

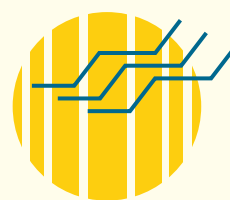
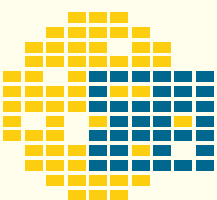
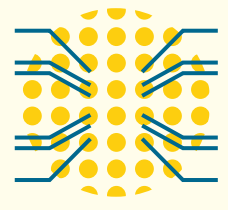
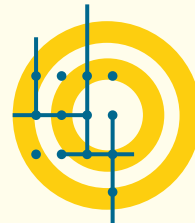
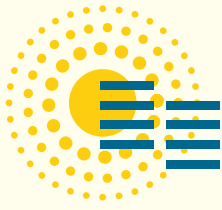
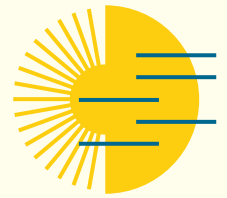
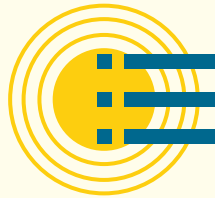
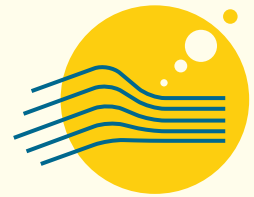


陽光房地產基金

股票代碼：435

# 創建光輝未來

2021/22 年報



# 我們的物業



大新金融中心



上水中心購物商場



新都城一期物業



Strand 50



光華廣場物業



豐怡中心



文咸東街135商業中心物業



雲山大廈物業



富時中心



永樂街235商業中心



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



百利商業中心物業



耀星華庭物業

## 相關年度亮點

---

儘管2019冠狀病毒病第五波疫情在相關年度下半年嚴重窒礙商業營運，憑藉高租用率及嚴格成本控制，陽光房地產基金成功取得相對穩定的營運業績。

---

中型寫字樓及餐飲食肆租戶的殷切租賃需求是相關年度內的亮點，有助整體物業組合達致理想的續租率。

---

成功落實多項可持續發展表現掛鈎貸款，展現陽光房地產基金的信貸實力及其對可持續發展的堅定承諾。

## 物業評估價值 (港幣百萬元)

2022年6月30日 **18,095**

2021年6月30日 18,342

## 收益 (港幣百萬元)

2021/22年財政年度 **802.9**

2020/21年財政年度 799.3

## 物業收入淨額 (港幣百萬元)

2021/22年財政年度 **641.9**

2020/21年財政年度 639.7

## 每基金單位分派 (港仙)

2021/22年財政年度 **25.0**

2020/21年財政年度 25.6

## 每基金單位資產淨值 (港幣)

2022年6月30日 **8.36**

2021年6月30日 8.45

## 資產負債比率 (%)

2022年6月30日 **23.3**

2021年6月30日 23.0

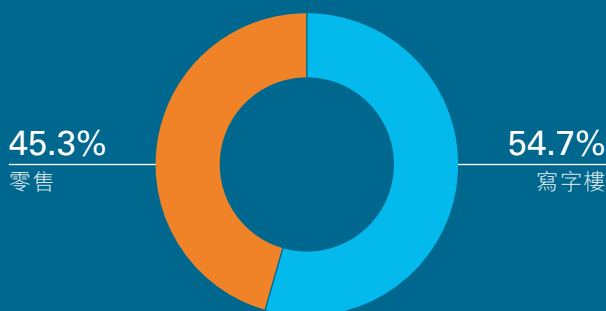
## 自上市以來 投資者之 年度化總回報

# 9.7%



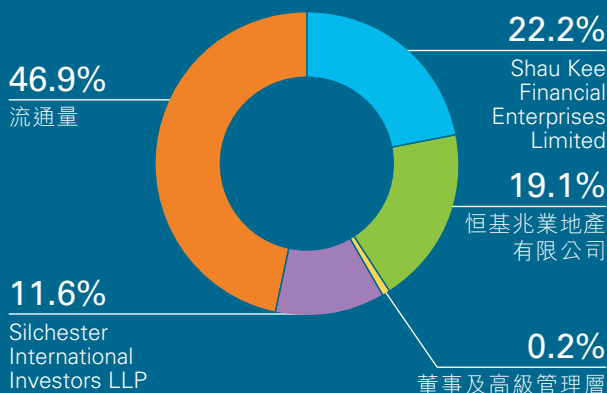
## 物業組合之構成 (按評估值)

(2022年6月30日)



## 基金單位持有架構

(2022年6月30日)





# 目錄

## 概覽

2	關於我們：企業簡介
4	主席報告書
6	行政總裁報告
10	物業組合概覽

## 管理層討論及分析

12	物業組合數據
14	業務回顧
24	財務回顧

## 企業管治

28	環境、社會及管治報告
70	董事會及高級管理層
76	企業管治報告
99	關連人士交易
104	權益披露

## 財務及其他資料

106	估值報告
124	受託人報告
125	獨立核數師報告
130	綜合財務報表
179	表現概覽
180	財務日誌
181	公司資料

---

## 前瞻性陳述

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

## 關於我們：企業簡介



### 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。

陽光房地產基金自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2022年6月30日約為港幣6,138百萬元。

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。於2022年6月30日，陽光房地產基金之總估值師世邦魏理仕有限公司(「**總估值師**」)就其物業組合的估值為港幣18,095.2百萬元，寫字樓與零售物業分別佔該估值的54.7%及45.3%。



### 管理層

管理人的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(「**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。

管理人及物業管理人均為恒基兆業地產有限公司(「**恒基地產**」)之間接全資附屬公司。



## 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該等目標：

### 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

管理人物色收購可提供收益的投資物業，並具潛力以提高分派收益率、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，以支持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健的業務管理架構，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。



## 文化

良好及健康的企業文化可以強化陽光房地產基金的可持續發展架構，使其更具韌性以及在最困難的時期都能蓬勃發展。

**管理人因而致力培養及維護穩健的企業管治文化，具備高度的專業誠信及道德價值，同時培育有關對環境及持份者的關懷、學習及責任的文化。**

陽光房地產基金的企業文化涵蓋四大核心價值，包括：

問責

關懷

創新

誠信

詳情請參閱載於第 78 頁之「企業管治報告」。



● 考慮到整個相關年度本地及海外受到多重衝擊，  
陽光房地產基金的表現尚算穩健。●

歐肇基  
主席

本人謹代表董事會提呈陽光房地產基金截至2022年6月30日止年度（「**相關年度**」）的財務業績。

與早前作出的經濟預測相反，全球通脹壓力已證實更為嚴峻及持久，引發各主要中央銀行推出一系列的加息措施，觸動企業、投資者及消費者的緊張情緒。此為香港帶來額外的挑戰，其本地經濟本來已因2022年年初爆發的2019冠狀病毒病第五波疫情而變得疲弱。

儘管面對難以應付的挑戰，陽光房地產基金相關年度之物業收入淨額仍較去年錄得輕微改善0.4%至港幣641.9百萬元，年度可分派收入略為下降1.7%至港幣431.1百萬元，反映相關年度溫和上升的利息支出。

董事會已通過派發末期分派每基金單位12.8港仙。連同中期分派每基金單位12.2港仙，相關年度的每基金單位分派合共為25.0港仙。派發比率為97.4%，相對2020/21年財政年度之97.5%。

於2022年6月30日，總估值師就陽光房地產基金的物業組合估值為港幣18,095.2百萬元，較去年回落1.3%。其資產淨值因而輕微下降0.5%至港幣14,051.4百萬元，或每基金單位港幣8.36元（2021年6月30日：每基金單位港幣8.45元）。

## 自上市以來之 複合年增長



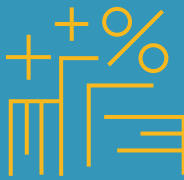
物業收入  
淨額

5.6%



資產  
淨值

6.4%



考慮到整個相關年度本地及海外受到多重衝擊，陽光房地產基金的表現尚算穩健。此乃有賴於多年來透過持續投資以提升資產質素、與現有及潛在租戶保持積極溝通，以及審慎的財務管理所奠定的堅穩基礎，在全球各地中央銀行以往採取高度寬鬆的貨幣政策急速轉向的情況下，審慎的財務管理顯得尤其重要。

展望未來，在聯繫匯率制度下，香港在短期內不得不跟隨美國的步伐進入加息週期。儘管如此，鑒於銀行體系內適度的流動性緩衝以及資本外流情況可控，預期香港整體的信貸環境可保持大致不變，此舉應有助穩定經濟。

與此同時，我們樂見香港特別行政區政府（「政府」）放寬部分社交距離限制；然而，香港能否在可見未來制定可促進及鼓勵恢復商務旅遊以及旅客活動（尤其訪港旅遊）的疫情防控策略，則尚待觀察。

面對瞬息萬變的外圍環境，我們將不斷提升陽光房地產基金屹立於逆境中的能力。與此同時，我們的環境、社會及管治舉措中，部分涉及採用環保及節能方案，應與我們推動節約能源的努力不謀而合。我們亦將透過有效的資本管理策略，致力保持財務靈活性。

本人再次衷心感謝董事會同寅、管理團隊及全體員工，彼等之努力不懈、堅毅不屈以及忠誠可靠，讓我們在應對各種挑戰時，將眾多的局限性轉化為可能性。本人期盼來年繼續與彼等保持緊密的夥伴關係。

### 歐肇基

主席

2022年9月6日



- 過去數年連串外部具挑戰性的事件亦提高我們的適應力及處理未知事情的敏睿度。憑藉堅定的毅力以及團隊合作精神，我們將致力創建更美好的未來。●

吳兆基  
行政總裁

我們於中期報告內已強調，宏觀環境的不確定性將會繼續存在；但回顧過去，相關年度下半年的挑戰較預期更具破壞性，因此對陽光房地產基金的全年業績構成更大壓力。

由於內地房地產市場陷入困境及若干界別如科技行業之監管審查愈趨嚴格，中國經濟面臨增長風險，而其應對疫情的堅決取態進一步延長全球供應鏈瓶頸，深化俄烏戰爭爆發所引致的通脹困境。與此同時，美國聯邦儲備局及大多數其他中央銀行已撤回貨幣刺激政策並提高利率，收益率曲線趨平並向上移動，顯示急速收緊的金融狀況。債券及股票價格因而漸趨下行，並削弱市場氣氛。

## 營運表現

零售業於2021年年底初現復甦，惟為遏止具高度傳染力的Omicron變種病毒的傳播而採取嚴格的抗疫措施，於2022年1月至4月期間再次延伸香港經濟低迷的困局。隨著本地消費受到打擊，零售物業的租賃活動亦遭受嚴重影響。此外，我們向主要受影響行業之租戶提供額外租金寬減，而根據政府推出的「暫緩追討欠租安排」，大部分零售行業租戶獲准延遲支付租金。於2022年6月30日，陽光房地產基金零售物業組合的整體租用率為94.5%，而去年則為96.5%。相關年度續租租金負增長為5.0%。



香港零售業銷貨額  
(2022年1月至6月)

**(2.6)%** 按年



香港失業率  
(2022年4月至6月)

**4.8%**

來源：政府統計處

鑒於全球營商環境不明朗，寫字樓市場的表現亦強差人意，香港甲級寫字樓的平均空置率於相關年度徘徊於10%<sup>附註</sup>。陽光房地產基金寫字樓物業組合的整體租用率於2022年6月30日為94.8%（2021年6月30日：92.4%），相關年度續租租金負增長為5.5%。

在多重挑戰下，陽光房地產基金具韌力的營運表現充分反映其物業組合的穩健性。相關年度的亮點來自中型租戶就寫字樓擴充及升級的殷切需求。Strand 50與富時中心令人滿意的表現就是最佳例證。與此同時，豐怡中心就重新出租其零售銀行租戶遷出後空置區域取得良好進展，隨著成功與一家馳名甜品店簽訂地舖租約，其租用率於2022年8月回升至接近85%。

### 資本管理

陽光房地產基金於相關年度到期之定期貸款的再融資安排已順利完成。於2022年6月為港幣500百萬元的利率掉期平倉後，目前其總借貸約68%已鎖定為固定利率，在緊縮的信貸環境下屬相對理想的對沖狀況。

### 環境、社會及管治成果

我們繼續積極推行陽光房地產基金的可持續發展議程。其中，我們在綠色建築認證方面取得顯著進展，就所管理的物業（以可出租面積計算）中，接近80%於2022年6月30日已獲得建築環保評估協會有限公司（綜合或自選評估計劃）認可，而去年則為30.4%。

與此同時，相關年度已完成合共港幣1,300百萬元可持續發展表現掛鈎貸款，提高其佔陽光房地產基金總借貸的比例至逾60%，符合中期報告內提及的預期目標。我們感謝銀行合作夥伴一直以來的支持，以全面配合落實陽光房地產基金的可持續發展策略。

### 前景

由於主要經濟體的政策制定者以進取的貨幣緊縮政策抗衡通貨膨脹，全球經濟會否放緩甚或衰退將成為短期內的主要憂慮。更甚者，由於供應方面的限制加上地緣政治衝突，能源及商品價格或會持續上漲，可能將全球帶進滯脹的局面。

附註：根據總估值師提供的統計數據。

儘管政府發放的消費券令本地零售業得到可喜的提振，消費者開支的持續復甦將取決於2019冠狀病毒病的發展情況以及相關社交聚會限制及邊境管制之公共衛生應對措施。雖然社區購物商場的租賃需求趨於穩定，租戶卻普遍變得更加謹慎，尤其就業務擴充而言。陽光房地產基金零售物業正目睹行業組合的轉變，其中餐飲食肆以及雜貨店舖更為願意續租或承租新店舖。

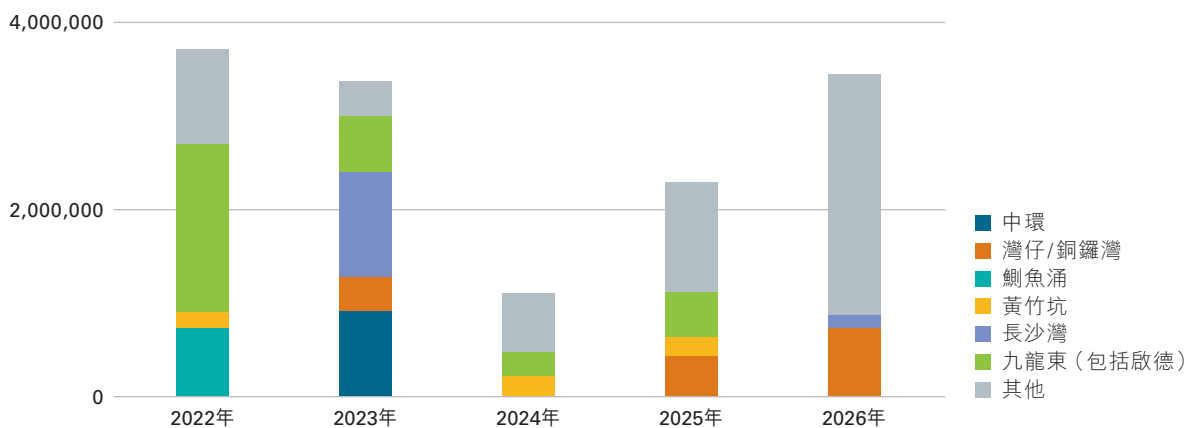
就寫字樓而言，市況似乎仍然對業主不利。在高空置率、大量新增寫字樓供應、跨國企業需求呆滯以及國內公司尚未恢復其較為進取的擴充模式等綜合因素影響下，租金表現將受限制。此外，在商業數碼化及持續在家工作安排的背景下，金融機構未來或會減少對工作空間的需求。

於2022/23年財政年度，分別佔寫字樓及零售可出租面積約36.8%及45.7%的租約將會到期。隨著租戶營運逐漸恢復穩定，我們希望可維持滿意的續租率，以及減低租金寬免的安排。然而，續租租金負增長可能仍會出現，尤以疫情前所訂立的租約而言。儘管如此，我們憑藉持續加強主動積極的管理及市場推廣，期望零售租用率可以逐步得到改善。

陽光房地產基金穩健的信貸狀況，展現於其23.3%適度的資產負債比率，亦有助其在緊縮的信貸環境中保持抗逆力。撇除不可預見的情況，我們對未來的貸款再融資活動，以及為收購而籌集額外資金的前景感到樂觀。與此同時，我們會繼續於資產增值措施方面作出謹慎投資。就此而言，新都城一期物業(「**新都城一期**」)的首階段翻新工程即將展開，範圍主要包括優化商場的主要公共設施及重新規劃商場上層的空間佈局，預算約為港幣20百萬元。我們亦將積極探索擴展陽光房地產基金物業組合的機遇。然而，鑒於融資成本上升，更高的投資回報將納入我們的考慮因素，以確保新收購項目能帶來收益持續增長。

### 香港甲級寫字樓供應

(平方呎實用面積)

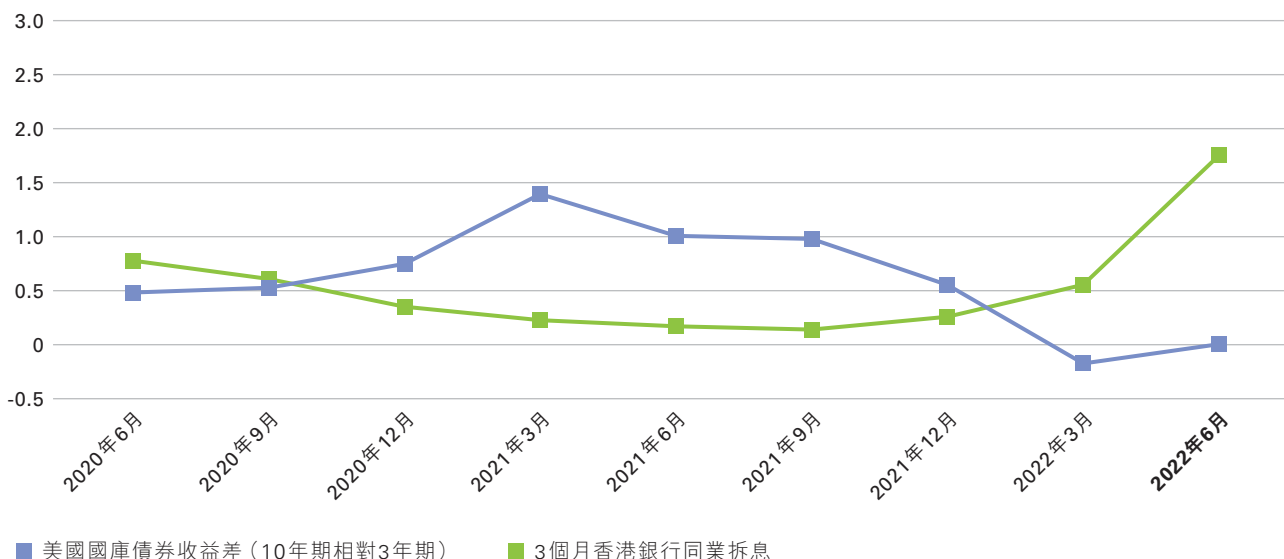


來源：世邦魏理仕有限公司



## 美國國庫債券收益差及香港銀行同業拆息

(%)



來源：彭博

## 後疫情時代展望

兩年多以來，我們無可避免地投放大量的管理時間及資源以應對反覆的2019冠狀病毒病疫情。在致力平衡各持份者裨益的同時，我們秉持以耐心、審慎及務實的態度持續向我們的策略目標進發。儘管現時預測冠狀病毒病最終於何時消退未免言之尚早，但隨著更高的疫苗接種率及具備有效的治療方案，以及假設並無出現致命的新變異病毒株，理應將目光放於疫情以外，何況新挑戰正在出現。

儘管宏觀環境的不確定因素應不會馬上消退；但亦不必過份悲觀。陽光房地產基金一直透過積極減持非核心資產、進行具回報的收購以及採取優化舉措提升主要物業的質素及價值，以強化其物業組合。審慎的資本管理策略進一步鞏固其防守性。過去數年連串外部具挑戰性的事件亦提高我們的適應力及處理未知事情的敏睿度。憑藉堅定的毅力以及團隊合作精神，我們將致力創建更美好的未來。

### 吳兆基

行政總裁

2022年9月6日

# 物業組合概覽

## 三大物業

- ① 大新金融中心
- ② 上水中心購物商場
- ③ 新都城一期物業

## 上環/中環寫字樓物業

- ④ Strand 50
- ⑤ 文咸東街 135 商業中心物業
- ⑥ 雲山大廈物業
- ⑦ 永樂街 235 商業中心

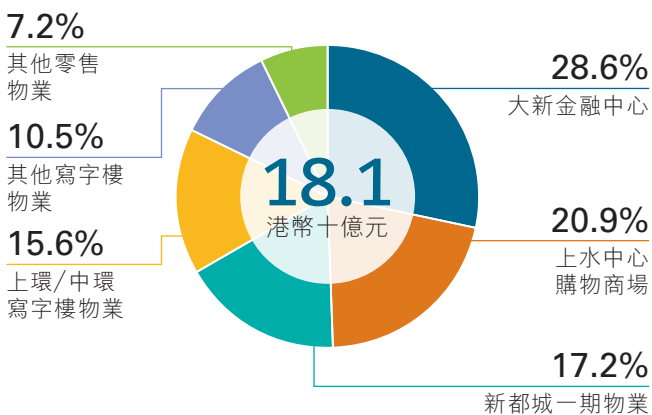
## 其他寫字樓物業

- ⑧ 豐怡中心
- ⑨ 富時中心
- ⑩ 渣華道 108 號商業中心
- ⑪ 安隆商業大廈
- ⑫ 新輝商業中心物業
- ⑬ 偉程商業大廈物業

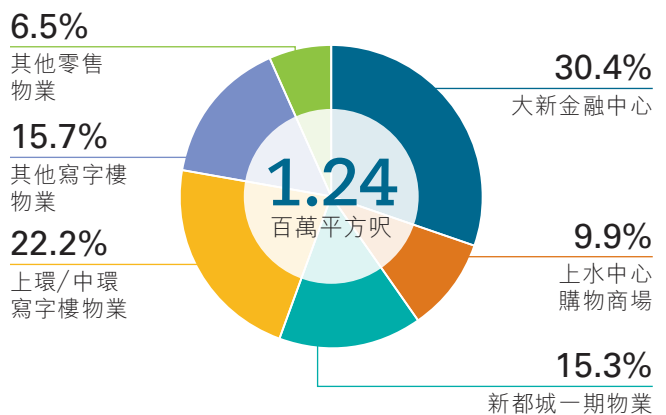
## 其他零售物業

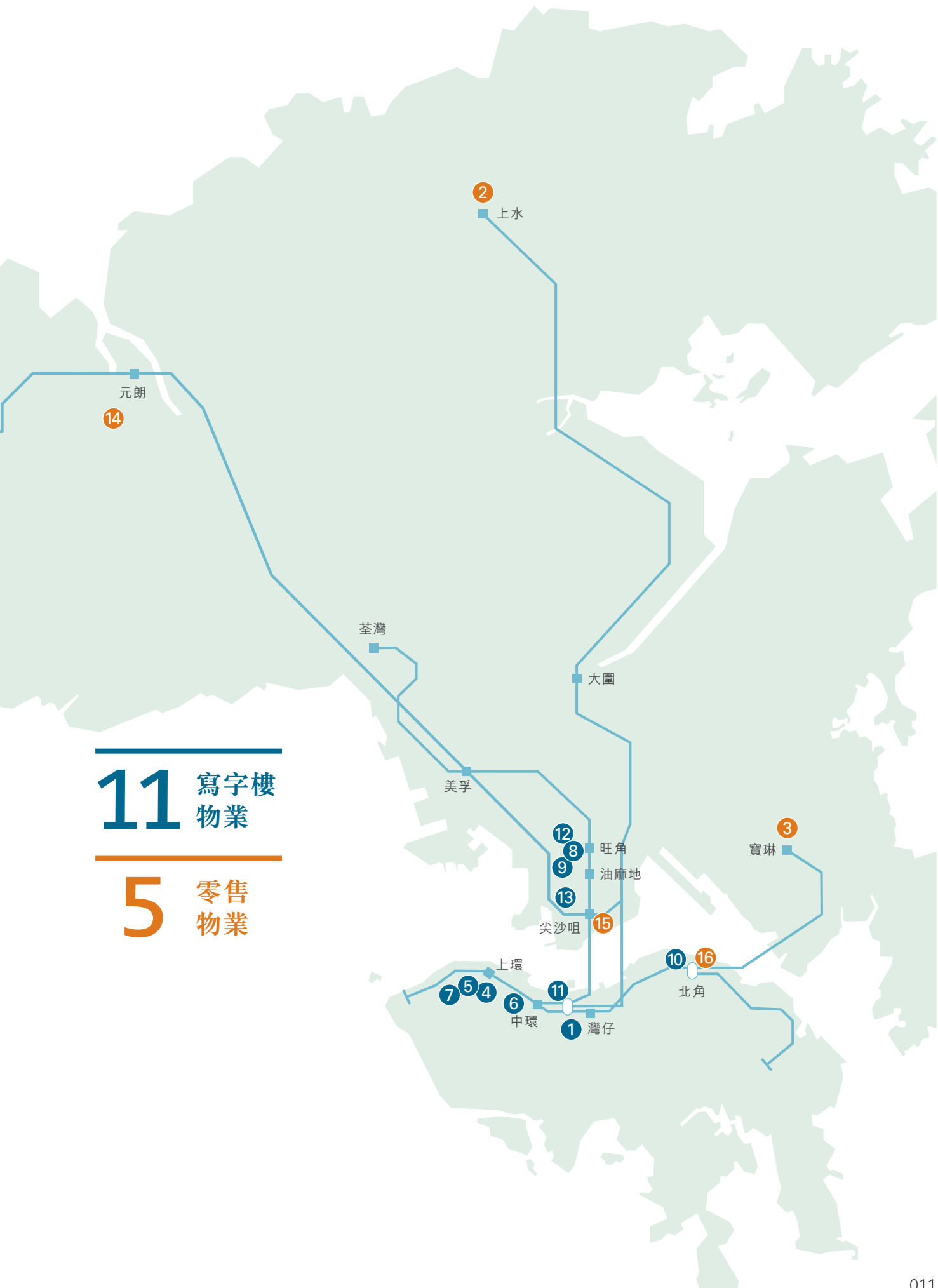
- ⑭ 光華廣場物業
- ⑮ 百利商業中心物業
- ⑯ 耀星華庭物業

## 估值



## 可出租面積





**11** 寫字樓  
物業

**5** 零售  
物業

## 物業組合數據

物業	物業概況						租約數目 於6月30日	
	位置	落成 年度	車位 數目	可出租面積 (平方呎)			2022年	2021年
				寫字樓	零售	總數		
<b>寫字樓</b>								
<b>甲級</b>								
大新金融中心 <sup>4</sup>	灣仔	1998	46	369,891	6,490	376,381	65	61
<b>乙級</b>								
Strand 50	上環	1998	0	108,506	9,403	117,909	68	67
豐怡中心	旺角	1981	0	23,024	11,627	34,651	17	16
文咸東街135商業中心物業	上環	2000	0	60,844	3,071	63,915	71	68
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	64
永樂街235商業中心	上環	2000	0	47,481	4,804	52,285	71	66
渣華道108號商業中心	北角	1998	0	35,694	2,229	37,923	38	36
安隆商業大廈	灣仔	1984	0	25,498	1,708	27,206	37	37
新輝商業中心物業	旺角	1998	0	23,817	2,334	26,151	47	48
偉程商業大廈物業	油麻地	1997	0	14,239	2,082	16,321	33	31
<b>小計/平均</b>			<b>46</b>	<b>787,935</b>	<b>56,688</b>	<b>844,623</b>	<b>535</b>	<b>518</b>
<b>零售</b>								
<b>新市鎮</b>								
上水中心購物商場	上水	1993	297	0	122,339	122,339	118	123
新都城一期物業	將軍澳	1996	452	0	188,889	188,889	112	115
光華廣場物業	元朗	1998	0	42,670	25,741	68,411	36	37
<b>市區</b>								
百利商業中心物業	尖沙咀	1982	0	0	7,934	7,934	21	22
耀星華庭物業	北角	2001	0	0	4,226	4,226	2	2
<b>小計/平均</b>			<b>749</b>	<b>42,670</b>	<b>349,129</b>	<b>391,799</b>	<b>289</b>	<b>299</b>
<b>總計/平均</b>			<b>795</b>	<b>830,605</b>	<b>405,817</b>	<b>1,236,422</b>	<b>824</b>	<b>817</b>

附註：

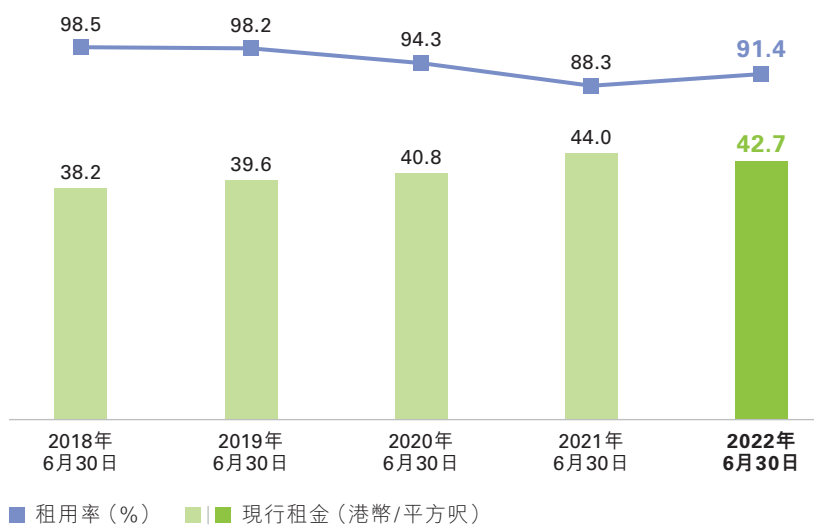
1. 現行租金按相關日期已佔用的可出租面積的每平方呎平均租金計算。
2. 續租租金增長按相關年度內續租並已生效之租約的有效租金變動計算。
3. 詳情請參閱第106至123頁之「估值報告」。
4. 該物業前稱陽光中心(易名於2021年3月8日生效)。

營運數據							物業財務資料				
租用率 於6月30日 (%)		現行租金 <sup>1</sup> 於6月30日 (港幣/平方呎)		續租租金增長 <sup>2</sup> (%)		物業收入淨額 (港幣千元)		資本化比率 於2022年6月30日 (%)		評估值 於2022年 6月30日 <sup>3</sup> (港幣千元)	
2022年	2021年	2022年	2021年	2021/22年 財政年度	2020/21年 財政年度	2021/22年 財政年度	2020/21年 財政年度	寫字樓	零售		
91.4	88.3	42.7	44.0	(7.1)	(2.2)	178,432	170,556	3.75	3.65	5,172,000	
99.7	95.8	32.4	32.1	0.4	(1.1)	39,876	38,224	3.45	3.80	1,316,900	
80.4	100.0	36.7	53.2	0.0	(10.7)	13,753	19,765	3.30	3.10	597,000	
99.1	93.1	27.1	27.9	(5.7)	(9.1)	17,987	17,561	3.55	3.80	578,400	
97.2	94.3	39.9	42.7	(7.8)	(11.0)	17,038	16,833	3.55	3.60	556,200	
100.0	100.0	34.5	33.9	(1.3)	(6.0)	20,372	19,220	3.75	3.50	537,000	
96.8	88.6	19.8	20.9	(3.4)	(11.5)	11,097	10,734	3.55	3.80	367,800	
100.0	96.1	25.0	24.9	(1.1)	(9.1)	10,210	9,927	3.75	4.00	276,200	
100.0	100.0	27.6	31.2	(17.0)	(9.8)	8,374	8,717	3.65	3.70	246,600	
98.5	100.0	21.4	21.7	(4.9)	(9.7)	5,934	5,976	3.80	4.05	165,700	
97.2	91.7	17.0	17.4	(4.5)	(0.4)	2,760	2,717	3.55	3.90	80,100	
<b>94.8</b>	<b>92.4</b>	<b>35.1</b>	<b>36.7</b>	<b>(5.5)</b>	<b>(5.3)</b>	<b>325,833</b>	<b>320,230</b>			<b>9,893,900</b>	
92.9	95.3	100.6	104.2	(5.0)	(8.4)	139,522	142,571	不適用	4.30	3,780,000	
94.6	97.6	54.7	56.7	(4.9)	(9.0)	135,400	133,173	不適用	4.30	3,107,000	
98.4	97.7	50.5	53.5	(4.7)	6.4	37,189	38,649	3.60	3.60	1,165,000	
81.9	77.5	30.6	32.8	(10.2)	(32.5)	1,204	2,302	不適用	4.10	75,100	
100.0	100.0	57.2	57.2	不適用	(10.7)	2,751	2,728	不適用	3.80	74,200	
<b>94.5</b>	<b>96.5</b>	<b>67.6</b>	<b>70.4</b>	<b>(5.0)</b>	<b>(7.2)</b>	<b>316,066</b>	<b>319,423</b>			<b>8,201,300</b>	
<b>94.7</b>	<b>93.7</b>	<b>45.4</b>	<b>47.7</b>	<b>(5.2)</b>	<b>(6.2)</b>	<b>641,899</b>	<b>639,653</b>			<b>18,095,200</b>	

# 大新金融中心

- 儘管受疫情影響，跨國企業的租賃需求疲弱，大新金融中心保持穩定的租用率及高續租率。
- 作為理想的甲級寫字樓之選，其租用率預計受國際商業活動逐步復甦而有所改善。

租用率及現行租金





在環球商業活動受到不同的地緣政治及經濟不明朗因素影響下，跨國企業對業務擴充持猶豫態度，故寫字樓的租賃需求在持續的疫情下繼續受到結構性壓抑。加上已成為新常態的在家工作安排的好處，大部分企業繼續以縮減規模及節省成本為其首要考慮。就大新金融中心而言，其於相關年度錄得續租租金負增長7.1%，惟續租率則達至高水平的96%。

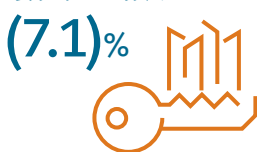
受惠於停車場收入增加以及於2022年6月30日錄得91.4%相對穩定的租用率，大新金融中心的物業收入淨額按年上升4.6%至港幣178.4百萬元。該物業作為陽光房地產基金的旗艦物業，於相關年度繼續融合眾多綠色及房地產科技元素，並於2021年12月再次獲頒綠建環評(綜合評估計劃)最高的鉑金級認證。

大新金融中心擁有均衡且多元化的租戶基礎，包括金融機構、政府相關機構及來自不同行業的跨國企業。於2022年6月30日，大新金融中心的租約總數為65份(2021年6月30日：61份)。

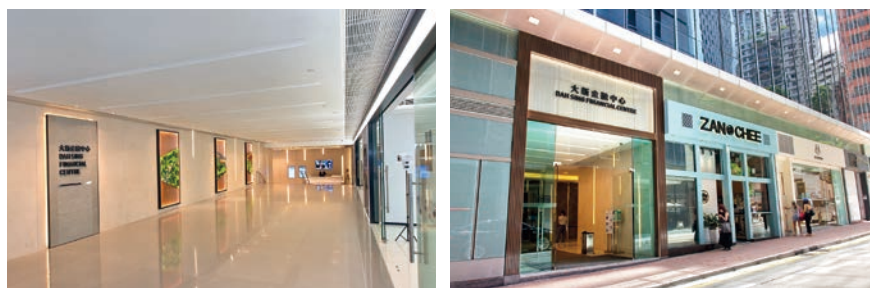
### 估值



### 續租租金增長



### 續租率



## 租約期滿概況(2022年6月30日)

### 按可出租面積(%)

**24.5**

2022/23年財政年度

**25.0**

2023/24年財政年度



### 按平均租金(港幣/平方呎)

**44.5**

2022/23年財政年度

**37.7**

2023/24年財政年度



## 租戶組合\*

**40.4%**

廣告、顧問及金融服務

**8.6%**

空置

**5.7%**

其他

**0.5%**

航運、物流及運輸

**31.2%**

政府及相關機構

**6.2%**

專業服務

**4.0%**

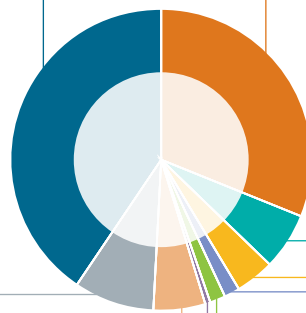
時裝及設計

**1.8%**

資訊科技及通訊服務

**1.6%**

保健



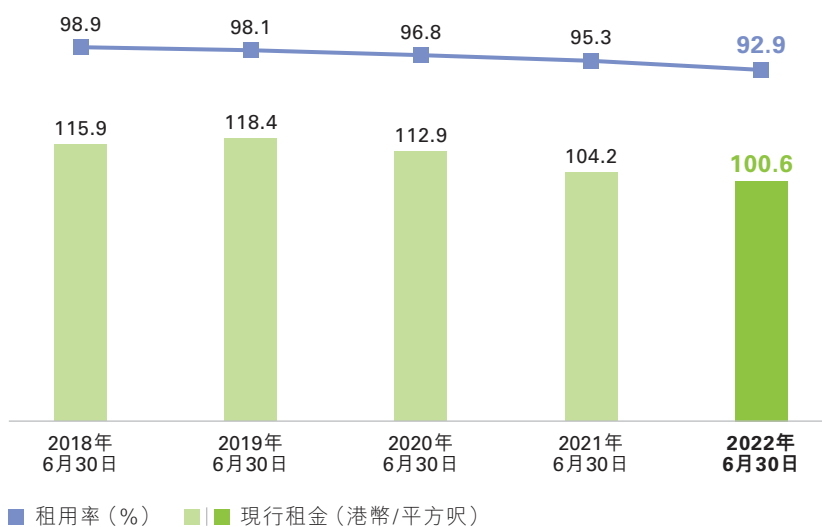
\* 於第15至19頁之租戶組合圖表，均以於2022年6月30日佔相關物業之總可出租面積之百分率表達。



## 上水中心購物商場

- 物業收入淨額溫和下降主要由於缺乏內地訪客，導致較低的租用率及續租租金負增長。
- 令人欣喜的是，部分空置區域已成功獲專注本地消費的行業承租，包括餐飲食肆及雜貨店舖。

租用率及現行租金



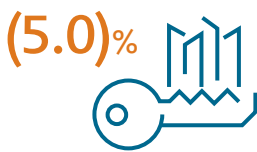




## 估值



## 續租租金增長



## 續租率



相關年度上半年上水中心購物商場(「上水中心」)於顧客流量及租戶銷貨額方面所見的升勢被2019冠狀病毒病第五波疫情爆發所逆轉，以致零售租賃活動於2022年1月至4月期間幾近停頓。因此，上水中心於2022年6月30日錄得較低的92.9%租用率(2021年6月30日：95.3%)，續租租金負增長為5.0%。物業收入淨額溫和下降2.1%至港幣139.5百萬元，現行租金則為每平方呎港幣100.6元(2021年6月30日：每平方呎港幣104.2元)。

縱使源自內地旅客所帶來的消費收益需較長時間恢復，管理人對本地消費前景仍抱樂觀態度，尤其隨著港鐵東鐵綫過海段之開通，上水至金鐘所需的交通時間縮短至約40分鐘，大大提升上水中心的交通便利性。憑藉其優越的地理位置，將受惠於穩定的必需品消費，並可把握任何跨境旅遊的復甦，管理人對上水中心的中期前景仍抱持樂觀態度。

## 租約期滿概況(2022年6月30日)

## 按可出租面積(%)

**50.0**  
2022/23年財政年度

**24.9**  
2023/24年財政年度



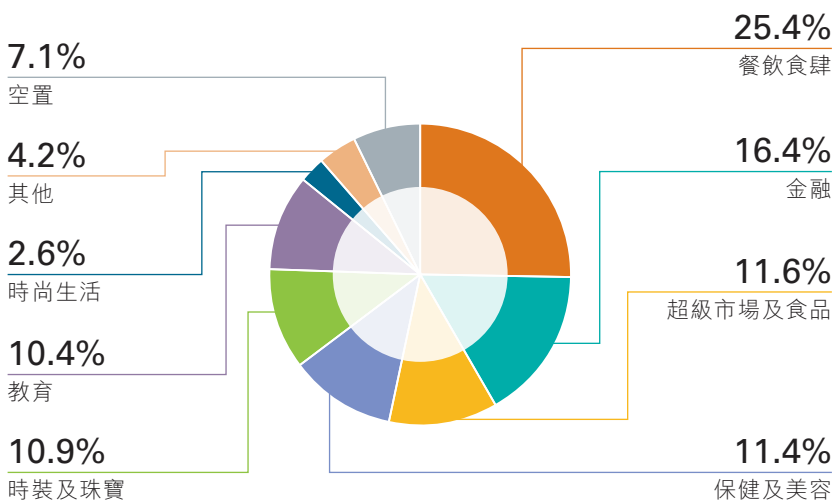
## 按平均租金(港幣/平方呎)

**117.9**  
2022/23年財政年度

**100.1**  
2023/24年財政年度



## 租戶組合

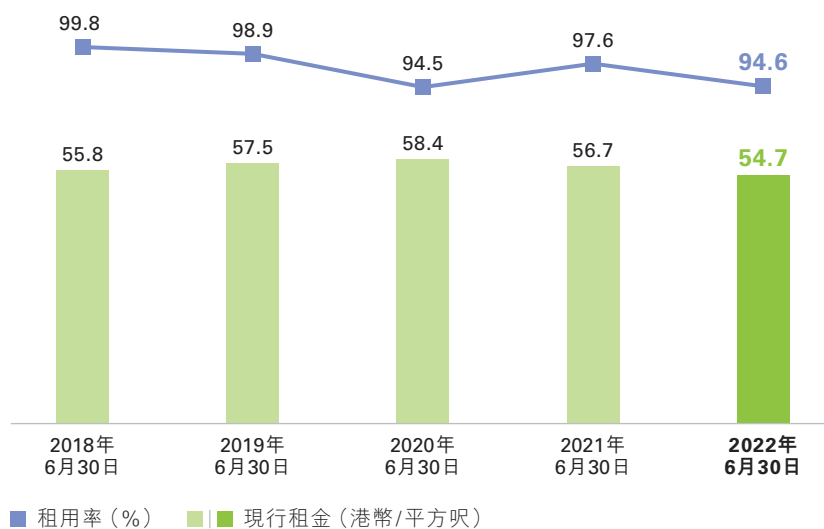




## 新都城一期物業

- 新都城一期的物業收入淨額錄得輕微改善，主要由於較高的續租率、停車場收入增加及嚴格控制成本。
- 多階段的資產增值計劃旨在提振物業的形象，並強化其作為具吸引力的購物點之競爭地位。管理人深信該項目將在租金收入及資產價值方面帶來理想的長期回報。

租用率及現行租金



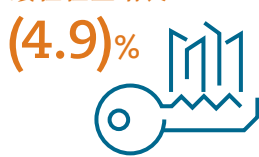




## 估值



## 續租租金增長



## 續租率



新都城一期於2019冠狀病毒病第五波疫情所帶來的重大不利影響下未能倖免，然而受惠於相關年度上半年的良好表現，全年物業收入淨額上升1.7%至港幣135.4百萬元。惟反映審慎的營商氣氛，相關年度錄得續租租金負增長4.9%，導致於2022年6月30日現行租金為較低之每平方呎港幣54.7元(2021年6月30日：每平方呎港幣56.7元)。租用率亦較去年的97.6%回落至94.6%。

鑒於將軍澳區內全新購物商場陸續落成，營商環境的競爭性加劇，管理人決定於新都城一期展開兩階段的資產增值計劃，鞏固其作為具吸引力的購物點之地位。



效果圖

## 租約期滿概況(2022年6月30日)

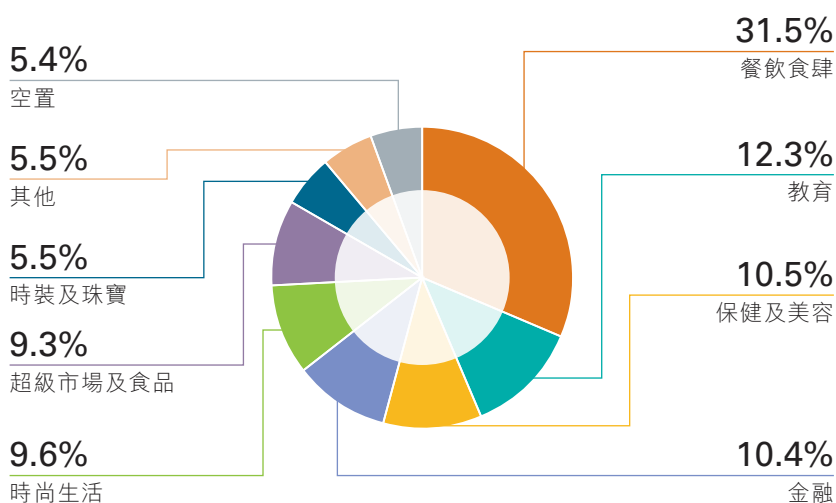
## 按可出租面積(%)



## 按平均租金(港幣/平方呎)



## 租戶組合





雲山大廈物業



Strand 50

## 上環/中環寫字樓物業

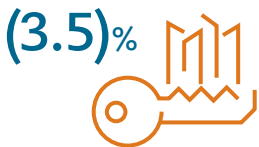
陽光房地產基金的上環/中環物業組合包括四項可出租面積合共逾250,000平方呎的物業。於相關年度，租金相宜的中型面積寫字樓之租賃需求仍然殷切。因此，該物業組合分部的整體物業收入淨額錄得3.2%溫和改善至港幣86.0百萬元。

Strand 50繼續帶動上環/中環物業組合的增長，亦展示我們成功及適時的資產增值舉措令該物業重新定位為區內具吸引力的工作場所。該物業於2022年6月30日近乎悉數租出，現行租金輕微增長至每平方呎港幣32.4元。與此同時，受惠於以本地消費為主之行業相對穩定的租賃需求，該區餘下乙級寫字樓物業的租用率亦維持於較高水平。

### 估值



### 續租租金增長



### 續租率

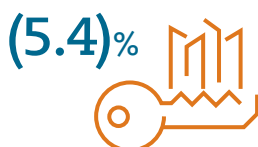


## 其他寫字樓物業

### 估值



### 續租租金增長



### 續租率



其他六項寫字樓物業主要位於北角及旺角等非核心地區，為陽光房地產基金於相關年度的物業收入淨額帶來約10%的貢獻。該等物業的租戶大部分為地區主導以及從事各類服務性相關行業，包括保健及美容、教育以及專業服務。雖然社交距離限制於相關年度的下半年有所收緊，導致若干行業暫時停業及業務受阻，但令人欣慰的是其租用率仍維持在令人滿意的水平，有助穩定陽光房地產基金的可持續收入來源。

豐怡中心方面，由於2022年上半年意料之外的疫情狀況，出現較長的空租期(就銀行租戶騰出之零售或寫字樓空間而言)實在無可避免，導致於2022年6月30日的租用率處於80.4%之較低水平。



富時中心(左)及豐怡中心(右)



光華廣場物業

## 其他零售物業

其他零售物業包括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，為陽光房地產基金於相關年度的物業收入淨額帶來6%的貢獻。該等物業的整體租用率於2022年6月30日為96.9%，而平均續租租金負增長則為5.1%。

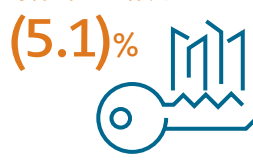
憑著其優越的地理位置，加上鄰近寫字樓物業稀缺以及元朗區內人口不斷增長，光華廣場物業繼續表現理想，於2022年6月30日的租用率高達98.4%。然而，政府頒佈的短暫停業措施明顯窒礙從事服務性行業租戶的業務，在此困難時期，受影響租戶獲得我們提供的租金支援。

於整個疫情期間，婚禮及宴會服務所受到的衝擊已嚴重影響百利商業中心物業的表現，租用率處於相對較低的81.9%。相反，耀星華庭物業於2022年6月30日則悉數租出。

### 估值



### 續租租金增長



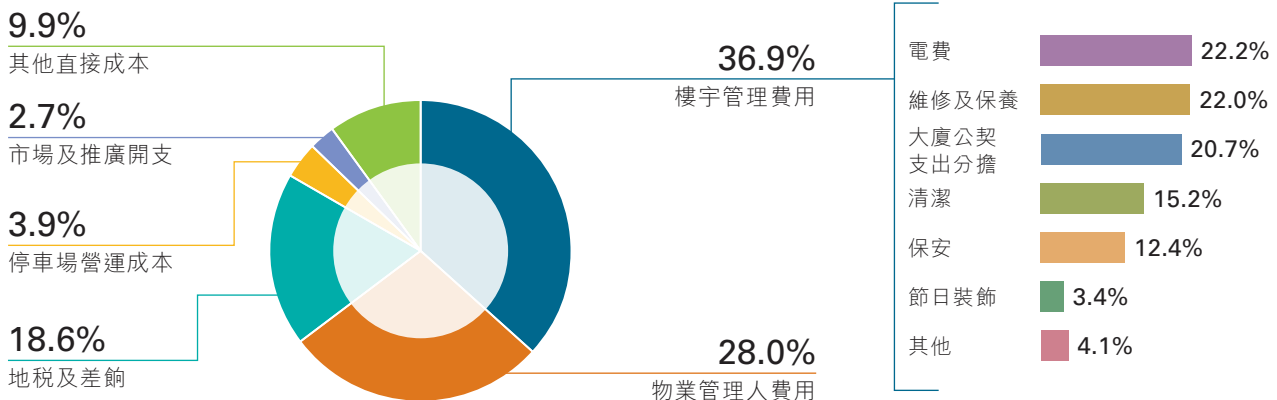
### 續租率





## 業務回顧

### 物業營運開支組成部分



### 營運數據

陽光房地產基金整體物業組合於2022年6月30日的平均租用率為94.7%（2021年6月30日：93.7%），寫字樓及零售物業組合分別錄得82%及77%的高續租率（2020/21年財政年度：53%及67%）。寫字樓物業組合的租用率為94.8%（2021年6月30日：92.4%），而零售物業組合的相應數字則為94.5%（2021年6月30日：96.5%）。

寫字樓及零售物業組合的平均現行租金於2022年6月30日分別為每平方呎港幣35.1元及每平方呎港幣67.6元，較去年下降4.4%及4.0%。相關年度內，兩者的續租租金負增長亦分別為5.5%及5.0%，以致整體物業組合的平均續租租金負增長為5.2%。

於2022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3.2年。於2022/23年財政年度將有36.8%寫字樓物業及45.7%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33.0元及每平方呎港幣71.6元。

### 租戶基礎

陽光房地產基金維持租戶基礎多元化，於2022年6月30日共有824份租約。最大租戶佔相關年度總收益的7.5%及於2022年6月30日佔可出租總面積的7.2%，而五大租戶的相應數字則為17.8%及14.9%。

### 停車場收入

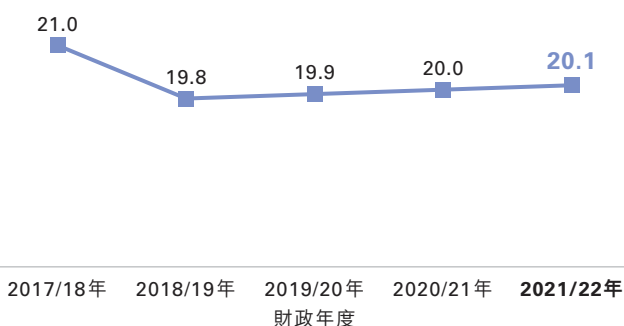
陽光房地產基金於三項物業（即大新金融中心、上水中心及新都城一期）共持有車位數目795個。儘管於2019冠狀病毒病第五波疫情期間，寫字樓租戶普遍採納在家工作安排以及購物商場的汽車流量下降，該停車場組合的收入於相關年度仍錄得較去年溫和增長3.5%至港幣33.6百萬元。

### 成本控制及資本開支

管理人於成本控制方面繼續維持高度自律，尤其是減省非必要的營運開支。然而，因應租戶延遲支付租金，管理人已增加港幣4.5百萬元的應收租金之信貸虧損撥備。整體而言，由於租賃佣金和維修及保養開支減少，相關年度之成本對收入比率大致保持不變於20.1%。

## 成本對收入比率

(%)



相關年度之資本開支(撇除收購物業之成本)為港幣17.6百萬元(2020/21年財政年度:港幣12.5百萬元),於2022年6月30日已訂約之資本承擔則為港幣4.2百萬元。

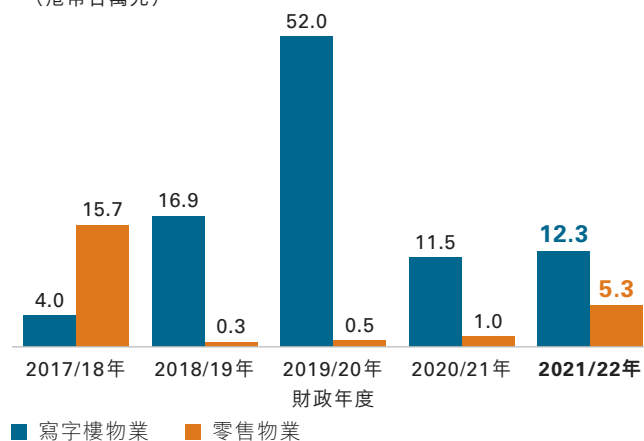
## 環境、社會及管治

管理人繼續投入大量資源,以全面提升陽光房地產基金的環境、社會及管治表現。

相關年度內,成功推行多項環境、社會及管治措施,包括制定政策、綠色建築認證、供應鏈管理、可持續發展融資以及積極之持份者參與。首先,就特定的環境、社會及管治事宜提供指引,董事會已進一步審批兩項關於健康與安全以及室內空氣質素管理之環境、社會及管治政策。與此同時,憑藉大新金融中心在綠色建築認證上取得的經驗,管理人成功為多項核心物業取得各項綠建環評認證,佔陽光房地產基金物業組合的可出租面積接近80%。與供應商的關係方面,我們已參照ISO 20400《可持續採購指引》及全球最佳常規制定綠色

## 資本開支<sup>附註</sup>

(港幣百萬元)



採購系統。融資方面,陽光房地產基金在可持續融資範疇取得重大進展,於2022年6月30日的總借貸中,逾60%為可持續發展表現掛鈎貸款。

社會方面,管理人於相關年度進行一項員工滿意度及福祉調查,以取得有關健康與安全以及福祉事宜的反饋。與此同時,管理人已提升租戶滿意度調查的內容,藉此獲得寶貴建議,將有助制定2022/23年財政年度的綜合行動計劃的目標。

相關年度內,陽光房地產基金及管理人已遵守所有與環境、社會及管治相關的法例及法規。有關陽光房地產基金、管理人及物業管理人於環境及社會方面的表現之詳情,載於第59至60頁之「環境、社會及管治報告」的表現概要。

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)	2022年	2021年	2020年	2019年	2018年
<b>截至6月30日止年度：</b>					
收益	<b>802.9</b>	799.3	854.6	850.7	817.4
物業營運開支	<b>161.0</b>	159.6	169.9	168.2	171.3
物業收入淨額	<b>641.9</b>	639.7	684.7	682.5	646.1
成本對收入比率(%)	<b>20.1</b>	20.0	19.9	19.8	21.0
除稅後溢利/(虧損)	<b>102.9</b>	(233.7)	(751.4)	1,591.1	1,442.3
年度可分派收入	<b>431.1</b>	438.3	467.0	467.3	450.5
每基金單位分派(港仙)	<b>25.0</b>	25.6	26.8	27.3	26.5
派發比率(%)	<b>97.4</b>	97.5	95.2	96.4	96.7
<b>於6月30日：</b>					
物業組合估值	<b>18,095.2</b>	18,341.7	18,918.0	20,002.5	18,754.8
總資產	<b>18,960.4</b>	19,199.7	19,674.1	20,805.8	19,631.3
總負債	<b>4,909.0</b>	5,075.4	4,902.9	4,813.9	4,774.3
資產淨值	<b>14,051.4</b>	14,124.3	14,771.2	15,991.9	14,857.0
每基金單位資產淨值(港幣)	<b>8.36</b>	8.45	8.89	9.68	9.03
資產負債比率(%)	<b>23.3</b>	23.0	21.6	20.4	21.8

## 營運業績

受惠於較高之平均租用率及租金寬減攤銷金額收窄(至港幣6.2百萬元)，陽光房地產基金於相關年度的收益增長0.5%至港幣802.9百萬元。扣除物業營運開支港幣161.0百萬元，物業收入淨額為港幣641.9百萬元，增長0.4%。

反映借貸成本增加及平均借貸水平較去年上升，財務成本按年上升5.0%至港幣98.4百萬元。連同主要由於債券組合規模減少而導致較低的利息收入，淨利息支出

上升10.1%至港幣85.5百萬元。經計入港幣263.9百萬元之投資物業公允價值減值，相關年度錄得除稅後溢利港幣102.9百萬元(2020/21年財政年度：除稅後虧損港幣233.7百萬元)。

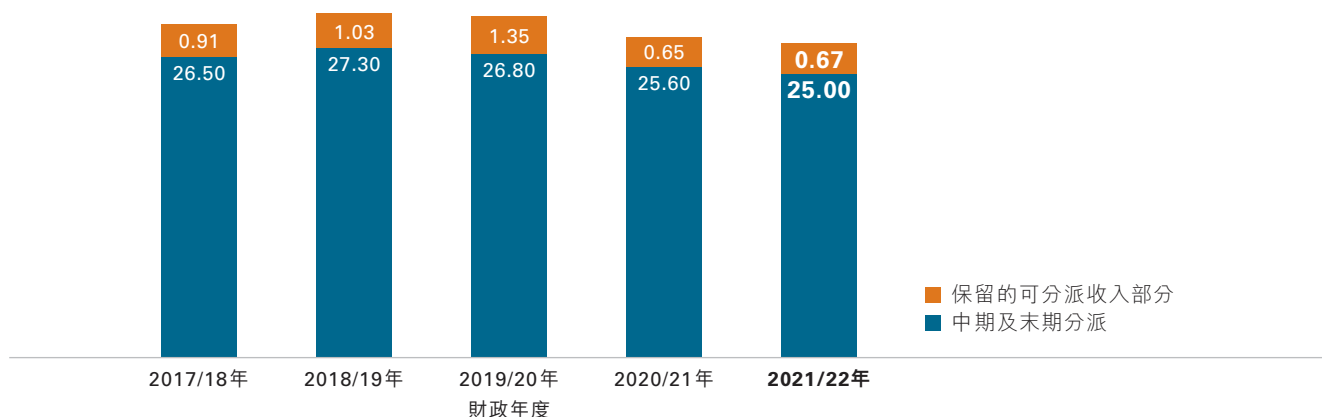
## 分派

相關年度之分派總額為港幣419.9百萬元，按年下降1.8%。全年每基金單位分派為25.0港仙，按相關年度最後交易日錄得的收市價港幣3.65元計算，分派收益率為6.8%。



## 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2022年6月30日的估值為港幣18,095.2百萬元，較去年回落1.3%。因此，陽光房地產基金的總資產及資產淨值分別為港幣18,960.4百萬元及港幣14,051.4百萬元(2021年6月30日：港幣19,199.7百萬元及港幣14,124.3百萬元)。每基金單位資產淨值為港幣8.36元(2021年6月30日：港幣8.45元)。

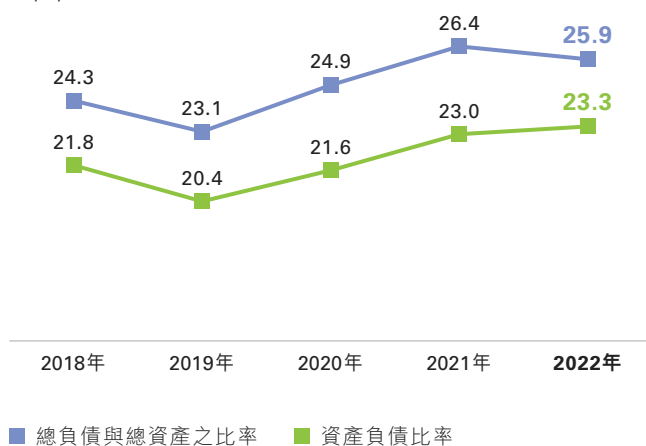
於2022年6月30日，陽光房地產基金的資產負債比率(其定義為總借貸作為總資產的百分率)為23.3%(2021年6月30日：23.0%)，而總負債佔總資產的比率則為25.9%(2021年6月30日：26.4%)。

陽光房地產基金之除息稅折舊及攤銷前盈利<sup>附註</sup>大致保持不變於港幣541.3百萬元。鑒於利息支出上升，利息償付比率自上一財政年度所錄得的6.3倍下降至5.8倍。

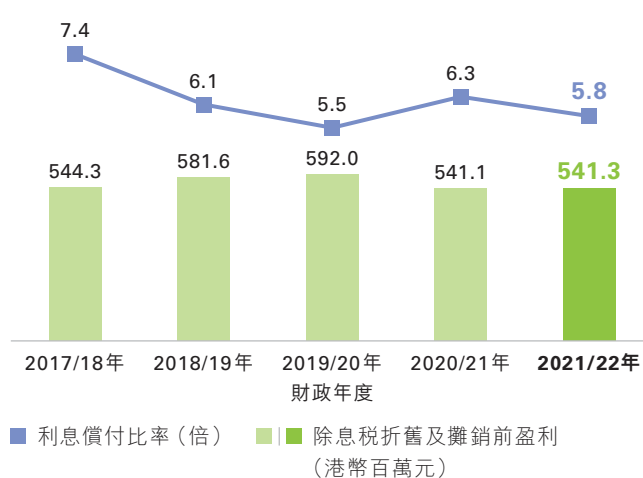
## 資產負債比率及總負債與總資產之比率

(於6月30日)

(%)



## 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



### 固定利率借貸之加權平均年利率



### 加權平均融資成本



## 資本及利率管理

相關年度內，陽光房地產基金透過可持續發展表現掛鈎貸款成功籌集港幣1,300百萬元，所得款項用於為相關年度到期之銀行貸款進行再融資。

於2022年6月30日，陽光房地產基金之總借貸為港幣4,413百萬元(2021年6月30日：港幣4,418百萬元)，包括有抵押貸款港幣800百萬元及無抵押借貸港幣

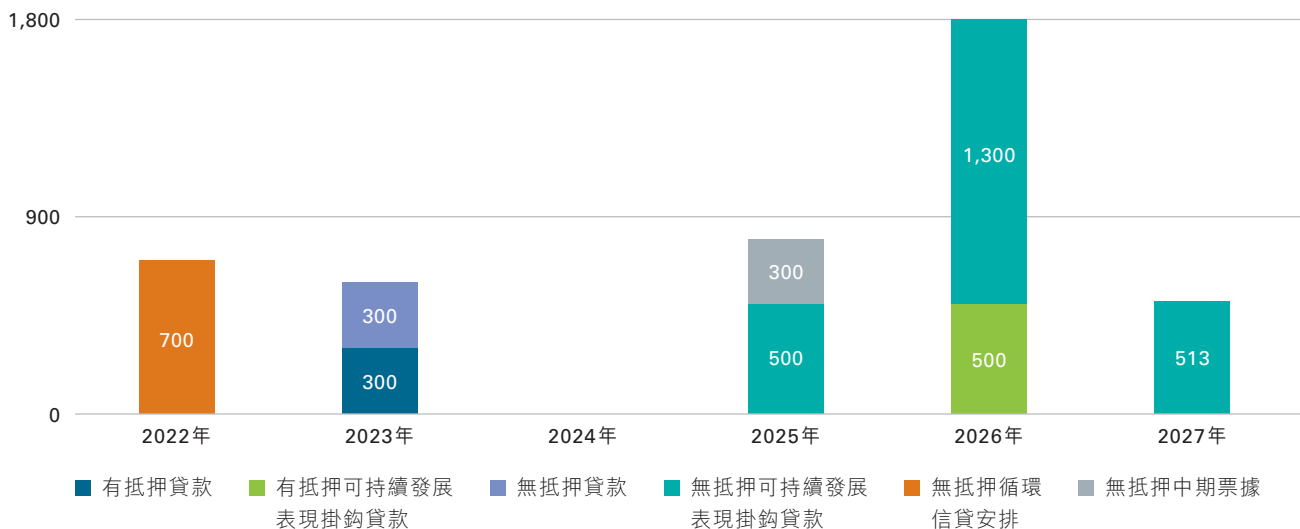
3,613百萬元，加權債務年期為2.9年。借貸狀況反映管理人減少陽光房地產基金對有抵押借款依賴的意向。為配合該策略，管理人於2022年4月自有抵押貸款之抵押品中贖回一項寫字樓物業，(餘下)抵押物業於2022年6月30日的評估值為港幣5,096.9百萬元。

於2022年6月，管理人把握機遇，透過為名義金額合共港幣500百萬元之若干利率掉期合約平倉，重組陽光房

### 總借貸之到期狀況

(於2022年6月30日)

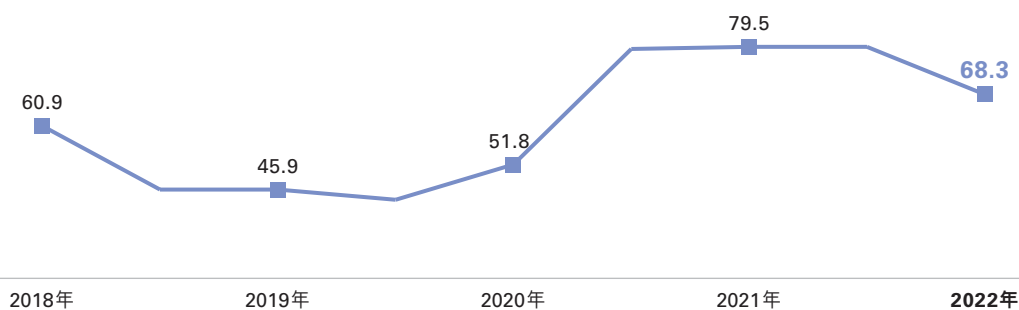
港幣百萬元



## 固定利率借貸佔總借貸之百分率

(於6月30日)

(%)



地產基金的利率掉期組合。因此，陽光房地產基金之固定利率借貸比率於2022年6月30日下降至約為68%（2021年6月30日：80%）。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2.51%，借貸之浮動利率部分則按香港銀行同業拆息加年利率0.79%之平均息差計息。相關年度之加權平均融資成本為2.1%，相對上一個財政年度所錄得之2.0%。

### 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<sup>附註</sup>之形式存放資金，其整體到期狀況須配合預期資金所需。於2022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631百萬元，以及持有賬面值合共港幣104.5百萬元之相關投資組合。基金亦持有循環信貸安排港幣1,200百萬元，其中港幣500百萬元於相關年度結束時尚未提取。經考慮從營運產生的經常性收益、現有之現金狀況、可用的資金及與相關投資有關的流動資金風險，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）則已完全對沖。

附註：具房地產基金守則第7.2B條之定義。

# 環境、社會及管治報告

## 有關環境、社會及管治報告

### 匯報範圍

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，並在定義匯報範圍時考慮物業的擁有權佔比及營運控制程度，以展示我們營運所帶來的主要環境及社會影響。環境關鍵績效指標應用於被選定的管理物業組合<sup>附註</sup>。

### 匯報準則及匯報原則

此環境、社會及管治報告乃根據上市規則附錄二十七所載的環境、社會及管治報告指引的規定而編製，報告詳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之表現，並設立渠道與持份者就我們的環境、社會及管治相關之政策及舉措進行溝通。匯報原則的應用闡述如下：

#### 重要性

- 我們透過重要性評估以識別對我們至關重要的環境、社會及管治議題，並專注於重要的環境、社會及管治議題作出披露。

#### 可量化

- 我們就匯報碳排放及能源耗量所採用的準則、計算方法及轉換因素來源作出披露。詳細資料請參閱載於第59至60頁之表現概要。

#### 平衡性

- 我們在不偏不倚的基礎上提呈我們於環境及社會方面的表現，以展示客觀情況。

#### 一致性

- 就披露環境及社會的關鍵績效指標所採用的統計方法與往年一致。

### 獨立報告保證

陽光房地產基金已制定內部監控及管理程序，以確保此環境、社會及管治報告之披露實質上準確及可靠。此環境、社會及管治報告已由我們的環境、社會及管治委員會審閱並於2022年9月獲董事會批准。

陽光房地產基金已委任英國標準協會 — 獨立第三方，根據上市規則附錄二十七所載的環境、社會及管治報告指引核實此環境、社會及管治報告的內容及相關環境數據披露(包括能源、用水、溫室氣體及廢物)。有關保證、工作範圍及結論請參閱載於第62至65頁之獨立保證意見聲明書。

### 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](mailto: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的數據涵蓋所有擁有全部權益的物業，包括大新金融中心、上水中心購物商場、新都城一期物業、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。耗水量的數據涵蓋大新金融中心、上水中心購物商場、新都城一期物業、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。



## 我們的可持續發展方針

### 董事會聲明

董事會對環境、社會及管治事宜以及可持續發展進程負有最終責任及問責。董事會理解在業務決策過程中融入環境、社會及管治原則與價值日益重要，因此在陽光房地產基金的環境、社會及管治表現方面，董事會擔當積極及直接監督的角色。

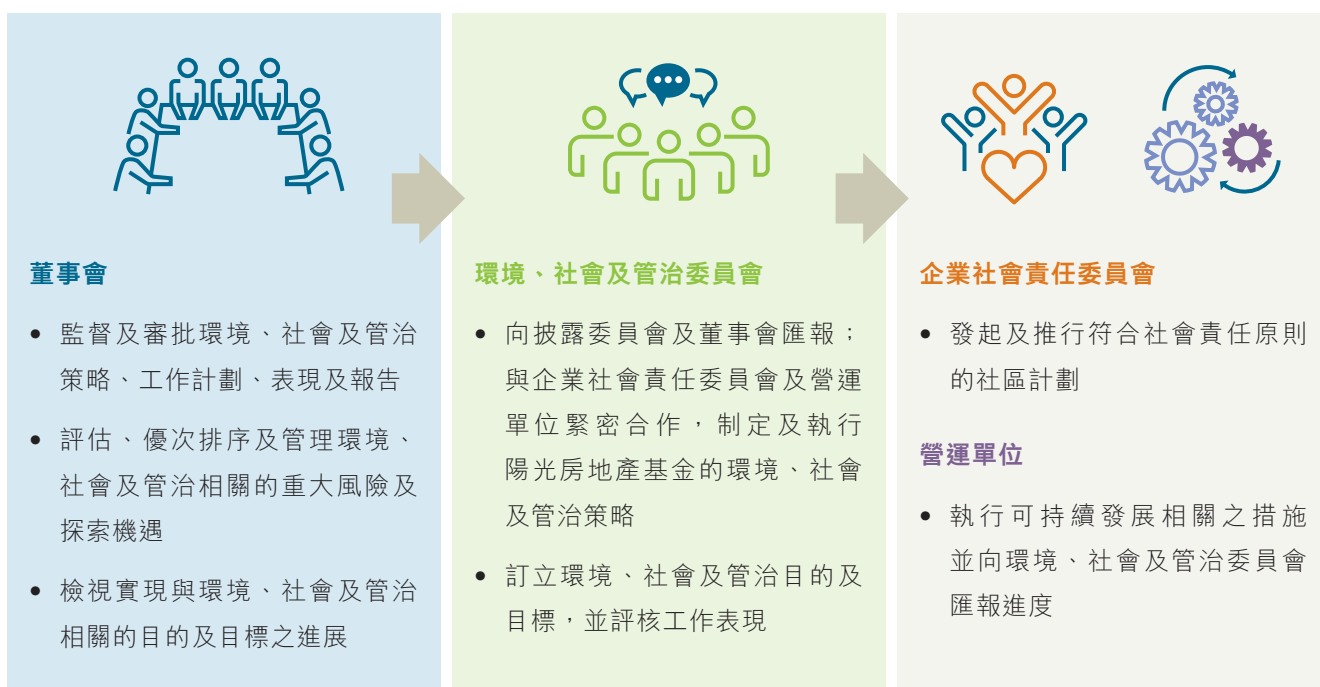
為確保有效實行管理系統及措施，環境、社會及管治相關事宜已納入董事會會議議程及我們的主要管治程序內。環境、社會及管治委員會已成立，負責制定有關環境、社會及管治事宜的策略性方向、政策及舉措，當中包括氣候相關的風險及企業文化。

透過與我們的持份者溝通以及監察市場趨勢，定期識別、評估及審閱重要的環境、社會及管治事宜之列表，以確保備妥適當的風險緩解方案及監控措施。對業務有重大影響的環境、社會及管治事宜已設定目標及指標。董事會審閱及認可所有可持續發展的披露及內部政策，並及時評估目標及表現。

### 可持續發展管治架構

全面而有效的管治架構對成功執行我們可持續發展策略至關重要。我們採納由上至下的三層管治架構以管理環境、社會及管治事宜和表現。董事會負責監督及審批環境、社會及管治委員會所建議有關環境、社會及管治的框架及策略。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，負責就陽光房地產基金可持續發展方向及優先次序制定策略及指引。環境、社會及管治委員會由行政總裁領導，包括管理人及物業管理人的高級代表，定期舉行會議討論與環境、社會及管治相關事宜。在社會範疇，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，並促進與我們的持份者之聯繫。



### 行政總裁致辭

儘管2019冠狀病毒病疫情及環球地緣政治緊張局勢帶來深遠影響，企業仍繼續前行，並將推進可持續發展列為他們的首要事項。陽光房地產基金在這方面一直全力以赴，致力為其持份者、社區及整個社會創造可持續價值。踏入我們為期三年的可持續發展規劃藍圖之最後階段，我們集中審視及優化我們的績效目標，同時評估我們在可持續發展規劃中所採用的管理方針之成效。

緩解氣候變化在優次性及迫切性方面明顯受到進一步關注。香港特區政府(「政府」)所公佈的《香港氣候行動藍圖2050》概述應對氣候變化的策略及目標。陽光房地產基金作為負責任的業主，堅決支持減碳，並透過資產優化和改造以及房地產科技應用，建立更綠色的物業組合，在實現碳中和方面發揮更積極的作用。我們緊貼不斷發展的行業標準所付出的努力得到充分肯定——於相關年度，七項物業(佔可出租總面積接近80%)已獲頒綠色建築認證(綠建環評綜合或自選評估計劃)。

陽光房地產基金視可持續發展融資為另一項重要的環境、社會及管治任務，充分展現於其可持續發展表現掛鈎貸款目前佔總借貸逾60%。此重要的里程碑反映我們致力於資本管理與良好的環境、社會及管治實務之間建立穩固的聯繫。

於相關年度目睹踏入2022年年初爆發極為嚴峻的2019冠狀病毒病第五波疫情。鑒於疫情持續，確保我們的租戶及僱員的健康與安全為首要任務。採用房地產科技設備以提高我們物業的室內空氣質素，並推行僱員團隊分組及在家工作安排，均為應對不可預見的情況而將繼續實行的關鍵舉措。

儘管未來一年或會繼續充滿不確定性及各種挑戰，我們對陽光房地產基金的前景仍然充滿信心。誠如本年報主題「**創建光輝未來**」所強調，我們將致力克服重重障礙，同時加強我們的可持續營運能力、促進員工福利，並深化我們與不同持份者的夥伴關係，為社區帶來裨益。

### 吳兆基

行政總裁

2022年9月6日



## 主要環境、社會及管治成果摘要

### 香港可持續發展獎2020/21

由香港管理專業協會頒發

陽光房地產基金獲頒以下獎項，以表揚其在可持續發展管理的優秀表現：

- 香港可持續發展獎(中型機構組別)
- 新冠肺炎最佳應變獎
- 最具創意獎
- 優秀可持續發展措施獎：
  - 經濟方面
  - 社會方面



### 綠建環評既有建築(2.0版)綜合評估計劃 — 最終鉑金級

由香港綠色建築議會頒發

陽光房地產基金榮獲此認證，彰顯我們於大新金融中心物業營運及管理方面的卓越表現。



### 綠建環評既有建築(2.0版)自選評估計劃 — 卓越評級

由香港綠色建築議會頒發

陽光房地產基金榮獲以下認證，彰顯我們於不同範疇的不懈努力：

用材及廢物管理範疇以及室內環境質素範疇

- Strand 50

場地範疇

- 上水中心購物商場(「**上水中心**」)、新都城一期物業(「**新都城一期**」)、富時中心、永樂街235號商業中心及光華廣場物業



### 室內空氣質素檢定證書 — 卓越及良好級

由香港特別行政區政府環境保護署室內空氣質素資訊中心頒發

陽光房地產基金榮獲以下認證，彰顯我們為以下物業的租戶及訪客構建健康室內環境的不懈努力：

- 大新金融中心(卓越級)
- 新都城一期(良好級)
- 上水中心(良好級)
- Strand 50(良好級)



可持續發展策略架構

1  
願景說明

4  
策略支柱

12  
重點領域

3  
業務基礎



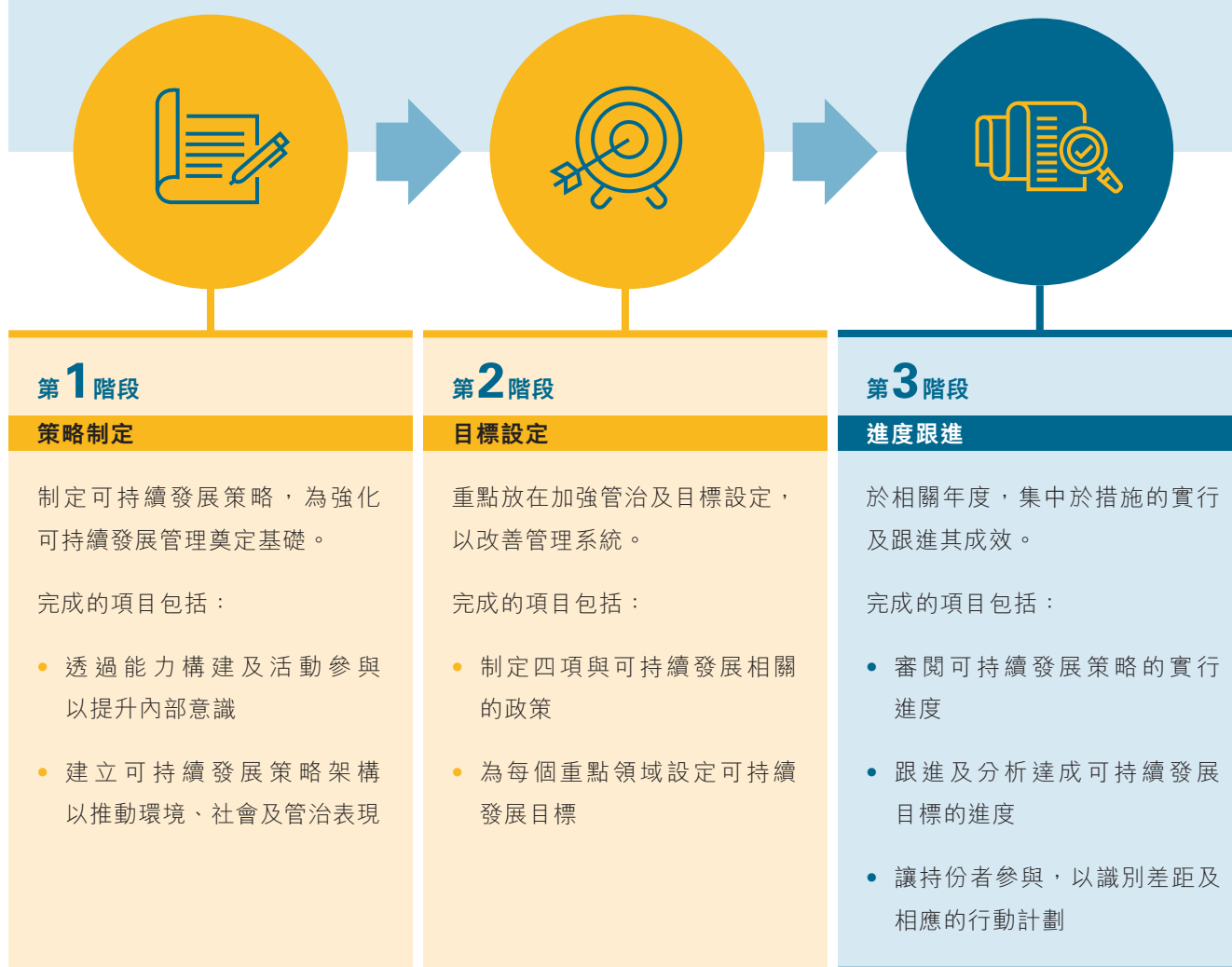


可持續發展為陽光房地產基金的座右銘，亦是我們業務的基石。據此，我們已建立可持續發展策略架構，以協助我們所有業務範疇以負責任方式營運。在我們2030年可持續發展願景的指引下，可持續發展策略架構由以下的核心元素所構成：

- **策略支柱**：企業持續營運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**：理想的企業管治是保持長遠業務可行性的關鍵，而「資本」及「關係」這兩方面則反映我們核心業務的基礎。

## 可持續發展之三年規劃藍圖

隨著制定可持續發展策略架構及訂立可持續發展相關的主要政策及目標，我們於相關年度主要集中跟進實行的進度及評估我們的整體表現。



展望未來，我們將繼續緊貼市場發展及轉變、監管要求以及投資者的需要和期望，同時將我們的環境、社會及管治旅程引領至另一個三年規劃藍圖之中，尤其注重投資者導向的評級要求，例如摩根士丹利資本國際環境、社會及管治評級(MSCI ESG Ratings)和全球房地產可持續標準(GRESB)，以及加強我們在氣候行動及相關披露方面的努力。

## 可持續發展目標<sup>附註</sup>

我們以具體、可實現及可衡量的方式制定四大策略支柱下之21項可持續發展目標，以實現2030年可持續發展願景。我們定期檢視在目標方面之表現，並制定符合我們的願景之相應行動計劃。

### 土地



### 綠色建築

目標	狀況	2021/22年財政年度之進展
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	達標 	<b>四項</b> 物業均取得綠色建築認證： <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>大新金融中心</b>： 綠建環評既有建築(2.0版)綜合評估計劃   最終鉑金級</li><li>• <b>Strand 50</b>： 綠建環評既有建築(2.0版)自選評估計劃 (用材及廢物管理範疇，以及室內環境質素範疇)   卓越評級</li><li>• <b>上水中心及新都城一期</b>： 綠建環評既有建築(2.0版)自選評估計劃(場地範疇)   卓越評級</li></ul> 另外三項物業亦取得綠色建築認證： <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>富時中心、永樂街235商業中心及光華廣場物業</b>： 綠建環評既有建築(2.0版)自選評估計劃(場地範疇)   卓越評級</li></ul>
於2025/26年財政年度前為50%物業(以可出租總面積計算)取得良好級或以上之室內空氣質素檢定證書	達標 	<b>65%</b> 之物業(以可出租總面積計算)取得良好級或以上之室內空氣質素檢定證書： <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>大新金融中心</b>：卓越級</li><li>• <b>上水中心、新都城一期及Strand 50</b>：良好級</li></ul>
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	達標 	於上水中心的天台安裝太陽能板，並配備功率分析儀及能源分析系統

附註：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則為2017/18年財政年度。



## 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%

進行中



能源耗量減少 **18%** 及碳排放減少 **47%**

於 2025/26 年財政年度前進行碳審計

進行中



為大新金融中心進行碳審計



## 廢物及用水

於 2030/31 年財政年度前將 25% 廢物自堆填區轉移

進行中



**6%** 廢物自堆填區轉移

於 2030/31 年財政年度前耗水量減少 25%

進行中



耗水量減少 **14%**

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<sup>附註</sup>的數量

達標



- 於 2020/21 年財政年度制定廢物及用水政策，以及廢物管理指引
- 於擁有全部權益的物業增設更多回收箱
- 為額外兩項擁有全部權益的物業（豐怡中心及富時中心）記錄可回收物的數量

於 2021/22 年財政年度前進行用水風險評估

達標



將擁有全部權益的物業的用水風險評估分為兩階段進行，並於 2021/22 年財政年度完成第一階段。第二階段評估將視乎第一階段的結果而進行，藉此把握機會以提升表現



## 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

進行中



檢視環境、社會及管治之管治及企業風險管理架構，以確保與氣候相關事宜已納入業務策略及風險管理框架

附註：可回收物包括玻璃樽、充電電池及廢棄電器及電子設備。

## 人力



### 僱員福祉

#### 目標

#### 狀況

#### 2021/22年財政年度之進展

於2022/23年財政年度前進行年度僱員福祉調查

進行中  
■■■■

納入僱員滿意度調查內，以了解僱員福祉



### 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

進行中  
■■■■

首次將職業健康與安全相關的問題納入僱員滿意度調查內



### 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%

進行中  
■■■■

每名僱員受訓時數增加 **12.5%**

於2025/26年財政年度前制定僱員學習及發展計劃

進行中  
■■■■

進行僱員培訓調查以促進培訓計劃的制定

## 夥伴關係



## 租戶滿意度及福祉

目標	狀況	2021/22年財政年度之進展
於2025/26年財政年度前訂立綠色租賃計劃	<b>進行中</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>向租戶提供環保竅門及綠色裝修指引，為環境保護共同努力</li> <li>檢視現時房地產市場的相關綠色租賃方案及合作計劃</li> </ul>



## 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	<b>進行中</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>制定供應商自我評估表格以評估各供應商的環境、社會及管治表現</li> </ul>
於2025/26年財政年度前制定及實行環保採購系統	<b>達標</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>於2020/21年財政年度制定可持續發展採購政策</li> <li>於2021/22年財政年度修訂綠色採購指引</li> <li>於2021/22年財政年度檢視綠色採購系統的實行情況</li> </ul>



## 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	<b>進行中</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>於2020/21年財政年度完成三項集資總額逾港幣15億元之可持續發展表現掛鈎貸款</li> <li>於2021/22年財政年度完成一項可持續發展表現掛鈎貸款以及一項現有可持續發展表現掛鈎貸款的第二筆款項，合共金額為港幣13億元</li> </ul>
---------------------------	----------------	---



## 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	<b>進行中</b> 	開展社區影響力評估的規劃階段
----------------------------------	----------------	----------------

## 鄰舍



### 社區投資

目標	狀況	2021/22年財政年度之進展
於2030/31年財政年度前義工參與時數增加50%	進行中 ■■■■	義工參與時數下降 <b>49%</b> <sup>附註</sup>
於2030/31年財政年度前企業社會責任預算增加100%	進行中 ■■■■	企業社會責任預算增加 <b>14%</b>

附註：義工參與總時數較基準年份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。當疫情漸趨穩定，我們將加強對社區夥伴計劃的投入，以及參與義工服務。

## 持份者之參與及重要性

### 持份者之參與

定期與不同的持份者溝通及交流是我們業務的一部分，管理人透過了解持份者對我們日常營運與環境、社會及管治標準的需要、關注及期望，從而改善營運策略，以協助促進陽光房地產基金長遠的業務增長以及提升環境、社會及管治的表現。

### 與各持份者的主要溝通渠道

#### 僱員



- 員工活動
- 員工手冊
- 僱員滿意度調查
- 進修及培訓
- 僱員績效評核

#### 租戶



- 半年度企業通訊
- 租戶滿意度調查
- 租戶探訪
- 社區活動

#### 傳媒及公眾



- 傳媒採訪及新聞發佈會
- 新聞稿
- 電子郵件及電話
- 公司網站

#### 投資者/基金單位持有人



- 年度/中期報告、公佈、通函及其他形式的企業通訊
- 投資者簡報
- 會議及電話會議
- 業績後及非交易路演
- 公司網站

#### 供應商及商業夥伴



- 供應商篩選及績效評估
- 採購及招標
- 供應商實地視察及檢查

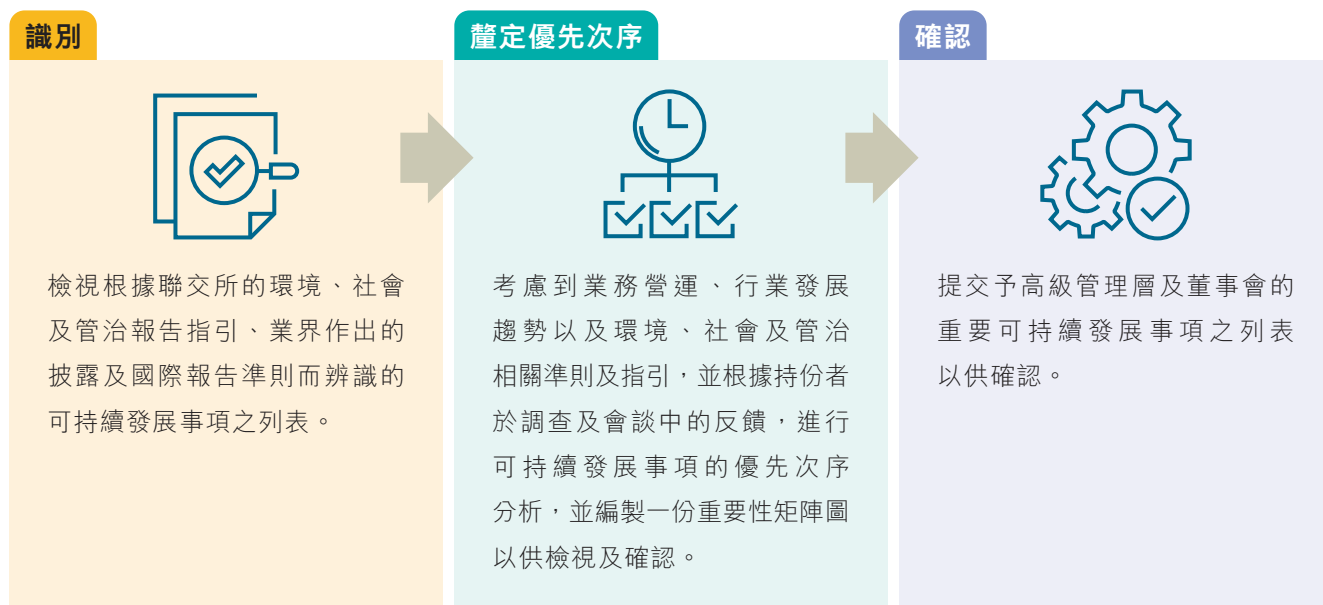
#### 政府及監管機構



- 提交文件
- 與監管機構之會議
- 實地調查
- 論壇、研討會/網絡研討會及會議

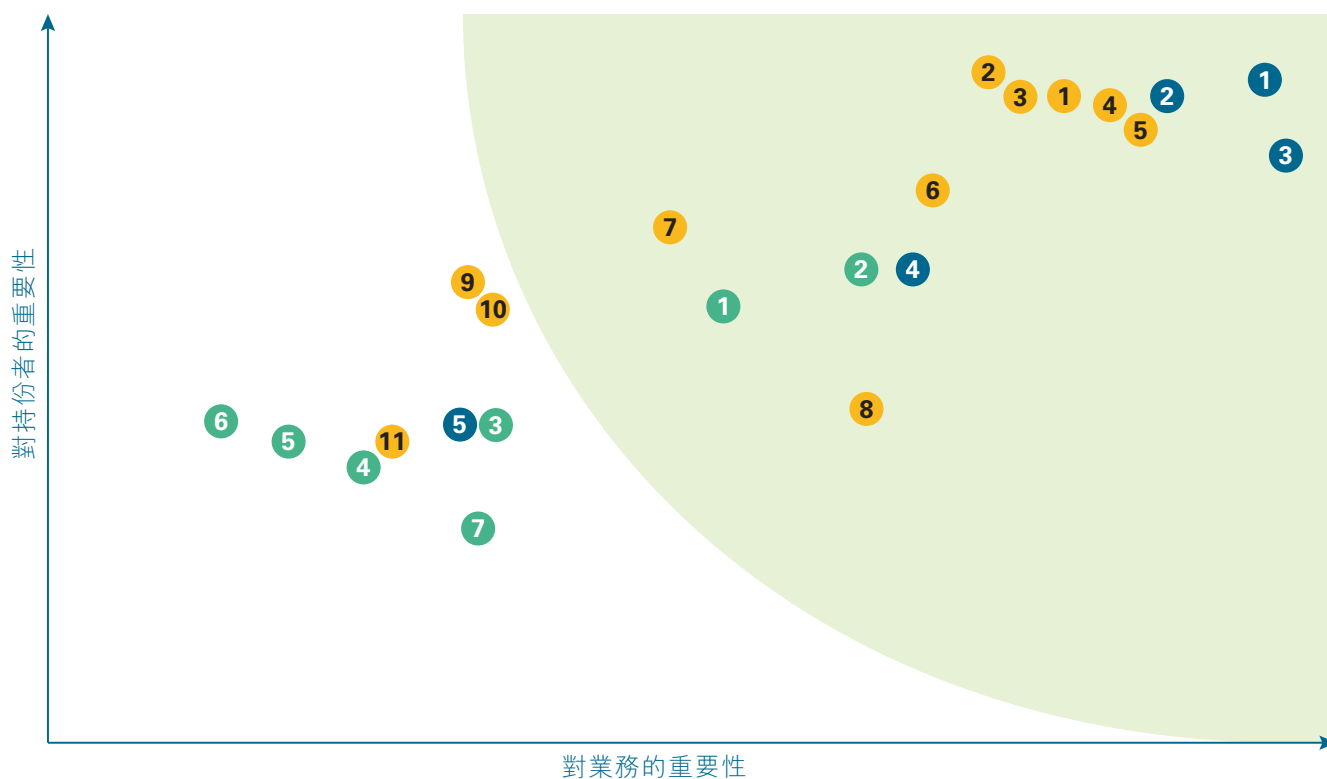
### 重要性評估

根據「重要性」的匯報準則，識別可能影響陽光房地產基金的業務及其持份者的重大環境、社會及管治議題尤其重要，以制定健全的環境、社會及管治架構，並輔以良好的匯報披露。我們透過以下三個步驟進行重要性評估：





參考上一財政年度進行的重要性評估結果，並考慮到陽光房地產基金的業務性質及營運，管理人審慎審視並優次排序相關年度的重大環境、社會及管治議題。23項可持續發展議題的相對重要性於以下重要性矩陣圖展示。



### 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 就業實踐
- 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

根據我們內部檢討及環境、社會及管治的市場趨勢，認為綠色建築、健康與安全，以及僱員福祉均被識別為對我們的業務發展及持份者方面屬重要的可持續發展事項。基於此三項可持續發展事項的優次性，我們將確保分配足夠的資源，以提升每一方面的表現。

### 土地



作為陽光房地產基金的管理人，我們致力支持土地使用及房地產實務，以協助一個具抗逆力的社區之發展，並構建有助於營造可持續發展環境的綠色物業組合。我們在營運過程中已嚴格遵守所有適用於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<sup>附註</sup>。

### 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，並以改善我們可量化的綠色表現為目標。

我們意識到我們所管理及營運的物業可能對環境產生重大影響。透過融入環保理念於有效管理、負責任的營運及妥善保養，我們致力不斷提升我們物業的表現，以符合於香港廣被認受的嚴格綠色建築原則及標準。

我們的旗艦物業 — 大新金融中心在各方面均保持高標準的管理及營運，自2011年起榮獲建築環保評估協會有限公司頒發綠建環評最高之鉑金級評級。相關年度內獲得最新的綠建環評既有建築(2.0版)最終鉑金級評級，正是我們倡導綠色建築的持續承諾之明證。作為我們的核心寫字樓物業之一，位於上環的Strand 50在用材及廢物管理範疇以及室內環境質素範疇亦榮獲綠建環評既有建築(2.0版)自選評估計劃卓越評級。此外，上水中心、新都城一期、富時中心、永樂街235商業中心及光華廣場物業於場地範疇亦榮獲綠建環評既有建築(2.0版)自選評估計劃卓越評級。

### 個案研究 | 房地產科技於上水中心之應用

上水中心於1993年在新界北部落成，為佔地122,000平方呎的購物商場，採納多項房地產科技措施以加強其營運效率。當中公共衛生置於物業管理的首要事項，因此，我們採用消毒機器人在商場內協助日常消毒。同時，商場內亦已安裝室內空氣質素感應器以監測空氣質素。最後，我們成功在上水中心天台安裝首個太陽能板，並自2022年4月起參與中華電力有限公司的可再生能源上網電價計劃。



太陽能板



室內空氣質素感應器 消毒機器人

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)。

部分物業的現存結構或會對安裝額外綠色設施以優化能源、廢物及用水管理之表現構成障礙。儘管面對該等限制，我們仍致力將現有建築設施升級至更為節約資源的型號並推行綠色採購原則，亦已採取多項措施及評估，例如能源及碳審計、燈光模擬、聲學測量及食水質量檢測，以確保有效的綠色物業管理實踐。我們現正計劃啟動一項方案，進行恆常技術性樓宇及用水評估，旨在把握任何機會提升我們物業組合的能源及資源效益。

我們在改善物業的環保績效方面獲得寶貴而富有成效的經驗，於相關年度所取得環保方面的多項成果足以證明我們的努力。展望未來，我們將繼續以相若的管理和營運方針延伸至其他較小型的物業，並同時探索為該等物業取得綠色建築認證的可行性。

## 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。

能源消耗是我們業務中溫室氣體排放之主要來源，我們一直致力投放大量資源以改善物業的能源表現，並減少能源消耗及碳排放。

我們與物業管理人、營運及保養人員以及用戶保持高效溝通，以達致有效的能源管理。能源管理計劃包括我們物業組合中有關各種物業類型的電子及機械系統操作的標準使用方法及參考手冊。該等計劃亦提供進行能源審計、制定及執行補救措施、評估節能舉措及保存記錄的指引及程序。該等計劃會作年度檢討，以不斷提高我們的物業之能源效益。

我們對大新金融中心於過去三年在減少能源消耗方面取得的顯著進展感到欣喜，於2019年其能源管理計劃首次按照綠建環評標準而制定。憑藉大新金融中心的成功，我們已於2022年2月分別為上水中心及新都城一期制定並啟動能源管理計劃。我們將繼續以相若的舉措延伸至我們物業組合內的其他物業以減少碳足跡。



上水中心的太陽能板

### 探索可再生能源之應用

我們於大新金融中心及Strand 50安裝了自給自足的太陽能照明，利用日間從室外位置收集太陽能。如前文所述，上水中心的太陽能發電系統自2022年4月開始運作，並根據中華電力有限公司的可再生能源上網電價計劃記錄發電量。

### 物業設備升級以提升效益

冷氣佔香港大多數建築物的能源消耗的一大部分。自2020/21年財政年度開始，我們採納一項升級計劃，於個別寫字樓物業以節能型號冷氣機取代已過時的分體式冷氣機，以減少對我們環境的影響。

於我們的物業組合內廣泛使用更為節能及環保的LED照明以外，我們亦於大新金融中心大堂安裝智能照明系統，透過該系統進行24/7全天候監控，並可根據指定範圍內的人流而自動調節燈光。

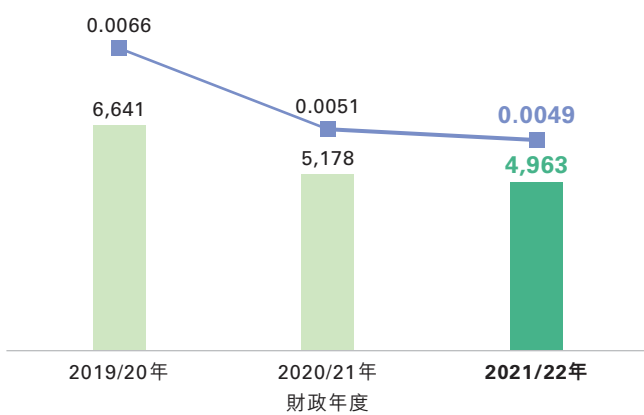


渣華道108號商業中心的電力功率分析儀

### 進行全面數據收集及分析

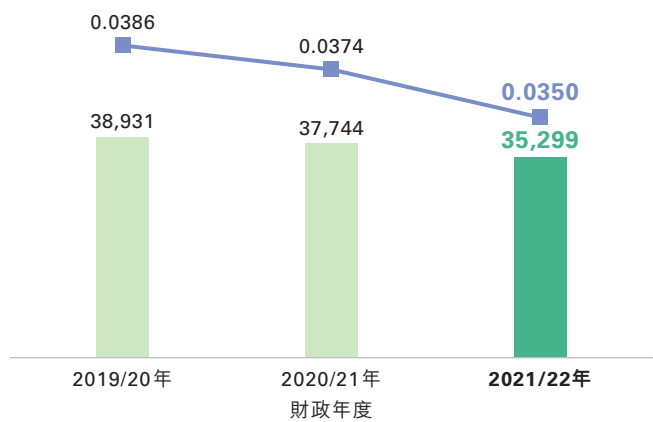
為提高收集、監測及匯報環境數據的質量及效率，我們已於大新金融中心採用先進的物聯網設備連接電錶。透過將實時數據流傳送至雲端操作系統，該等電錶可以協助全面及高效的數據收集及分析。Strand 50、富時中心、渣華道108號商業中心、永樂街235商業中心、安隆商業大廈及豐怡中心亦將在短期內安裝智慧能源分析儀。

### 溫室氣體排放及密度



■ 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<sup>附註</sup>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：自2019/20年財政年度開始，能源總耗量包括物業的直接能源耗量(即用於應急發電機的柴油用量)，以及間接電力耗量(即購入電力)。

## 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。

在我們的日常營運中，我們致力減少廢物量並鼓勵節約用水。已制定的**廢物及用水管理政策**，詳細說明實現我們既定目標所採取的相關舉措之程序及方法。有效的廢物及用水管理不僅為環境及人類健康帶來裨益，亦有助降低營運成本。

### 廢物管理

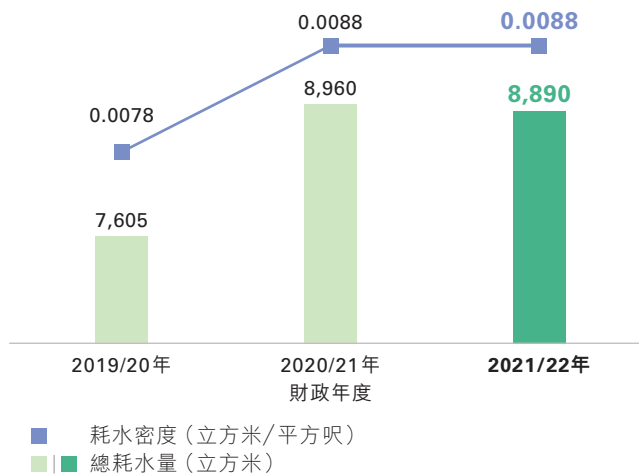
堆填區的空间被視為香港最珍貴的資產之一，直接處理廢物以擺脫依賴堆填區是我們的首要任務之一。在3R方法(減少、重複使用、回收)的指引下，我們繼續展開回收活動及舉措以減少城市廢物的產生。當我們在各項物業提供足夠的廢物分類設施，就可以方便我們的租戶、訪客及員工進行回收。

此外，我們一直透過廢物監控機制妥善記錄我們擁有全部權益的物業所產生及回收的廢物。我們正積極考慮將該等方法延伸至其他合適的物業，並探索更多可行的減廢措施。透過評估我們的廢物管理方法及定期監察減廢目標的進度，我們致力培養回收及升級再造的習慣，從而避免我們的員工、租戶及購物人士產生不必要的廢物。

### 節約用水

水對我們的業務營運是不可或缺的；然而，全球暖化加劇了水資源的短缺問題。因此，我們致力優化用水效率並支持節約用水。例如，我們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以減少用水量。同時，透過定期監測用水數據及分析耗水趨勢，我們可於發現異常耗水情況時，立即作出調查及補救措施，防止因漏水所造成的浪費。為提高我們租戶的意識並鼓勵彼等養成節約用水的習慣，我們亦派發有效用水指引。於相關年度，我們委聘外部顧問為我們擁有全部權益的物業進行用水風險評估，以估算我們面對與用水相關的風險，探索緩解方案以及部分老化物業在長遠節約用水方面的改進之處。

耗水量<sup>附註</sup>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，並制定政策以加強我們的業務及持份者的抗逆能力。

更頻繁及嚴重的極端高溫、乾旱但暴雨增多、積雪面及凍土減少，僅舉數例均為全球暖化加劇的明顯例子，此等情況急需各行業的經營企業刻不容緩的關注。我們大氣層暖化主要由溫室氣體排放所引致，其中以二氧化碳最為普遍。

隨著公佈《香港氣候行動藍圖 2050》及於 2050 年前實現碳中和的相應目標，為識別及管理我們城市氣候風險提供方向。作為陽光房地產基金的管理人，我們一直與持份者合作，透過整體業務鏈匯集對環保的支持，並將致力加強我們的應變準備及提前制定緩解措施以應對即將面對的氣候風險。

於 2020/21 年財政年度，董事會批准及採納陽光房地產基金的**氣候變化政策**，該政策概述我們對管控整體營運中的相關風險的承諾，以及制訂緩解、適應及抗逆策略以應對該等風險。我們的風險管理架構定期評估環境、社會及管治的風險，並將氣候相關的風險記錄於企業風險登記冊，讓我們可跟進任何窒礙財務及營運的潛在氣候相關事宜。

附註：2020/21 年財政年度的用水量數據進行了調整以反映實際消耗量，而 2021/22 年財政年度的相對數據是根據相關年度收到的實際賬單進行預測。2020/21 年和 2021/22 年財政年度總用水量的增加反映了在 2019 冠狀病毒病的情況下，陽光房地產基金於不同物業進行了更頻繁和更全面的消毒工作。

於相關年度，我們繼續識別及管理與我們業務相關的氣候事宜。已識別的實體及轉型風險以及我們如何應對對業務營運可能產生的影響闡述如下：



### 實體風險

#### 急性風險：

- 極端天氣情況發生日益頻繁，可能對我們的物業的圍護結構造成嚴重破壞，如窗戶破損、玻璃門損壞及漏水，窒礙業務營運，導致收入損失。

#### 慢性風險：

- 在熱浪的情況下為保持室溫在舒適的水平，增加我們物業的能源耗量，以及降雨模式的改變可能導致水浸。極端天氣事件可能會增加營運及保養成本。



### 轉型風險

#### 政策風險：

- 隨著政府及官方機構對氣候變化、排放規例及報告要求等提出更多嚴格的政策規定，營運成本可能會因此增加。



### 我們的回應

- 進行資產增值舉措，藉以避免及減低極端天氣事件所帶來的影響。
- 定期檢視及分析本地及國際匯報要求。
- 透過各種物業增值工程及綠色管理舉措以改善物業組合的環境表現。

展望未來，我們將繼續每年評估氣候相關風險及機遇的關聯性及重大性，同時利用房地產科技偵測實體風險，並提高物業管理服務的營運效率，加強我們未來在監測及緩衝氣候變化對業務影響的能力。

進一步詳情請參閱我們的公司網站可持續發展分頁之「氣候變化」。



## 人力



我們堅信陽光房地產基金的可持續發展有賴僱員的貢獻。我們尊重僱員，為彼等提供安全及和諧的工作環境。我們透過定期檢討及完善人力資源政策、關懷僱員福祉、舉辦職業培訓及組織建立團隊精神的活動，致力提升僱員的歸屬感，以期建立團結一致的工作團隊，實現陽光房地產基金的核心願景及價值觀。

我們的員工手冊及其他人力資源政策概述有關薪酬、招聘及晉升、工作時數、假期、解僱、專業道德與誠信、多元化、平等機會、反歧視以及其他福利的管理及規定。我們尊重僱員的差異性，致力在工作場所提供平等機會，不論性別、種族、年齡、家庭狀況及傷殘。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<sup>附註</sup>，包括但不限於補償及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、多元化、反歧視、童工及強制勞工。

## 僱員福祉



**願景：**我們努力為僱員提供優質的工作環境，確保彼等滿意並投入工作。

我們為僱員提供具競爭力的薪酬待遇，涵蓋基本薪金、酌情花紅、醫療及其他津貼、假期包括生日、疫苗接種及恩恤假，以及住院保險，以吸引及挽留人才，並維持具競爭力及穩定的工作團隊。

我們每年檢討僱員薪酬及福利，並參考主要地區的市場標準、行業基準及僱員的個人表現，以確保員工獲得公平及具競爭力的薪酬待遇。僱員會獲得薪金調整、晉升及酌情花紅，以表彰彼等的貢獻。此外，我們為於環境、社會及管治方面貢獻良多的僱員推出環境、社會及管治獎金計劃，作為激勵我們的僱員在此方面投入更多時間及努力的舉措。

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)。



我們致力為僱員創造具凝聚力及支援性的工作環境，採取不同的舉措，包括提供午餐及茶點、月底特別茶點安排、週五便服日、節日慶典、幸運抽獎及其他休閒活動。為營造以人為本及關愛的工作文化，我們為寫字樓的僱員提供彈性工作時間，以促進彼等在工作與家庭責任之間的平衡。

於相關年度，我們向所有僱員進行首次年度滿意度調查，以了解彼等的職場體驗，並徵求其意見以識別可以改進之處。該調查涵蓋不同範疇，例如僱員對組織架構、管理透明度、職場環境、工作滿意度、職業發展、團隊合作、福利、薪酬及僱員福祉的意見。我們重視僱員的反饋以及共同成長的機會。

## 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。

僱員的健康及福祉乃公司發展及成功的基石。致力為我們的員工、租戶和社區維持一個健康與安全的環境，我們的**健康與安全政策**指導我們(a)在我們所有日常營運中識別和管理潛在的職業健康和安全的風險及危害；(b)與我們的員工和承包商合作，培養安全和負責任的工作文化，以及(c)不斷改善我們的安全績效，以實現工作場所零傷害和事故為最終目標。

我們的工作場所安全指引亦為我們的物業管理團隊提供標準化的營運程序、內部安全規則及說明，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。我們的物業管理團隊定期進行安全檢查，以確保相關預防性安全措施及常規的有效性，並且在適當情況下進行糾正措施。於相關年度，我們嚴格遵守與僱員安全相關的法例及規例<sup>附註</sup>，且並無違反相關健康與安全法例及規例的情況。

我們定期為同事提供內部及外部培訓課程，旨在提升僱員對工作場所健康與安全問題的意識。此外，我們組織一系列僱員福祉活動，例如(a)「健康11月」；(b)網絡研討會包括以下主題：空氣質素、無線電波輻射、識別產品中的有害成份及健康飲食，以及(c)高強度間歇訓練，有助僱員具備良好的健康與工作安全的知識，並鼓勵彼等養成健康的生活習慣。

附註：包括但不限於僱員補償條例(第282章)及職業安全及健康條例(第509章)。



「健康11月」



在2022年初2019冠狀病毒病第五波疫情期間感染個案大幅上升的情況下，我們密切監察疫情發展，並迅速制定應急計劃以保護我們的僱員。自疫情爆發初期，我們已推出在家工作及團隊分組的安排。持續採取定期消毒措施，以確保我們的員工擁有安全的工作環境。我們亦為同事提供快速抗原檢測套裝、個人衛生用品及抗疫竅門，以幫助遏止病毒傳播並保護工作場所。我們亦提供免費疫苗接種前健康檢查及疫苗接種假期，以鼓勵更多僱員接種疫苗。

**培訓及發展**



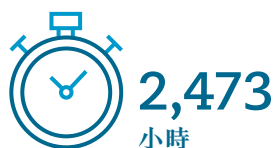
**願景：**我們投資於我們的僱員，以發展及激勵人才，從而實現我們的經營目標。

我們非常重視為我們的同事提供成長機會，並一直致力提升彼等必需的技能及知識，以適應瞬息萬變的商業環境。我們的**進修及認可專業資格津貼政策**為員工提供專業培訓及相關專業證書及註冊資格的津貼。亦設立員工發展基金，以支持參與指定的培訓課程，涵蓋研討會及短期課程至學士學位及碩士課程。

我們每年評估員工的發展需要，並協助認為必要的特定領域之培訓。於相關年度，我們向僱員進行培訓需要的評估調查，以了解對彼等及其工作帶來裨益之技能種類。作為回應該調查結果，我們向全體僱員提供一系列有關職業健康、企業文化、管理系統及網絡安全的一般在職培訓課程。此外，

根據不同的工作性質及職位/職級，我們就工作流程自動化、提升數據分析及了解政府頒佈的暫緩追討欠租安排之要點，安排多個內部及外部之特定培訓課程。考慮到疫情狀況，我們提供線上及線下混合模式的培訓平台，以提供靈活有效的學習體驗。

#### 僱員完成培訓的總時數



#### 按僱員的性別劃分的受訓比率



### 防止貪污及誠信

我們致力以符合道德標準的方式開展業務並保持高度誠信，對貪污及賄賂行為絕不容忍。已訂立**打擊洗錢政策**、**防欺詐政策**及**利益衝突政策**，清楚列明所有僱員在日常商業活動中關於賄賂及貪污、欺詐以及利益衝突的準則及操守要求。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**舉報政策**<sup>1</sup>就違規事項舉報程序提供相關指引。我們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。

我們定期檢視內部監控系統，以確保相關政策及指引得以嚴格執行，並積極管理各營運層面對風險的識別、審查及監控。與此同時，各部門及營運單位主管負責進行系統性欺詐風險評估，以及就已識別的欺詐風險實施緩解措施。

我們定期與香港廉政公署為我們的同事組織有關防止貪污及防止賄賂之培訓課程，以提高他們對商業活動中貪污的情況及潛在陷阱的意識。於相關年度，35%之僱員參與及完成涵蓋打擊洗錢政策、違規事項舉報政策及其他合規政策，以及概述打擊洗錢及恐怖分子資金籌集方面的進修培訓。我們亦將反貪污培訓列入僱員入職輔導計劃內。

我們已遵守與貪污、賄賂、勒索、欺詐及洗錢<sup>2</sup>相關的本地法例及規例。於相關年度，並無對管理人或其僱員提出並已審結的貪污、賄賂、勒索、欺詐及洗錢的訴訟個案。

附註：

1. 舉報政策前稱違規事項舉報政策。
2. 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)。

## 夥伴關係



陽光房地產基金力求透過促進與價值鏈上商業夥伴的持久互惠關係以創造共享價值。我們致力為我們的租戶提供優質服務及空間，亦旨在實現卓越的商業營運，並與我們的供應商、金融機構及非政府組織夥伴共同為整個社會的可持續發展作出貢獻。

## 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。

業主與租戶之間的牢固關係對於建立我們在行業中的競爭力至關重要，我們認真處理租戶的需求及意見。儘管持續的經濟困境以及社交距離措施或會窒礙銷售及營運，我們持續調動有用的資源以支持我們的租戶，包括我們的租金寬減措施及各項帶動銷售的市場推廣活動，配合政府消費券計劃，以刺激本地消費。

### 租戶滿意度

為建設綠色及可持續發展的社區，陽光房地產基金為租戶提供裝修指引，鼓勵他們從多角度考慮採用可持續發展舉措，從設計管理到認證及評級工具、善後及保養計劃、資源運用、以及工地作業與管理。我們亦計劃於未來推行綠色租賃計劃，以鼓勵租戶參與我們的可持續發展舉措。

一般營運方面，我們為員工提供廣泛的客戶服務培訓，而客戶服務手冊則確保所提供的物業管理服務水準令人滿意並持續改善。當接獲客戶投訴時，我們的僱員會按照清晰的指引及指示及時處理和解決有關投訴。促進溝通方面，我們每半年發佈企業通訊，作為更新陽光房地產基金的最新業務情況以及環境、社會及管治相關舉措的渠道。

### 整體滿意度 — 物業管理服務<sup>附註</sup>



此外，我們每年進行租戶滿意度調查，以收集及衡量租戶對我們服務的反饋意見，並確保租戶的需求及關注得到及時回應。於相關年度，我們收集租戶對環境、社會及管治活動取向的意見及建議，以及彼等對物業環境及室內氣氛與租戶福祉之相關性的觀點。陽光房地產基金將致力進一步提升其物業及服務質素。

附註：已收回共387份由我們租戶填妥之間卷。



### 租戶健康與安全

管理人相信確保我們物業的租戶、顧客及訪客的健康與安全非常重要。我們持續善用房地產科技以協助對抗疫情。例如，我們分別在上水中心以及新都城一期使用UV-C消毒機器人加強消毒。我們更特別針對購物商場及核心寫字樓物業之公共空間進行更頻密及全面的消毒工作。

此外，我們投入更多資源於提升室內空氣質素。目前，我們所有核心物業，即大新金融中心、上水中心、新都城一期及Strand 50均榮獲良好級別或以上的室內空氣質素檢定證書。我們於上水中心及新都城一期安裝室內空氣質素感應器，以監測空氣質素，如二氧化碳及PM2.5等的水平。我們的**室內空氣質素管理政策**涵蓋有關室內空氣質素目標設定、責任分配、工作計劃實施、管理及教育，使陽光房地產基金物業組合的室內空氣質素管理程序標準化。我們將繼續參考其他措施，致力為我們的租戶和員工提供綠色及健康的室內環境。



### 客戶資料安全及私隱

在數碼年代，客戶資料安全及私隱極為重要。我們意識到有責任根據我們的**私隱政策聲明**確保所有資料及私人信息受到適當的保護，該聲明刊載於我們的網站並根據香港個人資料(私隱)條例(第486章)作出更新。

我們採取一切必要步驟及措施，以保護日常營運中客戶資料的機密性及安全。作為舉例，敏感的客户資料僅限於授權人員查閱。除非已獲租戶及客戶恰當之授權或同意，否則不會保留任何客戶個人資料及作營銷用途。前線員工已就有關收集、處理及使用客戶資料方面接受培訓，以確保資料私隱受到保障並遵守監管規定。我們定期檢討客戶資料處理指引，將資料洩露風險減至最低。隨着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，我們並無發現任何未有遵守有關資料私隱法例及法規的事宜。

### 供應鏈管理



**願景：**我們與我們的供應商合作以確保運作以可持續價值鏈作為基礎。

陽光房地產基金重視與其供應商的策略性合作，達致共同可持續業務發展。為維持我們的服務質素並確保運作暢順，我們就供應商評估及採購管理方面，制定一系列嚴格管理方針。我們亦加大力度識別可能與供應商相關的聲譽、社會及環境風險。

我們的**採購政策**及供應商評估及甄選程序列明管理供應商的準則，包括新增供應商及承包商篩選與績效審查，以及採購過程。我們會進行背景調查，同時考慮各項準則，如資歷、能力、服務質素及過往業務與合規記錄，以確保彼等能勝任提供可靠的產品及服務。為管理我們與供應鏈相關的環境、社會及管治風險，我們優先考慮可以證明其對職業健康與安全以及環境管理具承諾的供應商及承包商。進行供應商/承包商自我評估問卷調查，並對現有供應商及承包商在環境、社會及管治表現、產品及服務質素、交付時間及售後服務方面進行定期績效評估，以確保彼等之表現持續符合我們的準則及期望。我們期望所有供應鏈上我們的合作夥伴能保持適當的環境及職業健康與安全管理控制程序，遵守適用的法例及法規，並在其業務營運中將環境及社會風險減至最低。

我們參照ISO 20400《可持續採購指引》及全球最佳常規制定綠色採購系統，以管理我們營運過程中的供應鏈風險。我們亦按照我們的物業組合情況，制定可持續採購指引，列明作出採購決策時需遵守的標準化及實務程序。我們傾向採購源自本地，對環境及社會負責，並對我們的持份者的健康及福祉有利的產品及服務。我們定期檢討我們的綠色採購程序，並向我們的主要供應商傳達我們對環境及社會的要求和期望。



## 可持續發展融資



**願景：**我們與金融機構合作，探索融資機遇，以量度可持續發展措施及作出貢獻。

陽光房地產基金致力將可持續發展理念融入其資本及財資管理。作為我們2030年可持續發展願景的重點領域之一，我們透過可持續發展融資積極支持低碳、更具韌力的經濟轉型。

於相關年度，我們與香港上海滙豐銀行有限公司落實陽光房地產基金第四項金額為港幣500百萬元之可持續發展表現掛鈎貸款，並從中國銀行(香港)有限公司提取港幣800百萬元之可持續發展表現掛鈎貸款(即總額港幣1,300百萬元可持續發展表現掛鈎貸款中的第二期款項)。此等舉措標誌著我們可持續發展歷程中一個重要的里程碑，而可持續發展表現掛鈎貸款現時佔我們總借貸逾60%。此亦展示銀行夥伴對我們推進可持續發展規劃的支持。

評估該等可持續發展表現掛鈎貸款的可持續發展績效之關鍵表現目標包括能源耗量、室內空氣質素、僱員培訓、教育及青少年職業發展。若達致貸款協議預定的可持續發展目標，陽光房地產基金將獲得若干利息減省，節省的開支可以投放至其環境、社會及管治措施及項目，進一步促進社區的福祉。

### 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	香港上海滙豐銀行有限公司	
提款日期	2020年10月	2021年4月	第一期： 2021年6月	第二期： 2022年6月	2022年2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	港幣800百萬元	港幣500百萬元
年期	7年	5年	4年	4年	4.5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、僱員培訓、教育及青少年職業發展。				
所得款項用途	用於再融資及其他一般企業用途。				



2022年綠色存款嘉許證書

我們亦榮獲恒生銀行有限公司頒發的2022年綠色存款嘉許證書，表彰我們以存款作支持為符合環保效益的業務及項目提供資金，以締造一個更綠色的世界。

展望未來，除可持續發展表現掛鈎貸款外，我們亦將參考國際原則，探索發展陽光房地產基金綠色融資框架，以加強我們透過資本管理實現可持續發展的承諾。



## 鄰舍



我們相信業務的持續成功與鄰舍福祉息息相關。為我們營運據點的社區作出積極貢獻是我們的環境、社會及管治策略之核心部分。我們透過主動參與，致力了解及回應這些社區的需求。

## 社區投資



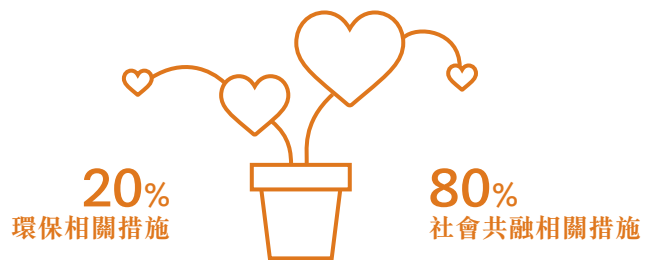
**願景：**我們渴望對社區產生正面的影響，相信我們和營運據點的鄰舍可共同地茁壯成長。

陽光房地產基金與不同的持份者進行積極交流，透過提升鄰里的生活水平，為社區帶來更光明及可持續發展的未來。企業社會責任委員會已經成立，以開展及推行企業社會責任計劃。於相關年度，委員會成員定期舉行會議，討論已舉行的主要企業社會責任活動、未來的企業社會責任計劃及相關的預算。我們亦已制定**社區投資政策**，以評估及優先排序與我們的業務相關，並能有效地發揮對陽光房地產基金鄰舍產生影響的措施。管理人與我們的僱員、租戶及社區合作夥伴，持續專注提高青少年教育並回應弱勢社群的需求，共建包容及可持續發展的社區。

## 義工參與總時數



## 企業社會責任措施的類別比率





逾 **160** 名  
參與者參與活動

### 關懷家庭

數碼設備的普及和對其依賴可能導致家庭成員之間關係疏離。於相關年度，我們組織「放下手機·樂享天倫」活動，冀能促進跨代包容及親子關係。該活動為參與者提供機會重新審視手提電話的功用以及科技在人際關係及互動中的正確使用方法。透過一系列活動，我們希望家庭成員之間能夠珍惜他們共處的時光，增加彼此面對面溝通的時間。



「放下手機·樂享天倫」



「綠·藝·社區」



超過 **150** 位  
父母及兒童  
參與計劃

我們亦與基督教香港信義會社會服務部持續合作，展開為期八個月的計劃，為葵涌區弱勢家庭提供一系列綠色教育活動。以「綠·藝·社區」為主題，該計劃透過社區和綠色藝術將一群女性照顧者、小學生和有特殊教育需要的兒童匯聚一起，並提高公眾對資源保護、社區關懷及廢物回收的關注。

### 關懷長者

鑒於2019冠狀病毒病第五波疫情的感染個案顯著增加，社區的部分群體，如獨居長者、殘疾人士、低收入家庭、病人等缺乏防疫及日常用品。我們努力分配我們的資源，在這緊急情況下為有需要的社群提供特別關懷。於相關年度，我們與聖雅各福群會合作，於2022年3月向三家長者中心派發800個裝有快速自我測試套裝、手部消毒液、消毒漂白水及食品的抗疫包。我們希望此舉能支援長者克服疫情下的困難，同時表達我們對這一輩的尊敬及謝意。



派發抗疫包

### 關懷青少年

促進經驗與知識交流可以培養和激發年輕一代尋找他們的職業路向。於相關年度，我們繼續支持由聖雅各福群會舉辦的「生涯規劃服務 — 職業體驗」計劃，鼓勵學生規劃他們的職業目標並培育良好的職業道德。該計劃為青少年提供機會，探索未來的職業選項，並透過一系列職業體驗遊戲、學校服務及教育，於特定職業任務中應用他們的技能及知識。



自2020/21年財政年度  
推出計劃至今，共有**459**位  
學生參與計劃

展望未來，我們將繼續與其僱員及非政府組織合作夥伴攜手，透過發起及參與各類社會項目服務社區，藉此推動義工服務及加強我們與社會的聯繫。

## 表現概要

	單位	2021/22年 財政年度	2020/21年 財政年度	2019/20年 財政年度
<b>環境</b>				
<b>(1) 能源耗量及溫室氣體排放<sup>1</sup></b>				
<b>(a) 直接能源耗量</b>				
(i) 應急發電之柴油	公升	389	413	471
<b>(b) 間接能源耗量</b>				
(i) 購入電力	兆瓦時	9,801	10,480	10,809
<b>(c) 能源總耗量</b>				
(i) 能源總耗量	千兆焦耳	35,299	37,744	38,931
(ii) 能源密度	千兆焦耳/平方呎	0.0350	0.0374	0.0386
(iii) 能源總耗量	兆瓦時	9,805	10,484	10,814
(iv) 能源密度	兆瓦時/平方呎	0.0097	0.0104	0.0107
<b>(d) 溫室氣體排放<sup>2</sup></b>				
(i) 直接排放量(範圍1)	噸二氧化碳當量	1.02	1.08	1.23
(ii) 能源間接排放量(範圍2)	噸二氧化碳當量	4,958	5,174	6,637
(iii) 其他間接排放量(範圍3) <sup>3</sup>	噸二氧化碳當量	3.80	3.60	3.06
(iv) 溫室氣體總排放量	噸二氧化碳當量	4,963	5,178	6,641
(v) 溫室氣體排放密度	噸二氧化碳當量/平方呎	0.0049	0.0051	0.0066
<b>(2) 廢物管理</b>				
<b>(a) 廢物產量<sup>4</sup></b>				
(i) 無害廢物 <sup>5</sup>	'000千克	1,084	902	–
(ii) 無害廢物密度	千克/平方呎	1.1	0.9	–
<b>(b) 廢物回收<sup>6</sup></b>				
(i) 紙張	'000千克	62	74	82
(ii) 塑膠	千克	388	1,008	343
(iii) 金屬	千克	387	567	320
(iv) 慳電膽及光管 <sup>7</sup>	千克	3,010	225	225
<b>(3) 耗水量<sup>8</sup></b>				
(a) 總耗水量	立方米	8,890	8,960	7,605
(b) 耗水密度	立方米/平方呎	0.0088	0.0088	0.0078
<b>社會</b>				
<b>(1) 員工概況<sup>9</sup></b>				
<b>(a) 員工總數</b>				
(i) 按性別劃分	人數	137	140	142
男性	人數(%)	78 (57%)	82 (59%)	80 (56%)
女性	人數(%)	59 (43%)	58 (41%)	62 (44%)
(ii) 按僱傭類型劃分	人數(%)	136 (99%)	139 (99%)	141 (99%)
全職	人數(%)	1 (1%)	1 (1%)	1 (1%)
兼職	人數(%)			
(iii) 按年齡組別劃分	人數(%)			
30歲以下	人數(%)	9 (7%)	11 (8%)	10 (7%)
30歲至50歲	人數(%)	77 (56%)	79 (56%)	83 (58%)
50歲以上	人數(%)	51 (37%)	50 (36%)	49 (35%)
(iv) 按僱員類別劃分	人數(%)			
普通職員	人數(%)	57 (42%)	58 (42%)	60 (42%)
主任級	人數(%)	47 (34%)	48 (34%)	48 (34%)
經理級	人數(%)	33 (24%)	34 (24%)	34 (24%)
(v) 按地區劃分	人數(%)			
香港	人數(%)	137 (100%)	140 (100%)	142 (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。
- 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)、中華電力有限公司於2021年、香港電燈有限公司於2021年及水務署於2020/2021年財政年度發佈之排放密度，以及溫室氣體盤查議定書的企業會計和報告標準。
- 2020/21年財政年度的其他間接排放量(範圍3)之數據是根據用水量作相應調整，以反映實際排放。
- 自2020/21年財政年度開始匯報無害廢物產量之數據。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。該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。從我們的物業產生的有害廢物，其收集、處理及妥善處置是委託持牌服務商進行。
- 自2021/22年財政年度開始測量和匯報於新都城一期產生的廚餘。這導致於相關年度無害廢物產量略有增加。
- 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。
- 自2021/22年財政年度開始測量和匯報於新都城一期回收慳電膽及光管之數據。
- 耗水量數據涵蓋八項陽光房地產基金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。2020/21年財政年度的用耗水量數據已作調整，以反映實際消耗量；而2021/22年財政年度的相應數據是根據相關年度收到的實際賬單所預測的。2020/21年及2021/22年財政年度總耗水量的增加，反映了在2019冠狀病毒病的情況下，陽光房地產基金於各物業均進行了更頻繁及全面的消毒工作。
- 員工概況的數據是根據每個報告年度期末的僱員人數所制定。

## 環境、社會及管治報告

	單位	2021/22年 財政年度	2020/21年 財政年度	2019/20年 財政年度
<b>社會</b>				
<b>(2) 僱員流失</b>				
(a) 流失比率 <sup>10</sup>	%	16	16	16
(b) 流失總數	人數	22	22	23
(i) 按性別劃分				
男性	人數(%)	11 (14%)	9 (11%)	12 (15%)
女性	人數(%)	11 (19%)	13 (22%)	11 (18%)
(ii) 按年齡組別劃分				
30歲以下	人數(%)	6 (67%)	5 (45%)	7 (70%)
30歲至50歲	人數(%)	14 (18%)	15 (19%)	7 (8%)
50歲以上	人數(%)	2 (4%)	2 (4%)	9 (18%)
<b>(3) 健康與安全</b>				
(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	15	無	6
<b>(4) 發展及培訓</b>				
(a) 僱員受訓比率	%	100	80	71
(b) 僱員完成受訓的總時數	時數	2,473	1,465	1,088
(i) 按性別劃分				
男性	%	97	79	70
女性	%	100	82	72
(ii) 按僱員類別劃分				
普通職員	%	89	61	56
主任級	%	100	90	71
經理級	%	100	100	100
(c) 每名僱員完成受訓的平均時數	時數	18	10	8
(i) 按性別劃分				
男性	時數	17	10	5
女性	時數	20	11	11
(ii) 按僱員類別劃分				
普通職員	時數	4	5	4
主任級	時數	25	16	9
經理級	時數	34	10	13
<b>(5) 供應鏈管理</b>				
(a) 供應商總數 <sup>11</sup>	數目	274	275	–
(i) 按地區劃分				
香港	數目	272	274	–
海外	數目	2	1	–
<b>(6) 接獲的投訴</b>				
(a) 接獲服務相關的投訴數目 <sup>12</sup>	數目	12	15	–
<b>(7) 防止貪污及誠信</b>				
(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
<b>(8) 社區投資</b>				
(a) 義工參與總時數 <sup>13</sup>	時數	93	112	148

附註：

10. 於相關報告年度流失比率數據涵蓋自願離職、退休以及解僱。

11. 自2020/21年財政年度開始匯報供應商數目。

12. 自2020/21年財政年度開始匯報接獲服務相關的投訴數目。

13. 2021/22年財政年度義工參與總時數下降主要由於已計劃的實體企業社會責任活動因2019冠狀病毒病第五波疫情在香港爆發而取消。

## 2021/22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
<b>整體</b>		
香港可持續發展獎2020/21(中型機構組別)	陽光房地產基金	香港管理專業協會
<b>環境</b>		
企業環保領先大獎2021	物業管理人：新都城一期物業	中國銀行(香港)
工商業廢物源頭分類獎勵計劃—優異獎(商場)	物業管理人： 1. 上水中心購物商場 2. 新都城一期物業	香港特別行政區政府環境保護署
「商約」惜水約章2022	物業管理人：大新金融中心	香港特別行政區政府水務署
節能約章2021	物業管理人：大新金融中心	香港特別行政區政府環境及生態局及機電工程署
綠色辦公室獎勵計劃(GOALS)	物業管理人： 1. 上水中心購物商場 2. 新都城一期物業	世界綠色組織
綠建環評既有建築(2.0版)綜合評估計劃(最終鉑金級)	物業管理人：大新金融中心	香港綠色建築議會
綠建環評既有建築(2.0版)自選評估計劃(用材及廢物管理範疇和室內環境質素範疇)(卓越評級)	物業管理人：Strand 50	香港綠色建築議會
綠建環評既有建築(2.0版)自選評估計劃(場地範疇)(卓越評級)	物業管理人： 1. 上水中心購物商場 2. 新都城一期物業 3. 富時中心 4. 永樂街235商業中心 5. 光華廣場物業	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. 上水中心購物商場 2. 新都城一期物業 3. Strand 50	香港特別行政區政府環境保護署室內空氣質素資訊中心
最具創意獎2020/21	陽光房地產基金	香港管理專業協會
香港設施管理學會卓越設施管理獎2021—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2021—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
<b>社會及管治</b>		
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
新冠肺炎最佳應變獎2020/21	陽光房地產基金	香港管理專業協會
優秀可持續發展措施獎(經濟方面)2020/21	陽光房地產基金	香港管理專業協會
優秀可持續發展措施獎(社會方面)2020/21	陽光房地產基金	香港管理專業協會





聲明書號碼：**SRA-HK-776571**

### 陽光房地產投資信託基金(「陽光房地產基金」) 2021/22年財政年度環境、社會及管治報告

英國標準協會與陽光房地產基金及其管理人恒基陽光資產管理有限公司(「**管理人**」)為相互獨立的公司及組織，英國標準協會除了針對陽光房地產基金截至2022年6月30日止年度之環境、社會及管治報告(「**報告**」)進行評估和核查外，與陽光房地產基金並無任何財務上的利益關係。

本獨立保證意見聲明書的目的，僅為確保陽光房地產基金與報告有關之陳述，詳見下列界定之核查範圍，並不作其他之用途。除了對查證事實提出獨立保證意見聲明書外，對於此聲明書於其他目的之使用，或閱讀此獨立保證意見聲明書的任何人士，英國標準協會並不負有或承擔任何有關法律或其他之責任。本獨立保證意見聲明書供陽光房地產基金之持份者及管理人之管理層使用。

本獨立保證意見聲明書乃基於對管理人提供予英國標準協會之相關資料進行審查所作出之結論。因此，審查範圍乃基於並只限於該等資料。英國標準協會於進行審查時已假設該等資料為完整且準確。

對於這份獨立保證意見聲明書所載內容或相關事項之任何疑問，應僅向管理人提出。

#### 核查範圍

管理人與英國標準協會協議的核查範圍包括：

1. 保證涵蓋整份報告，並專注於陽光房地產基金於2021年7月1日至2022年6月30日(「**報告年度**」)期間在香港的系統及活動，包括管理其資產。報告依據香港交易所及結算所有限公司(「**香港聯交所**」)發佈的上市規則附錄二十七所載的《環境、社會及管治報告指引》編製。



...making excellence a habit.™

2. 第一類型中度保證等級，評估陽光房地產基金及/或管理人遵循四項報告原則：包容性、實質性、回應性及影響性的本質與程度，以及對報告所披露的指定可持續發展的資料/數據作出評估。

### 意見聲明

我們認為報告公平地反映陽光房地產基金於報告年度的可持續發展計劃與績效。我們相信報告正確展現環境及社會績效指標。陽光房地產基金為可持續發展所作出的努力，備受持份者的廣泛認同。

這次核查工作由一組具有可持續發展報告核查能力之團隊執行。我們透過策劃和進行核查獲得必需的資料及說明。我們認為陽光房地產基金及其管理人就符合香港聯交所《環境、社會及管治報告指引》的聲明乃屬公允的陳述。

### 核查方法

我們的工作為了收集讓我們得出結論所依據的證據，我們已執行以下工作：

- 對外部團體提出可能與陽光房地產基金政策相關的議題，進行高級別審查，以確認報告所作陳述的適當性；
- 與陽光房地產基金高級人員討論有關持份者參與的方式，然而，我們並無直接接觸外部持份者；
- 與有關可持續發展管理、報告編製及資料提供的員工進行訪談；
- 審查基金的主要發展情況；
- 審查報告中所作聲稱的支持性證據，包括可持續發展資訊的原始數據及支持性證據；以及
- 審查基金就報告製作及管理流程是否按照包容性、實質性、回應性及影響性的原則進行

### 結論

我們對於包容性、實質性、回應性及影響性原則、及《環境、社會及管治報告指引》的審查載刊於下文。



### 包容性

此報告反映陽光房地產基金及管理人透過多種渠道作持份者參與，包括：員工活動；員工手冊；僱員滿意度調查；進修及培訓；僱員績效評核；半年度企業通訊；租戶滿意度調查；租戶探訪；社區活動；傳媒採訪及新聞發佈會；新聞稿；電子郵件及電話查詢；公司網站；年報/中期報告、公佈、通函及其他形式的企業通訊；投資者簡報；會議及電話會議；業績後及非交易路演；供應商篩選及績效評估；採購及招標；供應商實地視察及檢查；策略性合作協商提交文件；與監管機構之會議；實地調查；論壇、研討會/網絡研討會及會議等。

陽光房地產基金透過日常營運並以多種渠道與持份者保持溝通。此報告包括持份者關注的經濟、社會及環境範疇，各層面並以公允的方式披露。我們專業的意見認為，陽光房地產基金遵循包容性原則。我們對報告的改善意見已被陽光房地產基金於發出本意見聲明書前採納。

### 實質性

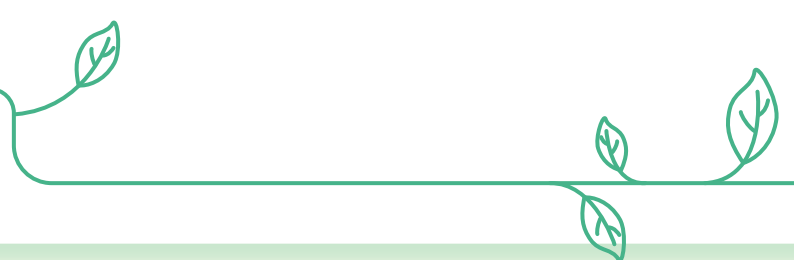
陽光房地產基金發佈可持續發展資訊，讓持份者可對陽光房地產基金的管理及表現作出知情的判斷。我們的專業意見認為，報告遵循實質性原則，並透過合適的重要性分析方法識別出陽光房地產基金的重要範疇，並以矩陣形式展現其重要議題。我們對報告的改善意見已獲陽光房地產基金及/或管理人於發出本意見聲明書前採納。

### 回應性

陽光房地產基金及管理人實行措施以回應其持份者的期望與看法，包括針對內部及外部持份者的各類問卷及反饋機制。以我們的專業意見，陽光房地產基金遵循回應性原則。我們對報告的改善意見已獲陽光房地產基金及/或管理人於發出本意見聲明書前採納。

### 影響性

陽光房地產基金及管理人設立流程以定性及定量方式去了解、計量及評估其影響，讓陽光房地產基金及/或管理人評估其影響及於報告內披露。以我們的專業意見，陽光房地產基金遵循影響性原則。我們對報告的改善意見已被陽光房地產基金及/或管理人於發出本意見聲明書前採納。



### 香港聯交所《環境、社會及管治報告指引》

從審查的結果，我們確定報告內之兩個環境、社會及管治類別：環境及社會的社會責任及可持續發展的關鍵績效指標及披露是按香港聯交所《環境、社會及管治報告指引》作出報告。

我們的專業意見認為，本報告涵蓋陽光房地產基金的社會責任及可持續發展事項。我們對報告的改善意見已獲陽光房地產基金及或管理人於發出本意見聲明書前採納。

### 保證等級

我們提供的第一類型中度保證等級審查，受本意見聲明書內之範圍及核查方法所界定。

### 責任及限制

管理人的高級管理人員有責任確保報告內的資料的準確性。本保證受管理人提供的資料限制。我們的責任是向持份者提供一份具備我們基於所描述的範圍與核查方法而作出的專業意見的獨立保證意見聲明書。

### 能力與獨立性

本核查團隊是由具行業背景，且接受過包括全球報告倡議組織GRI G3、GRI G3.1、GRI G4、GRI標準、當責性原則(AA1000)、香港聯交所《環境、社會及管治報告指引》、聯合國全球契約十項原則、ISO 20121、ISO 14064、ISO 14001、OHSAS 18001、ISO 45001、ISO 9001及ISO 10002等之一系列可持續發展、環境及社會標準的訓練，具有主任驗證員資格之成員組成。英國標準協會於1901年成立，是全球標準及驗證機構的領導者。本保證是依據英國標準協會公平交易準則執行。

英國標準協會代表：



余英泰先生  
香港首席營運總監

香港

2022年9月16日

本報告驗證員：



詹子龍先生  
主任驗證員



本聲明書以英文編制，中文翻譯本只供參考。

# 環境、社會及管治報告

## 環境、社會及管治報告指引內容索引

### 強制披露規定

### 相應章節

#### 管治架構

由董事會發出的聲明，當中載有下列內容：

我們的可持續發展方針 —  
可持續發展管治架構

- (i) 披露董事會對環境、社會及管治事宜的監管；
- (ii) 董事會的環境、社會及管治管理方針及策略，包括評估、優次排列及管理重要的環境、社會及管治相關事宜(包括對發行人業務的風險)的過程；及
- (iii) 董事會如何按環境、社會及管治相關目標檢討進度，並解釋它們如何與發行人業務有關連。

持份者之參與及重要性  
重要性評估

#### 匯報原則

描述或解釋在編制環境、社會及管治報告時如何應用下列匯報原則：

有關環境、社會及管治報告 —  
匯報準則及匯報原則

**重要性：**環境、社會及管治報告應披露：(i)識別重要環境、社會及管治因素的過程及選擇的準則；(ii)如發行人已進行持份者參與，已識別重要持份者的描述及發行人之持份者參與的過程及結果。

**可量化：**有關匯報排放量/能源耗量(如適用)所用的標準、方法、假設及/或計算工具的資料，以及所使用的轉換因素的來源應予披露。

**一致性：**發行人應在環境、社會及管治報告中披露統計方法或關鍵績效指標的變更(如有)或任何其他影響有意義比較的相關因素。

#### 匯報範圍

解釋環境、社會及管治報告的匯報範圍，及描述挑選哪些實體或業務納入環境、社會及管治報告的過程。若匯報範圍有所改變，發行人應解釋不同之處及變動原因。

有關環境、社會及管治報告 —  
匯報範圍

層面	關鍵績效指標	說明	相應章節
<b>A. 環境</b>			
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)每生產單位估量	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



## 環境、社會及管治報告

層面	關鍵績效指標	說明	相應章節
<b>B. 社會</b>			
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 健康與安全	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	人力 — 培訓及發展；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

層面	關鍵績效指標	說明	相應章節
<b>B. 社會</b>			
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 鑒於陽光房地產基金的業務性質，產品回收程序並不適用於該業務
	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	人力 — 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	人力 — 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	人力 — 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	人力 — 防止貪污及誠信
B8 社區投資	B8	一般披露	鄰舍 — 社區投資
	B8.1	專注貢獻範疇	鄰舍 — 社區投資；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，75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，58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，69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，72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(身份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，65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。彼為香港大學專業進修學院之董事及為認可財務策劃師考試委員會之成員。謝博士亦為新界鄉議局之當然委員及太平紳士。

現時謝博士為永利地產發展有限公司之獨立非執行董事。彼曾擔任共享集團有限公司之獨立非執行董事及中國寶沙發展控股有限公司之獨立非執行董事，任期分別至2020年11月2日及2022年1月31日。上述公司之股份均於聯交所主板上市。

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



**郭淳浩先生**  
獨立非執行董事

郭先生，59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逾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。



**徐閔女士**  
獨立非執行董事

徐閔女士，55歲，於投資銀行及企業融資擁有近20年經驗，曾於多個機構擔任要職，其中包括2013年至2019年期間為海通國際資本有限公司之副行政總裁兼董事總經理。徐女士現時擔任多項公職，包括強制性公積金計劃諮詢委員會委員、證券及期貨事務監察委員會之程序覆檢委員會委員、地產代理監管局成員、大學教育資助委員會委員及數碼港顧問委員會成員。彼亦為香港存款保障委員會委員及其投資委員會主席，及警察子女教育信託基金投資諮詢委員會成員和警察教育及福利信託基金投資諮詢委員會成員。

徐女士持有美國加州大學柏克萊分校工商管理學學士學位，亦為美國會計師公會會員。

## 高級管理層



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

### 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70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30年經驗。彼於加入管理日之前，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（現更名為香港都會大學）企業管治碩士學位。黃先生持有地產代理（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投資管理理學碩士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，及透過提供辦公室後勤服務，以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管理理學碩士學位、美國柏克萊加州大學市場學專業文憑，以及加拿大英屬哥倫比亞大學經濟文學學士學位。

### 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學工商管理學士學位。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文學學士學位。彼為香港公司治理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。



1. 李喬明先生
2. 何菊芳女士
3. 潘洪德先生

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，任職新鴻基地產代理有限公司之高級租務經理。

何女士持有香港大學房地產理學碩士學位，香港大學測量學(房地產發展)深造文憑及香港大學專業進修學院物業發展文憑。何女士持有地產代理(個人)牌照。

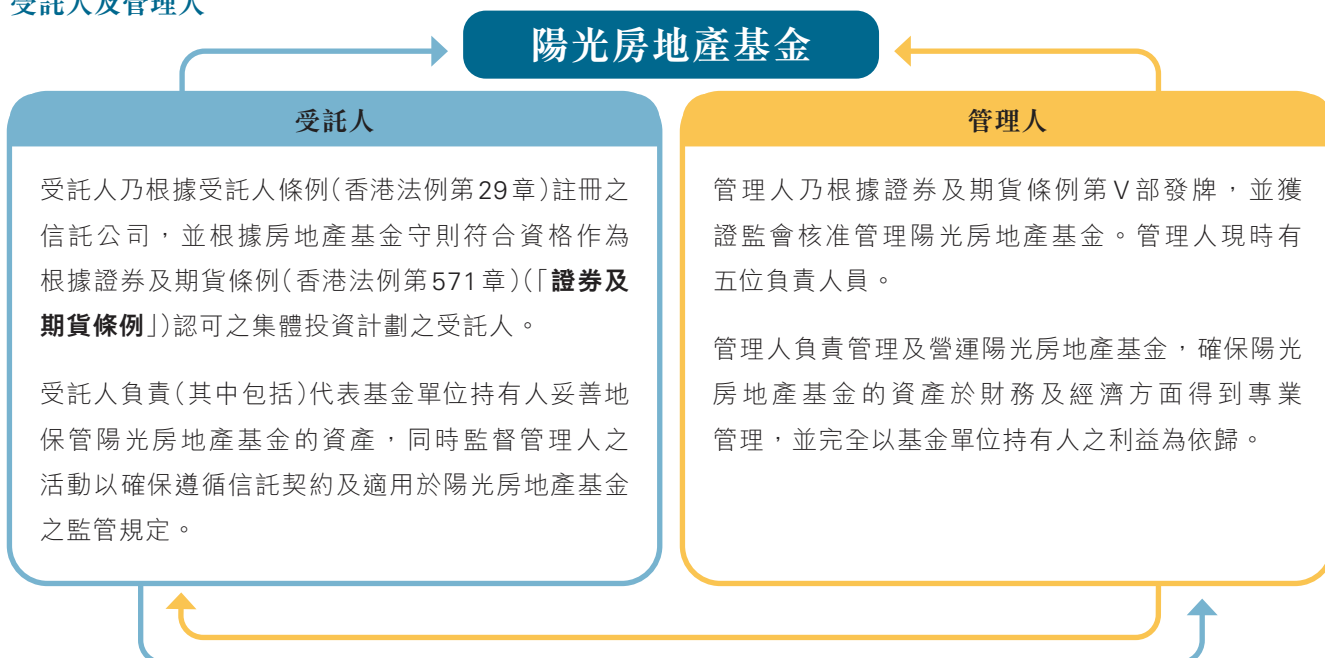
# 企業管治報告

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



## 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。
- 董事會(及/或董事會的相關指定委員會(「**董事委員會**」))監督管理人有關陽光房地產基金的企業管治政策，包括：
  - (i) 制定及檢討企業管治政策；
  - (ii) 檢討及監察董事及高級管理層的培訓及持續專業發展；
  - (iii) 檢討及監察管理人之合規手冊(「**合規手冊**」)；及
  - (iv) 檢討及監察陽光房地產基金的政策及常規，確保陽光房地產基金符合(a)適用之法律及監管規定；及(b)上市規則附錄十四(「**企業管治守則**」)及企業管治報告內的披露。

## 企業管治報告

根據企業管治守則，董事會亦負責訂立**陽光房地產基金的企業文化**，並在推廣、監察及評估企業文化方面擔任關鍵角色。高級管理層獲董事會授權負責定期檢討企業文化，確保與陽光房地產基金的業務策略及管理架構保持一致。

經董事會批核，陽光房地產基金的企業文化包含四大核心價值，分別為：



### 問責

- 我們已建立職責分工恰當的管理架構，以規管我們的業務營運，並確保與我們的企業策略及文化保持一致。
- 我們推動員工在維持健全的風險管理架構及完善的內部監控系統方面的責任感及參與度。
- 我們鼓勵團隊合作及協作以建立信任和問責。
- 我們相信對關鍵人才進行指導及輔導，彼等可藉此經歷個人成長，並成為策略和創新思維者，以及陽光房地產基金的未來領導者。



### 關懷

- 我們渴望實現「2030年可持續發展願景」，其中土地和人力被識別為我們可持續發展架構的策略支柱。
- 我們設有清晰及全面的薪酬及绩效管理架構，以激勵及支援員工。
- 我們透過關懷員工、持份者、社區及環境，培養強烈的歸屬感和認同感。



### 創新

- 我們支持持續學習，激勵員工參與專業培訓，並與同事分享知識及經驗。
- 我們鼓勵並促進與持份者持續溝通，就我們的策略及業務提供新構想和建議。
- 我們接受創意及啟發員工為推動業務發展多行一步。



### 誠信

- 我們以合法、誠實、公平和具透明度的方式，以及堅定的專業操守及良好的商業道德經營我們的業務。
- 我們致力在工作場所灌輸良好的道德及倫理價值觀，對貪污、不當行為及瀆職絕不容忍。

## 組成

- 董事會現時有七名董事，當中包括一位兼任行政總裁之執行董事(「**執行董事**」)、兩位非執行董事(「**非執行董事**」)(包括主席)及四位獨立非執行董事(「**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(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。

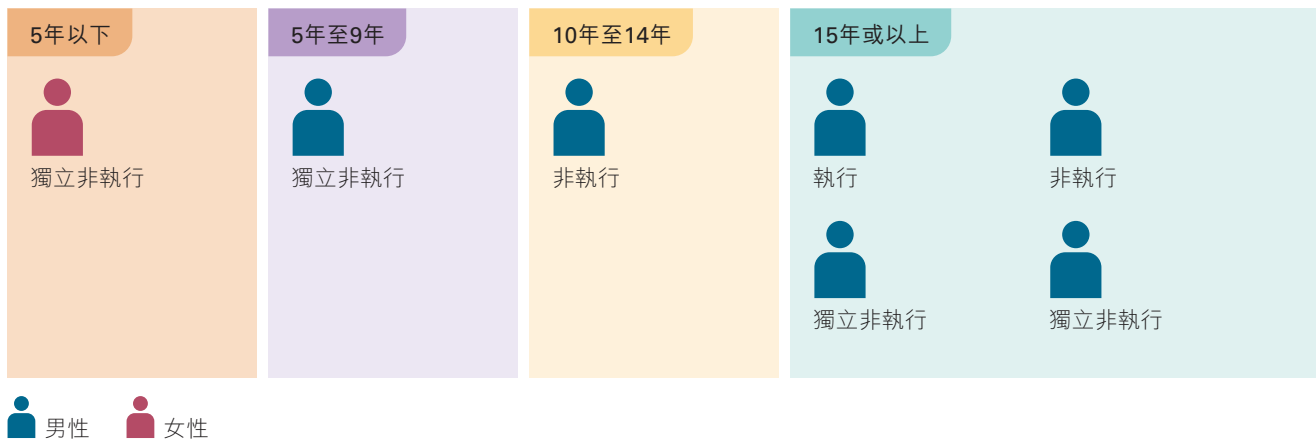
### 董事會成員多元化

- 管理人之董事會成員多元化政策(「**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將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，並每年對政策作出檢討，及在適當的情況下，就董事會為配合陽光房地產基金的企業策略所作的變動提出建議，並確保董事會保持平衡及多元化的狀況。
- 隨著委任徐閔女士為新增獨立非執行董事後，陽光房地產基金已提前遵守上市規則之規定，並按進度實現其於性別多元化方面的可計量目標。
- 董事會亦十分重視技能多元化 — 下圖提供董事會成員之技能和經驗的簡覽：

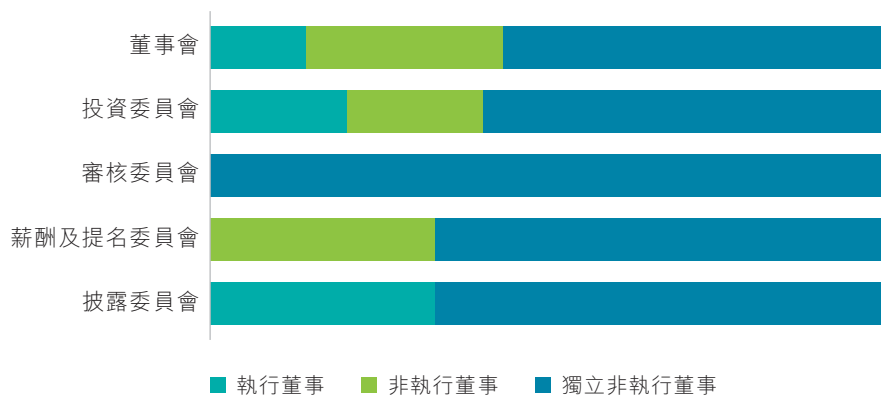




## 董事職銜及服務年資



## 董事及董事委員會的獨立性比重



## 董事之提名及委任

- 管理人之提名政策(「**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準則，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及其他特質。薪酬及提名委員會(如有需要)可委聘外部顧問以協助招聘程序，以及進行面試，及後向董事會作出建議。
- 非執行董事及於相關年度委任的獨立非執行董事並沒有指定任期，而其他獨立非執行董事的現行任期則為三年。
- 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。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。

## 授權

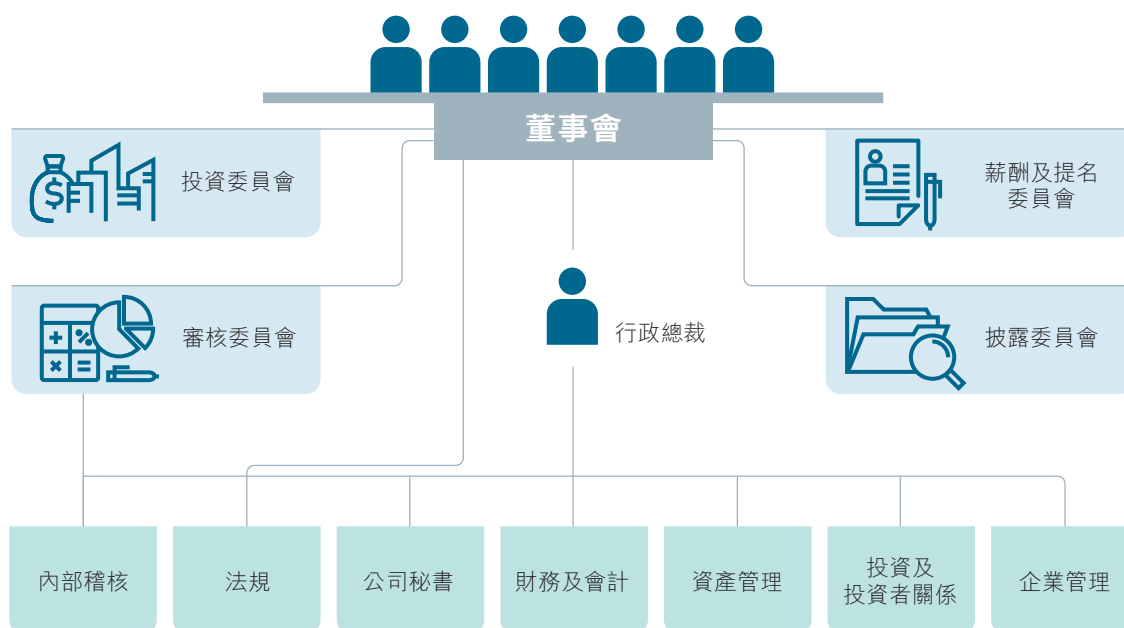
- 除載於合規手冊內之保留事項必須先經全體董事會考慮外，董事會已將管理人的日常管理職務授權予董事委員會及管理團隊。

## 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，各自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 14 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。
- 主席可於任何兩名董事或公司秘書的書面要求下召開董事會。
- 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。
- 鼓勵董事會成員向董事會及高級管理層提出觀點及意見。
- 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、營運方案及預算以及資本開支建議
- 考慮及批准委任及重新委任獨立非執行董事
- 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，以及與環境、社會及管治相關之策略及政策
- 批准就有關陽光房地產基金的環境、社會及管治報告事宜委聘新的外部顧問
- 檢視陽光房地產基金投資者關係活動
- 考慮及批准陽光房地產基金之信貸安排
- 批准利率掉期之平倉
- 考慮潛在物業收購機會及酌情批准投資授權
- 批准各項企業政策及指引之更新
- 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陳述之變更，及批准已修訂之風險範圍
- 檢視陽光房地產基金之內部監控系統
- 批准委聘外部顧問檢視陽光房地產基金之風險管理架構
- 批准因應 2019 冠狀病毒病第五波疫情之租金紓困計劃



## 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，以及就投資及財務事宜之內部監控
- 檢視與投資及財務相關的風險之緩解措施
- 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、營運方案及預算，並就分派、預算以及資本開支作出建議予董事會審批
- 評估潛在物業收購機會，並酌情向董事會作出建議
- 檢討及評估陽光房地產基金之投資及財務風險
- 檢討及制訂資本及財資管理策略，並批准修訂相關指引及政策



## 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
- 建議外聘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以及其審核費用
- 評估陽光房地產基金之風險環境及考慮相應的緩解措施，以及批准風險管理政策之修訂
- 檢視及考慮風險管理及內部監控系統之成效
- 檢視業務影響分析並就應變計劃作出建議修訂予董事會審批
- 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、財務匯報及內部審核職能方面的資源、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：

- 檢討董事會架構及其多元化，以及評核董事會、董事委員會及其成員之表現
- 參考董事會多元化政策及提名政策，考慮並向董事會建議委任及重新委任獨立非執行董事
- 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



### 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
- 檢視陽光房地產基金於環境、社會及管治方面的表現

#### 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
- 考慮及批准修訂內幕消息政策及相關指引

## 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。
- 所有董事須參與持續專業培訓以發展並更新彼等的知識和技能，確保彼等對董事會作出的貢獻仍具知情和相關性。董事會及董事委員會之成員以及各董事於相關年度參與會議及持續培訓及專業發展活動之記錄如下：

董事(職銜)	與會/符合與會資格之會議次數						培訓及專業發展活動
	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	2021基金單位持有人週年大會	
歐肇基先生(主席兼非執行董事)	6/6	5/5		3/3		1/1	√
吳兆基先生(行政總裁兼執行董事)	6/6	5/5			2/2	1/1	√
郭炳濠先生(非執行董事)	6/6					1/1	√
關啟昌先生(獨立非執行董事)	6/6		4/4	3/3	2/2	1/1	√
謝國生博士(獨立非執行董事)	6/6	5/5	4/4		2/2	1/1	√
郭淳浩先生(獨立非執行董事)	6/6	5/5	4/4	3/3		1/1	√
徐閔女士(獨立非執行董事) (於2022年3月1日獲委任)	1/1	2/2	1/1				√

■ 主席/董事委員會主席/基金單位持有人大會主席

■ 不適用



## 企業管治報告

### 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。

於相關年度，畢馬威會計師事務所獲委聘檢討及評估陽光房地產基金之風險管理架構。根據其評估及建議，管理人已進一步加強風險管理架構的穩健性。

為應對全球及本地營商環境大幅波動及急速變化，管理人於相關年度對陽光房地產基金進行了業務影響分析，並相應更新應變計劃。已識別出首要流程並與陽光房地產基金的首要風險進行對照，而具高風險的首要流程將被密切監察，以確保相關的首要風險在陽光房地產基金的風險容忍範圍內。管理人相信改良後的風險管理架構及業務影響分析將有助強化陽光房地產基金的業務穩定性，以保障陽光房地產基金的表現及其持份者的福祉。

#### 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：

- 於陽光房地產基金樹立風險意識文化，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。
- 保持一個健全的企業管治架構，當中所有主要風險均被識別、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，該等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。

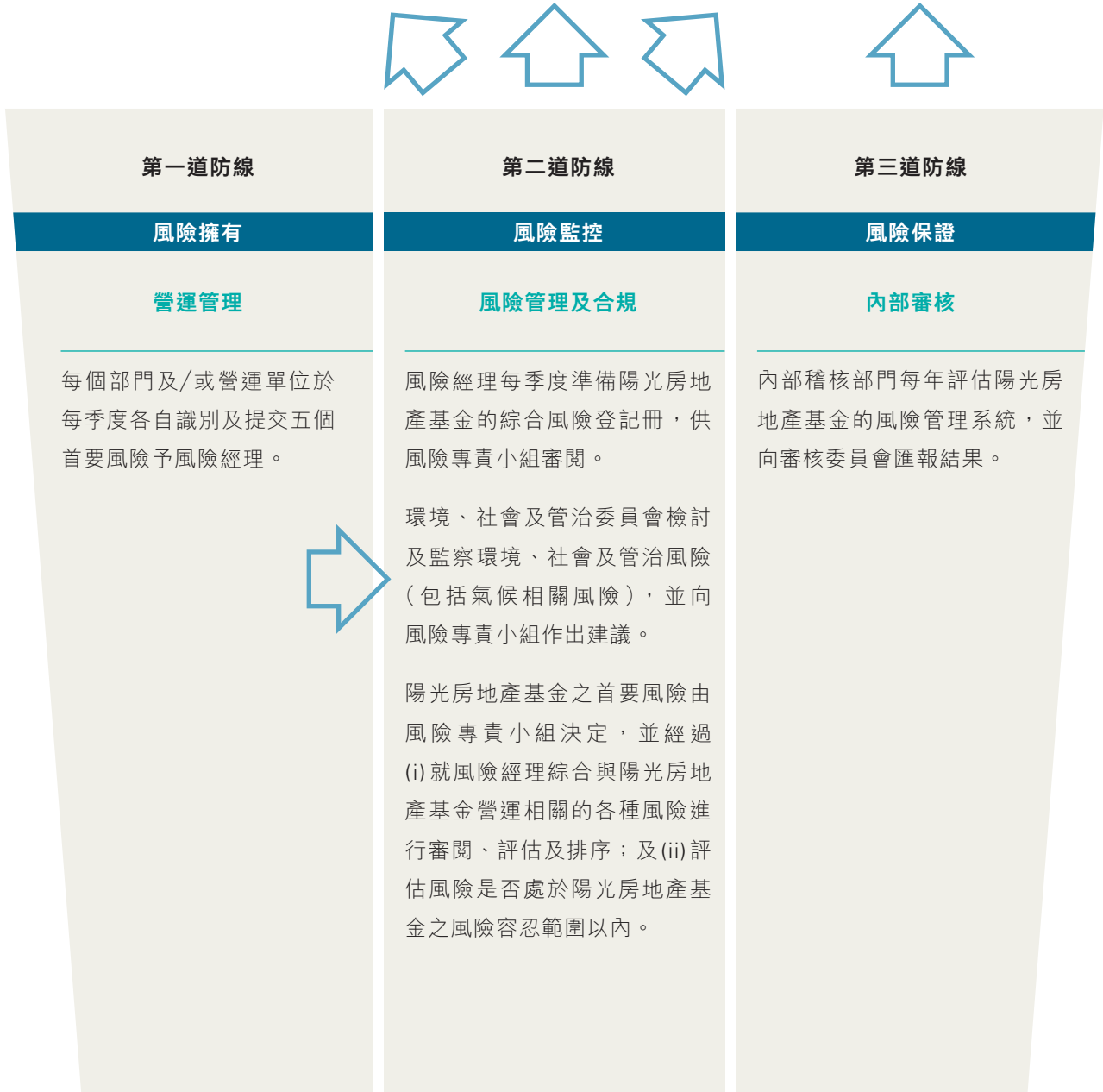
#### 方法及責任

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)透過由上而下的意見所作的改進及調整。風險專責小組<sup>附註</sup>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，並需確保具備合適及嚴謹的系統，以管理及緩解風險。審核委員會、投資委員會及披露委員會獲委派透過監察風險評估過程協助董事會作風險管治，並在有需要時及時將主要風險傳達至董事會，而內部審核職能則負責獨立評估陽光房地產基金的風險管理架構，並每年向審核委員會匯報結果。

陽光房地產基金之風險管理架構可參考第87頁所概述及描繪之「三道防線」框架。

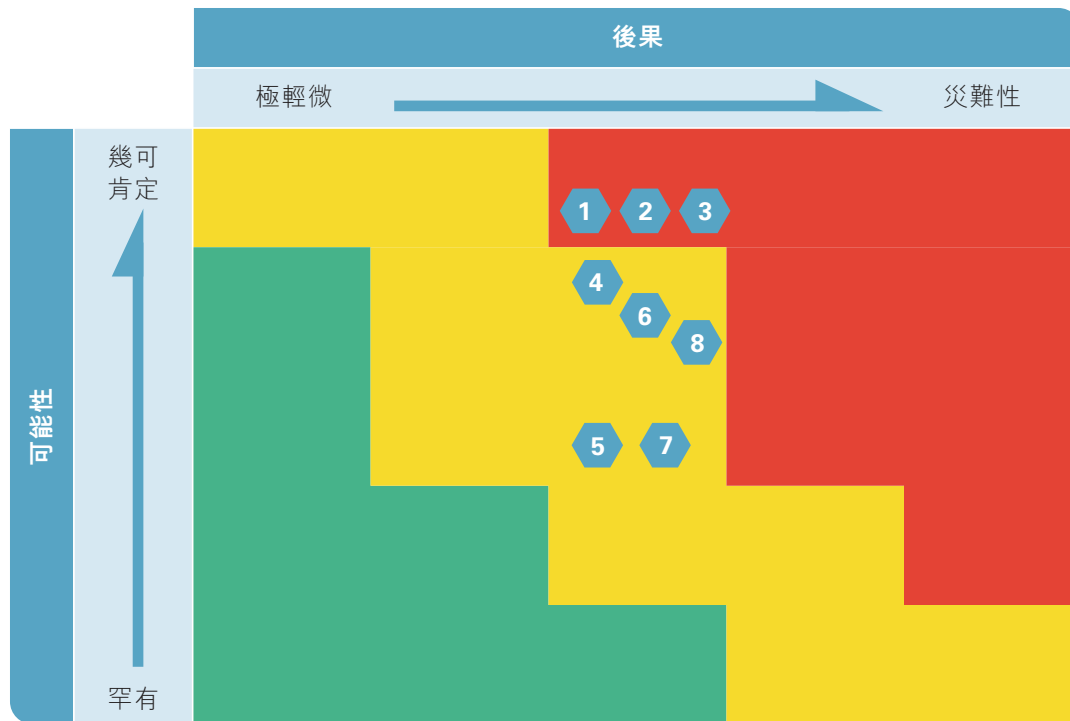
附註：風險專責小組由行政總裁、首席財務總監、助理總監 — 人力資源及營運及風險經理(由法規經理擔任)作為核心成員以及三名來自不同部門及營運單位之輪任成員組成。

風險管治架構及過程



# 企業管治報告

## 於2022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2022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。

風險專責小組於2022年6月30日識別了陽光房地產基金的策略風險清單，包括但不限於有關全球通脹和利率上升的宏觀經濟風險、俄烏戰爭及中美地緣政治緊張局勢引致的政治風險、以及就加強監管、持份者對環境、社會及管治和氣候相關事宜的期望提升所帶來的可持續

發展風險，並評估了它們對陽光房地產基金的影響及其緩解措施。在確定陽光房地產基金的首要風險時，已對該等策略風險作出考慮。

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2022年6月30日之首要風險，詳述於此年報第89頁至90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2022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	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"> <li>密切監控應收租金的水平</li> <li>於有需要時向租戶提供更具彈性的租賃條款及向租賃代理提供更具競爭力的佣金</li> <li>物色從事必需品行業之新租戶</li> <li>及早與現有及潛在租戶展開商討</li> <li>密切監察租務市場及不時檢討租賃條款</li> </ul>
2 新	收回租金風險	財務	<ul style="list-style-type: none"> <li>檢視拖欠租金，尤其特定行業的租戶（根據《商業租戶短期保護措施（2019冠狀病毒病疫情）條例》所定義者）</li> <li>與租戶保持持續對話</li> </ul>
3 已修定	由2019冠狀病毒病引致的健康與安全風險	人力資源 及 營運	<ul style="list-style-type: none"> <li>與租戶及員工保持切實有效的溝通渠道</li> <li>鼓勵接種疫苗，為員工提供快速抗原檢測劑、健康與安全指引以及培訓</li> <li>提供適當的資訊科技支援以便利在家工作安排</li> <li>備妥一份有效的緊急應變計劃，並不時對該計劃作出檢討</li> <li>加強物業檢查</li> </ul>
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"> <li>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</li> <li>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</li> <li>改善設施以維持物業的競爭力</li> <li>密切監察物業收購/出售機會，以提升物業組合的質素</li> <li>探索與新業務夥伴的商業機遇及協作</li> </ul>

## 企業管治報告

風險編號	描述	性質	主要監控
5	網絡安全及其他資訊科技風險	營運	<ul style="list-style-type: none"> <li>實行防護措施，包括安裝終端機偵測及回應安全解決方案以及次世代防火牆</li> <li>設立系統備份機制以作數據復原</li> <li>為員工提供恆常培訓及定期進行網路釣魚測試</li> </ul>
6 已修定	環境、社會及管治以及營運的表現或未能達到投資者的期望	聲譽	<ul style="list-style-type: none"> <li>與潛在投資者和基金單位持有人積極溝通</li> <li>定期向董事會提供投資者的回饋，表現基準和環境、社會及管治的更新</li> <li>及時披露重大信息</li> </ul>
7	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"> <li>為物業及設施進行定期檢查及預防性維修</li> <li>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</li> </ul>
8 新	利率上升或會對每基金單位分派造成負面影響，並提高收購機會的門檻	財務及投資	<ul style="list-style-type: none"> <li>對利率波動進行敏感性分析</li> <li>提前與銀行溝通並取得備用信貸安排，以便在機會出現時可應付收購的資金需求</li> <li>維持適當的借貸對沖水平</li> </ul>

## 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：

<b>監控環境</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>已採納行為守則、防止欺詐政策及舉報政策，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。</li> </ul>
<b>風險評估</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。詳情請參閱第86頁至90頁之「風險管理」。</li> <li>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。</li> <li>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、風險專責小組以及披露委員會定期監察。</li> </ul>
<b>監控工作</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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(包括核實和批准、審閱及保障資產)得以執行。</li> </ul>
<b>資訊與溝通</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>
<b>監察工作</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>



## 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，並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。

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。

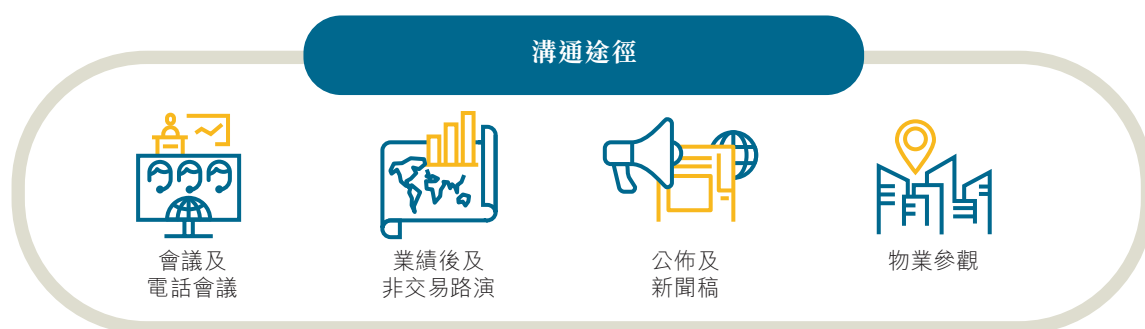
管理人確認董事或與該董事有關連的實體於相關年度並無在陽光房地產基金的重要交易、安排或合約中擁有重大權益。

## 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181頁之「公司資料」。

管理人於相關年度對與基金單位持有人之溝通程序的實施和有效性作出檢討，旨在確定於上一財政年度設定的績效目標是否達致。根據數量及質量評估，管理人認為於相關年度與基金單位持有人的溝通程序屬有效。

### 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，陽光房地產基金之基金單位持有人週年大會於2021年11月10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，以及分別重新委任關啟昌先生及謝國生博士為獨立非執行董事之各項普通決議案已於大會上獲得通過。

## 企業管治報告

### 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。

#### 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已在適用範圍內應用企業管治守則的原則及遵守其守則條文。

#### 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。

#### 董事會組成及董事資料之變更

於相關年度，徐閔女士獲委任為新增獨立非執行董事以及審核委員會和投資委員會之成員，生效日期為2022年3月1日。

自刊發最近期中期報告之後，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。

## 基金單位持有人之權利

根據信託契約，各大會通告須於有關大會召開至少10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21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20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、(如為混合會議)透過電子設備出席及參與之詳情，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181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)以下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1,200,000個基金單位，總代價約為港幣4.6百萬元(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)	
2022年4月	1,072,000	3.86	3.78	4,099
2022年5月	128,000	3.87	3.86	495
<b>總計</b>	<b>1,200,000</b>			<b>4,594</b>

\* 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。

管理人進行之基金單位回購乃相信回購可提升每基金單位資產淨值及/或每基金單位分派，並有利於陽光房地產基金及基金單位持有人之整體利益。

## 企業管治報告

### 相關投資

於2022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 <sup>1</sup> 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 <sup>2,3</sup>	信貸評級
CATHAY 4 7/8 08/17/26 Cathay Pacific MTN Financing (HK) Limited	聯交所	美元	11,672	10,802	0.06	不適用
COGARD 5.4 05/27/25 碧桂園控股有限公司	新加坡交易所	美元	14,452	7,344	0.04	惠譽國際 BBB- <sup>5</sup>
COGARD 3 1/8 10/22/25 碧桂園控股有限公司	新加坡交易所	美元	10,115	5,024	0.03	穆迪 Ba1 <sup>4</sup> 惠譽國際 BBB- <sup>5</sup>
GEEELZ 3 03/05/25 Geely Finance (Hong Kong) Limited	新加坡交易所	美元	15,373	14,852	0.08	標準普爾 BBB-
NWDEVL 5 09/06/22 New World Capital Finance Limited	非上市	港元	10,400	10,037	0.05	不適用
PANVA 4 04/26/27 港華燃氣(融資) 有限公司	聯交所	美元	4,623	4,595	0.02	標準普爾 BBB+ 穆迪 Baa1
PCPDC 5 1/8 06/18/26 PCPD Capital Limited	新加坡交易所	美元	11,639	11,104	0.06	不適用
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	26,561	0.14	穆迪 Baa2
<b>總計</b>			<b>107,017</b>	<b>90,319</b>	<b>0.48</b>	

於2022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2022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132頁及第135頁。
- 自2022年6月22日起，穆迪將該金融工具之信貸評級由Baa3下調至Ba1。
- 自2022年8月15日起，惠譽國際將該等金融工具之信貸評級由BBB-下調至BB+。

## 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2021年10月及2022年4月發行予管理人合共10,778,587個新基金單位作為支付部分管理人費用。以基金單位作為支付管理人費用乃載於信託契約中，且根據證監會授出之豁免毋須事先取得基金單位持有人之特定批准。根據該豁免，發行予管理人作為支付每一財政年度之全部或部分管理人費用之基金單位數目，將被計入根據房地產基金守則第12.2條管理人毋須取得基金單位持有人批准而可於每一財政年度發行的基金單位(即前一個財政年度結束當日已發行基金單位之20%)之部分。

除上文所述外，於相關年度概無發行任何其他新基金單位。

## 基金單位持有人統計

根據陽光房地產基金之基金單位持有人登記冊，於2022年6月30日，已登記基金單位持有人按類別劃分的分析如下：

所持基金單位數目範圍	登記基金單位持有人數目	所持基金單位總數	所持基金單位百分率 <sup>附註</sup>
1 – 10,000	2,369	3,750,107	0.22
10,001 – 100,000	286	10,852,486	0.65
100,001 – 1,000,000	61	18,566,592	1.10
1,000,001或以上	11	1,648,542,886	98.03

附註：百分率乃按於2022年6月30日已發行之1,681,712,071個基金單位總數計算。

於2022年6月30日，香港中央結算(代理人)有限公司(大多數基金單位持有人通過該公司持有其基金單位)仍是單一最大的已登記基金單位持有人，持有1,307,021,359個基金單位(佔已發行基金單位約77.7%<sup>附註</sup>)。

除於本年報「權益披露」部分所披露者外，於2022年6月30日並無其他高級管理層之成員持有基金單位。

## 公眾持有基金單位數量

根據公開資料及就管理人所知，陽光房地產基金於本年報日期之已發行基金單位中有46.9%屬公眾持有，並符合上市規則就公眾持有基金單位數量之25%最低要求。

## 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2,008,000元。應付予核數師作為審閱陽光房地產基金中期財務報表及風險管理架構之非審核服務費為港幣750,000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**」。



## 企業管治報告

相關年度之宣傳開支為港幣1,270,000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。

### 員工多元化

管理人致力於員工架構達到性別多元化。於2022年6月30日，管理人及物業管理人之全體員工中，57%為男性及43%為女性。

管理人認為現時於管理人及物業管理人之員工(包括高級管理層)之性別多元均衡，而管理人預計該多元化的員工架構將繼續保持。

### 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2022年9月22日(星期四)及2022年9月28日(星期三)。基金單位的過戶登記將於2022年9月26日(星期一)至2022年9月28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，所有過戶文件連同相關基金單位證書須於2022年9月23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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以辦理過戶登記手續。末期分派之款項將於2022年10月11日(星期二)支付予基金單位持有人。

有關陽光房地產基金之主要日期，請參閱本年報第180頁之「財務日誌」。

### 分派政策

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

## 相關年度之五大地產代理及承包商

地產代理及承包商 <sup>1</sup>	服務性質	佣金及合約價值 <sup>2</sup> (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 <sup>3</sup>	物業管理、租賃及市場推廣之服務	45,142	35.5
恒益物業管理有限公司 <sup>3</sup>	樓宇管理及許可使用費	9,707	7.7
毅力清潔服務有限公司	清潔服務	5,236	4.1
嘉捷香港有限公司	保安服務	4,698	3.7
華光電器公司	維修、保養及電力裝置改善工程	3,682	2.9
<b>總計</b>		<b>68,465</b>	<b>53.9</b>

附註：

- 於相關年度支付予所有地產代理及承包商之佣金及合約價值分別為港幣11.8百萬元及港幣115.3百萬元，其中五大地產代理及五大承包商分別佔港幣10.2百萬元及港幣59.8百萬元。
- 佣金及合約價值包括提供具資本性之項目或服務。
- 恒基地產之全資附屬公司。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

下文載述有關陽光房地產基金及其關連人士(定義見房地產基金守則第8.1條)於相關年度所進行之交易的資料，惟並不包括該等獲證監會授予豁免而獲免除及/或獲豁免報告要求之交易(如有)。所有交易皆為持續關連人士交易。

### 與恒基地產相關集團之關連人士交易

恒基地產及其附屬公司(「**恒基地產集團**」)持有陽光房地產基金已發行之基金單位合共約19.1%，管理人為恒基地產之間接全資附屬公司。因此，恒基地產及其附屬公司及聯繫人(具房地產基金守則賦予該詞彙之涵義)(「**恒基地產相關集團**」，為免生疑問，不包括陽光房地產基金集團(如下文所定義))乃陽光房地產基金之關連人士。據此，陽光房地產基金、由陽光房地產基金擁有及控制之特定用途公司(「**陽光房地產基金集團**」)與恒基地產相關集團之成員公司所進行之交易構成陽光房地產基金之關連人士交易。

以下協議乃由陽光房地產基金或其代表與恒基地產相關集團之成員公司於2021年3月31日訂立，自2021年7月1日起至2024年6月30日止為期3年：

- (i) 管理人與恒基地產訂立的總租賃協議(「**總租賃協議**」)，載有框架條款以規管就陽光房地產基金集團擁有之物業與恒基地產相關集團之成員公司所制訂之所有租賃及許可使用交易。就於總租賃協議期限內協定提供之租賃及許可使用之交易而言，恒基地產相關集團及陽光房地產基金集團之相關成員公司須訂立個別正式租賃協議，載列詳細條款(包括費用及付款條款)。

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

- (ii) 物業管理人(作為新都城一期之商業發展之擁有人(為陽光房地產基金集團之成員)的代理人)與恒基租務代理有限公司(作為新都城二、三期之商業發展之擁有人(為恒基地產集團全資擁有)的代理人)，就新都城一、二及三期之擁有人於提供免費泊車予顧客上分攤費用及成本訂立之共同合作泊車協議(「**共同合作泊車協議**」)。

共同合作泊車協議內的費用及成本分攤，乃按照協定公式並經考慮(a)陽光房地產基金集團及恒基地產集團透過顧客於各自的物業泊車所使用之泊車券之隱含價值而各自可收取的名義泊車收入，以及(b)雙方於新都城一、二及三期各自的購物商場之建築面積比例而分攤之相關泊車開支。

- (iii) 管理人與物業管理人訂立的續訂物業管理協議(「**續訂物業管理協議**」)，以延長物業管理人於物業管理協議(該詞彙具陽光房地產基金日期為2021年3月31日之公佈之定義)下之委任期至2024年6月30日。

## 關連人士交易

根據續訂物業管理協議，就物業管理服務及租賃管理服務之費用不會超過陽光房地產基金個別相關物業之物業收益總額每年3%，而市場推廣服務之佣金乃根據相關租約或許可證之基本租金或許可使用費。

(iv) 管理人與恒基地產訂立的總服務協議(「**總服務協議**」)，載有框架條款以規管就管理及營運陽光房地產基金集團之物業，所有由恒基地產相關集團提供之服務交易，包括提供保安服務及其他與物業有關之附屬服務。就於總服務協議期限內提供之服務交易而言，恒基地產相關集團及陽光房地產基金集團(或物業管理人作為陽光房地產基金集團相關成員公司之代理或費用由該等公司承擔)之相關成員公司須訂立個別正式服務協議列明詳細條款(包括費用及付款條款)。

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

此外，與於陽光房地產基金集團之若干物業之相關公契(涉及相關物業中不同業主共享之公共區域及設施之保養及管理)(「**關連公契**」)下獲委任之現任公契經理人(為恒基地產集團之成員公司)(「**關連公契經理人**」)之交易於房地產基金守則下構成陽光房地產基金之持續關連人士交易。與該等關連公契有關之主要條款概述如下：

陽光房地產基金集團之相關物業持有公司擁有之物業	關連公契日期	關連公契經理人	陽光房地產基金集團之物業持有公司	根據關連公契委任關連公契經理人之任期
1. 新都城一期物業	1997年4月26日	新都城管理有限公司	Sunlight Crownwill Limited	就該物業任何部分而言，最初任期由首份佔用許可證日期起計為期兩年，其後直至關連公契經理人根據相關關連公契條款辭任或被罷免為止。
2. 上水中心購物商場	1994年3月3日	上水中心管理有限公司	Bayman Limited	就該物業任何部分而言，最初任期由首份佔用許可證日期起計為期兩年，其後直至關連公契經理人根據相關關連公契條款辭任或被罷免為止。
3. 耀星華庭物業	2001年12月15日	恒益物業管理有限公司	安協發展有限公司	最初任期由關連公契日期起計不超過兩年，其後直至關連公契經理人根據相關關連公契條款辭任或被罷免為止。
4. 光華廣場物業	1998年7月3日 (經日期為1999年9月30日的公契分契所補充)	恒益物業管理有限公司	實盈置業有限公司及聲亮投資有限公司	最初任期由發出佔用許可證日期起計為期兩年，其後直至關連公契經理人根據相關關連公契條款辭任或被罷免為止。

陽光房地產基金集團之相關物業持有公司擁有之物業	關連公契日期	關連公契經理人	陽光房地產基金集團之物業持有公司	根據關連公契委任關連公契經理人之任期
5. 雲山大廈物業	1999年7月3日	恒益物業管理有限公司	旺信發展有限公司	最初任期由發出佔用許可證日期起計為期兩年，其後直至關連公契經理人根據相關關連公契條款辭任或被罷免為止。
6. 偉程商業大廈物業	1998年6月22日	恒益物業管理有限公司	盈福發展有限公司	
7. 新輝商業中心物業	1998年6月22日	恒益物業管理有限公司	裕來地產發展有限公司	
8. 文咸東街135商業中心物業	2000年6月23日	恒益物業管理有限公司	Tinselle Investment Limited	最初任期由發出佔用許可證日期(即2000年1月3日)起計為期兩年。 <sup>2</sup>
9. 百利商業中心物業	1982年11月8日	恒益物業管理有限公司	新萬發展有限公司	最初任期由發出佔用許可證日期起計為期五年，其後直至管理委員會根據當時生效之多層建築物(業主法團)條例或其任何法定修改獲委任為止。 <sup>3</sup>

附註：

- 除關連公契經理人及陽光房地產基金集團之相關物業持有公司(「物業持有公司」)外，亦有多名受上述相關關連公契約束的其他人士，包括相關樓宇的首次擁有人及並非由陽光房地產基金集團擁有的相關樓宇部分的現時擁有人，該等其他人士並無名列上表。
- 恒益物業管理有限公司作為文咸東街135商業中心公契經理人的最初任期已經屆滿，且關連公契並無規定公契經理人的任何後續任期，恒益物業管理有限公司於最初任期屆滿後繼續擔任公契經理人，惟並無特定任期。由於該物業並非由陽光房地產基金集團全資擁有，故無權釐定該委任之現有任期，直至業主立案法團成立及有關決議案在大會上通過。
- 儘管百利商業中心業主立案法團的管理委員會已獲委任，恒益物業管理有限公司繼續擔任該物業公契經理人。由於該物業大多數權益並非由陽光房地產基金集團擁有，故無權通過業主立案法團大會任何決議案以釐定有關委任的現有任期。

相關物業持有公司以及相關樓宇或發展項目之其他擁有人須根據關連公契承擔及支付適當比例之大廈管理費用及開支予關連公契經理人。相關物業持有公司應付予相關關連公契經理人的管理費用及開支(「公契管理費」)，一般按(i)關連公契經理人所編製就樓宇、發展項目或個別物業類型/使用者的物業管理或發展之年度預算管理支出，及(ii)關連公契經理人由相關樓宇或發展項目所有擁有人應收的酬金總額(該酬金不得超過年度管理支出之10%至15%)之指明部分(如下文所定義)計算。「指明部分」指於相關樓宇或發展項目或個別物業類型/使用者中，相關物業持有公司擁有之物業獲分配之管理單位數目佔物業獲分配之管理單位總數之比例。此外，就雲山大廈物業、偉程商業大廈物業、新輝商業中心物業及文咸東街135商業中心物業，倘產生之任何管理支出僅與樓宇或發展項目之特定部分或其中部分有關，則該等開支將僅由樓宇或發展項目之相關部分或其中部分之擁有人分擔。

就百利商業中心物業之管理及保養而言，公契管理費乃根據(i)就新萬發展有限公司擁有之商舖應付按關連公契指定之固定每月開支金額；及(ii)關連公契經理人於管理整個發展項目之商舖及寫字樓所產生之管理支出(包括關連公契經理人應收之酬金)之指明部分計算。

## 關連人士交易

於相關年度按照前述所列協議衍生之交易之陽光房地產基金之收入與開支概述如下：

協議	於相關年度之 收入/(開支) (港幣千元)	相關年度之 年度上限 (港幣千元)
總租賃協議	10,651	20,310
共同合作泊車協議	3,016	3,570
續訂物業管理協議	(45,143)	(62,040)
總服務協議	(590)	(7,230)
關連公契	(13,329)	(18,000)

有關以上協議的進一步資料，可參考陽光房地產基金日期分別為2021年3月31日及2021年4月9日之公佈及通函。

## 與受託人關連人士之關連人士交易

以下載述所有陽光房地產基金與受託人及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<sup>1</sup>) (統稱為「受託人關連人士」)於相關年度之關連人士交易：

關連人士名稱	關連人士交易之性質	相關年度之 收入/(開支) (港幣千元)	於2022年6月30日 已收之租賃及其他 按金/(已付按金) (港幣千元)
<b>租賃交易：</b>			
香港上海滙豐銀行有限公司 (「滙豐」)	租賃 <sup>2</sup>	10,580	2,779
滙豐	許可使用 <sup>3</sup>	336	84
恒生銀行有限公司(「恒生」)	租賃 <sup>4</sup>	8,362	2,100
<b>一般銀行及金融服務<sup>5</sup>：</b>			
滙豐	銀行存款之已收/應收利息收入	0.06	不適用
滙豐	銀行借款之利息支出、債務建立費用及抵押 受託人費用、利率掉期之淨利息支出及 其他銀行手續費	(29,508)	不適用
滙豐	利率掉期平倉所收款項	13,071	不適用
恒生	銀行借款之利息支出及其他銀行手續費	(1,562)	不適用
恒生	銀行存款之已收/應收利息收入	96	不適用
易辦事(香港)有限公司	服務費	(93)	(2)

於相關年度，與滙豐進行了幾項名義總金額為港幣400百萬元之利率掉期的平倉。

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2020年11月4日起至2022年11月3日止；以及有關上水中心1032-33號舖位之租約，建築面積為1,171平方呎，由2020年8月15日起至2022年11月3日止。
- 有關分別於上水中心(i)一樓外牆廣告牌66-81號以及(ii)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2021年2月17日起至2024年2月16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1百萬元的服務交易除外)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91.6百萬元及港幣4.6百萬元。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「與恒基地產相關集團之關連人士交易」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，彼等亦信納各項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) 按正常或更佳之商業條款(在與受託人關連人士的交易中，如有足夠可作比較之交易，按正常商業條款，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向或自(如適用)獨立第三方提供或取得之條款訂立)；及
- (iii) 根據監管該等交易之相關協議，按公平合理及符合陽光房地產基金及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

根據上市規則及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(已修訂)「關於香港《上市規則》所述持續關連交易的核數師函件」，就相關年度披露於上文「與恒基地產相關集團之關連人士交易」及「與受託人關連人士之關連人士交易」之關連人士交易進行審閱。根據上市規則第14A.56條(如適用於房地產信託基金)及證監會授予之豁免，核數師已就上述之持續關連交易發出載有其審查結果及結論的無保留意見函件。該核數師函件之副本亦已提交予證監會。



## 權益披露

房地產基金守則規定陽光房地產基金之關連人士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2022年6月30日及2021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2022年6月30日		於2021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 <sup>1</sup>	擁有權益之基金單位數目	所持基金單位權益百分率 <sup>1</sup>
管理人 <sup>2</sup>	177,304,441	10.543	170,364,152	10.158
歐肇基 <sup>3</sup>	2,300,000	0.137	2,300,000	0.137
吳兆基 <sup>4</sup>	930,000	0.055	930,000	0.055
郭淳浩 <sup>5</sup>	62,000	0.004	12,000	0.001

附註：

- 百分率乃按於2022年6月30日已發行之1,681,712,071個基金單位總數及於2021年12月31日已發行之1,677,171,782個基金單位總數計算(視情況而定)。
- 於相關年度，管理人收取了10,778,587個基金單位作為支付部分管理人費用及於公開市場增持了2,200,000個基金單位。管理人於2022年6月30日實益擁有177,304,441個基金單位(2021年12月31日：170,364,152個基金單位)。
- 歐肇基先生為管理人之前任主席及非執行董事。
- 吳兆基先生為管理人之前任行政總裁及執行董事。
- 郭淳浩先生為管理人之前任獨立非執行董事。

於2022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。

### 主要基金單位持有人所持權益

於2022年6月30日及2021年12月31日，按登記冊所記錄，主要基金單位持有人(除管理人外)於基金單位所持之權益如下：

姓名	於2022年6月30日		於2021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 <sup>1</sup>	擁有權益之基金單位數目	所持基金單位權益百分率 <sup>1</sup>
李兆基 <sup>2</sup>	688,349,177	40.93	688,349,177	41.04
Lee Financial (Cayman) Limited <sup>2</sup>	374,072,708	22.24	374,072,708	22.30
Leesons (Cayman) Limited <sup>2</sup>	374,072,708	22.24	374,072,708	22.30
Leeworld (Cayman) Limited <sup>2</sup>	374,072,708	22.24	374,072,708	22.30
Shau Kee Financial Enterprises Limited <sup>2</sup>	374,072,708	22.24	374,072,708	22.30
Uplite Limited <sup>2</sup>	224,443,625	13.35	224,443,625	13.38
Wintrade Limited <sup>2</sup>	149,629,083	8.90	149,629,083	8.92
恒基兆業有限公司 <sup>2</sup>	321,216,758	19.10	300,569,511	17.92
恒基地產 <sup>2</sup>	321,216,758	19.10	300,569,511	17.92
Hopkins (Cayman) Limited <sup>2</sup>	321,216,758	19.10	300,569,511	17.92
Riddick (Cayman) Limited <sup>2</sup>	321,216,758	19.10	300,569,511	17.92
Rimmer (Cayman) Limited <sup>2</sup>	321,216,758	19.10	300,569,511	17.92
Silchester International Investors LLP <sup>3</sup>	200,482,150	11.92	200,482,150	11.95
Silchester International Investors International Value Equity Trust <sup>3</sup>	100,231,922	5.96	100,231,922	5.98

附註：

- 百分率乃按於2022年6月30日已發行之1,681,712,071個基金單位總數及於2021年12月31日已發行之1,677,171,782個基金單位總數計算(視情況而定)。
- 於2022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2022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177,304,441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2022年6月30日各自於合共321,216,758個基金單位中擁有權益。

於2022年6月30日，根據證券及期貨條例第XV部，由於李兆基博士為前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695,289,466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2022年6月30日，於登記冊所記錄，彼於688,349,177個基金單位中擁有權益。

- 於2022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200,482,150個基金單位中擁有權益，而Silchester International Investors International Value Equity Trust(「Silchester Trust」)實益擁有100,231,922個基金單位。管理人其後獲非正式通知，於2022年6月30日，(i) Silchester LLP於194,412,150個基金單位中擁有權益(佔已發行基金單位總數約11.56%)；及(ii) Silchester Trust實益擁有86,180,922個基金單位(佔已發行基金單位總數約5.12%)，而該等權益已被計入Silchester LLP(以上呈報)之權益內。

於2022年9月1日，根據登記冊，Silchester Trust之權益減少至82,686,922個基金單位(佔當日已發行基金單位總數約4.92%)。

按房地產基金守則，於附註2及3所述之基金單位乃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2022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於2022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 <sup>1</sup>
盧玉芳 <sup>2</sup>	100,000	0.006

附註：

- 百分率乃按於2022年6月30日已發行之1,681,712,071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，彼亦是陽光房地產基金之高級管理層的成員。盧女士於2021年12月31日持有100,000個基金單位。

敬啟者：

## 陽光房地產投資信託基金(「陽光房地產基金」)持有之物業組合(「該等物業」)之估值

吾等茲遵照滙豐機構信託服務(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)(管理人及受託人統稱為(「**指示人士**」))就該等物業於2022年6月30日(「**估值日期**」)進行市場價值之估值所作的指示，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。詳細資料載列於附夾的估價詳情。吾等確認，為提供該等物業於估值日期之市場價值，吾等已作出相關視察及查詢，以及收取所需的資料。吾等按現有租約及佔用安排為該等物業估值，同時假設並無產權負擔。

## 估值基準及假設

除另有註明外，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。所有估值均由適當專業資格人士擔任，市場價值以及估值方法(除另有列明外)符合以上標準。

吾等之估值以市場價值為基礎。市場價值乃指「某項資產或債務經適當市場推廣，由自願買家與自願賣家於估值日期協商價格及條款，在知情、審慎及不受脅迫之情況下達成公正交易的估計金額」。

市場價值被理解為不計及任何銷售或購買(或交易)成本，或扣除任何相關或潛在的稅項的估計資產或負債價值。吾等之估值乃假定業主在公開市場出售該等物業，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。

吾等之估值並沒有考慮該等物業的其他收費、抵押或欠款以及任何影響銷售的費用或稅費。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。

除另有訂明，吾等於估值該等物業時，假設該等物業可於土地租用權未屆滿期間自由處置及轉讓，且毋須支付地價。

## 物業

該等物業由16個位於香港的物業組成，其中11個為寫字樓物業及5個為零售物業。該等物業之詳情載列如下：

編號	物業	地址
1	大新金融中心	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

## 估值報告

### 資料來源

吾等從土地註冊處取得土地註冊紀錄。然而，吾等並無查閱文件正本以核實業權，亦無查核吾等所得副本是否有未載於查冊文件之任何修訂。吾等假設土地註冊紀錄沒有省卻任何可能影響價值的地役權或產權負擔。

估值詳情所載之尺寸、量度及面積乃以管理人所提供之文件所載資料為依據，或根據提供予吾等之圖則所含的資料及量度。吾等並無理由懷疑獲提供資料的真實性及準確性，而該資料可能對估值有重大影響。需注意一切量度僅為約數。

吾等假設該等物業座落於所屬地段範圍內。吾等並無進行任何土壤調查，並假設土壤狀態以及相關設施等符合開發的需求，本報告並無考慮由於過去使用的過程中可能已發生土地污染問題(如有)。

### 實地視察

吾等就此估值所需範圍於2022年7月為該等物業進行外部視察。雖然在視察該等物業時並非所有位置可供視察，吾等亦盡量視察該等物業所有位置。吾等並無被指示進行結構測量，以及測試設施或就該等物業建築過程有否使用有害材料而作出調查。吾等之估值乃假設該等物業之狀況均屬滿意，並無包含有害的物質，各設施亦運作良好。

### 估值之方法

吾等採用收益法對該等物業價值進行評估。

在收益法，吾等考慮物業現有租約產生的租金收入及/或計入租約在現行市場可達致的潛收入，以適當的資本化比率進行資本化來釐定市場價值。計算中已計入其他有關廣告推廣、租賃、雜項及停車場收益等收入。收益法所得結果將參考相關市場可比較之銷售個案。以收益法估值的結果，在合適情況下，將以市場比較方法透過參考相關市場相應的銷售互相比對。

透過市場比較方法，根據可資比較之物業於實際交易中的價值作比較。通過分析及衡量與該等物業相類近的可資比較之物業各自有利及不利因素以達致價值的公平比較。

除另有列明外，所有貨幣數額均為港幣。

### 假設

在估值過程中，吾等已作若干假設，載列如下：

- **獲提供之資料** 吾等相當倚賴管理人提供之資料，以及接受給予吾等如樓面圖則、單位數目及停車位、用途、佔用許可證及其他有關事項。如及後發現所提供資料存在重大分別，本報告意見之準確性可能受到影響。

- **妥當業權** 吾等按照妥善業權進行評估，並假設所有土地出讓及其後更改及/或新增土地出讓條件所有應付地價均已全數結清及支付。
- **轉讓** 吾等假設該等物業並無抵押及可在市場於出讓在未屆滿期間以特定用途自由處置及轉讓。
- **實地情況** 吾等假設在工程、地質或環境方面，相關土地並無因隱蔽或不明顯條件而對租用率構成不良影響。
- **法定規定** 吾等假設該等物業之使用符合相關政府租契、分區計劃大綱圖、佔用許可證及其法定規定之條件。吾等並假設該等物業已從相關政府部門在不受繁複限制的情況下，取得所需批准及牌照。
- **土地年期** 吾等假設政府租約及/或土地出讓將於到期時按正常條款續訂。
- **建造/用家合規** 吾等假設該等物業按照相關政府法例、條例和批出樓宇圖則建造及使用。
- **並無非法/無牌商業活動** 吾等假設所有租戶已取得相關/所需之商業牌照，該等物業中並無經營非法或無牌商業運作。
- **拖欠租金及管理費** 吾等假設租戶將按照租賃合約條款、租金及管理費履行其義務，並無嚴重租金拖欠及欠交管理費，而導致該等物業價值受影響。吾等並就長遠空置率不可退回開支作準備。
- **未註冊之租約** 吾等假設該等於相關政府部門尚未註冊的現有租約，其法律效力、有效性及可執行性將不受影響。
- **重建** 除另有說明外，吾等並無按重建基準進行任何估值，亦無研究其他可行重建發展方案。

## 保密性及免責聲明

本估值報告僅供管理人、受託人及陽光房地產基金之基金單位持有人(「**依賴人士**」)使用。吾等將不對因依賴人士以外之任何人士未經授權使用或依賴本估值報告而引起的任何損失承擔責任。

指示人士須保管估值報告(除按房地產基金守則、上市規則及其他相關法例及規例規定刊發外)，並且不能公開及披露報告或其任何部分予任何第三者。

本報告及估值僅以全文使用，任何部份之使用須引用報告全文之存在。並且不能用作上文提及以外之用途。估值報告之全文或部份不得包括在任何刊發文件或通函內，除非呈現之方式及內容已事先獲得同意。為免疑問，估值報告須根據房地產基金守則、上市規則及任何相關法例及規則刊發者除外。

世邦魏理仕於本報告相關之責任限於吾等與受託人於2021年8月24日簽署的受聘函件中「責任限制」一節所載之責任。



## 估值報告

### 2019冠狀病毒病 — 市場波動及不確定性

2019冠狀病毒病的流行繼續在多方面影響全球經濟以及日常生活，一些房地產市場的交易活動和流動性水平維持低位。由於缺少交易或數量有限以及有關收入的不確定性，零售及寫字樓市場的波動相信會持續一段時間。鑒於不確定性增加，依靠吾等的估值須保持謹慎。價值以及收入可能會急劇改變，並且比普通市場情況幅度更大，吾等建議閣下不時檢討該等物業之估值。

### 估值師之權益

吾等謹此確認：

- 吾等符合房地產基金守則第6.4條列明的資歷要求。
- 根據房地產基金守則第6.5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。

以下人員為簽署本報告人士提供專業協助：

張冰、鄭偉麟

吾等謹此附奉估值概要、估值詳情、寫字樓物業市場概覽及零售物業市場概覽，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基金受託人之身份)  
九龍深旺道1號滙豐中心第1座6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身份)  
香港灣仔皇后大道東248號大新金融中心30樓

代表

**世邦魏理仕有限公司**

**林天智**

*MHKIS MRICS MCIREA RPS(GP) RICS* 註冊估值師

董事

估價及諮詢服務

謹啟

2022年8月9日

林天智先生為香港測量師學會會員、皇家特許測量師學會會員、中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員、註冊專業測量師(產業測量組)以及RICS註冊估值師，於香港物業估值擁有逾14年經驗。

## 估值概要

編號	物業	概約 建築面積 (平方呎)	車位數目*	於2022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 及其他 (%)	估計 淨物業 收益率 (%)
1	大新金融中心	376,381	46	5,172,000,000	3.65	3.75	4.90	3.49
2	Strand 50	117,909	—	1,316,900,000	3.80	3.45	—	3.47
3	富時中心	51,767	—	537,000,000	3.50	3.75	5.50	4.13
4	文咸東街135商業中心 多個部分	63,915	—	578,400,000	3.80	3.55	—	3.56
5	雲山大廈多個部分	40,114	—	556,200,000	3.60	3.55	—	3.36
6	渣華道108號商業中心	37,923	—	276,200,000	4.00	3.75	—	4.12
7	新輝商業中心多個部分	26,151	—	165,700,000	4.05	3.80	—	4.00
8	偉程商業大廈多個部分	16,321	—	80,100,000	3.90	3.55	—	4.05
9	永樂街235商業中心	52,285	—	367,800,000	3.80	3.55	—	3.28
10	安隆商業大廈	27,206	—	246,600,000	3.70	3.65	—	3.65
11	豐怡中心	34,651	—	597,000,000	3.10	3.30	—	2.05
12	新都城一期商業發展 項目及停車場	188,889	452	3,107,000,000	4.30	—	5.00	4.45
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	3,780,000,000	4.30	—	5.50	3.96
14	光華廣場多個部分	68,411	—	1,165,000,000	3.60	3.60	4.60	3.51
15	百利商業中心地下 多間舖位	7,934	—	75,100,000	4.10	—	—	3.18
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	—	74,200,000	3.80	—	—	3.91
<b>總計</b>		<b>1,236,422</b>		<b>18,095,200,000</b>				

\* 不計電單車及單車車位

## 估值報告

### 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

#### 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2022年6月30日之每月租金收入

約港幣14,679,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費，但包括按營業額訂租金

#### 於2022年6月30日之每月停車場收入\*

約港幣369,978元，不包括營運開支、差餉、政府地租及管理費

#### 於2022年6月30日之每月許可證收入\*

約港幣9,972元，不包括差餉及管理費

#### 於2022年6月30日現況下之市場價值

港幣5,172,000,000元

#### 估計淨物業收益率

3.49%

\* 每月停車場收入及每月許可證收入乃為2021年6月至2022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2022年6月30日之每月租金收入

約港幣3,805,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

#### 於2022年6月30日現況下之市場價值

港幣1,316,900,000元

#### 估計淨物業收益率

3.47%

## 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10,763平方呎及41,004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UB5654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2022年6月30日之每月租金收入

約港幣1,785,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

### 於2022年6月30日之每月許可證收入\*

約港幣61,967元，不包括差餉及管理費

### 於2022年6月30日現況下之市場價值

港幣537,000,000元

### 估計淨物業收益率

4.13%

## 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2022年6月30日之每月租金收入

約港幣1,718,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

### 於2022年6月30日現況下之市場價值

港幣578,400,000元

### 估計淨物業收益率

3.56%

\* 每月許可證收入乃為2021年6月至2022年5月間之平均收入

## 估值報告

### 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(連同其上蓋平台)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)，多個位於地下高低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2022年6月30日之每月租金收入

約港幣1,558,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

#### 於2022年6月30日現況下之市場價值

港幣556,200,000元

#### 估計淨物業收益率

3.36%

### 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2022年6月30日之每月租金收入

約港幣949,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

#### 於2022年6月30日現況下之市場價值

港幣276,200,000元

#### 估計淨物業收益率

4.12%

## 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及十四樓之寫字樓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2022年6月30日之每月租金收入

約港幣552,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

### 於2022年6月30日現況下之市場價值

港幣165,700,000元

### 估計淨物業收益率

4.00%

## 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2022年6月30日之每月租金收入

約港幣270,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

### 於2022年6月30日現況下之市場價值

港幣80,100,000元

### 估計淨物業收益率

4.05%



## 估值報告

### 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4,804平方呎及47,481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2022年6月30日之每月租金收入

約港幣1,004,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

#### 於2022年6月30日現況下之市場價值

港幣367,800,000元

#### 估計淨物業收益率

3.28%

### 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2022年6月30日之每月租金收入

約港幣751,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

#### 於2022年6月30日現況下之市場價值

港幣246,600,000元

#### 估計淨物業收益率

3.65%

## 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2022年6月30日之每月租金收入

約港幣1,021,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

### 於2022年6月30日現況下之市場價值

港幣597,000,000元

### 估計淨物業收益率

2.05%

## 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2022年6月30日之每月租金收入

約港幣9,788,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費，但包括按營業額訂租金

### 於2022年6月30日之每月停車場收入\*

約港幣1,608,000元，不包括營運開支、差餉、政府地租及管理費

### 於2022年6月30日之每月許可證收入\*

約港幣136,325元，不包括差餉及管理費

### 於2022年6月30日現況下之市場價值

港幣3,107,000,000元

### 估計淨物業收益率

4.45%

\* 每月停車場收入及每月許可證收入乃為2021年6月至2022年5月間各自之平均收入

## 估值報告

### 上水中心購物商場

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2022年6月30日之每月租金收入

約港幣11,463,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費，但包括按營業額訂租金

#### 於2022年6月30日之每月停車場收入\*

約港幣826,000元，不包括營運開支、差餉、政府地租及管理費

#### 於2022年6月30日之每月許可證收入\*

約港幣192,429元，不包括差餉及管理費

#### 於2022年6月30日現況下之市場價值

港幣3,780,000,000元

#### 估計淨物業收益率

3.96%

### 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42,670平方呎，合共約68,411平方呎(6,355.54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2022年6月30日之每月租金收入

約港幣3,400,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

#### 於2022年6月30日現況下之市場價值

港幣1,165,000,000元

#### 估計淨物業收益率

3.51%

\* 每月停車場收入及每月許可證收入乃為2021年6月至2022年5月間各自之平均收入

## 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2022年6月30日之每月租金收入

約港幣199,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

### 於2022年6月30日現況下之市場價值

港幣75,100,000元

### 估計淨物業收益率

3.18%

## 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2022年6月30日之每月租金收入

約港幣242,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

### 於2022年6月30日現況下之市場價值

港幣74,200,000元

### 估計淨物業收益率

3.91%

## 估值報告

### 寫字樓物業市場概覽

#### 簡介

香港的寫字樓物業市場歷來以港島的中環、金鐘、灣仔、銅鑼灣及鰂魚涌等中心地區，以及九龍的尖沙咀為主導。中環區佔香港寫字樓總存量的19%，主要得益於金融業實力強勁，佔用排名前20物業逾一半的寫字樓面積，其次為佔15%的法律和專業界。

近年來，港島南黃竹坑以及東九龍的九龍灣及觀塘等非核心區的高檔市場，由於提供租金折扣及交通改善而漸受歡迎。

#### 供應

根據差餉物業估價署的數據，截至2021年底，寫字樓存量共有135.0百萬平方呎，其中甲級、乙級及丙級寫字樓分別佔65.1%、23.1%及11.8%。

於2022年及2023年，預計合共6.5百萬平方呎的新甲級寫字樓將告完工，其中有8個項目，其各自面積均超過300,000平方呎，較2020年及2021年完工的1.5百萬平方呎有顯著增加，2020年及2021年內僅有兩項各自面積超過300,000平方呎的新項目。

於2022年至2023年，大量新增的供應將使寫字樓空置率更為高企。在本年餘下時間，非核心區將提供3.1百萬平方呎的新供應，可為租戶增加選擇，同時產生避險需求。部分的寫字樓新增供應，如黃竹坑的Landmark South、港島東的太古坊二座、啟德的Airside、觀塘的創紀之城8期，預計將於2022年或2023年初完成。

儘管租戶需求及租賃量預計將逐漸恢復，但絕大部分空置的寫字樓面積不會在短期內被吸納。採用混合工作模式亦有可能導致需求低於歷史水平。然而，由於2019冠狀病毒病導致樓宇審批及建築活動放緩，籌備中的新增供應可能因此延遲。

#### 租賃趨勢

2022年上半年，租賃總量按年下跌6.7%，共錄得2.0百萬平方呎。年初，2019冠狀病毒病感染人數激增，全港疲於應對疫情，2月及3月的租賃趨勢尤其萎靡，租戶保持謹慎態度。2022年第二季，由於實施遏制第五波2019冠狀病毒病疫情的措施，限制了該季度首月的現場視察物業情況，租賃勢頭緩慢。

共享辦公中心、理財公司及保險公司為第一季承諾訂立新租賃的較為活躍的行業。政府部門亦於2022年第一季繼續租用新的甲級寫字樓空間。2022年第二季，即將新增供應的預租佔租賃量的30%。其他交易主要由搬遷和規模縮減帶動，擴張活動仍然有限。共享辦公中心和政府部門於第二季保持活躍，同時醫療中心亦見擴充規模。

儘管租賃勢頭減弱，2022年第一季的淨吸納量仍達至464,400平方呎，為2019年第四季以來的首個正數，連續九個季度的縮減暫告停止。企業規模縮減的減少及新寫字樓的完工和預租面積等，亦有助提高第一季的整體淨吸納量。2022年第二季，企業規模縮減的浪潮令淨吸納量於上一季轉為正值後，重新回落至負值區間-279,000平方呎。然而，2022年上半年錄得淨吸納量為正值185,400平方呎，相較2021年上半年-600,000平方呎大有改善。

## 空置率

儘管2022年第一季淨吸納量為正值，但由於新完工項目衍生新增空置空間，以致總體空置率保持不變，為11.6%。吸納新增供應的速度減緩，導致總空置面積再創新高至9.6百萬平方呎。

2022年第一季，大中環區空置率為7.7%。灣仔/銅鑼灣的空置率在所有次市場中增幅最大，於2022年第一季上升至11.1%；就銅鑼灣的若干樓宇而言面臨的壓力更為明顯。港島東空置率自2019年第四季以來首次下降，降至9.1%。然而，總空置面積仍與2005年水平相約。九龍東的空置率於2022年第一季連續五個季度下降，達致14.3%。觀塘業主的壓力有所減輕，部分被九龍灣若干樓宇的空置率增加所抵銷。隨著核心尖沙咀的需求復甦，大尖沙咀區的空置率下降至12.4%。

2022年第二季初，儘管並無新增供應，退租空間繼續拉高整體空置率至11.9%（自從2003年第三季的最高點）。空置空間總面積再次達到歷史高位，於2022年第二季末達到9.8百萬平方呎。除大中環外，五個主要次市場中的四個錄得空置率雙位數。

於2022年第二季，大中環、尖沙咀及灣仔/銅鑼灣的空置率分別上升至8.2%、13.4%及11.3%。大中環空置空間達1.8百萬平方呎，是2020年初2019冠狀病毒病疫情開始時錄得水平的兩倍。尖沙咀亦展現類似趨勢，空置空間突破1.5百萬平方呎，為22年來的最高水平，是2020年初可用空間面積的近乎三倍。在港島東，兩名大型租戶縮減租用規模是2022年第二季空置空間面積高企134,900平方呎的主要原因，導致該地區空置率達10.6%，乃2005年第一季以來首次達到雙位數。九龍東的空置率自2021年第二季起首次上升至14.6%，相信是由於觀塘的租用規模縮減及搬遷所致。

## 租金趨勢

2022年上半年租金跌幅為1.0%，與2021年下半年2.0%的跌幅相比有所減緩。整體而言，寫字樓租金由2019年第二季高位下跌27.5%，主要由於分層業權寫字樓及高空置率樓宇的租金下降所致。然而，租金下降趨勢有穩定跡象。舉例而言，租金於2022年第二季按季下跌0.4%，這是自2019年第二季租金循環下調以來按季下跌的最低水平。就地區而言，大中環區的租金在2022年上半年下降0.6%，於2022年第一季，中環及金鐘的若干分層業權樓宇中下跌最為明顯。九龍東也出現了類似的趨勢，有見大量新增供應將於2022年底投入，租金於2022年上半年下降0.5%。

由於可用空間面積仍然相對較多，儘管灣仔北若干樓宇的空置率有所改善，灣仔/銅鑼灣的租金在2022年上半年下跌0.8%。同時，多空置空間面積導致港島東寫字樓租金於2022年上半年進一步下跌3.9%，再次成為所有次市場中最疲弱的市場。

在其他次市場，黃竹坑的寫字樓租金於2022年上半年下跌1.5%，而大尖沙咀區同期的租金亦下跌1.2%。

根據差餉物業估價署的數據，2022年首五個月的平均寫字樓租金年初至今下降3.2%。在較高檔次的寫字樓中，租金下降幅度較小，其中甲級、乙級和丙級寫字樓的年初至今分別下降了2.9%、3.5%和4.7%。



## 估值報告

### 展望

儘管業務活動現如今明顯恢復及勞動力市場開始緩慢復甦，但利率高企、長時間持續的經濟不明朗因素預期阻礙收益增長和業務投資，這對企業租用寫字樓的需求產生影響。

就未來的幾個季度而言，跨國企業將保持節約成本的房地產策略。租用規模縮減將繼續出現在核心次市場，但新增供應可能引致更多企業搬遷至非核心地區。雖然預期該等決定大都旨在縮減成本，但部分可能涉及提升寫字樓質素。

旅遊限制進一步放寬可望令國內企業的租用需求逐步回升，同時改善租賃活動的水平，尤其是中環中央商務區及鄰近地段。租賃勢頭預期在2022年下半年開始緩慢回暖，而2023年租賃活動水平能否加快取決於免檢疫旅遊是否能廣泛實施。

### 零售物業市場概覽

#### 簡介

於2022年首五個月，零售銷售總額較2021年同期下降2.9%，主要為2022年第一季受到2019冠狀病毒病第五波疫情衝擊，以及限制人員流動和抑制消費情緒的社交隔離措施的影響。然而，隨著2022年第二季疫情狀況緩和及香港政府消費券計劃支持，4月和5月的零售銷售總額合計錄得按年增加4.7%，較第一季下跌7.6%大有改善。

為遏制再度爆發的2019冠狀病毒病疫情而推出相關措施後，本港整體消費需求顯著減弱。繼連續四個季度錄得增長之後，2022年第一季私人消費支出按年下降5.5%。

根據政府統計處於2022年6月2日至2022年7月6日期間進行的(2022年第二季)《業務展望按季統計調查》的報告結果，18%的受訪者預期，相比於上一季度，其業務狀況於2022年第三季會改善，而12%的受訪者則預期會更差。就其所屬行業而言，較多受訪者從事提供住宿和餐飲服務，其次為零售業及製造業，彼等業務狀況預期將於2022年第三季有所改善。

#### 供應

根據差餉物業估價署的數據，於2021年底，商業物業存量共有125.0百萬平方呎。自2016年至2019年，新商業物業完工面積合共增加5.0百萬平方呎(平均每年1.27百萬平方呎)。該等完工數字於2020年及2021年分別下降到0.72百萬平方呎及0.45百萬平方呎。

直至2022年底，將無大型零售物業供應投入市場。預計2023年新供應主要來自赤臘角及啓德兩區，該區份將提供新零售空間逾4百萬平方呎。

#### 租賃趨勢

香港經歷2019冠狀病毒病第五波最嚴峻的疫情，打擊了2022年第一季的租賃情緒及活動。由於感染人數眾多，社交隔離措施趨緊，商業活動中斷，租賃交易總數按季下降30%。各行各業的租賃活動減緩，包括2021年為主要需求推動因素的餐飲及服裝行業。相比之下，醫療及保健零售商於本季度恢復了擴張模式。

隨着社交距離限制於4月底逐步放寬，2022年第二季的租賃情緒持續有所改善。2022年第二季首兩個月的強勁零售銷售額支撐了該季度的需求上漲，令2022年上半年成為自2020年初疫情開始以來(就租賃量而言)最活躍的期間。餐飲零售商持續展現強勁租賃需求，佔本季度租賃量的42%。本地及韓式餐館展現的需求最為活躍。業主仍願意接受較短的租賃，以較低租金對沖潛在租金反彈，然而這些情況均取決於本港邊境的重新開放。售賣口罩店舖和廉價衣着品牌是其中一部份尋求短期租賃的行業。

### 空置率

租賃活動不振令2022年第一季的空置率上升至15.2%。尖沙咀的空置率增加至20.3%，為核心次市場之中最高。一間奢侈品品牌以及一間餅店退租後的空間未能吸引新租戶，令銅鑼灣的空置率升幅達15.8%。旺角儘管短租比例上升，但空置率微跌。中環仍是最具韌力的次市場，由於該區行業組合多元，空置率僅下降8.0%。

2022年第二季，儘管租賃市場最為活躍，整體空置率仍上升1.3%至16.5%，由於若干財務壓力較輕的業主選擇空置單位而放棄出租。核心區域趨勢有所分化，隨著店舖關閉情況增加，尖沙咀及旺角的空置率分別上升至23.2%及18.9%。相反，中環空置率保持平穩於8.0%，而銅鑼灣的空置率則下跌至13.2%。該兩區仍保持其韌力，受惠於龐大工作人口的穩定需求，餐飲和休閒服裝零售商成為較低租金主要受益者。

### 租金趨勢

租金繼2021年錄得1.2%的按年增長後，於2022年第一季再次下跌，按季下降5.9%。

高空置率同時需求仍很高，因此地舖租金於2022年第二季保持平穩。租金於2022年第一季有所下跌，於2022年上半年下跌5.9%。自2019年中下行週期開始以來，地舖租金現已下降44%。

### 展望

倘若香港2019冠狀病毒病感染率持續穩定，跨境旅遊恢復，則零售市場情緒以及零售空間需求將會復甦。隨著香港政府發起的第二輪消費券計劃預計於8月初推出，在本地穩定消費力支持下，2022年第三季零售銷售額預期維持穩定。

儘管香港政府已推出「暫緩業主追租」政策，容許特定行業的租戶最多延遲三個月繳交租金，但日益嚴峻的營商環境或會增加拖欠租金的可能性，可能導致違約情況。

在看似更穩定的環境中，不利因素包括持續加息導致抵押貸款負擔增加，這可能會阻礙非必需品消費增長。較高的資本成本以及不斷升級的經濟不確定性，包括美國潛在的經濟衰退，將在本年度剩餘期間內影響租金回升。

# 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2022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，2022年9月6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130頁至第178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2022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2022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2022年6月30日其公允價值總值為港幣18,095百萬元，及佔 貴集團總資產的95%。

投資物業於2022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估值進行評估。

截至2022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264百萬元。

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 貴集團除稅前溢利有較大影響，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；
- 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

2022年9月6日

## 綜合損益表

截至2022年6月30日止年度  
(以港幣列示)

	附註	2022年 千元	2021年 千元
收益	3 & 4	802,930	799,296
物業營運開支	3 & 5	(161,031)	(159,643)
物業收入淨額		641,899	639,653
其他淨收入	6	5,307	8,981
行政開支		(105,813)	(107,550)
投資物業公允價值之減少淨值	10	(263,890)	(605,160)
經營溢利/(虧損)		277,503	(64,076)
計息負債之財務成本	7(a)	(98,396)	(93,735)
除稅前及未計與基金單位持有人交易之溢利/(虧損)	7	179,107	(157,811)
所得稅	8(a)	(76,163)	(75,866)
除稅後及未計與基金單位持有人交易之溢利/(虧損)		102,944	(233,677)

第138頁至第178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2022年6月30日止年度

(以港幣列示)

	2022年 千元	2021年 千元
除稅後及未計與基金單位持有人交易之溢利/(虧損)	102,944	(233,677)
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	98,086	(20,310)
— 就下列項目轉撥至損益款項之重新分類調整淨值：		
— 計息負債之財務成本	(16)	218
— 外幣借款之未變現匯兌差額	108,323	—
— 利率掉期平倉	(295)	—
	206,098	(20,092)
年內全面收入/(虧損)總額	309,042	(253,769)

# 綜合財務狀況表

於2022年6月30日

(以港幣列示)

	附註	2022年 千元	2021年 千元
<b>非流動資產</b>			
固定資產	10		
— 投資物業		<b>18,095,200</b>	18,341,700
— 其他固定資產		<b>81</b>	93
		<b>18,095,281</b>	18,341,793
遞延稅項資產	8(c)	<b>500</b>	343
衍生金融工具	12	<b>14,395</b>	—
償付權利	11	<b>37,436</b>	37,436
其他財務資產	13	<b>104,453</b>	140,893
其他非流動資產	14	<b>1,224</b>	967
		<b>18,253,289</b>	18,521,432
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收款項	15	<b>64,777</b>	54,946
衍生金融工具	12	<b>11,326</b>	—
現金及銀行結餘	16(a)	<b>630,990</b>	623,301
可退回稅項		—	67
		<b>707,093</b>	678,314
<b>總資產</b>			
		<b>18,960,382</b>	19,199,746
<b>流動負債</b>			
租戶按金	17	<b>(201,406)</b>	(201,565)
預收租金		<b>(7,469)</b>	(12,348)
貿易及其他應付款項	18	<b>(69,372)</b>	(71,393)
銀行及其他借款	19	<b>(1,298,987)</b>	(2,002,645)
衍生金融工具	12	<b>(11,386)</b>	(52,964)
應付稅項		<b>(65,568)</b>	(70,152)
		<b>(1,654,188)</b>	(2,411,067)
<b>流動負債淨值</b>			
		<b>(947,095)</b>	(1,732,753)
<b>總資產減流動負債</b>			
		<b>17,306,194</b>	16,788,679

## 綜合財務狀況表 (續)

於2022年6月30日

(以港幣列示)

	附註	2022年 千元	2021年 千元
<b>非流動負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)</b>			
銀行及其他借款	19	<b>(2,989,807)</b>	(2,398,145)
遞延稅項負債	8(c)	<b>(217,627)</b>	(205,107)
衍生金融工具	12	<b>(47,341)</b>	(61,174)
		<b>(3,254,775)</b>	(2,664,426)
<b>總負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)</b>			
		<b>(4,908,963)</b>	(5,075,493)
<b>基金單位持有人應佔資產淨值</b>			
		<b>14,051,419</b>	14,124,253
<b>已發行基金單位數目</b>			
	20	<b>1,681,712,071</b>	1,672,133,484
<b>基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值</b>			
		<b>8.36元</b>	8.45元

第130頁至第178頁之綜合財務報表乃於2022年9月6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2022年6月30日止年度

(以港幣列示)

	附註	2022年 千元	2021年 千元
<b>於年初</b>		<b>14,124,253</b>	14,771,156
除稅後及未計與基金單位持有人交易之溢利/(虧損)		<b>102,944</b>	(233,677)
其他全面收入/(虧損)		<b>206,098</b>	(20,092)
年內全面收入/(虧損)總額		<b>309,042</b>	(253,769)
已支付予基金單位持有人之分派		<b>(423,665)</b>	(434,313)
發行予管理人之基金單位	20	<b>46,400</b>	47,136
回購基金單位	20	<b>(4,594)</b>	(5,937)
回購基金單位之費用	20	<b>(17)</b>	(20)
		<b>(381,876)</b>	(393,134)
<b>於年終</b>		<b>14,051,419</b>	14,124,253

第138頁至第178頁之附註屬該等綜合財務報表之部分。



# 分派表

截至2022年6月30日止年度  
(以港幣列示)

	附註	2022年 千元	2021年 千元
<b>除稅後及未計與基金單位持有人交易之溢利/(虧損)</b>		<b>102,944</b>	(233,677)
調整(附註(i)):			
— 投資物業公允價值之減少淨值	10	<b>263,890</b>	605,160
— 以基金單位支付或應付之管理人費用		<b>46,244</b>	46,775
— 利率掉期—現金流量對沖	7(a)	<b>313</b>	1,159
— 計息負債之非現金財務成本		<b>5,290</b>	6,197
— 遞延稅項	8(a)	<b>12,363</b>	12,705
— 折舊		<b>25</b>	—
		<b>328,125</b>	671,996
<b>年度可分派收入(附註(ii))</b>		<b>431,069</b>	438,319
已支付之中期分派(附註(ii)及(iv))		<b>204,615</b>	208,358
將付予基金單位持有人之末期分派(附註(iii)及(iv))		<b>215,259</b>	219,050
<b>本年度分派總額(附註(i))</b>		<b>419,874</b>	427,408
派發比率(附註(iii))		<b>97.4%</b>	97.5%
<b>每基金單位分派:</b>			
已支付每基金單位中期分派		<b>12.2仙</b>	12.5仙
將付予基金單位持有人之每基金單位末期分派		<b>12.8仙</b>	13.1仙
		<b>25.0仙</b>	25.6仙

附註\*:

- (ii) 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5,290,000元，或每基金單位0.31仙(2021年：6,197,000元，或每基金單位0.37仙)(此實際上乃為資本回報)，及撇除投資物業公允價值之增加/減少所帶來的影響。

## 分派表 (續)

截至2022年6月30日止年度  
(以港幣列示)

附註\* : (續)

(ii) 截至2021年12月31日止六個月之中期分派204,615,000元(2020年12月31日: 208,358,000元)乃將每基金單位中期分派12.2仙乘以於2022年3月8日(2021/22年財政年度中期分派之記錄日期)已發行之1,677,171,782個基金單位計算(2020年12月31日: 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)。

(iii) 截至2022年6月30日止年度之末期分派215,259,000元(2021年: 219,050,000元)乃將每基金單位末期分派12.8仙乘以預期於2022年9月28日(2021/22年財政年度末期分派之記錄日期(「記錄日期」))已發行之1,681,712,071個基金單位\*\*計算(2021年: 13.1仙乘以於2021年9月29日(2020/21年財政年度末期分派之記錄日期)已發行之1,672,133,484個基金單位計算)。

連同中期分派, 截至2022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97.4%(2021年: 97.5%)。

(iv) 2021/22年財政年度中期分派已於2022年3月16日支付予基金單位持有人。2021/22年財政年度末期分派預計於2022年10月11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2022年6月30日止年度

(以港幣列示)

	附註	2022年 千元	2021年 千元
<b>經營活動</b>			
除稅前及未計與基金單位持有人交易之溢利/(虧損)		179,107	(157,811)
調整：			
—以基金單位支付或應付之管理人費用		46,244	46,775
—投資物業公允價值之減少淨值	10	263,890	605,160
—計息負債之財務成本	7(a)	98,396	93,735
—折舊	10	25	17
—利息收入		(7,153)	(8,715)
—債務證券之信貸虧損撥備	6	2,876	—
—未變現外匯淨收益		(956)	(205)
<b>營運資金變動前之經營現金流量</b>		<b>582,429</b>	578,956
貿易及其他應收款項增加		(9,029)	(8,945)
租戶按金減少		(159)	(19,243)
預收租金減少		(4,879)	(7,746)
貿易及其他應付款項(減少)/增加		(406)	9,284
<b>經營所得現金</b>		<b>567,956</b>	552,306
已付香港利得稅		(68,384)	(69,809)
已退回香港利得稅		67	53,619
<b>經營活動所得之現金淨值</b>		<b>499,639</b>	536,116
<b>投資活動</b>			
已收利息		7,369	9,462
收購投資物業之付款		—	(16,826)
有關投資物業開支之付款		(19,137)	(11,573)
購入其他固定資產之付款		(13)	(88)
購入債務證券之付款		(4,623)	(91,995)
贖回已到期債務證券所收款項		38,832	66,674
初定於三個月後到期之銀行存款減少/(增加)		85,195	(264,415)
<b>投資活動所得/(所用)之現金淨值</b>		<b>107,623</b>	(308,761)
<b>融資活動</b>			
已支付予基金單位持有人之分派		(423,665)	(434,313)
回購基金單位之付款		(4,611)	(5,957)
利率掉期平倉所收款項	12	16,625	—
新增銀行借款所收款項	16(b)	2,000,000	1,523,196
發行中期票據所收款項	16(b)	—	297,525
銀行借款償還	16(b)	(2,005,000)	(1,655,000)
已付利息	16(b)	(92,948)	(85,224)
已付其他借貸成本	16(b)	(4,790)	(8,148)
<b>融資活動所用之現金淨值</b>		<b>(514,389)</b>	(367,921)
<b>現金及現金等值物增加/(減少)淨值</b>		<b>92,873</b>	(140,566)
<b>年初現金及現金等值物</b>	16(a)	<b>233,373</b>	373,920
外幣兌換率變動之影響		11	19
<b>年終現金及現金等值物</b>	16(a)	<b>326,257</b>	233,373

第138頁至第178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》(「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，其中下列準則之修訂與本集團之綜合財務報表有關：

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號之修訂「利率基準改革 — 第二階段」

該等修訂就(i)確定金融資產、金融負債和租賃負債之合約現金流量的基準變動時需以修改作出會計處理；及(ii)因應銀行間同業拆借利率改革引致利率基準被另一替代基準利率取代時需作出終止對沖會計，提供針對性豁免。

## 2 重要會計政策(續)

### (a) 合規聲明(續)

截至2022年6月30日止年度，本集團有一項由一間銀行(「該銀行」)提供之未償還銀行貸款，而該貸款之利率風險及外匯風險以一項跨貨幣利率掉期合約對沖。於2022年1月1日以前開始的任何利息期，就銀行貸款支付予該銀行之利息支出及就掉期合約自該銀行收取之利息付款均按日元倫敦銀行同業拆息計算。於2021年12月21日，本集團與該銀行已同意因應銀行間同業拆借利率改革，選擇以東京隔夜平均利率作為替代基準利率(「該基準利率」)。因此，於2022年1月1日或以後開始的任何利息期，相關之利息支出及利息付款將按該基準利率計算。本集團已就有關銀行貸款及掉期合約之參考利率由日元倫敦銀行同業拆息改為該基準利率之變動作出評估，並認為錯配風險極微及該變動並無對本集團之本年度或過往年度的業績及財務狀況構成任何重大影響。

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2022年6月30日止年度之綜合財務報表包括陽光房地產基金及其附屬公司之財務報表。

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

- 衍生金融工具(見附註2(f))；及
- 投資物業(見附註2(h))。

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

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

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

### 2 重要會計政策 (續)

#### (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。



## 2 重要會計政策 (續)

### (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。

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。

## 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)

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內所有可能發生之違約事件而導致之預期虧損。

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

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

#### 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。

## 2 重要會計政策 (續)

### (k) 信貸虧損及資產減值 (續)

#### (i) 金融工具及應收租賃款項所產生之信貸虧損 (續)

##### 信貸風險顯著增加 (續)

具體而言，評估信貸風險自初始確認以來是否有顯著增加時，將考慮以下資料：

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

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

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

##### 利息收入計算基準

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

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

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。

## 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)

##### 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。

##### — 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。

## 2 重要會計政策 (續)

### (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。

### (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。

## 2 重要會計政策(續)

### (p) 所得稅(續)

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)。

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。

## 2 重要會計政策 (續)

### (p) 所得稅 (續)

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。

### (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。



## 2 重要會計政策(續)

### (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。

### (t) 外幣換算

年內之外幣交易按交易日之外幣匯率換算。以外幣計算之貨幣資產及負債則按報告期間結束時之外幣匯率換算。匯兌收益或虧損於損益中確認。

## 2 重要會計政策 (續)

### (u) 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。

### (v) 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增加/減少、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：

	2022年			2021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	331,286	311,497	642,783	329,151	316,317	645,468
—停車場收入	4,392	29,200	33,592	4,192	28,251	32,443
—租金相關收入	62,862	63,693	126,555	59,049	62,336	121,385
	<b>398,540</b>	<b>404,390</b>	<b>802,930</b>	392,392	406,904	799,296
物業營運開支	(72,707)	(88,324)	(161,031)	(72,162)	(87,481)	(159,643)
物業收入淨額	<b>325,833</b>	<b>316,066</b>	<b>641,899</b>	320,230	319,423	639,653
行政開支	(51,141)	(43,457)	(94,598)	(51,271)	(43,861)	(95,132)
分部業績	<b>274,692</b>	<b>272,609</b>	<b>547,301</b>	268,959	275,562	544,521
投資物業公允價值之 減少淨值	(140,768)	(123,122)	(263,890)	(171,958)	(433,202)	(605,160)
計息負債之財務成本			(98,396)			(93,735)
所得稅			(76,163)			(75,866)
利息收入			7,153			8,447
未能分配之淨開支			(13,061)			(11,884)
除稅後及未計與基金單位 持有人交易之溢利/(虧損)			<b>102,944</b>			(233,677)
折舊	10	15	25	2	15	17

## 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)

	2022年			2021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	9,964,831	8,232,101	18,196,932	10,089,505	8,343,833	18,433,338
衍生金融工具			25,721			–
其他財務資產			104,453			140,893
現金及銀行結餘			630,990			623,301
可退回稅項			–			67
遞延稅項資產			500			343
未能分配之資產			1,786			1,804
總資產			<b>18,960,382</b>			<b>19,199,746</b>
分部負債	(141,376)	(127,642)	(269,018)	(141,271)	(134,491)	(275,762)
衍生金融工具			(58,727)			(114,138)
銀行及其他借款			(4,288,794)			(4,400,790)
應付稅項			(65,568)			(70,152)
遞延稅項負債			(217,627)			(205,107)
未能分配之負債			(9,229)			(9,544)
總負債(不包括基金單位 持有人應佔資產淨值)			<b>(4,908,963)</b>			<b>(5,075,493)</b>
年內產生之資本開支	12,367	5,293	17,660	11,561	17,778	29,339

### 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：

	2022年 千元	2021年 千元
租金收入(附註)	642,783	645,468
停車場收入	33,592	32,443
租金相關收入	126,555	121,385
	<b>802,930</b>	<b>799,296</b>

附註：包括根據租戶業務收益計算的額外租金1,244,000元(2021年：1,137,000元)。

## 5 物業營運開支

	2022年 千元	2021年 千元
樓宇管理費用	59,487	59,705
物業管理人費用(附註)	45,143	46,015
地稅及差餉	29,892	29,111
市場推廣及宣傳開支	4,330	5,352
停車場營運成本	6,273	6,695
應收租金之信貸虧損撥備(附註15(b))	6,180	1,713
其他直接成本	9,726	11,052
	<b>161,031</b>	<b>159,643</b>

附註：於截至2022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399,000元（2021年：2,894,000元），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 其他淨收入

	2022年 千元	2021年 千元
銀行利息收入	2,991	2,792
債務證券之利息收入	4,162	5,655
債務證券之信貸虧損撥備(附註21(a))	(2,876)	—
其他	1,030	534
	<b>5,307</b>	<b>8,981</b>

## 7 除稅前及未計與基金單位持有人交易之溢利/(虧損)

除稅前及未計與基金單位持有人交易之溢利/(虧損)已扣除/(計入)下列各項：

	2022年 千元	2021年 千元
<b>(a) 計息負債之財務成本</b>		
銀行及其他借款利息	92,684	86,379
其他借貸成本	5,399	6,197
	<b>98,083</b>	<b>92,576</b>
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	(16)	218
—非有效現金流量對沖之公允價值虧損淨額	329	941
	<b>313</b>	<b>1,159</b>
	<b>98,396</b>	<b>93,735</b>

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溢利/(虧損)(續)

除稅前及未計與基金單位持有人交易之溢利/(虧損)已扣除/(計入)下列各項：(續)

	2022年 千元	2021年 千元
<b>(b) 其他項目</b>		
管理人費用	91,638	92,531
物業管理人費用(附註(i)及(iii))	45,143	46,015
受託人酬金及費用	4,570	4,621
核數師酬金		
— 審核服務	2,008	2,002
— 其他服務	750	497
應付總估值師估值費用	483	411
法律及其他專業費用	3,234	5,087
物業代理佣金	3,083	2,763
銀行手續費	301	337
外匯淨收益	(1,030)	(265)

附註：

- (i) 包括租賃佣金8,692,000元(2021年：11,674,000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2022年6月30日止年度，五大供應商佔總購置項目或服務之62.4%(2021年：61.0%)，其中最大供應商佔41.2%(2021年：40.4%)。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：

	2022年 千元	2021年 千元
<b>本期稅項－香港利得稅</b>		
本年準備	64,041	63,535
過往年度準備多計	(241)	(374)
	<b>63,800</b>	63,161
<b>遞延稅項</b>		
暫時性差異之產生及撥回	12,363	12,705
	<b>76,163</b>	75,866

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。

### (b) 稅項支出與會計溢利/(虧損)按適用稅率計算之對賬：

	2022年 千元	2021年 千元
除稅前及未計與基金單位持有人交易之溢利/(虧損)	179,107	(157,811)
除稅前及未計與基金單位持有人交易之溢利/(虧損)之名義稅項， 按適用稅率計算	29,388	(26,204)
不可扣稅支出之稅務影響	51,027	111,894
非應課稅收入之稅務影響	(2,621)	(7,472)
本年度未確認稅項虧損之稅務影響	153	10
確認/終止確認其他暫時性差異之稅務影響	(454)	(320)
過往年度未確認稅項虧損於本年度確認之稅務影響	(1,010)	(1,467)
過往年度未確認稅項虧損於本年度使用之稅務影響	(79)	(201)
過往年度準備多計	(241)	(374)
實際稅項支出	<b>76,163</b>	75,866



## 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 折舊之 折舊免稅額 千元	稅務虧損 千元	總計 千元
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
於2021年7月1日	<b>208,863</b>	<b>(4,099)</b>	<b>204,764</b>
於損益內扣除/(計入)	<b>12,775</b>	<b>(412)</b>	<b>12,363</b>
於2022年6月30日	<b>221,638</b>	<b>(4,511)</b>	<b>217,127</b>
		<b>2022年 千元</b>	<b>2021年 千元</b>
代表：			
已確認之遞延稅項資產淨值		<b>(500)</b>	(343)
已確認之遞延稅項負債淨值		<b>217,627</b>	205,107
		<b>217,127</b>	204,764

#### (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31,141,000元(2021年：39,820,000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盈利/(虧損)

截至2022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盈利為0.06元(2021年：未計與基金單位持有人交易之每基金單位基本虧損0.14元)。未計與基金單位持有人交易之每基金單位基本盈利/(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溢利102,944,000元(2021年：除稅後及未計與基金單位持有人交易之虧損233,677,000元)及年內已發行基金單位之加權平均數目1,676,368,004個基金單位(2021年：1,666,146,965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盈利/(虧損)並無潛在攤薄，故並無列示截至2021年及2022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盈利/(虧損)。

## 10 固定資產

	傢俬及裝置 千元	投資物業 千元	總計 千元
<b>成本或估值：</b>			
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
<b>代表：</b>			
成本	374	–	374
估值 – 2021年	–	18,341,700	18,341,700
	374	18,341,700	18,342,074
於2021年7月1日	374	18,341,700	18,342,074
添置(附註(c))	13	17,390	17,403
公允價值之減少	–	(263,890)	(263,890)
於2022年6月30日	387	18,095,200	18,095,587
<b>代表：</b>			
成本	387	–	387
估值 – 2022年	–	18,095,200	18,095,200
	387	18,095,200	18,095,587
<b>累計折舊：</b>			
於2020年7月1日	264	–	264
本年撥備	17	–	17
於2021年6月30日	281	–	281
於2021年7月1日	281	–	281
本年撥備	25	–	25
於2022年6月30日	306	–	306
<b>賬面淨值：</b>			
於2022年6月30日	81	18,095,200	18,095,281
於2021年6月30日	93	18,341,700	18,341,793

## 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2021年及2022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世邦魏理仕有限公司(一家獨立公司，其主要人員為香港測量師學會或皇家特許測量師學會(香港分會)的資深會員或會員，具備對所估值物業之區域及類別的近期經驗)於2022年6月30日作出估值。於2021年6月30日，投資物業之獨立估值乃由高力國際物業顧問(香港)有限公司(「高力」)作出。

管理人透過驗證所有主要數據及假設，已審閱由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2021年及2022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價值。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：

	2022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	14.0元至42.2元	3.3%至3.8%	80.4%至100%
— 零售	17.0元至126.2元	3.1%至4.3%	81.9%至100%

	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%

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：

	2022年 千元	2021年 千元
香港		
— 長期租約	8,588,300	8,680,300
— 中期租約	9,506,900	9,661,400
	<b>18,095,200</b>	18,341,700

(c) 截至2022年6月30日止年度並無收購投資物業(2021年：17,226,000元)。

(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)。

## 綜合財務報表附註 (續)

(以港幣列示)

### 11 償付權利

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

### 12 衍生金融工具

	2022年			2021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
<b>利率掉期及跨貨幣利率掉期</b>						
<b>－ 現金流量對沖</b>						
短期部分	11,326	(11,386)	(60)	—	(52,964)	(52,964)
長期部分	14,395	(47,341)	(32,946)	—	(61,174)	(61,174)
	<b>25,721</b>	<b>(58,727)</b>	<b>(33,006)</b>	—	(114,138)	(114,138)

本集團採用利率掉期對沖有關其浮動利率借款之利率風險。

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2022年6月30日止年度，本集團為四項名義金額合共500,000,000元之利率掉期平倉，並自兩家利率掉期交易對手方收取16,625,000元。該款項將按各利率掉期之原定年期確認入賬，而295,000元則已確認為本年度財務成本之減省。於2022年6月30日，餘額16,330,000元已計入基金單位持有人應佔資產淨值中。

於2022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329,000元(2021年：941,000元)已於年內之損益扣除。

截至2022年6月30日止年度，於其他全面收入中確認之現金流量對沖公允價值變動之有效部分之增加98,086,000元(2021年：減少20,310,000元)及就外幣借款之未變現匯兌差額之重新分類調整108,323,000元(2021年：無)已計入基金單位持有人應佔資產淨值中。

於2022年6月30日，本集團持有之利率掉期之總名義金額為2,200,000,000元(2021年：2,700,000,000元)，及跨貨幣利率掉期之名義金額為513,196,000元(2021年：513,196,000元)，其累計未變現公允價值變動淨額已計入基金單位持有人應佔資產淨值中。該等掉期將於2022年9月至2027年10月(2021年：2022年9月至2027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

	2022年 千元	2021年 千元
<b>以攤銷成本計量之財務資產</b>		
債務證券		
– 於香港上市	45,471	79,262
– 於香港以外上市	51,840	51,513
– 非上市	10,018	10,118
	<b>107,329</b>	140,893
減：信貸虧損撥備(附註21(a))	(2,876)	–
	<b>104,453</b>	140,893

### 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

	2022年 千元	2021年 千元
應收租金	51,697	46,569
按金及預付款項	10,288	5,571
其他應收款項	1,856	2,017
應收關連公司款項	936	789
	<b>64,777</b>	54,946

包括未攤銷之免租利益和租金寬減、按金及預付款項28,967,000元(2021年：29,953,000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。

應收關連公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。

#### (a) 賬齡分析

於報告期間結束時，根據收益確認日期及扣除信貸虧損撥備，應收租金之賬齡分析如下：

	2022年 千元	2021年 千元
即期	31,179	39,103
逾期一個月內	8,728	4,033
逾期一個月以上及至三個月	8,702	1,697
逾期三個月以上及至六個月	2,517	920
逾期超過六個月	571	816
	<b>51,697</b>	46,569

本集團之信貸政策詳情載列於附註21(a)。

## 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)

#### (b) 應收租金之信貸虧損撥備

本集團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，就應收租金之信貸虧損按個別情況進行評估及作出撥備。倘若本集團認為收回該應收租金之可能性極低，相關信貸虧損撥備將直接於該應收款項中沖銷。

年內應收租金之虧損撥備的變動如下：

	2022年 千元	2021年 千元
於年初	2,031	625
信貸虧損撥備(附註5)	6,180	1,713
沖銷	(1,029)	(307)
於年終	7,182	2,031

### 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：

	2022年 千元	2021年 千元
初定於三個月內到期之銀行存款	269,745	194,843
銀行存款及現金	56,512	38,530
載於綜合現金流量表之現金及現金等值物	326,257	233,373
初定於三個月後到期之銀行存款	304,733	389,928
載於綜合財務狀況表之現金及銀行結餘	630,990	623,301



## 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

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
<b>於2020年7月1日</b>	4,239,481	1,488	4,240,969
<b>源自融資現金流量之變動：</b>			
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
<b>非現金變動：</b>			
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
<b>於2021年6月30日</b>	4,400,790	2,643	4,403,433

## 綜合財務報表附註 (續)

(以港幣列示)

### 16 現金及銀行結餘及其他現金流量資料(續)

#### (b) 融資活動所產生之負債對賬(續)

	銀行及 其他借款 千元 (附註19)	應付利息 千元	總額 千元
於2021年7月1日	4,400,790	2,643	4,403,433
<b>源自融資現金流量之變動：</b>			
新增銀行借款所收款項	2,000,000	—	2,000,000
銀行借款償還	(2,005,000)	—	(2,005,000)
已付其他借貸成本	(4,790)	—	(4,790)
已付利息	—	(92,948)	(92,948)
源自融資現金流量之變動總額	(9,790)	(92,948)	(102,738)
<b>非現金變動：</b>			
利息支出(附註7(a))	—	92,684	92,684
利率掉期平倉之重新分類調整	—	295	295
匯兌調整	(108,323)	—	(108,323)
其他借貸及相關成本	6,117	—	6,117
非現金變動總額	(102,206)	92,979	(9,227)
於2022年6月30日	4,288,794	2,674	4,291,468

### 17 租戶按金

租戶按金包括預期可於一年後償還之109,863,000元(2021年：125,430,000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

	2022年 千元	2021年 千元
應付賬款及應計費用	39,920	41,145
應付管理人費用(附註26(b)(ii))	21,960	22,102
應付關連公司款項	7,492	8,146
	<b>69,372</b>	71,393

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1,098,000元(2021年：1,115,000元)，該款項於30日內到期。

## 19 銀行及其他借款

	2022年 千元	2021年 千元
銀行貸款(附註(i))		
— 有抵押	797,652	2,301,693
— 無抵押	3,194,953	1,804,003
	<b>3,992,605</b>	4,105,696
中期票據		
— 無抵押(附註(ii))	296,189	295,094
	<b>4,288,794</b>	4,400,790

銀行及其他借款須於下列期間內償還：

	2022年 千元	2021年 千元
一年內	1,298,987	2,002,645
一年後但於兩年內	—	597,786
兩年後但於五年內	2,587,969	1,290,772
五年後	401,838	509,587
	<b>2,989,807</b>	2,398,145
	<b>4,288,794</b>	4,400,790

附註：

(i) 本集團已訂立利率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2022年6月30日之公允價值為5,096,900,000元(2021年：10,445,300,000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(2021年：美金1,000,000,000元)之中期票據計劃。於2022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(2021年：300,000,000元)之票據，固定票據年息率為2.00%(2021年：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2.17%(2021年：年利率2.10%)。

(iv) 於2022年6月30日，本集團之非承諾循環信貸安排500,000,000元(2021年：600,000,000元)尚未提取。

## 綜合財務報表附註 (續)

(以港幣列示)

### 20 已發行基金單位

	基金單位數目	
	2022年	2021年
於年初	1,672,133,484	1,661,429,036
年內之變動		
— 發行基金單位	10,778,587	12,204,448
— 回購基金單位	(1,200,000)	(1,500,000)
於年終	1,681,712,071	1,672,133,484

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
<b>2022年</b>			
2021年4月1日至2021年6月30日	4.542	11,561	2,545,429
2021年7月1日至2021年9月30日	4.654	11,602	2,492,869
2021年10月1日至2021年12月31日	4.202	11,618	2,764,939
2022年1月1日至2022年3月31日	3.905	11,619	2,975,350
		46,400	10,778,587
<b>2021年</b>			
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

## 20 已發行基金單位(續)

根據基金單位持有人授予管理人之一般授權，截至2022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1,200,000個基金單位(2021年：1,500,000個基金單位)，總代價為4,594,000元(2021年：5,937,000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	
<b>2022年</b>				
<b>回購之月份</b>				
2022年4月	1,072,000	3.86	3.78	4,099
2022年5月	128,000	3.87	3.86	495
	<b>1,200,000</b>			<b>4,594</b>
回購費用總額				17
				<b>4,611</b>
	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	
<b>2021年</b>				
<b>回購之月份</b>				
2020年11月	800,000	3.68	3.60	2,919
2021年5月	700,000	4.33	4.29	3,018
	<b>1,500,000</b>			<b>5,937</b>
回購費用總額				20
				<b>5,957</b>

所有回購之基金單位已於年內註銷。

(以港幣列示)

### 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。

本集團以攤銷成本計量之債務證券為獲得若干信貸評級機構評定為具投資級別，或屬於聯交所上市及/或恒生指數成份股之企業法人發行。管理人參考信貸評級機構授予之信貸評級(如有)以及外部財務數據提供商提供的違約概率分析以評估本集團債務證券的信貸風險。於報告期間結束時，其中一間本集團持有之債務證券之發行商，其信貸風險較自初始確認該等債務證券時顯著增加。因此，該等債務證券之信貸虧損按存續期間之預期信貸虧損計量。

本年度以攤銷成本計量之債務證券之虧損撥備的變動如下：

	2022年 千元
於年初	—
信貸虧損撥備(附註6及附註13)	2,876
於年終	2,876

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。

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提供循環信貸安排，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：

	2022年					
	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	賬面值 千元
銀行及其他借款	1,358,601	49,214	2,688,963	514,148	4,610,926	4,288,794
租戶按金	91,543	53,574	39,330	16,959	201,406	201,406
應付賬款及應計費用	39,920	—	—	—	39,920	39,920
應以現金支付之管理人費用	10,555	—	—	—	10,555	10,555
應付關連公司款項	7,492	—	—	—	7,492	7,492
	<b>1,508,111</b>	<b>102,788</b>	<b>2,728,293</b>	<b>531,107</b>	<b>4,870,299</b>	<b>4,548,167</b>
<b>按淨額結算衍生工具：</b>						
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	24,020	12,696	25,376	2,252	64,344	
	<b>24,020</b>	<b>12,696</b>	<b>25,376</b>	<b>2,252</b>	<b>64,344</b>	
	2021年					
	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	賬面值 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
	<b>2,181,428</b>	<b>700,382</b>	<b>1,382,046</b>	<b>534,632</b>	<b>4,798,488</b>	<b>4,662,187</b>
<b>按淨額結算衍生工具：</b>						
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	
	<b>52,842</b>	<b>45,050</b>	<b>50,900</b>	<b>10,220</b>	<b>159,012</b>	



## 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。有關利率掉期及跨貨幣利率掉期之詳情載於附註12。

#### 敏感度分析

於2022年6月30日，倘若利率上升/下降10個基點(2021年：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溢利將約減少/增加1.2百萬元(2021年：除稅後及未計與基金單位持有人交易之虧損約增加/減少0.8百萬元)，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/減少3.9百萬元(2021年：增加9.3百萬元/減少9.2百萬元)，主要由於上述現金流量對沖之公允價值增加/減少所致。

於2022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1.6百萬元(2021年：1.8百萬元)，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，該利率及匯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2021年及2022年6月30日，本集團唯一以公允價值列賬之金融工具為利率掉期及跨貨幣利率掉期（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2021年及2022年6月30日止年度，概無於第1級和第2級之間進行轉撥，亦無轉撥至或轉撥自第3級。本集團之政策是於報告期間結束時確認公允價值等級之間的轉撥。

##### 第2級公允價值計量所使用之估值方法及數據

利率掉期及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、匯率及利率掉期交易對手的信譽，預期可收取或需支付以終止該掉期之金額。

#### (ii) 非以公允價值列賬之金融資產及負債

於2022年6月30日，本集團按攤銷成本列賬之金融工具之賬面值與其公允價值並無重大差異，惟本集團之債務證券投資除外，其賬面值為104,453,000元相對其公允價值90,319,000元。債務證券投資之信貸風險評估載於附註21(a)。

於2021年6月30日，本集團按攤銷成本列賬之金融工具之賬面值與其公允價值並無重大差異。

### (e) 公允價值之估計

並非於活躍市場交易之金融工具之公允價值以估值技術釐定。本集團採用多種方法，並以各報告期間結束時之市場情況為基準作出假設。利率掉期及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%。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2022年6月30日，陽光房地產基金之總借款佔其總資產值23.3%(2021年：23.0%)。

### 23 資本承擔

於2022年6月30日尚未於綜合財務報表內計提之資本承擔如下：

	2022年 千元	2021年 千元
已訂約	4,237	6,175
經批准但尚未訂約	30,168	17,378
	<b>34,405</b>	<b>23,553</b>

### 24 或然負債

於2021年6月30日，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。

於2021年11月，由於電力公司之按金已以現金支付，故此擔保已被註銷。

## 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：

	2022年 千元	2021年 千元
一年內	523,695	558,763
一年後但二年內	314,870	317,064
二年後但三年內	136,608	152,067
三年後但四年內	66,872	73,091
四年後但五年內	57,129	64,562
五年後	122,502	179,297
	<b>1,221,676</b>	<b>1,344,844</b>

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」)	陽光房地產基金之前任總估值師及 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

	2022年 千元	2021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	10,651	10,922
— 滙豐集團	19,278	20,906
已付/應付下列人士之物業管理開支(附註(i)及(vi))：		
— 恒基地產集團	(13,932)	(16,715)
已付/應付下列人士之設施租賃開支(附註(i)及(vi))：		
— 恒基地產集團	(60)	(120)
管理人費用(附註(ii))	(91,638)	(92,531)
物業管理人費用(附註(iii))	(45,143)	(46,015)
受託人酬金及費用(附註(iv))	(4,571)	(4,622)
已付/應付下列人士之銀行借款之利息支出、債務建立費用 及抵押受託人費用及其他手續費(附註(i))：		
— 滙豐集團	(7,087)	(8,880)
已付/應付下列人士之利率掉期淨利息支出(附註(i))：		
— 滙豐集團	(24,076)	(21,575)
已收/應收下列人士之銀行存款利息收入(附註(i))：		
— 滙豐集團	96	588
已收/應收下列人士之債務證券利息收入(附註(i)及(vi))：		
— 恒基地產集團	13	—
已收下列人士之利率掉期平倉款項(附註12)：		
— 滙豐集團	13,071	—
已收/應收下列人士之推廣收入(附註(ii))：		
— 恒基地產集團	3,016	2,592
已付/應付下列人士之估值費用(附註(i)及(v))：		
— 高力集團	—	(176)

## 26 關連人士交易及重大相關人士交易<sup>(續)</sup>

### (b) 與關連人士/相關人士之交易<sup>(續)</sup>

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2021年7月12日，管理人已就截至2022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)。

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。

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

- (iv) 受託人酬金以本集團之總資產值按每年0.02%至每年0.03%計算，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) 自2020年12月4日起，根據房地產基金守則(其修訂於同日生效)所定義，總估值師不再為本集團之關連人士。由2020年7月1日至2020年12月3日已付高力集團(前任總估值師)之估值費用為176,000元。

## 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) 就購入恒基地產集團發行之債務證券、其中一項物業管理開支(為12,000元)、設施租賃開支以及債務證券之利息收入之與恒基地產集團之關連人士交易均獲豁免遵守上市規則第14A章的披露要求，此乃由於該等交易低於上市規則第14A.76(1)條項下之最低豁免水平。
- (vii) 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上市規則下之關連交易/持續關連交易。上市規則第14A章規定之披露載於本年報第99頁至103頁之「關連人士交易」。

### (c) 與關連人士/相關人士之結餘如下：

	2022年 千元	2021年 千元
恒基地產集團：		
—應付款項淨額	(29,067)	(30,354)
—恒基地產集團發行之債務證券(附註26(b)(vi))	4,620	—
滙豐集團：		
—存放於滙豐集團之銀行存款及現金	115,030	38,207
—應付予滙豐集團之銀行借款及利息	(500,927)	(550,631)
—其他應付款項淨額	(6,413)	(6,511)

## 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2022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2022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。

	<b>於下述日期 或以後開始的 會計期間生效</b>
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
香港會計準則第1號「財務報表之呈列：負債分類為流動負債或非流動負債」之修訂	2023年1月1日
香港會計準則第1號「財務報表之呈列」及香港財務報告準則實務聲明第2號「作出重大性之判斷：會計政策之披露」之修訂	2023年1月1日
香港會計準則第8號「會計政策，會計估計之變更及錯誤：會計估計之定義」之修訂	2023年1月1日
香港會計準則第12號「所得稅：有關與單一交易所產生之資產及負債之遞延稅項」之修訂	2023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	2022年	2021年	2020年	2019年	2018年
<b>於6月30日：</b>						
資產淨值(百萬元)		<b>14,051</b>	14,124	14,771	15,992	14,857
每基金單位資產淨值		<b>8.36</b>	8.45	8.89	9.68	9.03
市場資本值(百萬元)		<b>6,138</b>	7,508	6,397	9,894	8,917
<b>截至6月30日之年內：</b>						
最高基金單位成交價		<b>5.07</b>	4.65	6.35	6.10	5.61
基金單位成交價較每基金單位 資產淨值之最高溢價	1	<b>不適用</b>	不適用	不適用	不適用	不適用
最低基金單位成交價		<b>3.53</b>	3.29	3.19	4.66	4.98
基金單位成交價較每基金單位 資產淨值之最高折讓率(%)		<b>57.8</b>	61.1	64.1	51.9	44.9
基金單位收市價		<b>3.65</b>	4.49	3.85	5.99	5.42
每基金單位分派(仙)		<b>25.0</b>	25.6	26.8	27.3	26.5
派發比率(%)		<b>97.4</b>	97.5	95.2	96.4	96.7
每基金單位之分派收益率(%)	2	<b>6.8</b>	5.7	7.0	4.6	4.9

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. 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

2021/22年財政年度

<b>中期業績公佈</b>	2022年2月15日
<b>刊發中期報告</b>	2022年3月1日
<b>中期分派之除淨日期</b>	2022年3月2日
<b>暫停辦理基金單位持有人過戶登記</b> 以決定中期分派權利	2022年3月4日至2022年3月8日 (包括首尾兩天)
<b>中期分派</b> 每基金單位12.2港仙	2022年3月16日
<b>全年業績公佈</b>	2022年9月6日
<b>末期分派之除淨日期</b>	2022年9月22日
<b>暫停辦理基金單位持有人過戶登記</b> 以決定末期分派權利	2022年9月26日至2022年9月28日 (包括首尾兩天)
<b>刊發年報</b>	2022年10月5日
<b>末期分派</b> 每基金單位12.8港仙	2022年10月11日
<b>暫停辦理基金單位持有人過戶登記</b> 以決定基金單位持有人週年大會 與會及投票權利	2022年11月7日至2022年11月10日 (包括首尾兩天)
<b>基金單位持有人週年大會</b>	2022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  
徐閔

## 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

世邦魏理仕有限公司

## 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  
香港夏愨道16號  
遠東金融中心17樓

## 網址

[www.sunlightreit.com](http://www.sunlightreit.com)

陽光房地產投資信託基金  
由恒基陽光資產管理有限公司管理

[www.sunlightreit.com](http://www.sunlightreit.com)

