8,917	8,385
截至6月30日之年內：						
最高基金單位成交價		4.65	6.35	6.10	5.61	5.25
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		3.29	3.19	4.66	4.98	4.38
基金單位成交價較每基金單位 資產淨值之最高折讓率(%)		61.1	64.1	51.9	44.9	48.4
基金單位收市價		4.49	3.85	5.99	5.42	5.12
每基金單位分派(仙)	2	25.6	26.8	27.3	26.5	33.0
派發比率(%)	2	97.5	95.2	96.4	96.7	124.3
每基金單位之分派收益率(%)	3	5.7	7.0	4.6	4.9	6.4

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。

財務日誌

2020/21年財政年度

中期業績公佈	2021年2月4日
刊發中期報告	2021年2月24日
中期分派之除淨日期	2021年2月25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	2021年3月1日至2021年3月3日 (包括首尾兩天)
中期分派 每基金單位12.5港仙	2021年3月12日
全年業績公佈	2021年9月7日
末期分派之除淨日期	2021年9月23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	2021年9月27日至2021年9月29日 (包括首尾兩天)
刊發年報	2021年10月5日
末期分派 每基金單位13.1港仙	2021年10月8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	2021年11月5日至2021年11月10日 (包括首尾兩天)
基金單位持有人週年大會	2021年11月10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
大新金融中心 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
執業會計師及
註冊公眾利益實體核數師

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
星展銀行有限公司(香港分行)
香港上海滙豐銀行有限公司
三菱UFJ銀行
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

* 根據房地產基金守則第 6.10 條，高力國際物業顧問(香港)有限公司須於 2021 年 8 月 31 日前退任為陽光房地產基之總估值師。世邦魏理仕有限公司已獲受託人委任替補該空缺，並於 2021 年 9 月 1 日起生效。

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

