

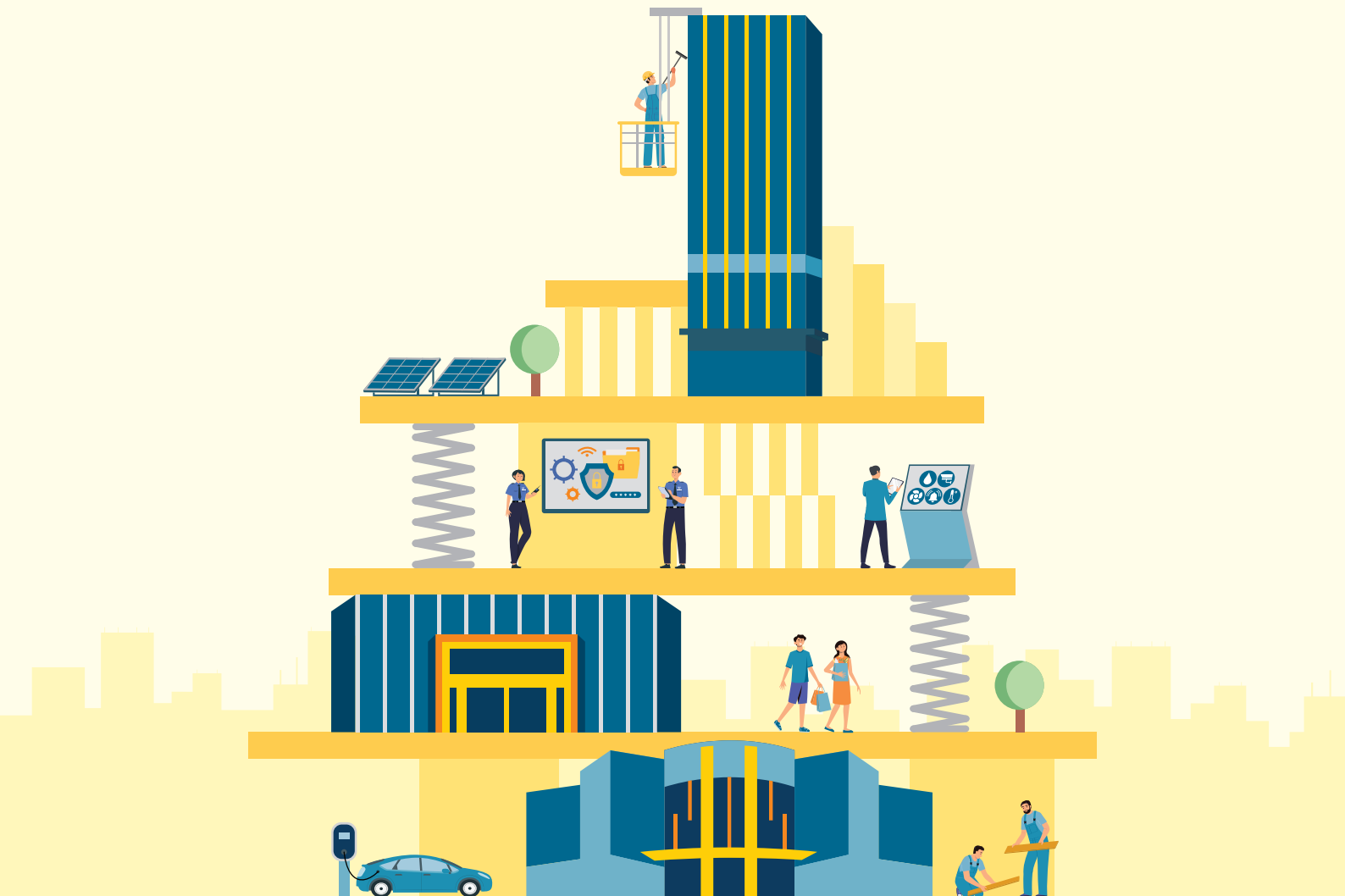


陽光房地產基金

股票代碼：435

構建韌性

2023/24 年報



報告期間亮點

- 陽光房地產基金於延長的回顧期間取得穩定的營運表現，可分派收入則繼續受到營運及利息支出上升所影響。
- 於全球房地產可持續標準(GRESB)評估中獲得四星評級，反映對推進可持續發展之堅定承諾。
- 鑒於逆境仍然持續，管理人將透過採納自律及創新的資產管理策略，加倍努力以增強陽光房地產基金之韌性，並投放充裕資金以優化組合的質素。

主要財務摘要

截至2024年12月31日止18個月

收益

港幣 **1,236.3** 百萬元

物業收入淨額

港幣 **957.7** 百萬元

每基金單位分派

27.4 港仙

於2024年12月31日

物業估值

港幣 **17,933.6** 百萬元

每基金單位資產淨值

港幣 **7.53**

資產負債比率

27.0%

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
26	財務回顧

企業管治

30	董事會及高級管理層
38	企業管治報告
61	關連人士交易
67	權益披露

財務及其他資料

70	估值報告
88	受託人報告
89	獨立核數師報告
94	綜合財務報表
143	表現概覽
144	財務日誌
145	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2006年5月26日之信託契約(經修訂及重列)(「**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2024年12月31日約為港幣3,212百萬元。

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6個零售物業，可出租面積合共約1.3百萬平方呎。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。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例如大角咀。陽光房地產基金之總估值師萊坊測量師行有限公司(「**總估值師**」)就其物業組合於2024年12月31日的估值為港幣17,933.6百萬元，寫字樓與零售物業分別佔50.5%及49.5%。



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**」)，以及其他相關法例及法規得以遵守。

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。管理人已採取下文所述的策略，以確保實現該等目標：

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。管理人亦會不時審視及考慮調整物業組合，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

管理人已制訂具效益的資本管理策略，透過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

管理人致力為陽光房地產基金維護及培育具支持及參與性的文化。良好的企業文化對培養僱員深厚的歸屬感與忠誠度發揮關鍵作用，激勵彼等多走一步，即使在困難的情況下仍能努力不懈。

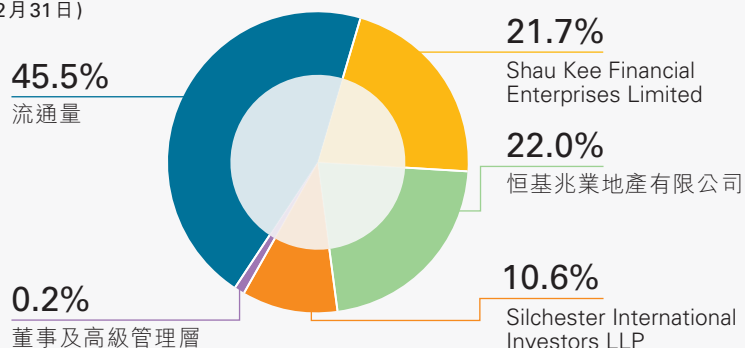
報告期間，董事會已審視及優化陽光房地產基金企業文化之四大核心價值，包括：



詳情請參閱載於第38頁之「企業管治報告」。

基金單位持有架構

(於2024年12月31日)





“ 鑒於逆境仍然持續，管理人將加倍努力以增強陽光房地產基金之韌性。我們將透過採納自律及創新的資產管理策略，以維持穩固的基礎，並不時抓緊任何減低利率風險的機遇。 ”

歐肇基
主席

本人謹代表董事會欣然提呈陽光房地產基金截至2024年12月31日止18個月（「報告期間」）之財務業績。該延長的回顧期間乃由於財政年度結算日由6月30日更改為12月31日，有關詳情載於陽光房地產基金日期為2023年12月5日之公佈內。

儘管自2022年起全球急速且同步地緊縮貨幣政策，由於各主要中央銀行於2024年年初有見通脹壓力緩解而軟化立場，環球經濟得以避免衰退。與此同時，中國及香港經濟處於疫後復甦之路，惟於回顧期間漸現疲態。雖然訪港旅客人數大幅回升以及勞工市場活躍仍為香港之亮點，惟私人消費動力明顯減弱，反映於2024年零售業銷貨額按年下降7.3%。

報告期間，陽光房地產基金的總收益及物業收入淨額分別為港幣1,236.3百萬元及港幣957.7百萬元，而可分派收入為港幣499.7百萬元。按日曆年為基準之關鍵績效指標比較，截至2024年12月31日止12個月之總收益上升0.4%至港幣817.1百萬元，而可分派收入則下降2.0%至港幣337.3百萬元，主要反映物業營運開支以及財務成本兩者之增加。

2024年香港零售業銷貨額

(7.3)%
按年



來源：政府統計處

以港幣百萬元列示 (未經審核)	截至2024年 12月31日止12個月	截至2023年 12月31日止12個月
收益	817.1	814.0
物業收入淨額	634.5	639.6
可分派收入	337.3	344.4

董事會已通過派發末期分派每基金單位9.3港仙。連同第一次及第二次中期分派分別為每基金單位9.0港仙及9.1港仙，報告期間的每基金單位分派合共為27.4港仙，派發比率為94.0%（2022/23年財政年度：97.9%）。按2024年12月31日收市價每基金單位港幣1.86元計算，報告期間的年度化分派收益率為9.8%。

陽光房地產基金物業組合於2024年12月31日的估值為港幣17,933.6百萬元，較2023年6月30日下降3.1%。因此，其資產淨值下降4.8%至港幣13,010.1百萬元，或每基金單位港幣7.53元。

展望未來，隨著美國新任政府倡議的政策即將具體化，全球經濟格局正面臨相應的變化，其中，以新增進口關稅及減稅進行積極財政政策的可能性或會重燃貿易戰及通脹之憂慮，令更為溫和的利率環境的憧憬破滅。與此同時，經濟增長放緩及低通脹可能仍為中國經濟的兩大特點，並或會窒礙香港經濟的復甦步伐。

鑒於逆境仍然持續，管理人將加倍努力以增強陽光房地產基金之韌性。我們將透過採納自律及創新的資產管理策略，以維持穩固的基礎，並不時抓緊任何減低利率風險的機遇。同時，我們重申對可持續發展的堅定承諾，期望為社區營造綠色環境作出貢獻。

本人謹藉此機會向各位董事同寅、管理團隊及員工於回顧期間的辛勤工作及堅定支持深表謝意。彼等的貢獻於過往及日後都一直是陽光房地產基金持續長遠發展的關鍵因素。

歐肇基

主席

2025年3月11日



“ 儘管商業租賃在過去五年持續受壓，
陽光房地產基金的物業組合於租金
表現及租用率方面均展現其韌性。 ”

吳兆基
行政總裁

隨著疫情陰霾於2023年年初消散，香港在大量旅客(尤其來自中國內地)回流的推動下，展現出經濟蓬勃的初步跡象。然而，此活力似乎被不同的障礙所削弱，並成為窒礙香港經濟和企業發展進程的力量。

結構性挑戰

除地緣政治外，香港面對的主要外部風險與其貨幣掛鈎的美元強勢有關。隨著美國經濟於2024年再次取得優異表現，貨幣寬鬆政策顯然不再是美國聯邦儲備局的優先事項，這對香港的本地需求、旅遊業和貿易競爭力而言並非好事。與此同時，中國經濟保持增長，然而流動資金短缺(尤其與房地產行業有關)仍為抑制因素。就香港而言，消費模式出現明顯轉變，網上購物及北上消費已成為普遍現象，而入境旅客的人均消費則較疫情前的水平顯著回落。

寫字樓租賃方面，跨國企業及內地企業的擴充意慾仍然疲弱。雖然我們樂見寫字樓淨吸納量呈正向趨勢，惟動力不足以抵消未來的新增供應，甲級寫字樓的空置率^{附註}於2024年12月31日仍處於15.0%之高水平。

附註：根據總估值師所提供之數據

經營概況

儘管商業租賃在過去五年持續受壓，陽光房地產基金的物業組合於租金表現及租用率方面均展現其韌性。與2019年6月30日相比，陽光房地產基金寫字樓及零售物業的現行租金分別下降9.6%及13.5%，其表現遠勝相關租金指數^{附註}。與此同時，我們的平均物業組合租用率於2024年12月31日為91.3%，表現亦優於市場平均水平。

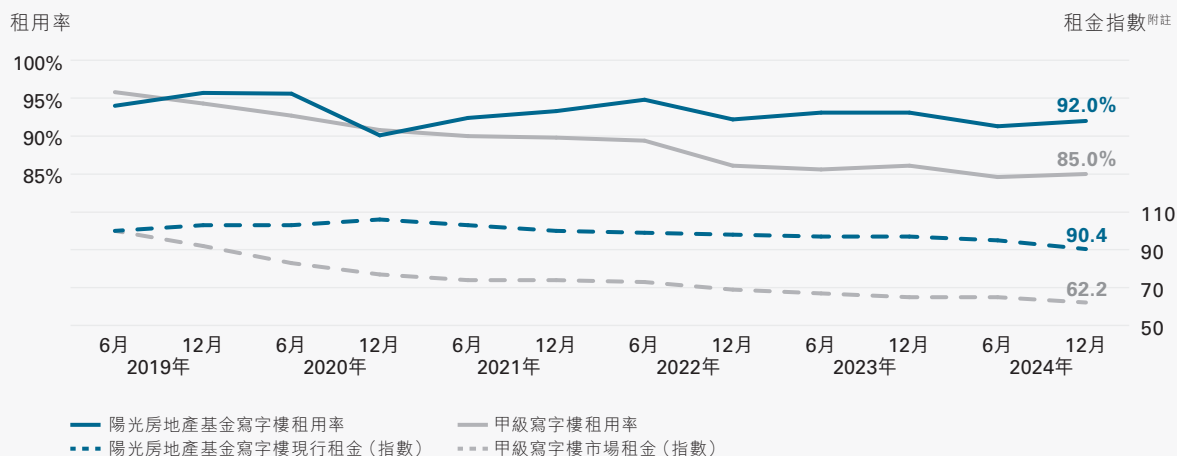
資產管理

管理人繼續將資產增值及再循環放於其管理議程的首位。

於2023年4月收購之西九匯為陽光房地產基金提供一個鄰近港鐵奧運站的市區零售據點。作為整體提升該購物商場的一部分，管理人制訂翻新計劃，旨在更新該物業的形象及提升整體氛圍。預算約港幣6百萬元，可望於2025年上半年竣工。

與此同時，我們於報告期間在主要物業安裝51個電動汽車充電設施，並成功出售新都城一期物業(「**新都城一期**」)若干停車位，平均收益率為3.5%。

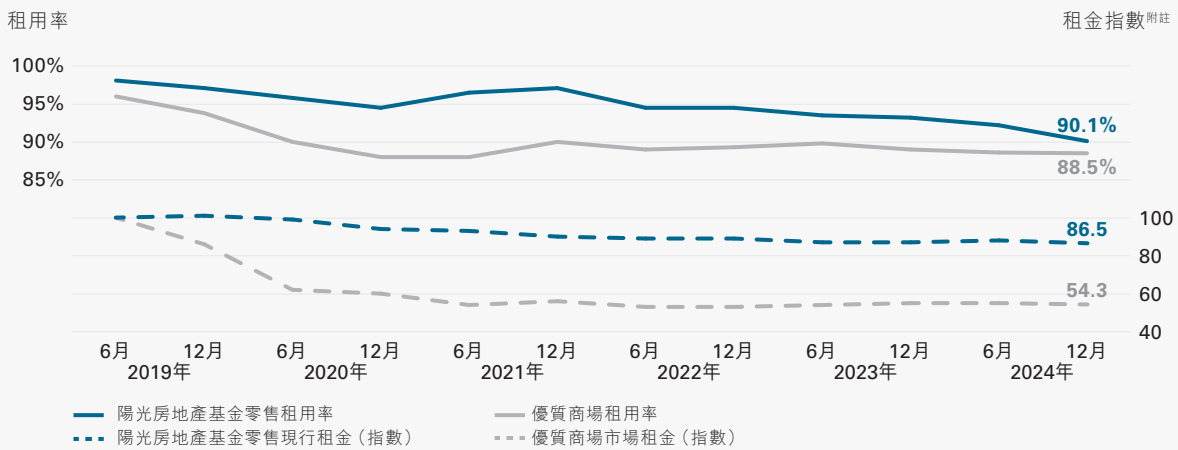
寫字樓物業組合租用率及現行租金對比香港甲級寫字樓市場



附註：租金於2019年6月30日之數字指數化為100。

來源：萊坊測量師行有限公司

零售物業組合租用率及現行租金對比香港優質購物商場



附註：租金於2019年6月30日之數字指數化為100。

來源：萊坊測量師行有限公司

環境、社會及管治成就

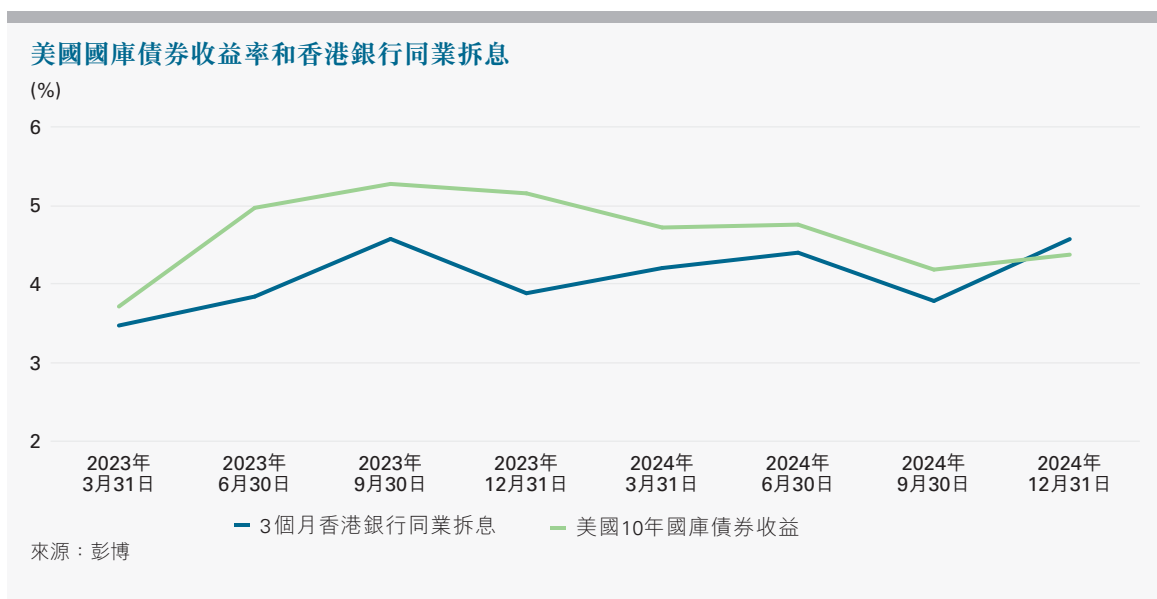
報告期間，我們在環境、社會及管治方面的承諾，引證於全球房地產可持續標準(GRESB)評估中獲得四星評級，其為房地產行業之環境、社會及管治的全球標準。此項認可彰顯我們對透過將環境、社會及管治價值融入陽光房地產基金的管理及營運，以推動可持續發展的堅定承諾及能力。同時，我們欣然宣佈位處上環之寫字樓物業 – Strand 50取得能源與環境設計先鋒評級(LEED)4.1版「運營與維護：既有建築」金評級，與我們在綠建環評評估中獲頒的綠色建築認證互相輝映。

為秉承陽光房地產基金的企業價值觀，我們將確保分配充足資源以推進我們的可持續發展進程，並向員工及持份者推廣環保、創新及關愛文化。

展望

過去數年間，房地產投資的風險範圍顯然正在擴闊及深化。除結構性挑戰外，陽光房地產基金亦面對與工資帶動的通脹、健康及安全以及信貸供應相關的風險。鑒於該等不斷演化的趨勢，培養具韌性和創新的文化為未來商業資產管理的優先事項。

本年報以「**構建韌性**」為主題，展現我們對強化陽光房地產基金的基本因素之信念，其中包括(但不限於)維持其成本對收入的效益、探索另類租賃策略和新協作機會，以及投放充裕資金以優化所管理之物業的質素及設施。



“…培養具韌性和創新的文化為未來商業資產管理的優先事項。”

目前預計甲級寫字樓的新租賃需求將持續疲憊，而本地零售狀況將繼續面對跨境競爭，從而或會窒礙零售經營商（尤其餐飲業和保健及美容行業）的擴充意慾。因此，空租的持續期已成為並將繼續影響陽光房地產基金收入表現的主要搖擺因素。

開支方面，勞工成本處於上升軌道並可能對經營利潤率構成影響。就此而言，我們已積極採用房地產科技及物聯網以協助減低對勞動密集程序的依賴。

儘管處於信貸緊張的環境下，陽光房地產基金穩健的財務狀況將繼續有助爭取其銀行合作夥伴的支持。撇除不可預見的情況，我們對於2025年到期的若干貸款進行再融資持樂觀態度。

鑒於當前投資氣氛及不明朗的利率走勢，我們將採取審慎而敏睿的態度審視收購及出售之機遇。當中，出售新都城一期若干停車位（儘管規模不大）符合適時地釋放資產內在價值之資產再循環策略。

總括而言，疫情後的生活模式加上科技的躍進為全球和本地開創了前所未見的經濟局面。適應這新常態文化並茁壯成長必須抱持對創新的持續承諾。作為陽光房地產基金之管理人，我們將確保團隊做好應對持續挑戰的準備，同時保持為我們的持份者帶來可持續回報之堅定心志。

吳兆基

行政總裁

2025年3月11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

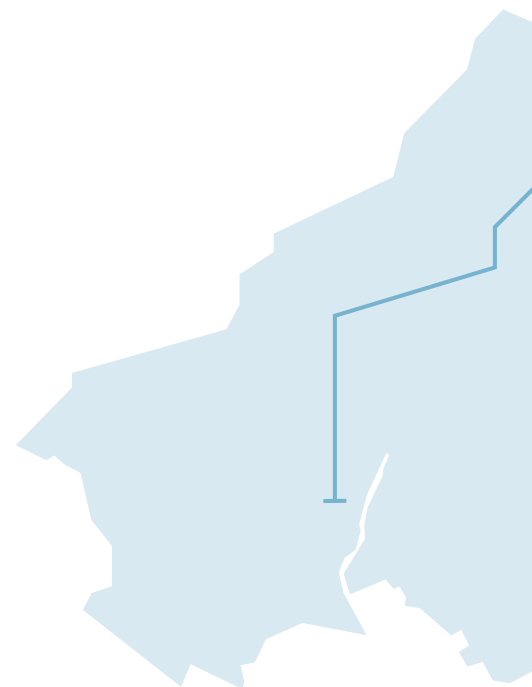
- ④ Strand 50
- ⑤ 文咸東街135商業中心物業
- ⑥ 雲山大廈物業
- ⑦ 永樂街235商業中心

其他寫字樓物業

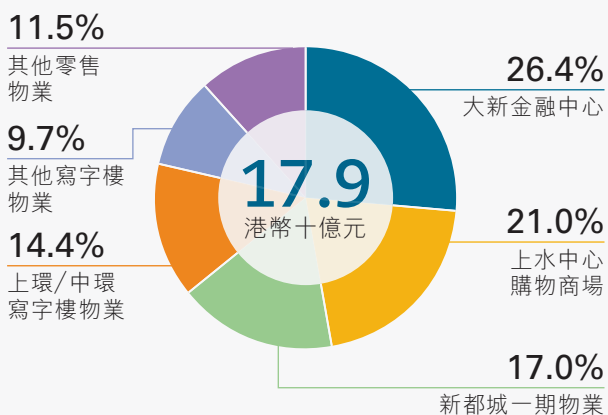
- ⑧ 豐怡中心
- ⑨ 富時中心
- ⑩ 渣華道108號商業中心
- ⑪ 安隆商業大廈
- ⑫ 新輝商業中心物業
- ⑬ 偉程商業大廈物業

其他零售物業

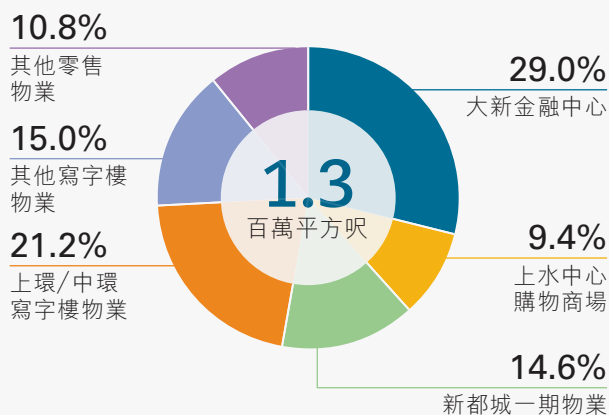
- ⑭ 光華廣場物業
- ⑮ 西九匯
- ⑯ 百利商業中心物業
- ⑰ 耀星華庭物業



估值



可出租面積





11

寫字樓
物業



6

零售
物業



物業組合數據

物業	物業概況				
	位置	可出租面積 (平方呎)			車位數目
		寫字樓	零售	總數	
寫字樓					
甲級					
大新金融中心	灣仔	369,891	6,490	376,381	46
乙級					
Strand 50	上環	108,506	9,403	117,909	0
文咸東街135商業中心物業	上環	60,844	3,071	63,915	0
雲山大廈物業	中環	37,937	2,177	40,114	0
富時中心	旺角	41,004	10,763	51,767	0
豐怡中心	旺角	23,024	11,627	34,651	0
永樂街235商業中心	上環	47,481	4,804	52,285	0
渣華道108號商業中心	北角	35,694	2,229	37,923	0
安隆商業大廈	灣仔	25,498	1,708	27,206	0
新輝商業中心物業	旺角	23,817	2,334	26,151	0
偉程商業大廈物業	油麻地	14,239	2,082	16,321	0
小計/平均		787,935	56,688	844,623	46
零售					
新市鎮					
上水中心購物商場	上水	0	122,339	122,339	297
新都城一期物業 ³	將軍澳	0	188,889	188,889	436
光華廣場物業	元朗	42,670	25,741	68,411	0
市區					
西九匯 ⁴	大角咀	0	58,836	58,836	17
百利商業中心物業	尖沙咀	0	7,934	7,934	0
耀星華庭物業	北角	0	4,226	4,226	0
小計/平均		42,670	407,965	450,635	750
總計/平均		830,605	464,653	1,295,258	796

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. 詳情請參閱第70至87頁之「估值報告」。
3. 該物業之若干停車位於2024年10月31日以約港幣20百萬元出售。
4. 該物業之收購於2023年4月13日完成。
5. 續租租金增長按相關報告期間或年內續租並已生效之租約的有效租金變動計算。

營運數據				物業財務資料		
租用率 (%)		現行租金 ¹ (港幣/平方呎)		租金及停車場收入 (港幣千元)		估值 ² (港幣千元)
於 2024年 12月31日	於 2023年 6月30日	於 2024年 12月31日	於 2023年 6月30日	截至 2024年 12月31日止 18個月	截至 2023年 6月30日止 年度	於 2024年 12月31日
92.2	90.4	36.9	41.8	238,797	168,222	4,731,000
89.2	94.4	29.6	31.0	56,258	39,622	1,189,000
92.8	100.0	26.7	26.6	28,247	19,721	533,000
94.3	83.0	36.9	38.8	24,883	16,255	530,000
94.8	97.4	34.2	35.2	32,457	21,159	525,000
83.4	95.7	40.2	41.2	21,786	14,773	502,000
88.4	96.7	19.7	19.7	17,094	11,642	335,000
98.1	100.0	23.8	24.7	15,837	10,904	254,000
98.0	100.0	25.5	27.9	11,875	8,886	225,000
96.7	91.0	21.8	22.0	9,787	6,452	163,000
87.5	91.7	16.8	16.9	4,436	3,107	78,000
92.0	93.1	32.1	34.6	461,457	320,743	9,065,000
91.4	97.6	103.9	96.0	228,303	148,829	3,763,000
91.7	92.2	52.2	53.8	199,681	129,903	3,048,600
97.3	95.4	51.6	54.6	63,506	40,851	1,101,000
73.4	85.7	48.2	55.7	47,241	6,809	806,000
91.2	100.0	31.7	29.8	4,245	2,688	75,000
100.0	100.0	58.8	57.3	4,435	2,892	75,000
90.1	93.5	65.6	65.6	547,411	331,972	8,868,600
91.3	93.3	43.7	45.4	1,008,868	652,715	17,933,600

	租約數目		續租租金增長 ⁵ (%)		資本化比率 (%)
	於 2024年 12月31日	於 2023年 6月30日	截至 2024年 12月31日止 18個月	截至 2023年 6月30日止 年度	於 2024年 12月31日
寫字樓	512	530	(4.6)	(2.1)	3.65 - 3.95
零售	339	345	(0.6)	(2.5)	3.40 - 4.35
總計/平均	851	875	(2.6)	(2.3)	



大新金融中心

- 令人鼓舞的新租賃活動將該旗艦寫字樓物業於2024年12月31日的租用率提升至逾92%。
- 現行租金下降主要由於一位主要租戶的租金檢討。

續租租金增長

(8.2)%

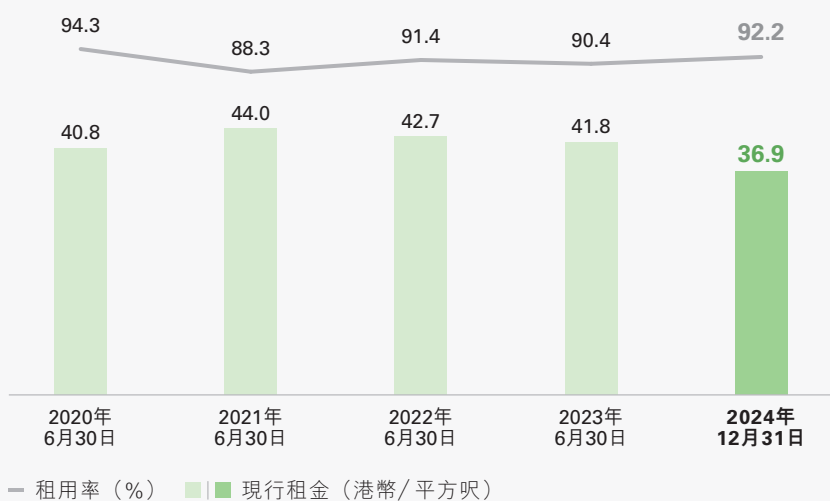


續租率

52%



租用率及現行租金



報告期間，甲級寫字樓租賃市場因新增供應過剩及企業的審慎擴充計劃而蒙上陰影，需求主要來自跨國及本地企業的搬遷及成本節約舉措。與此同時，儘管甲級寫字樓市場於過去數年錄得正淨吸納量，但空置率持續處於高位，為市場租金帶來壓力。大新金融中心於報告期間的租金及停車場收入為港幣238.8百萬元，截至2024年12月31日止12個月則為港幣156.7百萬元（截至2023年12月31日止12個月：港幣164.1百萬元）。

於2024年12月31日，大新金融中心的租用率改善至92.2%（2023年6月30日：90.4%）。然而，該物業錄得續租租金負增長8.2%，當中包括一位主要租戶的租金檢討，而物業的現行租金則由2023年6月30日之每平方呎港幣41.8元下降11.7%至每平方呎港幣36.9元。報告期間之續租率為52%。

儘管經營環境充滿挑戰，管理人對報告期間引進若干租用整層之新租戶感到欣慰，令租戶基礎多元化，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2024年12月31日，租約總數為70份（2023年6月30日：67份）。



租約期滿概況 (2024年12月31日)

按可出租面積(%)

25.2

2025年財政年度

8.9

2026年財政年度



按平均租金(港幣/平方呎)

38.9

2025年財政年度

34.3

2026年財政年度



租戶組合*

7.8%

空置

6.5%

其他

2.8%

共享工作空間

5.2%

資訊科技及
通訊服務

40.9%

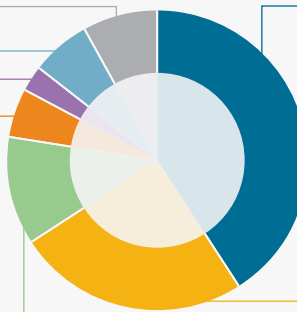
金融

25.2%

政府相關機構

11.6%

專業服務



* 於第15至19頁之租戶組合圖表，均以於2024年12月31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



- 報告期間的高續租率及續租租金正增長證明該零售物業之韌性。
- 較低的租用率主要由於幼稚園租戶騰空的位置所致。

續租租金增長

4.2%

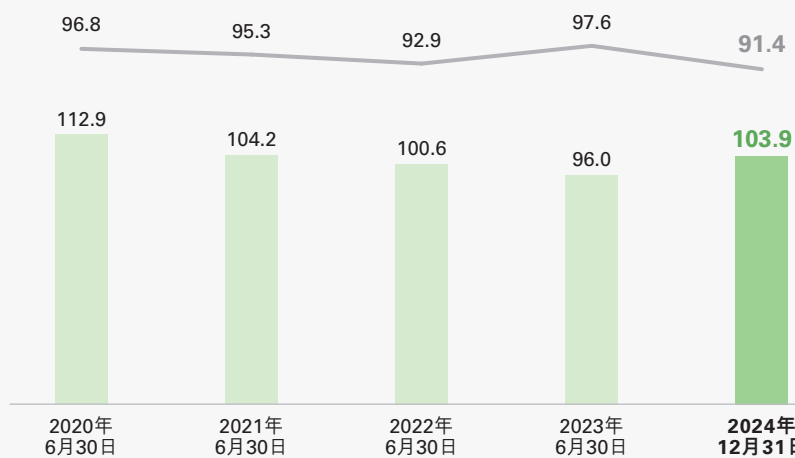


續租率

77%



租用率及現行租金



— 租用率 (%) ■ 現行租金 (港幣/平方呎)

上水中心購物商場(「上水中心」)於顧客流量穩定的支持下，重拾其租賃動力，續租租金回復正增長。儘管該升勢若干程度上被日漸普及的北上消費所窒礙，上水中心仍為北區具競爭力的理想消費熱點。

報告期間，上水中心的租金及停車場收入為港幣228.3百萬元，截至2024年12月31日止12個月則為港幣151.8百萬元(截至2023年12月31日止12個月：港幣151.5百萬元)。

上水中心於報告期間取得續租租金正增長4.2%及令人滿意的77%續租率。於2024年12月31日，其現行租金溫和上升至每平方呎港幣103.9元(2023年6月30日：每平方呎港幣96.0元)。惟租用率為91.4%，低於2023年6月30日所錄得的97.6%，主要由於佔其可出租面積7.5%的幼稚園租戶騰空的位置所致。



租約期滿概況 (2024年12月31日)

按可出租面積(%)

37.8

2025年財政年度

40.2

2026年財政年度



按平均租金(港幣/平方呎)

95.6

2025年財政年度

113.9

2026年財政年度



租戶組合*

8.6%

空置

5.7%

其他

2.5%

教育

12.4%

雜貨及輕食

12.6%

時裝、珠寶及眼鏡

26.6%

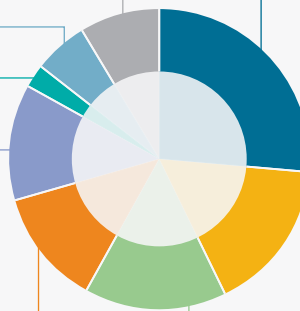
餐飲食肆

16.4%

金融

15.2%

保健及美容



新都城一期物業



- 高續租率及穩定租用率為新都城一期之表現提供強力支持。
- 出售其若干停車位為我們資產再循環計劃之一，並展現陽光房地產基金非核心資產的內在價值。

續租租金增長

(0.9)%

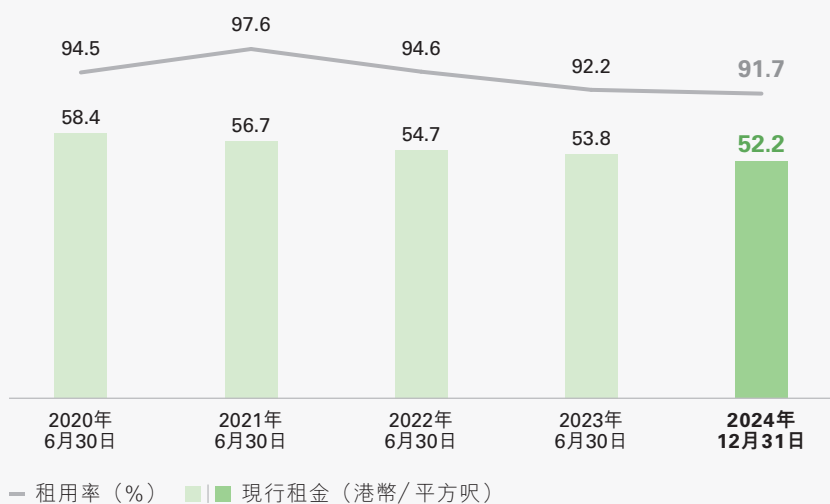


續租率

82%



租用率及現行租金



受惠於新都城一期2023年7月竣工的資產增值工程，管理人成功與若干知名餐飲經營商及服務性行業租戶簽訂租約，為2023年下半年顧客流量帶來理想的回升。報告期間的租金及停車場收入為港幣199.7百萬元，截至2024年12月31日止12個月則為港幣132.9百萬元(截至2023年12月31日止12個月：港幣131.6百萬元)。

新都城一期的租用率於2024年12月31日略為下降至91.7%(2023年6月30日：92.2%)，而於報告期間保持82%的高續租率。物業之續租租金為負增長0.9%，於2024年12月31日的現行租金則下降3.0%至每平方呎港幣52.2元(2023年6月30日：每平方呎港幣53.8元)。

報告期間，管理人以約港幣20百萬元出售若干停車位，實現非核心資產的內在價值。展望未來，管理人將探討商場地面樓層空間重新配置，並進一步出售停車位的可行性。



租約期滿概況
(2024年12月31日)

按可出租面積(%)

27.0

2025年財政年度

46.7

2026年財政年度



按平均租金(港幣/平方呎)

51.9

2025年財政年度

46.9

2026年財政年度



租戶組合*

8.3%

空置

4.6%

其他

3.4%

時尚生活

6.6%

時裝、珠寶及眼鏡

8.5%

金融

29.2%

餐飲食肆

15.1%

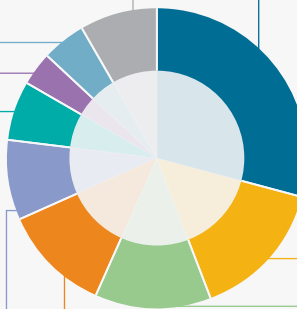
保健及美容

12.6%

教育

11.7%

雜貨及輕食



上環/中環寫字樓物業



雲山大廈物業



Strand 50

續租租金增長

(0.9)%



續租率

73%



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。儘管租賃氣氛低迷，令人欣喜的是，該物業組合分部的租用率於2024年12月31日超逾90%。

雲山大廈物業位處大館附近，憑藉其文化及購物氛圍，報告期間成功吸納若干新服務性行業租戶。儘管現行租金輕微下跌至每平方呎港幣36.9元，其租用率相較2023年6月30日的83.0%顯著改善至94.3%。與此同時，反映本地中小型企業的擴充需求疲弱，Strand 50的租用率下降至89.2%（2023年6月30日：94.4%），而現行租金下調4.5%至每平方呎港幣29.6元，相對於2023年6月30日的每平方呎港幣31.0元。

其他寫字樓物業



富時中心(左)
豐怡中心(右)

此寫字樓物業類別包括六個規模較小的乙級寫字樓，主要位於旺角及北角等非核心地區，為陽光房地產基金於報告期間的租金收入帶來約10%的貢獻。該等物業的租戶一般以地區主導，並從事各類服務性相關行業，例如保健及美容、教育以及專業服務。該等物業的表現大致令人滿意，為陽光房地產基金提供穩定及可持續的收入來源。然而，豐怡中心於2024年12月31日的租用率下降至83.4%，主要由於保健及美容租戶採取較保守的業務取態。

續租租金增長

1.1%



續租率

68%



其他零售物業



光華廣場物業

除上水中心及新都城一期外，陽光房地產基金的零售物業組合另有四項額外資產，主要代表為光華廣場物業(「光華廣場」)及西九匯。報告期間，該等物業合共佔陽光房地產基金之租金及停車場收入約12%。

憑藉於2024年12月31日97.3%的高租用率及94%的亮麗續租率，位於元朗的光華廣場繼續取得理想及相對穩定的經營表現。報告期間錄得續租租金輕微負增長2.0%，而現行租金下調5.5%至每平方呎港幣51.6元。

就西九匯而言，由賣方提供的租金保證已於2024年6月30日完結。鑒於本地消費模式顯著改變，零售經營商日趨審慎，該物業的新訂租約進度遜於預期，反映於其租用率於2024年12月31日進一步下跌至73.4%，而現行租金亦下跌至每平方呎港幣48.2元。然而，隨著啟動持續進行的翻新工程(詳情見下一頁)，我們對西九匯的租用率及顧客流量可從目前的水平逐步改善抱持謹慎樂觀態度。

續租租金增長

(6.4)%



續租率

77%



西九匯： 資產煥新舉措



西九匯為陽光房地產基金一項可喜的資產，為基金提供一個於西九龍市區零售市場之理想據點，豐富了物業組合。自2023年4月完成收購以來，管理人投放資源以可持續建築標準提升其設施和運作，並舉辦市場推廣活動以刺激顧客流量。

已進行的優化工程及活動：

- 翻新禮賓部、提供利用再生材料製作的座位設施，並以兒童友善設計優化洗手間設施，以改善商場環境。
- 獲得室內空氣質素認證以及綠建環評既有建築(2.1版)自選評估計劃場地範疇優良評級。
- 舉辦節日表演和兒童工作坊以促進更緊密的社區參與。

設計主題及特色：

- **櫻桃標誌**：靈感來自物業所在的街道名稱，並象徵著學習和社交聚會的珍貴時刻，櫻桃主題旨在促進與社區的互動，創造充滿活力的聯繫感。
- **社區匯聚點**：翻新範圍將包括精心打造一個賞心悅目的入口，作為視線焦點及接待顧客及社區的門戶。並會創建一個帶有主題裝飾及再生傢俱的特色空間之新匯聚點，為商場注入愉快的氛圍。
- **可轉換概念**：將多功能及靈活性納入設計中，以便適時進行重新配置。另外亦會在計劃中注入可持續發展元素，確保對環境產生積極影響。

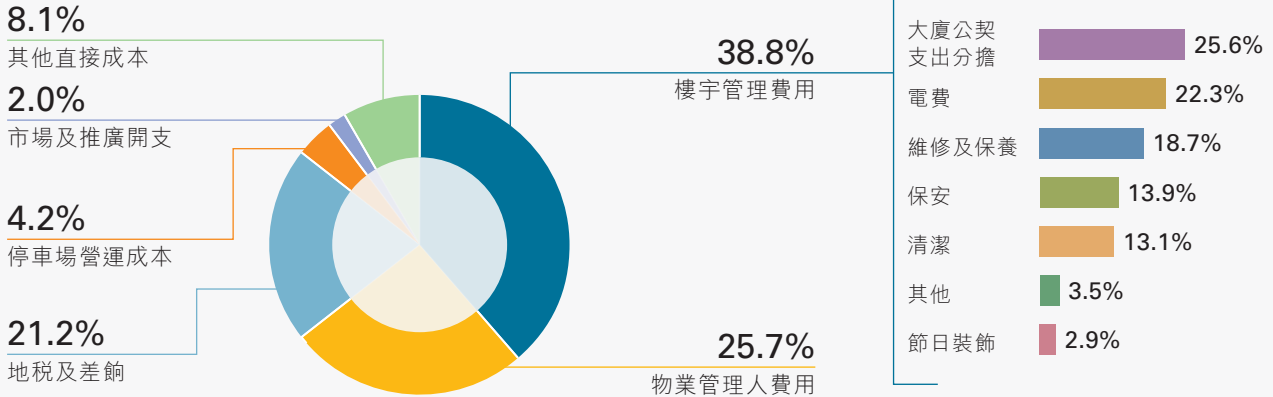


構思圖



業務回顧

物業營運開支組成部分



營運數據

於2024年12月31日，陽光房地產基金整體物業組合的租用率為91.3%（2023年6月30日：93.3%），而寫字樓及零售物業組合的相應數字分別為92.0%及90.1%（2023年6月30日：93.1%及93.5%）。寫字樓物業組合錄得的續租率為65%（2022/23年財政年度：74%），而零售物業組合的相應數字則為79%（2022/23年財政年度：79%）。

寫字樓物業組合的平均現行租金於2024年12月31日為每平方呎港幣32.1元，較2023年6月30日下調7.2%，而零售物業組合的數字為每平方呎港幣65.6元，維持不變。寫字樓及零售物業組合分別錄得續租租金負增長4.6%及0.6%，以致整體物業組合的平均續租租金負增長為2.6%。

整體物業組合按可出租面積計算的加權平均租賃年期於2024年12月31日為3.1年。於2025年財政年度將有36.6%寫字樓物業及31.9%零售物業的租約期滿（按可出租面積計算）。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31.6元及每平方呎港幣66.3元。

租戶基礎

陽光房地產基金繼續維持租戶基礎多元化，於2024年12月31日共有851份租約。最大租戶佔報告期間

總收益的7.5%及所租用面積佔2024年12月31日可出租總面積的7.3%，而五大租戶的相應數字則為16.8%及14.2%。

停車場收入

陽光房地產基金於四項物業（即大新金融中心、上水中心、新城一期及西九匯）共有停車位796個，為報告期間的收益作出港幣57.5百萬元的貢獻。

成本控制及資本開支

報告期間的成本對收入比率由2022/23年財政年度的20.3%上升至22.5%，主要由於西九匯的物業營運開支增加、租賃佣金上升，以及基於勞工短缺及自2023年5月起修訂之法定最低工資導致勞工成本上升所致。鑒於工資推動型通脹帶來的成本壓力有增無減，管理人於成本控制方面將維持高度自律，同時實行房地產科技以減省日常營運開支。

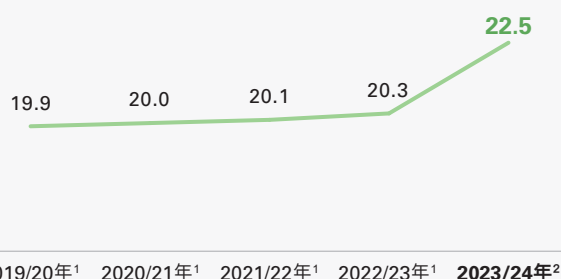
撇除收購物業之成本，報告期間的資本開支為港幣19.3百萬元（2022/23年財政年度：港幣19.6百萬元），於2024年12月31日已訂約之資本承擔則為港幣8.2百萬元。

環境、社會及管治

在2030年可持續發展願景的指引下，以及根據已優化的可持續發展策略架構和第二個為期三年之可持續發展

成本對收入比率

(%)

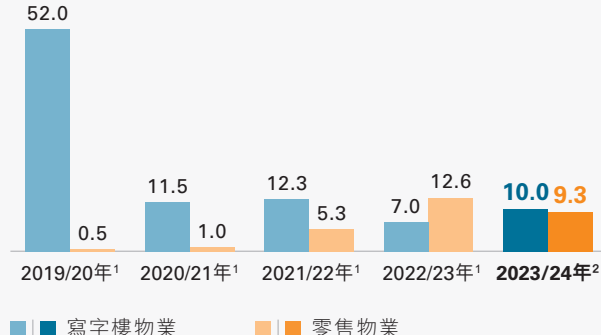


附註：

- 截至6月30日止之財政年度
- 截至2024年12月31日止18個月之財政年度
- 不包括收購物業之成本

資本開支³

(港幣百萬元)



規劃藍圖而實行的政策、實踐和措施，管理人繼續以更全面和對環境負責的方式管理物業組合。於整個報告期間，陽光房地產基金及管理人已遵守所有與環境、社會及管治相關的適用法律及法規，而我們的主要環境、社會及管治舉措如下：

GRESB 評估

我們於GRESB評估中獲得四星評級，此認可彰顯我們對透過將環境、社會及管治的價值融入陽光房地產基金的管理和營運，以推進可持續發展的堅定承諾及能力。

綠色建築認證

繼於2023年4月收購西九匯後，已迅速實施一系列以綠色為重點的優化措施，使該物業在綠建環評既有建築(2.1版)自選評估計劃及室內空氣質素認證計劃中獲得綠色建築認證。我們成功首次涉足LEED 4.1版「運營與維護：既有建築」，Strand 50於2024年12月獲得金評級，進一步展示我們對可持續發展的承諾。該等成就凸顯我們主動積極在整個物業組合中推進可持續發展。

綠色改造和房地產科技

新都城一期的翻新工程於2023年7月完成，通過融入可持續性和共容的設計原則，體現「關懷與保存」的主題。改善工程包括增加兒童友善的洗手間設施、電動汽車充電設施以及優化回收天地。此外，採用環保認證瓷磚

及利用回收物料製作休息區域和藝術作品以強調我們致力於可持續發展。

報告期間，我們繼續利用房地產科技提升可持續發展表現。所有擁有全部權益的寫字樓物業均配備由物聯網技術支援的智慧能源分析儀。

綠色融資

我們致力在融資活動中實踐可持續發展原則，管理人繼續以可持續發展表現掛鈎貸款支持資金需求，於2024年12月31日，該等貸款佔總借貸的比率約為84%。

持份者關係

我們致力為員工維持一種富有支持和參與的文化，通過員工培訓和福利計劃、團隊建設活動和企業社會責任活動培養深厚的聯繫感和積極性。我們亦希望透過租賃策略及資產增值舉措以改善租戶及客戶的體驗及滿意度。我們透過綠色採購系統，在洽商及管理供應商時優先考慮可持續性及創新。

有關環境、社會及管治的詳細資料，請參閱僅以電子形式登載於我們企業網站<http://www.sunlightreit.com/zh-hk/sustainability/sustainabilityreport>的獨立版本可持續發展報告。

財務回顧

財務摘要

(以港幣百萬元列示， 除另有列明外)	截至2024年12月31日止 18個月	截至6月30日止年度			
		2023年	2022年	2021年	2020年
收益	1,236.3	783.3	802.9	799.3	854.6
物業營運開支	278.6	159.3	161.0	159.6	169.9
物業收入淨額	957.7	624.0	641.9	639.7	684.7
成本對收入比率(%)	22.5	20.3	20.1	20.0	19.9
除稅後(虧損)/溢利	(173.0)	(28.4)	102.9	(233.7)	(751.4)
可分派收入	499.7	380.3	431.1	438.3	467.0
每基金單位分派(港仙)	27.4	22.0	25.0	25.6	26.8
派發比率(%)	94.0	97.9	97.4	97.5	95.2

	於2024年12月31日	於6月30日			
		2023年	2022年	2021年	2020年
物業組合估值	17,933.6	18,512.2	18,095.2	18,341.7	18,918.0
總資產	18,515.8	19,217.9	18,960.4	19,199.7	19,674.1
總負債	5,505.7	5,548.7	4,909.0	5,075.4	4,902.9
資產淨值	13,010.1	13,669.2	14,051.4	14,124.3	14,771.2
每基金單位資產淨值(港幣)	7.53	8.06	8.36	8.45	8.89
資產負債比率(%)	27.0	26.1	23.3	23.0	21.6

營運業績

陽光房地產基金於報告期間錄得收益港幣1,236.3百萬元。物業營運開支及物業收入淨額分別為港幣278.6百萬元及港幣957.7百萬元，成本對收入比率為22.5%。

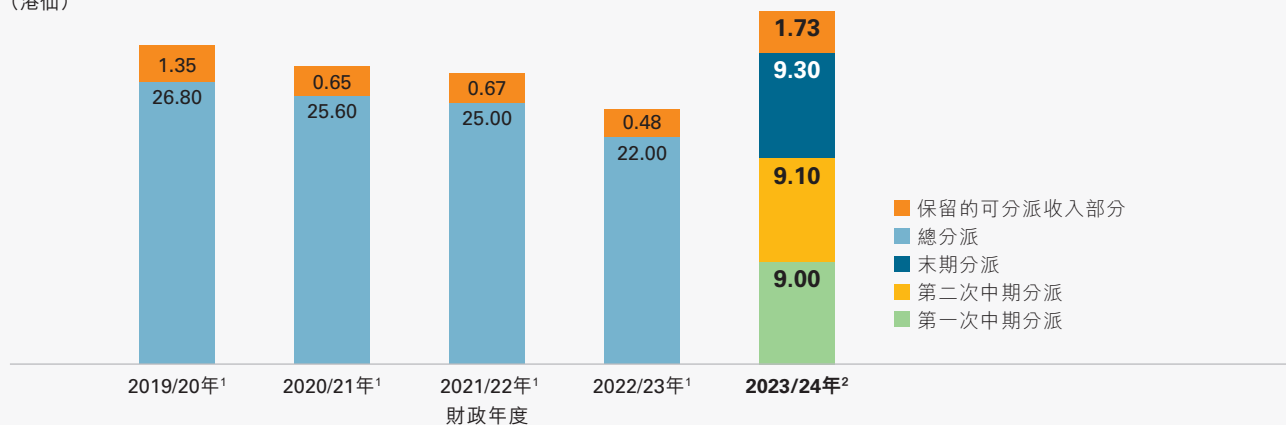
反映持續高企的利率環境，現金利息支出為港幣319.2百萬元。經計入投資物業公允價值減值港幣592.9百萬元，報告期間之除稅後虧損為港幣173.0百萬元。

分派

報告期間之分派總額為港幣469.8百萬元，折換為每基金單位分派27.4港仙，按報告期間最後一個交易日的收市價每基金單位港幣1.86元計算，年度化分派收益率為9.8%。

每基金單位分派概覽

(港仙)



財務狀況

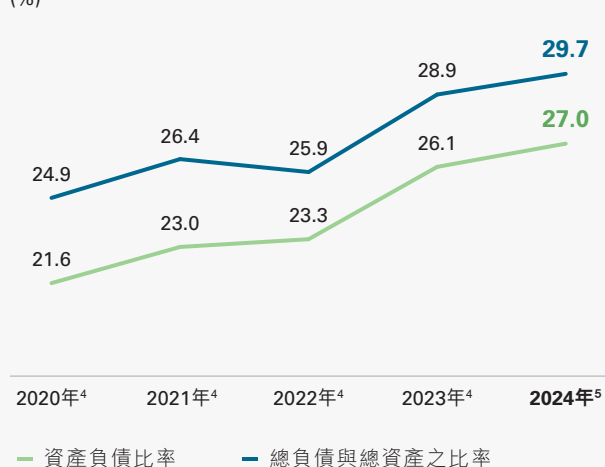
於2024年12月31日，陽光房地產基金物業組合的估值為港幣17,933.6百萬元，較2023年6月30日錄得之港幣18,512.2百萬元輕微下降。陽光房地產基金之總資產及資產淨值分別為港幣18,515.8百萬元及港幣13,010.1百萬元，每基金單位資產淨值則為港幣7.53元。

陽光房地產基金的資產負債比率（其定義為總借貸相對於總資產的百分率）為27.0%，而總負債對總資產的比率則為29.7%。

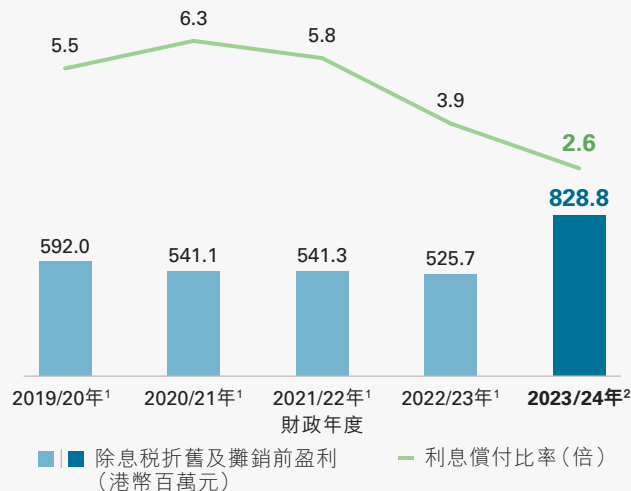
陽光房地產基金之除息稅折舊及攤銷前盈利³為港幣828.8百萬元。報告期間之利息償付比率為2.6倍，相對於上一財政年度的3.9倍。

資產負債比率及總負債與總資產之比率

(%)



除息稅折舊及攤銷前盈利及利息償付比率



附註：

- 截至6月30日止之財政年度
- 截至2024年12月31日止18個月之財政年度
- 除息稅折舊及攤銷前盈利為未計及投資物業公允價值變動、利息支出、稅項、折舊及攤銷前的盈利淨額
- 於6月30日
- 於12月31日

財務回顧

銀行借款之息差

0.81%

每年(未計香港銀行同業拆息)



固定利率借貸之加權平均 年利率

3.17%

(包括貸款之息差，如適用)



加權平均融資成本

4.2%

(2022/23年
財政年度：
2.9%)



資本及利率管理

報告期間，管理人將出售新都城一期若干停車位所得之款項港幣20百萬元，用於提早償還部分定期貸款。因此，陽光房地產基金之總借貸於2024年12月31日為港幣4,993百萬元，包括有抵押貸款港幣1,300百萬元及無抵押借貸港幣3,693百萬元，加權債務年期為1.4年。可持續發展表現掛鈎貸款佔總借貸的比率則約為84%。

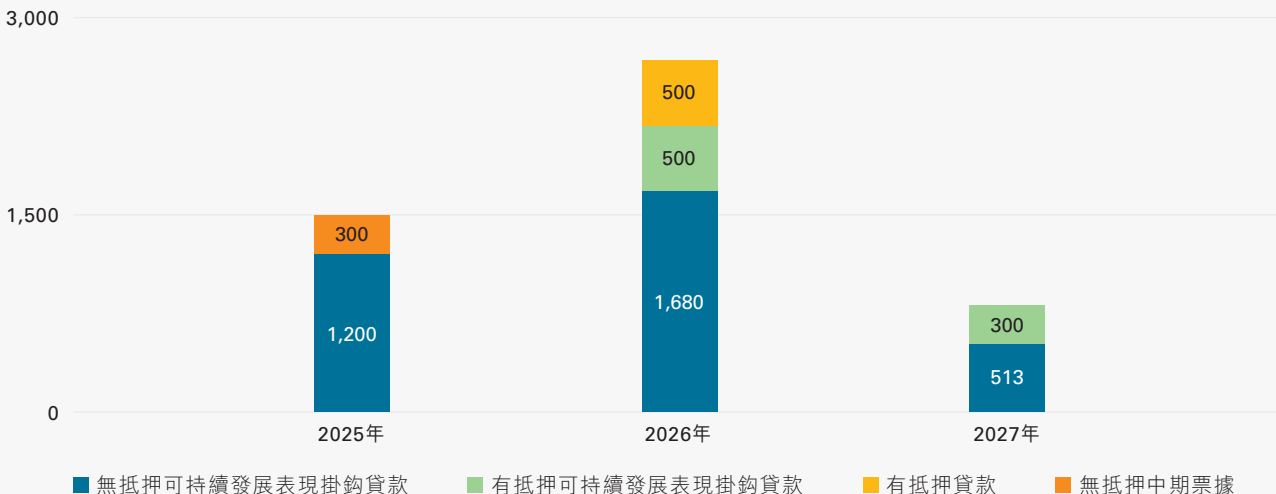
管理人於回顧期間把握利率掉期定價的波動性，訂立多項利率掉期，總名義金額為港幣1,100百萬元，因而提升陽光房地產基金於2024年12月31日的固定利率借貸比例至50.3%。報告期間結束後，額外訂立了一項名義金額為港幣100百萬元之利率掉期，為期3年。

固定利率借貸之加權平均年利率為3.17%，浮動利率部分則按香港銀行同業拆息加年利率0.81%之混合息差計息。報告期間之加權平均融資成本為4.2%，相對上一財政年度所錄得之2.9%。

總借貸之到期狀況

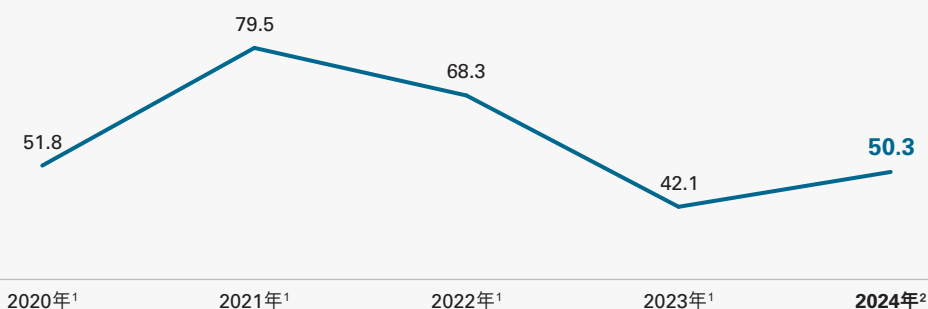
(於2024年12月31日)

港幣百萬元



固定利率借貸佔總借貸之百分率

(%)



流動資金管理及貨幣風險

管理人可以銀行定期存款及投資於相關投資³之形式存放資金，其整體到期狀況須配合預期資金所需。於2024年12月31日，陽光房地產基金的現金及銀行結餘總額為港幣407.3百萬元，以及持有賬面值合共港幣73.6百萬元之相關投資組合。基金亦擁有循環信貸安排港幣300百萬元，於報告期間結束時尚未提取。經考慮從其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：

1. 於6月30日
2. 於12月31日
3. 具房地產投資信託基金守則第7.2B條之定義

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，78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。彼作為一名專業會計師，乃企業風險管理的堅定倡導者及實踐者，尤其在金融服務業及房地產業的財務風險管理方面擁有廣泛的經驗。



吳兆基先生

行政總裁兼執行董事

吳先生，61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35年經驗。

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，72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40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，75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。

關先生為永嘉集團控股有限公司、綠地香港控股有限公司、長江生命科技集團有限公司以及港燈電力投資管理人有限公司(為港燈電力投資之受託人-經理)與港燈電力投資有限公司之獨立非執行董事，上述均為聯交所主板上市之公司/信託。關先生以往曾擔任China Properties Group Limited(已於聯交所除牌)之非執行董事以及北京能源國際控股有限公司(聯交所上市公司)之獨立非執行董事。

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，68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執行委員及太平紳士。

謝博士曾擔任共享集團有限公司(已於聯交所除牌)之獨立非執行董事；彼以往亦曾任中國寶沙發展控股有限公司及永利地產發展有限公司之獨立非執行董事，兩者均為聯交所主板上市之公司。

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



郭淳浩先生
獨立非執行董事

郭先生，61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、綠地香港控股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。



徐閔女士

獨立非執行董事

徐女士，57歲，自2022年起出任管理人之獨立非執行董事。彼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。徐女士為華南城控股有限公司及漢思集團控股有限公司之獨立非執行董事，兩者均為聯交所主板上市公司。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、大學教育資助委員會委員、創科創投基金諮詢委員會委員及香港中醫藥管理委員會成員。彼曾出任香港存款保障委員會委員及其投資委員會主席，以及數碼港顧問委員會、警察子女教育信託基金投資諮詢委員會和警察教育及福利信託基金投資諮詢委員會之成員。

徐女士持有美國加州大學柏克萊分校工商管理學士學位以及香港中文大學法律博士學位。

董事會及高級管理層

高級管理層



1. 哈億逸先生
2. 潘洪德先生
3. 鍾小樺女士
4. 何菊芳女士
5. 葉美鈴女士
6. 盧玉芳女士
7. 吳兆基先生
8. 沈頌華女士
9. 馮詠恩女士
10. 庾愷善女士
11. 李喬明先生
12. 黃志明先生



吳兆基先生

行政總裁兼執行董事

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30頁「董事會」一節。

盧玉芳女士

首席財務總監

盧女士，59歲，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。彼於加入管理人之前，亦曾在新加坡上市之傳媒公司擔任首席財務主管。

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

黃志明先生

資產管理總監

黃先生，60歲，負責的眾多事項中，包括推動陽光房地產基金物業組合的表現、籌劃及實行資產增值舉措以及為陽光房地產基金物色潛在資產再循環機會。彼亦為若干陽光房地產基金之特定用途公司之董事。

黃先生於租賃及物業管理方面擁有逾30年的經驗。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，黃先生曾於恒基地產及恒隆地產有限公司擔任租賃及物業管理職位。

黃先生持有香港大學工程學士學位及香港公開大學(已易名為香港都會大學)企業管治碩士學位。黃先生持有地產代理(個人)牌照。

沈頌華女士

首席策略官及資產管理聯席主管*

沈女士，47歲，負責的眾多事項中，包括制訂陽光房地產基金之業務策略，確保策略性舉措和主要營運流程得以有效地執行。彼與資產管理總監共同領導資產管理部之運作。

沈女士於房地產方面擁有逾20年經驗，在加入管理人之前，彼曾於上市物業公司及顧問公司擔任租賃及業務發展的職位。

沈女士持有澳洲墨爾本大學規劃及設計學士學位及建築學士學位，以及英國牛津布魯克斯大學房地產投資及財務研究生文憑。彼為英國皇家特許測量師學會之專業會員及綠建專才。

* 於2025年1月1日生效

葉美鈴女士

投資及投資者關係總監

葉女士，43歲，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20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。2010年至2014年期間，彼為中國光大控股有限公司之投資總監。

葉女士持有香港科技大學理學(投資管理學)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。

董事會及高級管理層

哈億逸先生

助理總監 — 人力資源及營運

哈先生，48歲，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年的財務及行政管理經驗。彼於加入管理人之前，曾於2000年至2003年期間擔任恒基地產一間附屬公司之財務及行政主任。

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

馮詠恩女士

內部稽核師

馮女士，46歲，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。

馮女士於財務報表審計及內部審核擁有逾20年經驗。彼於加入管理人之前，曾於2008年至2022年期間任職長江和記實業有限公司之內部稽核經理。馮女士持有香港城市大學工商管理會計與法律學士學位。彼為英國特許公認會計師公會之資深會員及香港華人會計師公會之附屬會員。

庾愷善女士

法規經理

庾女士，42歲，負責的眾多事項中，包括策劃及落實完善的內部監控系統，確保陽光房地產基金及管理人符合所有相關法例、規則及規例之要求。

庾女士在合規、公司秘書、財務和審計方面擁有逾15年經驗。於加入管理人之前，彼為一間曾於香港上市的房地產投資信託基金之管理人的合規經理和公司秘書。庾女士持有香港科技大學環球商業管理及會計的工商管理學士學位。彼為香港會計師公會之會員、特許財務分析師以及香港公司治理公會及特許公司治理公會之會員。

鍾小樺女士

公司秘書

鍾女士，58歲，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30年經驗，彼於加入管理人之前，為一間曾於聯交所主板上市公司之助理公司秘書。

鍾女士持有香港城市大學會計學文學士學位。彼為香港公司治理公會及特許公司治理公會之會員。

李喬明先生
總經理

李先生，59歲，負責制訂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，60歲，與總經理合作監督物業管理人的樓宇運作。

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

潘先生持有英國雷丁大學建築及房地產工商管理碩士學位、香港大學文學士學位及香港大學專業進修學院地產行政專業文憑。彼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。潘先生亦持有地產代理(個人)牌照及物業管理人(第1級)牌照。

何菊芳女士
副總經理 — 租賃

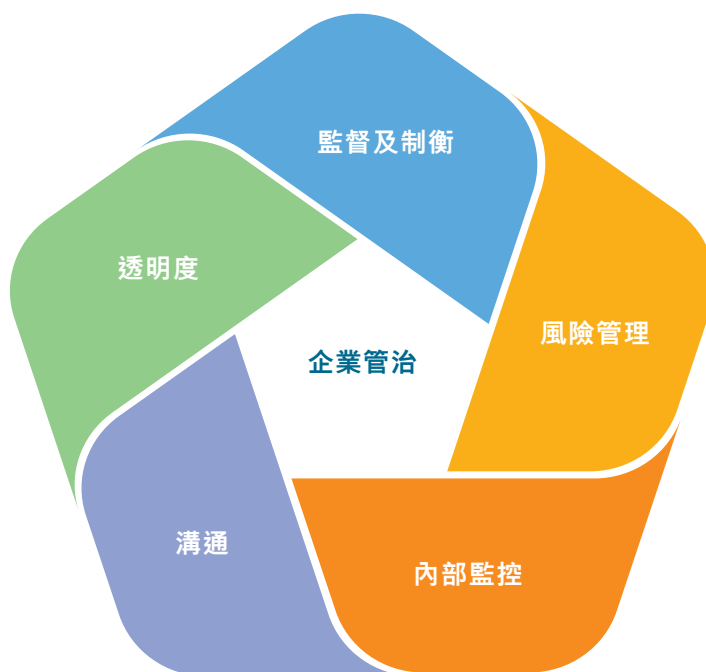
何女士，57歲，協助總經理監察物業管理人的市場推廣及租賃管理等職能。

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)研究文憑及香港大學專業進修學院物業發展文憑。何女士持有地產代理(個人)牌照。

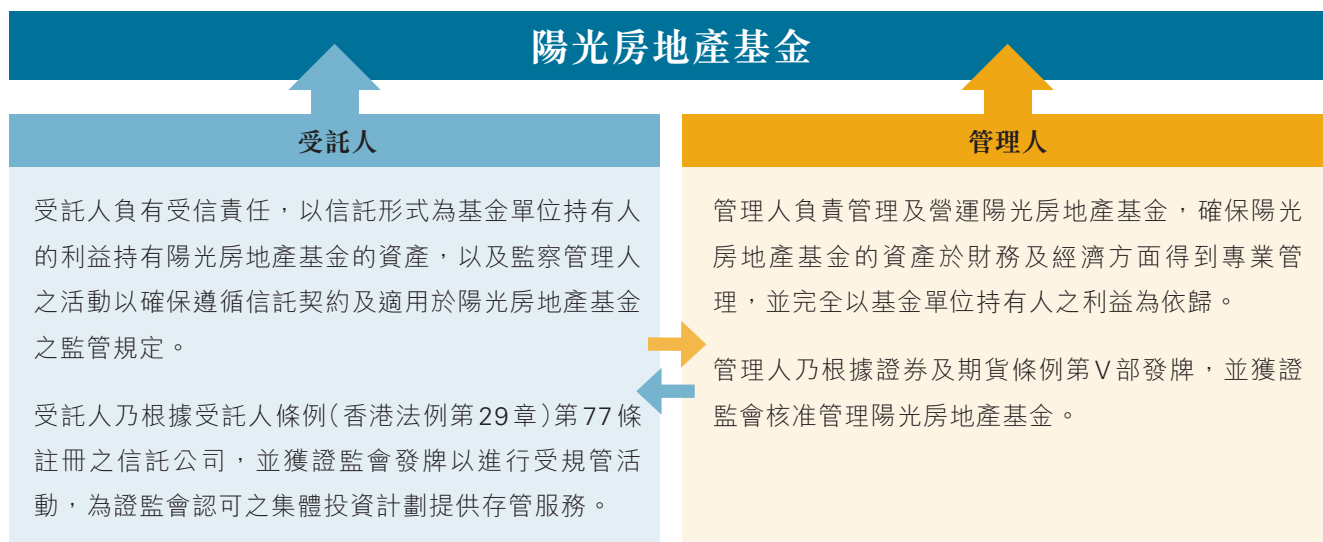
企業管治報告

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：



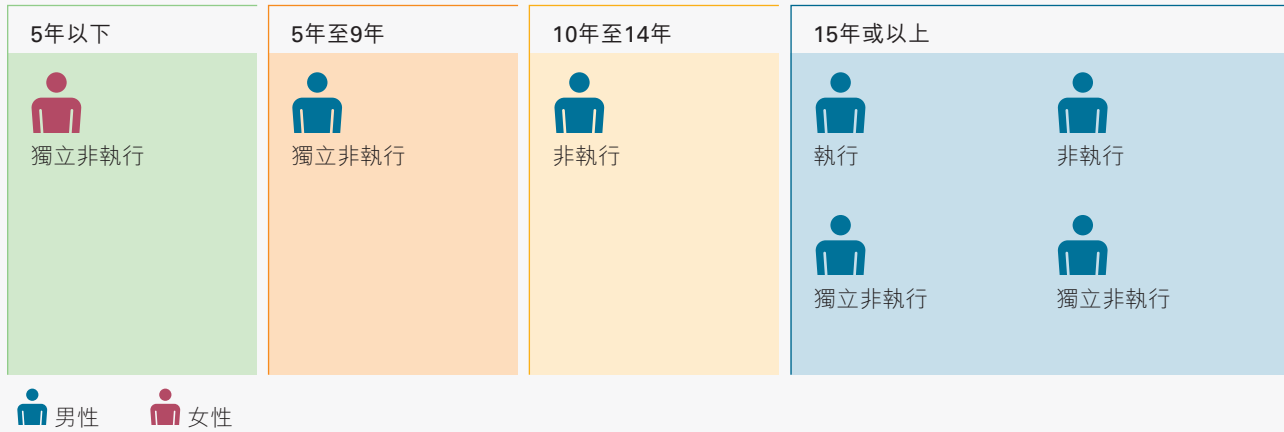
領導

- 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**」)作出有效貢獻及交流。
- 董事會與董事會的相關指定委員會監督管理人的企業管治政策，包括：
 - (i) 檢討及監察遵守法律及監管規定之政策及常規，管理人之合規手冊及行為守則；
 - (ii) 檢討及監察陽光房地產基金遵守上市規則附錄C1企業管治守則(「**企業管治守則**」)的情況及於企業管治報告內的披露；
 - (iii) 制訂及檢討企業管治政策及常規；及
 - (iv) 檢討及監察董事及高級管理層的培訓及持續專業發展。

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」）。

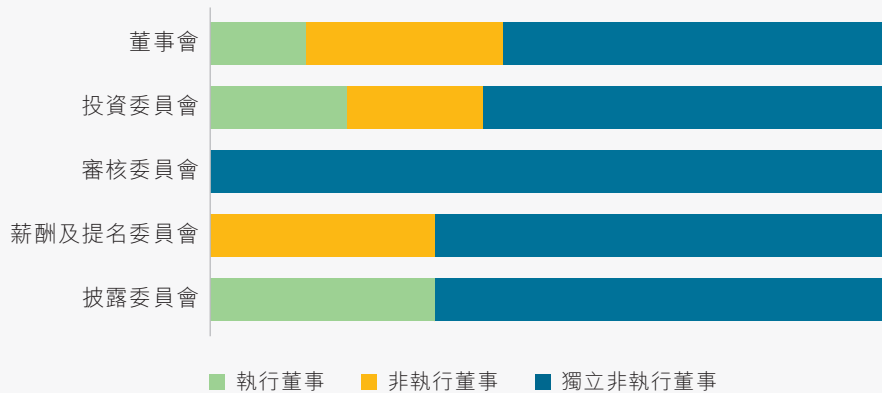
董事職銜及服務年資



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）。各董事委員會均有清晰的職權範圍，以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。

董事及董事委員會的獨立性比重



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列明達致董事會多元化的方針。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。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，向董事會就其組成之變動提出建議，以確保董事會維持平衡及多元化。
- 陽光房地產基金已遵守上市規則之性別多元化規定。與此同時，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：



董事之提名及委任

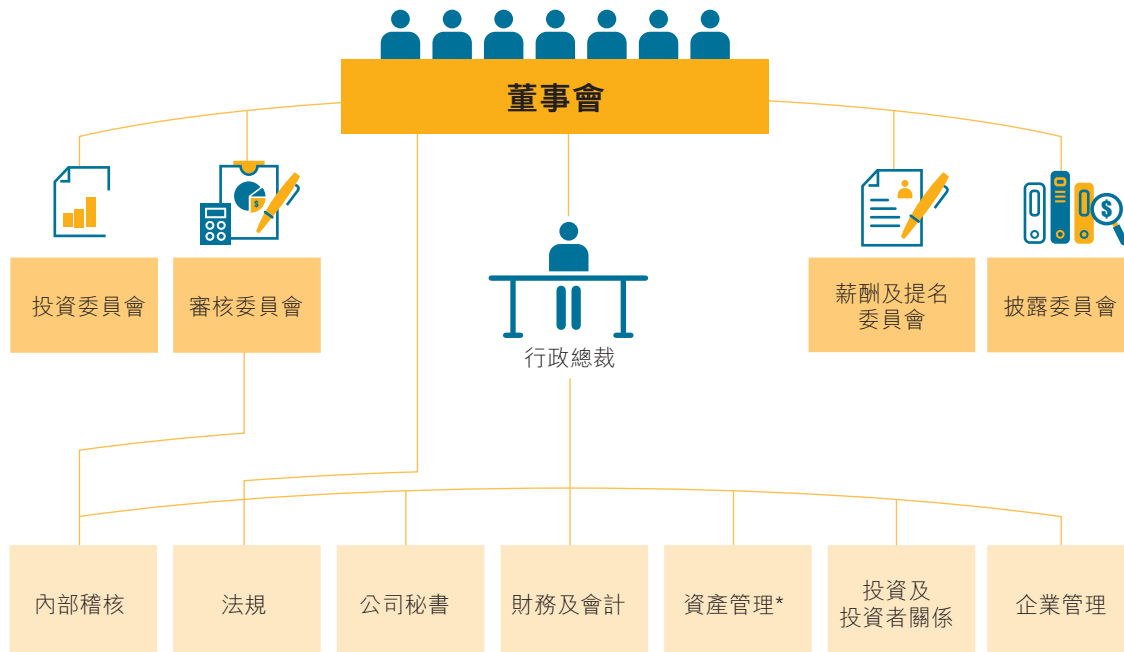
- 管理人之提名政策列出用作評核及甄選董事候選人之委任及重新委任的準則，包括但不限於(i)相關資歷及經驗；(ii)妥善、誠實及公平地履行職責的能力；(iii)聲譽、品格、可靠性及誠信；(iv)投入足夠時間予董事會的承諾；以及(v)候選人能為董事會帶來的潛在貢獻及其他特質。薪酬及提名委員會(如有需要)可委聘外部顧問以協助招聘程序。
- 兩位非執行董事及2022年委任的獨立非執行董事並沒有指定任期，而其他獨立非執行董事的現行任期則為三年。
- 所有董事須於每屆管理人的股東週年大會上退任，惟可根據管理人的公司章程具資格獲重選。連續服務超過九年之獨立非執行董事之再度委任須由基金單位持有人以獨立普通決議案批准。

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管理團隊。

管理

- 管理團隊在行政總裁的領導下執行董事會制訂的策略及目標。
- 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)。除各部門之間的恒常溝通外，亦定期舉行管理層會議，旨在監督業務運作及促進策略執行。



* 自2025年1月1日起，沈頌華女士獲委任為管理人之首席策略官及資產管理聯席主管。

企業文化

董事會負責訂立陽光房地產基金的企業文化，並在監察及評估企業文化方面擔任關鍵角色。企業文化委員會已成立，就企業文化進行審閱，確保與陽光房地產基金的業務策略及管理架構保持一致。此外，企業文化委員會負責制訂行動計劃以宣揚企業價值觀，提供培訓及組織員工參與活動。

根據一項於2024年10月進行有關企業文化的員工調查，企業文化委員會已建議及獲董事會批准優化陽光房地產基金的企業文化之四大核心價值如下：

誠信

- 我們立志成為一個負責任及可信賴之管理人/業主，並致力維護高水平之誠信，以誠實、公平和具透明度的方式經營我們的業務。
- 我們已建立職責分工恰當的管理架構，以確保有效的監控及合規。
- 我們推動團隊合作及協作以促進信任和問責。
- 我們已制訂政策及指引以處理與道德及專業行為相關的事項。

關懷

- 我們關懷社區，尤其我們經營的所在地區。
- 我們為員工提供安全、互相扶持及緊密聯繫的環境，以培養強烈的歸屬感和認同感。
- 我們希望透過參與各種社區項目和措施，對社會產生積極影響。
- 我們鼓勵定期與持份者溝通以獲取反饋和建議，從而鞏固我們對關懷和協作的承諾。

創新

- 我們擁抱創新以推動成長，並在不斷變化的市場環境中保持競爭力。
- 我們將創意置於策略議程的首位，激勵員工慎思明辨，並為我們的業務提出另類解決方案。
- 我們支持員工參加專業培訓並與同事分享經驗，從而加強我們應對市場變化與波動的適應性和敏睿性。

可持續發展

- 我們不時審閱及優化投資組合和業務策略，為我們的持份者提供長期可持續的利益。
- 我們已建立風險管理架構，具備健全的內部監控系統和詳細的應變計劃，以共同確保我們的業務準備充足，以應對不可預見的干擾並保持營運連續性。
- 透過節約資源並將環保實踐融入我們的日常營運，我們期望改善對環境的影響，並為社會作出積極貢獻。
- 我們致力指導、輔導及培養關鍵人才成為我們未來的領袖。

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。
- 會議之書面通告於恒常董事會會議舉行至少 14 日前發放予各董事。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，就需作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。已制訂一項確保董事會取得獨立觀點機制之政策，以確保董事會取得獨立觀點及意見，其中包括獨立非執行董事之獨立性評估以及主席與獨立非執行董事間的年度會議。
- 董事會及董事委員會之主要職責及於報告期間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
- 考慮及向基金單位持有人建議重新委任獨立非執行董事
- 考慮及批准陽光房地產基金之信貸融資
- 檢視陽光房地產基金之內部監控系統
- 批准合規手冊之修訂
- 考慮及向受託人建議委聘陽光房地產基金的新總估值師
- 考慮及批准陽光房地產基金之財政年度結算日由 6 月 30 日更改為 12 月 31 日（「更改財政年度結算日」）及於信託契約作出之相應修訂
- 檢視及考慮若干持續關連交易及該等交易截至 2024 年 12 月 31 日止六個月及截至 2026 年 12 月 31 日止兩個財政年度各自之上限金額，並提供對該等交易的觀點以及（如適用）就批准該等交易向基金單位持有人推薦建議
- 考慮及批准建議之出售
- 檢視陽光房地產基金之投資者關係活動
- 批准就應變計劃作出之建議修訂
- 批准採納政策及指引



投資委員會

職責：

- 監督陽光房地產基金之投資及財務事宜
- 審視投資策略及建議以及有關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：

- 檢視及考慮陽光房地產基金之財務業績、主要營運數據、營運方案及預算，並就分派、預算以及資本開支向董事會作出建議
- 檢視陽光房地產基金之投資策略
- 檢視及評估陽光房地產基金之投資及財務相關的風險
- 審閱及評估建議出售並向董事會作出建議



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職能的成效
- 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
- 檢視並就相關政策及指引之修訂向董事會作出建議
- 檢視並就應變計劃之修訂向董事會作出建議
- 檢視及考慮風險管理及內部監控系統之成效
- 審視陽光房地產基金進行之關連人士交易，以確保符合房地產基金守則，上市規則及證監會授出之豁免的規定
- 檢討會計、財務匯報及內部審核職能方面的資源、員工資歷及經驗，以及員工所接受培訓課程及有關預算的足夠性



薪酬及提名委員會

職責：

- 監督及制訂管理人之整體人力資源策略及政策，包括董事及高級管理層之繼任安排、薪酬及聘任之條款和條件
- 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
- 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(包括執行董事及高級管理層之薪酬待遇)
- 考慮並向董事會建議重新委任獨立非執行董事
- 考慮及批准員工發展培訓課程之預算
- 考慮及批准行政培訓課程之預算
- 考慮並向董事會建議相關政策及指引



披露委員會

職責：

- 審閱發佈予基金單位持有人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管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之相關事宜

履行之工作：

- 審閱陽光房地產基金之公佈、新聞稿、中期報告及年報，以及其他發佈予基金單位持有人或投資者之公司通訊
- 審閱向相關監管機構作出之公開法定申報
- 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之可持續發展表現(包括可持續發展報告)，並向董事會作出建議
- 檢討陽光房地產基金與環境、社會及管治表現和匯報相關的資源、員工資歷及經驗，以及員工所接受培訓課程及有關預算的足夠性

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報告期間參與會議及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	基金單位 持有人 週年大會	基金單位 持有人 特別大會	
歐肇基先生 (主席兼非執行董事)	8/8	6/6		4/4		2/2	1/1	✓
吳兆基先生 (行政總裁兼執行董事)	8/8	6/6			3/3	2/2	1/1	✓
郭炳濠先生 (非執行董事)	8/8					2/2	1/1	✓
關啟昌先生 (獨立非執行董事)	8/8		6/6	4/4	3/3	2/2	1/1	✓
謝國生博士 (獨立非執行董事)	8/8	6/6	6/6		3/3	2/2	1/1	✓
郭淳浩先生 (獨立非執行董事)	8/8	6/6	6/6	4/4		2/2	1/1	✓
徐閔女士 (獨立非執行董事)	8/8	6/6	6/6			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

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。

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：

- 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，同時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管控及效率。
- 保障陽光房地產基金及管理人之資產、聲譽及價值。
- 識別主要風險指標，就新出現的風險及/或上升中的風險水平作出預警訊號，兩者中任何一項均或會阻礙陽光房地產基金實現其策略目標及目的。

方法及責任

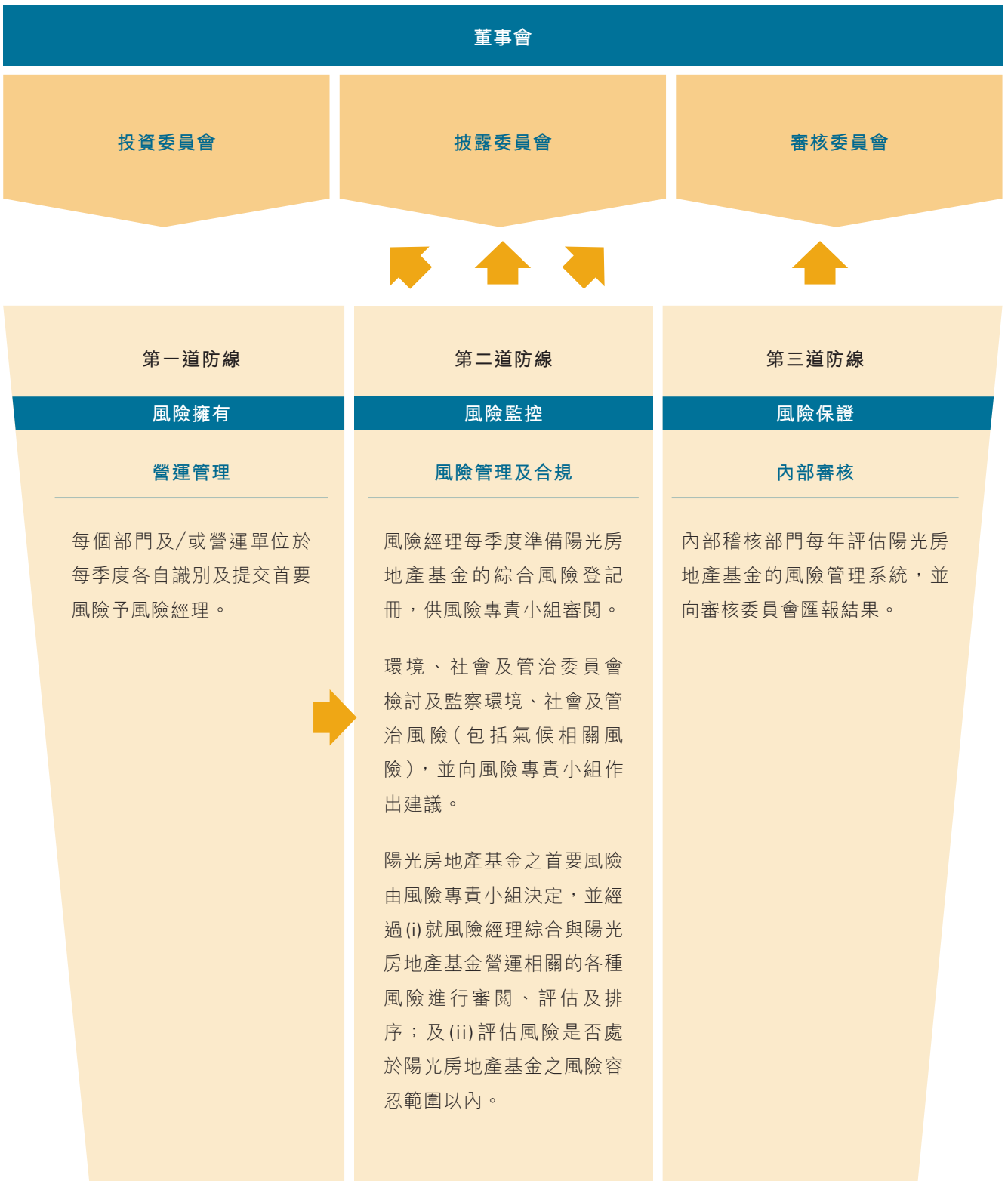
為達致一致及全面的風險管理，管理人採納一種混合方式，將風險管理架構應用於包括日常業務活動至董事會層面的策略性規劃過程。風險程序包括整理及評估風險擁有者由下而上的意見及經行政總裁及由部門及/或營運單位主管(不包括內部稽核師)組成的風險負責人透過由上而下的意見所作的改進及調整。風險專責小組^{附註}大約每季開會，以檢討陽光房地產基金之主要風險，並決定建議之風險控制是否恰當及足夠。此外，於所有風險負責人均出席之年度風險專責小組會議上，亦會討論策略性風險、欺詐風險及環境、社會及管治風險。

風險管理由董事會作最終承擔，並須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。

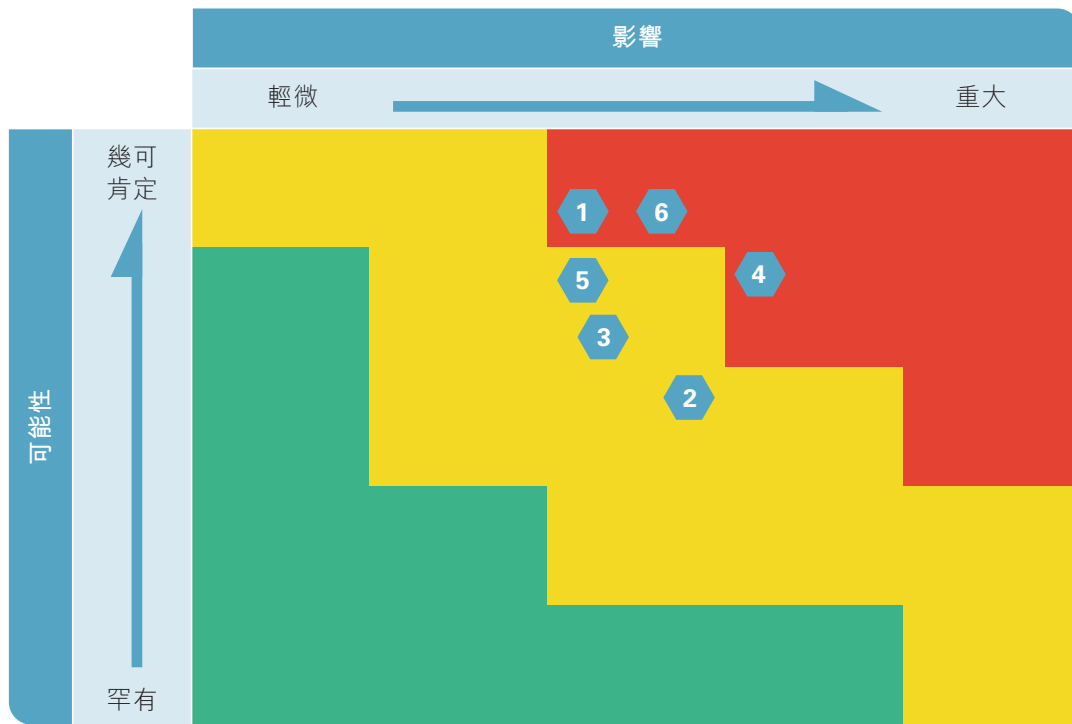
陽光房地產基金之風險管理架構可參考第49頁所概述及描繪之「三道防線」框架。

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/或營運單位之輪任成員組成。

風險管治架構及過程



於2024年12月31日之風險熱力圖



以上之風險熱力圖按照可能性及影響展示陽光房地產基金於2024年12月31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。

根據環境、社會及管治委員會的建議，風險專責小組已檢視了於報告期間氣候相關風險的關聯性及重大性，並認為氣候相關風險對陽光房地產基金是有關聯但不重大。

陽光房地產基金於2024年12月31日之首要風險之概述

根據風險專責小組之建議，董事會已批准陽光房地產基金截至2024年12月31日的首要風險，詳情如下。

風險編號	描述	性質	主要監控
1	香港甲級寫字樓市場的高空置率及租金壓力	財務及營運	<ul style="list-style-type: none"> 於有需要時向租戶提供靈活的租賃條款及向租賃代理提供更具競爭力的佣金 及早與現有租戶進行商討 優化業主提供的設施並引入更多房地產科技措施以吸引潛在租客
2	網絡安全及其他資訊科技風險	營運	<ul style="list-style-type: none"> 實行有效的系統防護措施及備份機制以確保數據完整性及安全性 進行恆常培訓課程及定期進行安全練習以提高員工對網絡威脅的認識和應對能力 備有全面的資訊科技災難復原計劃以確保倘若在不可預見的事故時可保持業務連續性
3	樓宇設施/系統老化	營運	<ul style="list-style-type: none"> 為物業設施進行定期檢查及加強預防性維修 投放更多資源於老化物業以減少設施故障率 探索使用房地產科技以實現更有效率和效益的物業管理
4	高利率對每基金單位分派及利息償付造成負面影響	財務及投資	<ul style="list-style-type: none"> 對利率波動進行敏感性分析 探索較低息差之另類信貸融資機會 維持適當的借貸對沖水平 如有盈餘資金，減低借貸水平
5	勞動力和維修成本上升	營運	<ul style="list-style-type: none"> 實施節能措施及使用更多房地產科技 採取中央或大量採購安排以節省成本
6 新	零售市場受本地消費模式的結構性變化影響	財務及營運	<ul style="list-style-type: none"> 為租戶提供靈活的租賃條款 為潛在租戶提供期間限定店鋪的機會，以提升購物商場的多元化及吸引力

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跟進審閱，以及程序效率之檢討。內部稽核部門在需要時亦會進行特別審計及欺詐調查(如有)。

涵蓋主要審閱結果、改善建議及實行狀況的摘要報告按季度呈交予審核委員會。

內部監控系統

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

監控環境

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

風險評估

- 已制訂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48頁至51頁之「風險管理」。
- 已建立欺詐風險登記冊以識別特定的欺詐計劃及風險，同時評估其重要性及相關監控措施以便持續監察。
- 環境、社會及管治風險已納入現時的風險管理架構，並由風險負責人、環境、社會及管治委員會、風險專責小組以及披露委員會定期監察。

監控工作

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

資訊與溝通

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

監察工作

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

風險管理及內部監控系統於報告期間之檢討結果

報告期間，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評估，以及審閱各營運部門呈交之內部監控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、財務匯報及內部審核職能方面的資源充足性，員工資歷及經驗，培訓及預算，並認為於報告期間相關各項屬適當。

利益衝突及業務競爭

為確保有關陽光房地產基金之利益衝突能妥善地管控，管理人已採取(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；

4. 管理人備有利益衝突政策，確保公平及良好的企業管治。員工的任何實際、潛在或認知的利益衝突情況得以匯報和監察；
5. 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
6. 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。

管理人認為現有的各種控制措施足以管控上述與恒基地產之利益衝突及保證具備持續履行對陽光房地產基金之職責的能力，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。

管理人確認董事或與該董事有關連的實體於報告期間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

管理人致力提供一個開放及有效之溝通平台，並相信由投資界所取得之回饋對協助董事會制訂陽光房地產基金的策略性方向尤為重要。管理人已制訂投資者關係政策*，就向投資界發放及傳達有關陽光房地產基金信息提供指引，投資者關係團隊亦透過不同的互動方式與基金單位持有人，投資者及分析員聯繫及保持對話。投資者關係部門主管定期就投資者回饋向董事會匯報。



投資界亦歡迎以電郵或郵遞方式直接向管理人垂詢。有關聯絡詳情，請參閱第 145 頁之「公司資料」。

管理人於報告期間對投資者關係政策的實施和有效性作出檢討。根據既有的溝通途徑，管理人認為該政策適當及有效。

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。

報告期間，陽光房地產基金分別於 2023 年 11 月 14 日（「**2023 年週年大會**」）及 2024 年 5 月 29 日（「**2024 年週年大會**」）舉行兩次基金單位持有人週年大會。有關向管理人授出一般授權以代表陽光房地產基金於市場上回購基金單位之普通決議案已分別於 2023 年週年大會及 2024 年週年大會上獲通過。於 2024 年週年大會上，重新委任關啟昌先生、謝國生博士及郭淳浩先生為獨立非執行董事之獨立決議案亦已獲通過。此外，陽光房地產基金於 2024 年 5 月 29 日（於 2024 年週年大會結束後）舉行基金單位持有人特別大會，一項有關截至 2026 年 12 月 31 日止兩年半財政年度之若干持續關連人士交易及該等交易之上限金額之普通決議案於該大會上獲基金單位持有人通過。

* 前稱「基金單位持有人溝通政策」

基金單位持有人的權利

根據信託契約，各大會通告須於有關大會召開至少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信用之原則作出酌情決定，容許純粹有關程序或行政事宜之決議案以舉手方式表決的情況除外。大會之投票表決結果須以公佈方式刊發，並刊載於陽光房地產基金及聯交所之網站。

根據信託契約，不少於兩名基金單位持有人(登記為合共持有不少於10%當時之已發行之基金單位)可以書面要求管理人召開基金單位持有人大會。基金單位持有人如欲向管理人提出任何該等要求，管理人的聯絡詳情可參閱第145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。

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。

更改財政年度結算日及修訂信託契約

分別於2023年12月5日及於2024年2月7日，管理人宣佈更改財政年度結算日和管理人及受託人於信託契約作出必要的修訂，致使更改財政年度結算日生效。因此，陽光房地產基金之財政年度結算日已由6月30日更改為12月31日。進一步詳情請參閱相關公佈。

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2025年3月26日(星期三)及2025年4月1日(星期二)。基金單位的過戶登記將於2025年3月28日(星期五)至2025年4月1日(星期二)(包括首尾兩天)暫停，期間將不會辦理基金單位過戶登記手續。為符合收取末期分派的資格，所有過戶文件連同相關基金單位證書須於2025年3月27日(星期四)下午4時30分前送抵陽光房地產基金之基金單位過戶處——卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以辦理過戶登記手續。末期分派之款項將於2025年4月11日(星期五)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144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%。

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

管理人致力達到員工性別多元化。於2024年12月31日，管理人及物業管理人之全體員工中，50%為男性及50%為女性。

管理人認為現時管理人及物業管理人之員工(包括高級管理層)之性別多元水平已達致平衡之目標。

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。

合規手冊已於報告期間作出修訂以主要反映更改財政年度結算日。

報告期間，管理人已於重大方面遵守合規手冊內之條文。此外，管理人及陽光房地產基金亦已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C3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。

回購、出售或贖回基金單位

管理人進行基金單位回購乃相信回購可改善每基金單位淨資產值及/或每基金單位分派，並於對陽光房地產基金及基金單位持有人整體有利時進行。

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，於報告期間代表陽光房地產基金在聯交所回購合共2,000,000個基金單位，總代價約為港幣3.5百萬元（不包括回購之費用）。回購之基金單位已於報告期間結束前悉數註銷。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		已付之 總代價* (港幣千元)
		最高 (港幣)	最低 (港幣)	
2023年11月	1,000,000	2.05	2.02	2,035
2024年4月	1,000,000	1.55	1.48	1,510
總計	2,000,000			3,545

* 不包括回購之費用

除上文所披露者外，於報告期間，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。

已向所有董事及管理人作出特定查詢，彼等均確認其於報告期間一直遵守買賣守則所規定之標準。

董事資料之變更

自刊發截至2024年6月30日止12個月之第二份中期報告之後，管理人獲悉以下董事資料之變更：

- 徐閔女士獲委任為漢思集團控股有限公司（前稱漢思能源有限公司）之獨立非執行董事，於2024年10月31日生效；及
- 郭淳浩先生獲委任為綠地香港控股有限公司之獨立非執行董事，於2024年11月6日生效。

除上文所披露者外，管理人並無獲悉任何董事資料之變更。

獨立性之確認

報告期間，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書面確認。按照該等確認，管理人認為各獨立非執行董事均屬獨立人士。

企業管治報告

相關投資

於2024年12月31日，陽光房地產基金之相關投資(定義見房地產基金守則第7.2B條)的全面投資組合載列如下：

金融工具 ¹ 及發行機構	主要上市	貨幣	總成本 (港幣千元)	按市價計值 (港幣千元)	佔陽光房地產 基金資產總值 之百分率 ^{2,3}	信貸評級
CATHAY 4 ⁷ / ₈ 08/17/26 Cathay Pacific MTN Financing (HK) Limited	聯交所	美元	11,672	11,607	0.063	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	1,371	0.007	不適用
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	1,029	0.006	不適用 ⁴
GEELZ 3 03/05/25 Geely Finance (Hong Kong) Limited	新加坡交易所	美元	15,373	15,446	0.084	標準普爾BBB-
PANVA 4 04/26/27 港華燃氣(融資) 有限公司	聯交所	美元	4,623	4,537	0.025	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	10,123	0.055	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	28,273	0.154	穆迪Baa2
總計			96,617⁵	72,386	0.394	

於2024年12月31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3.2%。

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2024年12月31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第96頁及第99頁。
- 穆迪已撤銷該金融工具之評級，由2024年7月10日生效。
- 報告期間已作出信貸虧損撥備港幣6.3百萬元。

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%。

報告期間，於2023年10月、2024年4月及2024年10月發行予管理人合共33,672,506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。

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2024年12月31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 ^{附註}
1 – 10,000	2,231	3,571,205	0.20
10,001 – 100,000	269	10,142,795	0.59
100,001 – 1,000,000	63	16,675,092	0.97
1,000,001或以上	10	1,696,318,571	98.24

於2024年12月31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1,296,820,452個基金單位(佔已發行基金單位約75.1%^{附註})。

除於本年報「權益披露」部分所披露者外，於2024年12月31日並無其他高級管理層之成員持有基金單位。

除上文所述外，於報告期間概無發行其他新基金單位。

公眾持有基金單位數量

根據公開資料及就管理人所知，陽光房地產基金於2025年3月11日(全期業績公佈日期)之已發行基金單位中有45.5%屬公眾持有，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報告期間綜合財務報表之責任。

核數師酬金

報告期間，應付予核數師之審核和審核相關服務費為港幣2,273,000元。應付予核數師之非審核服務費為港幣1,074,000元，主要為審閱陽光房地產基金兩份中期財務報表。

附註：百分率乃按於2024年12月31日已發行之1,726,707,663個基金單位總數計算。

企業管治報告

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，所有上述開支統稱為「宣傳開支」。

報告期間之宣傳開支為港幣1,548,000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。

報告期間之五大地產代理及承包商

地產代理及承包商	服務性質	佣金及合約價值 ¹ (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 ²	物業管理、租賃及市場推廣之服務	71,570	34.2
恒益物業管理有限公司 ²	樓宇管理及許可使用費	16,310	7.8
嘉捷香港有限公司	保安服務	8,940	4.3
毅力清潔服務有限公司	清潔服務	8,272	3.9
第一太平戴維斯物業管理有限公司	樓宇管理	7,652	3.7
總計		112,744	53.9

附註：

1. 佣金及合約價值包括提供具資本性之項目或服務。
2. 恒基地產之全資附屬公司，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。

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)於報告期間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

於2024年12月31日，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22.09%，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(定義如下))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日及2024年4月30日訂立，分別自2021年7月1日起至2024年6月30日止為期三年及自2024年7月1日起至2026年12月31日止為期兩年半：

- (i) 管理人與恒基地產訂立的日期為2021年3月31日之總租賃協議及日期為2024年4月30日之續訂總租賃協議(統稱為「**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列明詳細條款(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(作為新都城一期商業發展項目之擁有人(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、三期商業發展項目之擁有人(為恒基地產集團全資擁有)的代理人)，就該等擁有人為新都城一、二及三期購物商場之顧客提供免費泊車的費用及成本分攤訂立的日期為2021年3月31日之共同合作泊車協議及日期為2024年4月30日之續訂共同合作泊車協議(統稱為「**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。

關連人士交易

- (iii) 管理人與物業管理人訂立的日期為2021年3月31日之物業管理協議之第五份補充協議及日期為2024年4月30日之物業管理協議之第六份補充協議，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日及2024年4月30日之公佈之定義)下之委任期分別至2024年6月30日及至2026年12月31日。

根據物業管理協議，就物業管理服務及租賃管理服務之費用不得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日期為2021年3月31日之總服務協議及日期為2024年4月30日之續訂總服務協議(統稱為「**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	
3. 耀星華庭物業	2001年12月15日	恒益物業管理有限公司(「恒益」)	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	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。
5. 雲山大廈物業	1999年7月3日	恒益	旺信發展有限公司	
6. 偉程商業大廈物業	1998年6月22日	恒益	盈福發展有限公司	最初任期由發出佔用許可證日期(即2000年1月3日)起計為期兩年。 ²
7. 新輝商業中心物業	1998年6月22日	恒益	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	Tinselle Investment Limited	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。 ³
9. 百利商業中心物業	1982年11月8日	恒益	新萬發展有限公司	

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。
- 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，故集團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。

關連人士交易

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。

根據房地產基金守則，總服務協議、物業管理協議(經修訂及補充)及關連公契項下擬進行的交易及其各自於截至2024年6月30日止三年及截至2026年12月31日止兩年半之上限金額須取得獨立基金單位持有人批准。該等批准已分別於2021年5月5日及2024年5月29日召開之陽光房地產基金基金單位持有人特別大會上取得。

陽光房地產基金於截至2024年6月30日止12個月及截至2024年12月31日止6個月於前述所列協議項下之交易之收入與開支概述如下：

持續關連人士交易	截至2024年12月31日止6個月		截至2024年6月30日止12個月	
	收入/(開支) (港幣千元)	上限金額 (港幣千元)	收入/(開支) (港幣千元)	上限金額 (港幣千元)
總租賃協議項下之租賃交易	5,041	9,680	11,075	21,239
共同合作泊車協議項下之共同合作泊車安排	1,881	2,084	3,726	4,720
物業管理：				
i) 物業管理協議項下之交易	(25,385)	(33,530)	(46,185)	(68,820)
ii) 總服務協議項下之服務交易	(216)	(1,500)	-	(8,610)
iii) 關連公契項下之交易	(8,458)	(10,710)	(14,644)	(19,980)

* 上表所述所有交易金額均在相關期間的相應上限金額以內。

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2024年4月30日之公佈和2021年4月9日及2024年5月7日之通函。

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¹) (統稱為「受託人關連人士」)於報告期間之關連人士交易：

關連人士名稱	關連人士交易之性質	於報告期間之 收入/(開支) (港幣千元)	於2024年12月31日 已收之租賃及其他 按金/(已付按金) (港幣千元)
租賃交易：			
香港上海滙豐銀行有限公司 (「滙豐」)	租賃 ²	15,651	2,918
滙豐	許可使用 ³	504	84
恒生銀行有限公司(「恒生」)	租賃 ⁴	13,047	2,205
一般銀行及金融服務⁵：			
滙豐	銀行存款之已收/應收利息收入及 利率掉期之淨利息收入	22,155	不適用
滙豐	銀行借款之利息支出及抵押受託人費用及 其他銀行手續費	(80,713)	不適用
恒生	銀行借款之利息支出及其他銀行手續費	(24,567)	不適用
易辦事(香港)有限公司	服務費	(92)	(2)
報告期間，與滙豐訂立兩項總名義金額為港幣200百萬元之利率掉期。			

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號舖位及1032-33號舖位之兩項租約，建築面積分別為5,390平方呎及1,171平方呎，由2022年11月4日起至2024年11月3日止，已續期兩年至2026年11月3日。
- 有關上水中心(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，已續期三年至2027年2月16日。
- 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。

報告期間，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135.1百萬元及港幣6.7百萬元。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)(iii)及(v)。

關連人士交易

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」段下所披露報告期間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」，就報告期間披露於上文「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。

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2024年12月31日及2024年6月30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2024年12月31日		於2024年6月30日	
	擁有權益之基金單位數目	所持基金單位權益百分率 ¹	擁有權益之基金單位數目	所持基金單位權益百分率 ¹
管理人 ²	237,599,033	13.760	221,619,673	12.930
歐肇基 ³	2,300,000	0.133	2,300,000	0.134
吳兆基 ⁴	930,000	0.054	930,000	0.054
郭淳浩 ⁵	62,000	0.004	62,000	0.004

附註：

- 百分率乃按於2024年12月31日已發行之1,726,707,663個基金單位總數及於2024年6月30日已發行之1,714,051,303個基金單位總數計算(視情況而定)。
- 報告期間，管理人於2023年10月收取了8,649,800個基金單位，於2024年4月收取了12,366,346個基金單位及於2024年10月收取了12,656,360個基金單位作為支付部分管理人費用，並於報告期間在公開市場增持了8,823,000個基金單位。於報告期間後，管理人於公開市場進一步增持194,000個基金單位，管理人於全期業績公佈日期實益擁有237,793,033個基金單位。
- 歐肇基先生為管理人之主席及非執行董事。
- 吳兆基先生為管理人之行政總裁及執行董事。
- 郭淳浩先生為管理人之獨立非執行董事。

於2024年12月31日，管理人及管理人之董事或其最高行政人員於基金單位並無持有淡倉。

權益披露

主要基金單位持有人所持權益

於2024年12月31日及2024年6月30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2024年12月31日		於2024年6月30日	
	擁有權益之基金單位數目	所持基金單位權益百分率 ¹	擁有權益之基金單位數目	所持基金單位權益百分率 ¹
李兆基 ²	738,104,698	42.75	738,104,698	43.06
Lee Financial (Cayman) Limited ²	374,072,708	21.66	374,072,708	21.82
Leesons (Cayman) Limited ²	374,072,708	21.66	374,072,708	21.82
Leeworld (Cayman) Limited ²	374,072,708	21.66	374,072,708	21.82
Shau Kee Financial Enterprises Limited ²	374,072,708	21.66	374,072,708	21.82
Uplite Limited ²	224,443,625	13.00	224,443,625	13.09
Wintrade Limited ²	149,629,083	8.67	149,629,083	8.73
恒基兆業有限公司 ²	380,118,350	22.01	364,031,990	21.24
恒基地產 ²	380,118,350	22.01	364,031,990	21.24
Hopkins (Cayman) Limited ²	380,118,350	22.01	364,031,990	21.24
Riddick (Cayman) Limited ²	380,118,350	22.01	364,031,990	21.24
Rimmer (Cayman) Limited ²	380,118,350	22.01	364,031,990	21.24
Silchester International Investors LLP ³	185,283,150	10.73	185,283,150	10.81
Silchester International Investors International Value Equity Trust ³	86,232,000	4.99	93,459,690	5.45

附註：

- 百分率乃按於2024年12月31日已發行之1,726,707,663個基金單位總數及於2024年6月30日已發行之1,714,051,303個基金單位總數計算(視情況而定)。
- 於2024年12月31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(「Lee Financial」)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(「Leesons」)及Leeworld (Cayman) Limited(「Leeworld」)作為兩項全權信託各自之受託人持有。因此，Lee Financial、Leesons及Leeworld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(佔已發行基金單位總數約21.66%)。

除上述者外，於2024年12月31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237,599,033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被當作於2024年12月31日各自於合共381,511,350個基金單位中擁有權益(佔已發行基金單位總數約22.09%)。儘管如此，由於自上一次向聯交所申報須披露之權益後彼等再沒有須申報之權益，故於2024年12月31日，於登記冊所記錄，恒基兆業、恒基地產、Hopkins、Riddick及Rimmer各自於380,118,350個基金單位中擁有權益。

於2024年12月31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755,584,058個基金單位中擁有權益(佔已發行基金單位總數約43.76%)。儘管如此，由於自上一次向聯交所申報須披露之權益後彼等再沒有須申報之權益，故於2024年12月31日，於登記冊所記錄，彼於738,104,698個基金單位中擁有權益。

李兆基博士於2025年3月17日辭世，其兒子李家傑博士及李家誠博士將分別繼承Rimmer、Riddick、Hopkins、Leeworld、Leesons及Lee Financial之若干股份。Rimmer及Riddick、Leeworld及Leesons(相應全權信託之相關受託人)持有相應單位信託之單位，惟各自並無享有其信託資產的任何權益之權利，該等信託資產在一般業務過程中由相關受託人獨立持有及毋須諮詢該等受託人的股東，而李家傑博士及李家誠博士各自仍為該等全權信託之酌情受益人之一。

- 於2024年12月31日，根據登記冊，Silchester International Investors LLP(「Silchester LLP」)以其作為投資經理之身份於185,283,150個基金單位中擁有權益，而Silchester International Investors International Value Equity Trust(「Silchester Trust」)實益擁有86,232,000個基金單位。管理人其後獲非正式通知，於2024年12月31日，(i) Silchester LLP於182,454,000個基金單位中擁有權益(佔已發行基金單位總數約10.57%)；及(ii) Silchester Trust實益擁有85,790,000個基金單位(佔已發行基金單位總數約4.97%)，而該等權益已被計入Silchester LLP(以上呈報)之權益內。因此，截至2024年12月31日，Silchester Trust不再是主要單位持有人。

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2024年12月31日，主要基金單位持有人於基金單位並無持有淡倉。

其他關連人士及高級管理層⁴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2024年12月31日所持之基金單位權益如下：

姓名	所持基金單位數目	所持基金單位百分率 ¹
盧玉芳 ²	100,000	0.006
與受託人相關之人士 ³	604,000	0.035

附註：

- 百分率乃按於2024年12月31日已發行之1,726,707,663個基金單位總數計算。
- 由於盧玉芳女士(高級管理層)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(2024年6月30日：100,000個基金單位)。
- 於2024年12月31日，受託人之若干聯繫人(定義見房地產基金守則)為陽光房地產基金之關連人並實益擁有604,000個基金單位(2024年6月30日：608,000個基金單位)。
- 沈頌華女士自2025年1月1日起為管理人之首席策略官及資產管理聯席主管，於2024年12月31日持有40,000個基金單位。

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

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)
香港灣仔皇后大道東248號大新金融中心30樓

2025年2月11日

敬啟者：

陽光房地產基金所持物業組合(「該等物業」)之估值

指示

吾等茲收到恒基陽光資產管理有限公司(作為陽光房地產基金之管理人)(「**管理人**」)之指示，就陽光房地產基金香港的17個物業(「**物業組合**」或「**該等物業**」)進行估值。

吾等確認曾進行外部及內部視察、作出有關查詢及查冊，並蒐集吾等認為必要之進一步資料，以便向管理人提供吾等對該等物業於2024年12月31日(「**估值日**」)之現有狀況及考慮了現時租約下之市場價值之意見，以供會計用途，及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及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(倘適用)的相關規定。

吾等確認並無任何重大關連或參與將導致利益衝突及提供客觀和公正的估值。吾等估值以該等物業100%的租賃權益為基準。

該等物業

- (1) 香港灣仔皇后大道東248號大新金融中心(「**大新金融中心**」)
- (2) 香港上環文咸東街50號Strand 50(「**Strand 50**」)
- (3) 香港九龍旺角彌敦道585號富時中心(「**富時中心**」)
- (4) 香港上環文咸東街135號文咸東街135商業中心多個部分(「**文咸東街135商業中心物業**」)
- (5) 香港中環雲咸街73號雲山大廈多個部分(「**雲山大廈物業**」)
- (6) 香港北角渣華道108號渣華道108號商業中心(「**渣華道108號商業中心**」)
- (7) 香港九龍旺角新填地街576號新輝商業中心多個部分(「**新輝商業中心物業**」)

- (8) 香港九龍油麻地偉晴街77號偉程商業大廈多個部分(「**偉程商業大廈物業**」)
 - (9) 香港上環永樂街235號永樂街235商業中心(「**永樂街235商業中心**」)
 - (10) 香港灣仔駱克道276-278號安隆商業大廈(「**安隆商業大廈**」)
 - (11) 香港九龍旺角彌敦道591號豐怡中心(「**豐怡中心**」)
 - (12) 香港新界西貢將軍澳運亨路1號新都城一期商業發展項目及停車場(「**新都城一期物業**」)
 - (13) 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)及基座及地庫之停車位及(「**上水中心購物商場**」)
 - (14) 香港新界元朗大棠路11號光華廣場多個部分(「**光華廣場物業**」)
 - (15) 香港九龍尖沙咀漆咸道南87-105號百利商業中心地下多間舖位(「**百利商業中心物業**」)
 - (16) 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(「**耀星華庭物業**」)
 - (17) 香港九龍大角咀櫻桃街38號海桃灣之商業項目，包括外牆廣告位1至8號以及17個商業停車位(「**西九匯**」)
- (統稱為「**該等物業**」)

估值基準

於達致吾等對市場價值之意見時，吾等已遵循香港測量師學會所頒佈之《香港測量師學會估值準則》及英國皇家特許測量師學會頒佈的「英國皇家特許測量師學會全球估值標準」，並納入「國際估值準則」。根據上述準則，市場價值之定義如下：

「在進行適當市場推廣後，自願買方及自願賣方雙方按公平基準並在知情、審慎及非強逼的情況下於估值日進行交易的估計資產或負債交易款額。」

市場價值被理解為資產的估算交易價格，並無考慮賣方銷售成本或買方購入成本，亦無就任何一方因交易直接衍生而須繳付的稅項作出調整。

就市場價值的定義而言，為於估值日合理地於市場獲得最佳價格者。市場價值乃賣方於市場上合理地獲得之最高售價及買方於市場上合理地取得之最優惠價格。此估算價值尤其不會考慮因如非典型融資、售後租回安排、由任何與該銷售有關人士所授予之特殊代價或優惠，或只限於特定擁有者或買方之現行價值之任何因素等特殊條款或情況而有所增減之估價。

估值報告

吾等的估值符合香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會估值準則》、英國皇家特許測量師學會頒佈的「英國皇家特許測量師學會全球估值標準」、上市規則第五章及由證監會頒佈之房地產基金守則第6.8條所載的相關規定。

估值方法

吾等之估值意見透過適當之估值方法及吾等之專業判斷而作出。吾等之估值已採用收益法 — 年期及復歸法作為基本方法，並以市場法進行複查。

就採納收益法 — 年期及復歸法，吾等以現行租約年期應收租金淨額資本化為物業組合估值，然後參考續租租金收入之潛在變更。年期及復歸法均按市場資本化比率作資本化，反映投資回報率、通脹之影響以及租金增長之前景（如有）。

就採納市場法，吾等參考市場中最近銷售情況為依據。吾等之估值已就物業組合與比較物業特徵之差異，例如位置、時間、面積、樓層高度、樓齡及其他物業特徵後作出適當調整，以達成吾等對於市場價值之意見。

估值假設及條件

吾等的估值受限於以下假設及條件：

業權文件及產權負擔

吾等已合理審慎調查該等物業的業權，並向土地註冊處進行查冊。然而，吾等並未查證文件原件，以核實所有權或確認任何沒有於吾等接收之副本內出現的修訂。然而，吾等不會就吾等對該等資料的任何詮釋承擔任何責任，因此屬管理人法律顧問的責任範圍。除於估值日另有訂明外，吾等之估值亦假設該等物業並無附帶可影響該等物業之價值之重大產權負擔、限制、業權瑕疵及支出。

出售成本及責任

吾等之報告並無就任何與該等物業有關之抵押、按揭或所欠款項或任何出售時可能招致之費用或稅項作出撥備。

資料來源

吾等在很大程度上依賴管理人所提供之資料，並接納就租約明細表、樓面面積、平面圖、校准建築圖則及所有其他相關事項所給予吾等之意見。吾等並無核實任何資料是否正確，包括管理人、管理人代表或管理人的法律或專業顧問或該等物業的任何佔用人（或表面佔用人）就該等物業向吾等提供的任何資料（包括書面或口頭翻譯），或業權登記冊所載的。吾等假設該等資料均屬完整及正確。

勘察

吾等已對該等物業進行內部及外部考察。除另有說明外，吾等的估值已假設該等物業的外部及內部裝修於估值日均處於理想狀況，且概無僭建或結構上的改動。

識別將予估值的物業

吾等已採取合理謹慎態度及技巧(但對管理人將並無絕對義務)以確保管理人的指示中的物業地址所指的該等物業，為吾等所視察及吾等的估值報告所載的該等物業。倘就該等物業地址或估值範圍中的該等物業產生歧義，則管理人應於指示中或緊隨接獲吾等的報告後提示吾等注意。

物業保險

吾等在進行估值時已假設該等物業在所有方面均可就所有一般風險，包括恐怖襲擊、水災及水位上升，按一般商業可接受保費投保。

面積及樓齡

吾等已按指示依賴所引用資料來源提供的面積。報告中引用之樓面面積按照管理人早前提供之資料計算。否則，尺寸及面積會從平面圖上測量及根據現行香港測量師學會量度作業守則(如適用)計算，並參照所引用資料來源以合理近似值呈列。吾等亦假設吾等獲提供的文件所示地盤面積、樓面面積、量度及尺寸屬正確及僅為近似值。而樓齡僅供指示用途。

結構及設備狀況

吾等並無進行任何結構性調查或建築測量，只作外部考察。在有限的勘察過程中，吾等並無考察難以接近的位置。吾等不能確定該等物業是否並無附帶緊急或重大缺點或失修事項或該等物業建築過程有否使用任何有害材料。吾等之估值乃假設該等物業之狀態均屬滿意，並無包含有害的物質，同時並無任何結構上缺陷、毀壞、侵擾或其他破損，各設備亦運作正常。吾等亦得知該等物業之標準租約訂明業主需有義務處理結構維修，保養業主之固定裝置和配件，以及確保管道均可由租客維修，而該等物業內部維修由租客負責。

土地狀況

吾等已假設並無未發現的不良土地或土壤狀況，且該等物業地盤的承重質素足以支撐其上已建或將建的樓宇；而且有關設施適用於任何現有或未來發展。因此，吾等的估值乃基於不會就此產生額外開支或延誤而編製。

環境事宜

吾等並非環保專家，故吾等並無對地盤或樓宇進行任何確定環境污染是否存在的科學調查，亦無查核公開資料以尋求可能存在潛在污染證據的過往活動。

在並無進行適當調查且並無明顯理由懷疑存在潛在污染的情況下，吾等於編製估值時已假設該等物業未受影響。倘涉嫌或確認存在污染，惟尚未進行充分調查且向吾等提供資料前，估值將有所保留。

估值報告

租約

吾等獲提供租賃詳情並假設該等資料真實及正確。吾等亦假設租戶將繼續佔用租用該等樓宇及遵守租約之條款，直至現行租約屆滿。

遵守相關條例及規例

吾等已假設樓宇已符合所有規劃及建築規例及指引。吾等之估值撇除對該等物業發出之法定通告(如有)，以及該等瑕疵對該等物業價值和安全方面的影響。除另有說明外，吾等進一步假設已取得有關本報告所依據的該等物業用途的一切所需牌照、許可證、證書、同意書、批准及授權。

備註

吾等根據估值日所取得之資料及數據以編製估值。然而，現時市場受眾多政策及規例所影響，環球衝突加劇令房地產市場更加波動。無可否認，除典型市場變動以外，訂定緊急措施、更改按揭要求或國際局勢緊張，將對房地產市場有直接及廣泛影響。故此值得注意的是，估值日之後發生之任何市場波動、政策、地緣政治及社會的改變或其他不能預計之事件或會影響該等物業之價值。

貨幣

除另有列明外，本報告中所載之數額均為港幣(元)。

限制條件

本報告為機密，僅限收件人士及陽光房地產基金之基金單位持有人作其特定用途。收件人士可將其內容披露予就該等用途協助收件人士之其他專業顧問，但不得將本報告披露予任何其他人士，惟估值報告須按照房地產基金守則、上市規則及任何其他相關法律法規規定者除外。

根據吾等的標準慣例，吾等必須聲明本報告及估值僅供註明之收件人士使用。吾等概不會就本估值報告的全部或任何部分內容而對任何第三方負責。吾等概不會向任何第三方或因本報告直接或間接引致的任何虧損或溢利虧損負上責任。

吾等就任何由因本估值引致或與其相關之直接損失或損害賠償(無論由疏忽或違反合同所致)須負之全部責任，只按照吾等於2024年6月3日與受託人簽訂之聘書的條款為上限，吾等概不會就任何間接或因本估值而引致之損失或利潤損失負上責任。

不得向吾等之任何成員、僱員、合夥人、董事或顧問提出就本報告產生或與本報告相關之索償。該等人士並毋須對任何一方負上個人謹慎責任，任何有關損失之索償須向吾等提出。

估價師之權益

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。
- 吾等為認可執業估價師，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。

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。

予以審閱(但無參與編製)：

葉穎思

MRICS RICS Registered Valuer
英國皇家特許測量師學會會員
英國皇家特許測量師學會註冊估價師
高級董事，估價及諮詢部
代表萊坊測量師行有限公司

方耀明

FRICS FHKIS RPS (GP) RICS Registered Valuer
香港測量師學會資深會員
英國皇家特許測量師學會資深會員註冊估價師
註冊專業測量師(產業測量組)
執行董事，大中華區估價及諮詢部主管
代表萊坊測量師行有限公司

謹啟

本報告之中英文版本如有任何歧異，概以英文版本為準。

估值報告

估值概要

物業	概約可 出租面積 (平方呎)	車位數目 ¹	於2024年 12月31日 之市值 (港幣)	所採用之資本化比率 ²			估計 淨物業 收益率 (%)
				零售 (%)	寫字樓 (%)	停車場 (%)	
1. 大新金融中心	376,381	46	4,731,000,000	3.70	3.85	4.90	3.3
2. Strand 50	117,909	不適用	1,189,000,000	3.85	3.65	不適用	3.1
3. 富時中心	51,767	不適用	525,000,000	3.50	3.85	不適用	3.9
4. 文咸東街135商業中心物業	63,915	不適用	533,000,000	3.85	3.75	不適用	3.6
5. 雲山大廈物業	40,114	不適用	530,000,000	3.65	3.75	不適用	3.5
6. 渣華道108號商業中心	37,923	不適用	254,000,000	4.05	3.95	不適用	4.2
7. 新輝商業中心物業	26,151	不適用	163,000,000	4.10	3.95	不適用	4.1
8. 偉程商業大廈物業	16,321	不適用	78,000,000	3.95	3.80	不適用	3.7
9. 永樂街235商業中心物業	52,285	不適用	335,000,000	3.85	3.75	不適用	3.3
10. 安隆商業大廈	27,206	不適用	225,000,000	3.75	3.85	不適用	3.6
11. 豐怡中心	34,651	不適用	502,000,000	3.40	3.65	不適用	2.8
12. 新都城一期物業	188,889	436	3,048,600,000	4.35	不適用	5.00	4.2
13. 上水中心購物商場	122,339	297	3,763,000,000	4.35	不適用	5.50	4.1
14. 光華廣場物業	68,411	不適用	1,101,000,000	3.65	3.80	不適用	3.8
15. 百利商業中心物業	7,934	不適用	75,000,000	4.15	不適用	不適用	3.7
16. 耀星華庭物業	4,226	不適用	75,000,000	3.80	不適用	不適用	4.0
17. 西九匯	58,836	17	806,000,000	4.25	不適用	5.00	3.2
總計	1,295,258	796	17,933,600,000 (港幣一百七十九億 三千三百六十萬元)				

附註：

1. 不計電單車及單車車位

2. 資本化比率指個別物業在參考於估值日該類別物業之市場收益率後所得之預期收益率。

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

該樓宇為一幢40層高(包括一層機電樓層)之商業樓宇，附設停車場設施，建於一個註冊地盤面積約1,442.84平方米(15,531平方呎)之L型地盤之上。該樓宇於1998年落成。該物業包括該樓宇之全部單位，可出租總面積合共約34,966.65平方米(376,381平方呎)。該物業亦包括8個貨車車位及38個車位，設於該樓宇一至四樓。

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。有關地段每年應付政府地租為36英鎊10先令。

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

於2024年12月31日之每月租金收入

港幣12,475,500元，不包括差餉、管理費及冷氣費，但包括按營業額訂租金。

於2024年12月31日之每月停車場收入*

港幣402,900元，不包括營運開支、差餉、政府地租及管理費。

於2024年12月31日之每月許可證收入*

港幣11,900元，不包括差餉及管理費。

於2024年12月31日現況下之市場價值

港幣4,731,000,000元

估計淨物業收益率

3.3%

Strand 50

香港上環文咸東街50號Stand 50

概況

該樓宇為一幢28層高之商業樓宇，建於一個註冊地盤面積約720.27平方米(7,753平方呎)之梯形地盤上。該樓宇於1998年落成。該物業包括該樓宇之全部單位，可出租總面積合共約10,954.01平方米(117,909平方呎)。該物業亦包括地下之天井，面積約16.50平方米(178平方呎)。

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。該地段有關部分每年應付政府地租為港幣11.9元。

海旁地段第142號及第144號乃根據各自相關之政府租契持有，年期均由1860年12月26日計起為期981年。該等地段每年應付政府地租總額為港幣124.8元。

於2024年12月31日之每月租金收入

港幣3,089,700元，不包括差餉、管理費及冷氣費，但包括按營業額訂租金。

於2024年12月31日現況下之市場價值

港幣1,189,000,000元

估計淨物業收益率

3.1%

* 每月停車場收入及每月許可證收入乃為2023年11月至2024年10月間各自之平均收入

估值報告

富時中心

香港九龍旺角彌敦道585號富時中心

概況

該樓宇為一幢26層高之商業樓宇(包括一層機電樓層)，建於一個註冊地盤面積約300.30平方米(3,232平方呎)之長方形地盤上。該樓宇於1996年落成。該物業包括該樓宇之全部單位，可出租總面積合共約4,809.27平方米(51,767平方呎)。

土地年期

九龍內地段第6827號及第7097號乃分別根據續期條件第5654號及重批條件第5759號持有，年期均由1887年12月25日計起為期150年。

九龍內地段第6827號A段以及九龍內地段第7097號之每年應付政府地租分別為港幣78元及港幣150元。

於2024年12月31日之每月租金收入

港幣1,677,500元，不包括差餉、管理費及冷氣費。

於2024年12月31日之每月許可證收入*

港幣39,000元，不包括差餉及管理費。

於2024年12月31日現況下之市場價值

港幣525,000,000元

估計淨物業收益率

3.9%

文咸東街135商業中心物業

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

該樓宇為一幢25層高之商業樓宇(包括一層機電樓層)，於2000年落成。該物業包括該樓宇之大部分單位，可出租總面積合共約5,937.85平方米(63,915平方呎)。

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。有關部分地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)。有關地段每年應付政府地租為港幣196元。

於2024年12月31日之每月租金收入

港幣1,586,400元，不包括差餉、管理費及冷氣費。

於2024年12月31日現況下之市場價值

港幣533,000,000元

估計淨物業收益率

3.6%

* 每月許可證收入乃為2023年11月至2024年10月間之平均收入

雲山大廈物業

香港中環雲咸街73號雲山大廈多個部分

概況

該樓宇為一幢27層高之商業樓宇，於1999年落成。該物業包括該樓宇之大部分單位，可出租總面積合共約3,726.68平方米(40,114平方呎)。該物業亦包括多個位於地下上層及下層之平台，總面積約34.37平方米(370平方呎)。

土地年期

內地段第5025號及994號乃根據各自政府租契持有，年期均由1843年6月26日計起為期999年。該等地段每年應付政府地租總額為港幣146元。

內地段第7968號乃根據換地條件第8224號持有，年期由1844年1月22日計起為期999年。有關地段每年應付政府地租為港幣30元。

於2024年12月31日之每月租金收入

港幣1,402,100元，不包括差餉、管理費及冷氣費，但包括按營業額訂租金。

於2024年12月31日之每月許可證收入*

港幣129,600元，不包括差餉及管理費。

於2024年12月31日現況下之市場價值

港幣530,000,000元

估計淨物業收益率

3.5%

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

該樓宇為一幢25層高之商業樓宇，建於一個註冊地盤面積約228.26平方米(2,457平方呎)之長方型地盤之上。該樓宇於1998年落成。該物業包括該樓宇之全部單位，可出租總面積合共約3,523.13平方米(37,923平方呎)。

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)。該地段有關部分每年應付政府地租總額為港幣188,912元。

於2024年12月31日之每月租金收入

港幣885,900元，不包括差餉、管理費及冷氣費。

於2024年12月31日現況下之市場價值

港幣254,000,000元

估計淨物業收益率

4.2%

* 每月許可證收入乃為2023年11月至2024年10月間之平均收入

估值報告

新輝商業中心物業

香港九龍旺角新填地街576號新輝商業中心多個部分

概況

該樓宇為一幢15層高之商業樓宇，於1998年落成。該物業包括該樓宇之地下四個舖位以及上層多個寫字樓單位，可出租總面積合共約2,429.49平方米(26,151平方呎)。該物業亦包括二樓及三樓之多個平台，總面積約53.14平方米(572平方呎)，而天台面積約72.65平方米(782平方呎)。

土地年期

九龍內地段第10813號、10814號及10815號乃分別根據契約續期條件第12068號、12269號及12259號持有，年期均由1985年6月28日計起至2047年6月30日止，每年政府地租為每項地段當時應課差餉租值之3%。

於2024年12月31日之每月租金收入

港幣551,500元，不包括差餉、管理費及冷氣費。

於2024年12月31日現況下之市場價值

港幣163,000,000元

估計淨物業收益率

4.1%

偉程商業大廈物業

香港九龍油麻地偉晴街77號偉程商業大廈多個部分

概況

該樓宇為一幢19層高之商業樓宇，於1997年落成。該物業包括該樓宇之地下及一樓三個舖位以及上層多個寫字樓單位，可出租總面積合共約1,516.26平方米(16,321平方呎)。

土地年期

九龍內地段第6167號及6168號乃分別根據政府租契持有，年期均由1974年9月18日計起為期75年，該等地段有關部分每年之政府地租總額為港幣57,566元。

於2024年12月31日之每月租金收入

港幣240,400元，不包括差餉、管理費及冷氣費。

於2024年12月31日現況下之市場價值

港幣78,000,000元

估計淨物業收益率

3.7%

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

此樓宇為一幢26層高之商業樓宇，建於一個註冊地盤面積約282.42平方米(3,040平方呎)之不規則型地盤之上。該樓宇於2000年落成。該物業包括該樓宇之全部單位，可出租總面積合共約4,857.40平方米(52,285平方呎)。

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。該地段每年應付政府地租為港幣316.63元。

於2024年12月31日之每月租金收入

港幣910,400元，不包括差餉、管理費及冷氣費。

於2024年12月31日現況下之市場價值

港幣335,000,000元

估計淨物業收益率

3.3%

安隆商業大廈

香港灣仔駱克道276-278號安隆商業大廈

概況

此樓宇為一幢23層高之商業樓宇，於1984年落成。該物業包括該樓宇之全部，可出租總面積合共約2,527.50平方米(27,206平方呎)。該物業亦包括四樓兩個平台，總面積約46.92平方米(505平方呎)，而天台面積約28.80平方米(310平方呎)。

土地年期

內地段第7061號及7062號乃分別根據政府租契持有，年期均由1928年5月11日計起為期99年，另可再續期99年，每年應付政府地租為港幣20元。

於2024年12月31日之每月租金收入

港幣679,200元，不包括差餉、管理費及冷氣費。

於2024年12月31日現況下之市場價值

港幣225,000,000元

估計淨物業收益率

3.6%

估值報告

豐怡中心

香港九龍旺角彌敦道591號豐怡中心

概況

此樓宇為一幢22層高(包括地下及地庫)之商業樓宇，於1981年落成。該物業包括該樓宇之全部單位，可出租總面積合共約3,219.16平方米(34,651平方呎)。

土地年期

九龍內地段第7891號乃根據續期條件第UB6372號持有，年期由1887年12月25日計起為期150年，每年應付政府地租為港幣152元。

於2024年12月31日之每月租金收入

港幣1,163,300元，不包括差餉、管理費及冷氣費。

於2024年12月31日現況下之市場價值

港幣502,000,000元

估計淨物業收益率

2.8%

新都城一期物業

香港新界西貢將軍澳運亨路1號新都城一期商業發展項目及停車場

概況

該物業由一座樓高3層(地下至第二層)之商場/停車場基座，連同其上蓋六幢住宅大廈組成。該發展項目於1996年落成。該物業包括地下及第二層商場/停車場基座之所有舖位，可出租總面積合共約17,548.22平方米(188,889平方呎)。該物業亦包括436個車位、20個電單車車位及14個單車車位，設於該發展項目之地下至第二層。

土地年期

將軍澳市地段第36號乃根據新批地條件第8275號持有，年期由1993年11月29日計起至2047年6月30日屆滿，每年政府地租為該項地段當時應課差餉租值之3%。

於2024年12月31日之每月租金收入

港幣8,984,400元，不包括差餉、管理費及冷氣費，但包括按營業額訂租金。

於2024年12月31日之每月停車場收入*

港幣1,650,000元，不包括營運開支、差餉、政府地租及管理費。

於2024年12月31日之每月許可證收入*

港幣133,500元，不包括差餉及管理費。

於2024年12月31日現況下之市場價值

港幣3,048,600,000元

估計淨物業收益率

4.2%

* 每月停車場收入及每月許可證收入乃為2023年11月至2024年10月間各自之平均收入

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)及基座及地庫之停車位

概況

該物業為一項住宅發展項目，由一座樓高3層之商場/停車場基座(另設地庫停車場)，連同其上蓋之六幢住宅大廈所組成，於1993年落成。該物業包括該發展項目基座商場之所有舖位，可出租總面積合共約11,365.57平方米(122,339平方呎)。該物業亦包括設於該發展項目地庫及第一層之269個車位、28個貨車位及226個單車車位。該物業並包括設於該發展項目第一層之6個起卸位(於每幢住宅大廈提供一個貨車起卸位供貨車停泊、起卸之用)。

土地年期

粉嶺上水市地段第55號根據新批地條件第12406號持有，年期由1989年10月16日計起至2047年6月30日屆滿，每年政府地租為該項地段當時應課差餉租值之3%。

於2024年12月31日之每月租金收入

港幣11,540,600元，不包括差餉、管理費及冷氣費，但包括按營業額訂租金。

於2024年12月31日之每月停車場收入*

港幣1,053,800元，不包括營運開支、差餉、政府地租及管理費。

於2024年12月31日之每月許可證收入*

港幣226,700元，不包括差餉及管理費。

於2024年12月31日現況下之市場價值

港幣3,763,000,000元

估計淨物業收益率

4.1%

* 每月停車場收入及每月許可證收入乃為2023年11月至2024年10月間各自之平均收入

光華廣場物業

香港新界元朗大棠路11號光華廣場多個部分

概況

該樓宇為一幢17層高(包括地庫及一層機電樓層，惟不計閣樓)之商業樓宇，於1998年落成。該物業包括該樓宇之地庫、地下、閣樓及一樓全層之舖位和該樓宇各層多個寫字樓單位，可出租總面積合共約6,355.54平方米(68,411平方呎)。該物業亦包括13樓之平台，面積約16.35平方米(176平方呎)。

土地年期

丈量約份第120號地段第4015號乃根據新批地條件第4135號持有，年期由1993年5月25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2024年12月31日之每月租金收入

港幣3,435,700元，不包括差餉、管理費及冷氣費。

於2024年12月31日之每月許可證收入*

港幣5,000元，不包括差餉及管理費。

於2024年12月31日現況下之市場價值

港幣1,101,000,000元

估計淨物業收益率

3.8%

* 每月許可證收入乃為2023年11月至2024年10月間之平均收入

估值報告

百利商業中心物業

香港九龍尖沙咀漆咸道南87-105號百利商業中心地下多間舖位

概況

該樓宇為一幢20層高(包括地庫)之商業樓宇，於1982年落成。該物業包括購物中心地下之60個商舖，可出租總面積合共約737.09平方米(7,934平方呎)。

土地年期

九龍內地段第10574號、10211號、10575號、10518號、10580號、10160號、10503號、10526號、10247號及10616號乃分別根據重批條件第11117號、10318號、11118號、11125號、11098號、10312號、11134號、11053號、10404號及11243號持有，年期均由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2024年12月31日之每月租金收入

港幣229,500元，不包括差餉、管理費及冷氣費。

於2024年12月31日現況下之市場價值

港幣75,000,000元

估計淨物業收益率

3.7%

耀星華庭物業

香港北角水星街28號耀星華庭地下1-9號舖位及商業公用地方及設施

概況

該樓宇為一幢27層高之綜合商住樓宇，於2001年落成。該物業包括地下所有九個商舖，可出租總面積合共約392.60平方米(4,226平方呎)。

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，每年政府地租為港幣338元。

於2024年12月31日之每月租金收入

港幣248,600元，不包括差餉、管理費及冷氣費。

於2024年12月31日現況下之市場價值

港幣75,000,000元

估計淨物業收益率

4.0%

西九匯

香港九龍大角咀櫻桃街38號海桃灣之商業發展項目，包括外牆廣告位1至8號以及17個商業停車位

概況

海桃灣為一項住宅發展項目，由三幢住宅大廈以及座落樓高3層之商場/停車場基座組成，於2008年落成。該物業包括發展項目商場基座所有商舖，可出租總面積為5,466.00平方米(58,836平方呎)，該物業亦包括發展項目地下及一樓之17個停車位。

土地年期

九龍內地段第11162號乃根據換地條件第UB12664號持有，年期由2004年10月14日計起為期50年，每年政府地租為該地段當時應課差餉租值之3%。

於2024年12月31日之每月租金收入

約港幣2,080,700元，不包括差餉、管理費及冷氣費。

於2024年12月31日之每月停車場收入*

約港幣71,900元，不包括營運開支、差餉、政府地租及管理費。

於2024年12月31日之每月許可證收入*

約港幣17,600元，不包括差餉及管理費。

於2024年12月31日現況下之市場價值

港幣806,000,000元

估計淨物業收益率

3.2%

* 每月停車場收入及每月許可證收入乃為2023年11月至2024年10月間各自之平均收入

估值報告

寫字樓物業市場概覽

簡介

在充滿挑戰的經濟環境下，租戶仍然對成本抱持審慎態度，致令寫字樓租金受壓。然而，在租金下調的趨勢下，出現寫字樓升級的租賃現象。鑒於大量新增寫字樓供應及需求疲弱，短期內市場前景仍充滿挑戰。

寫字樓需求

在充滿挑戰的經濟環境下，2024年新增需求仍然有限，市場情緒仍然疲軟。租賃活動在最後一個季度出現積極的勢頭，特別是提供優質設施的新建樓宇。銀行和金融業為此趨勢的主導關鍵，規模較大的交易有助於推動需求。值得注意的租賃交易包括一家中國數碼銀行在中環一項面積11,000平方呎的寫字樓租約，及一家美國資產管理公司在同區另一項面積15,000平方呎的寫字樓租約。此外，一家新加坡銀行從香港島遷往啟德，租賃總面積達73,000平方呎。2024年第四季末，香港甲級寫字樓的平均空置率為15%。

寫字樓租金

在保守的市場氣氛下，租戶仍然對成本抱持審慎態度，令寫字樓租金普遍受壓。由於租賃需求疲弱及空置率高企，租金繼續下跌。2024年香港島整體租金按年下跌4%。灣仔的租金表現較主要商業區為佳，按年輕微下跌2%。與此同時，港島東及中環的租金分別按年下跌約7%及5%。

九龍方面，由於市場氣氛疲弱，年內的租賃勢頭仍然疲弱。市場以平均面積為3,000平方呎或以下的小型交易為主。於2024年，九龍整體租金按年下跌約7%。尖沙咀租金微跌7%，九龍東則按年下跌約8%。

寫字樓投資市場

於2024年，高利率環境和租賃市場疲軟繼續影響投資者對寫字樓的投資意欲。根據差餉物業估價署的數據，總體而言，2024年首11個月的交易量按年下降9%。預期投資市場將繼續受到利率變動影響。然而，由於寫字樓的資本價值在過去一年下降，倘美國利率在2025年進一步下降，預期現金充裕的用家和租戶將從租賃轉為購入寫字樓物業。

寫字樓市場展望

展望未來，我們預期寫字樓租金將持續受壓。空置率高企，加上預計於2025年至2026年間有約4百萬平方呎的新供應，將為寫字樓市場帶來更多挑戰。雖然這些新樓宇可能會吸引尋求升級或搬遷的租戶，但吸納這些新增空間顯然需要時間。

整體而言，我們預期甲級寫字樓空置率處於高位，且預計租金於2025年面臨進一步的個位數下調。

零售物業市場概覽

簡介

在低迷的經濟環境下，零售物業市場仍然停滯不前。零售業銷售額下降表明消費者信心疲弱和消費模式的變化。展望未來，預期2025年租金將受壓。與此同時，零售物業投資市場預期將變得更加活躍。

零售需求

2024年，核心區的零售物業租賃交易逐漸增加，尤其是中國內地的特許經營店以及醫藥和化妝品零售商。一宗值得注意的交易涉及一個位於尖沙咀廣東道面積超過14,000平方呎的五層複式商場，租戶為一個中國手機品牌。此外，亦有少數外資品牌在主要購物商場及街道擴充業務，例如一間美國服裝零售商重返香港，並在香港島及新界開設新店。

零售租金

儘管核心區的零售物業租賃交易有所增加，但由於租賃需求疲軟加上零售銷售貨額增長輕微，租金一直面臨下行壓力。由於業主在商議租金中表現出更大的靈活性以確保高租用率，核心購物中心的平均租金在2024年首三個季度下跌約2%，而非核心購物中心的平均租金則下跌約1%。

零售投資市場

在2024年下半年連續減低利息的情況下，投資市場全年只有數宗重大交易成交。該等重大投資交易主要為位於社區的零售物業，包括D·PARK、明輝中心(前稱尖東廣場)的商場部分和房屋協會批售的五個屋苑商場。

零售市場展望

儘管預期2025年的零售銷售貨額將保持穩定，惟鑒於本地消費者及旅客的消費模式普遍轉變，香港零售商對擴充規模正採取審慎的態度。因此，預期年內租金將受壓。從正面角度而言，儘管傳統零售經營方式面臨挑戰，但其他替代市場參與者陸續出現，將會在短期內支持零售租賃需求，包括健康及保健、傢俬及運動休閒等零售貿易。

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2024年12月31日止18個月，在各重要方面已根據日期為2006年5月26日之信託契約(經修訂及重列)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，2025年3月11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94至142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2024年12月31日的綜合財務狀況表、截至該日止期間的綜合損益表、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，以及包含重大會計政策資料及其他解釋資料之附註。

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2024年12月31日的資產及負債處置狀況及其截至該日止期間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2024年12月31日其公允價值總值為港幣17,934百萬元，及佔 貴集團總資產的97%。

投資物業於2024年12月31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2024年12月31日止18個月，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593百萬元。

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

我們的審計如何處理該事項

我們就投資物業估值的評估包括以下審計程序：

- 獲得及查閱由 貴集團聘請的外部物業估值師編製的估值報告，管理人亦以該報告作為對投資物業估值進行評估之基礎；
- 評估外部物業估值師的專業資格、就所需估值的物業而言的經驗和專業知識及考慮其客觀性；
- 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2006年5月26日之信託契約(經修訂及重列)(「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

2025年3月11日

綜合損益表

截至2024年12月31日止18個月

(以港幣列示)

	附註	截至2024年 12月31日止 18個月 千元	截至2023年 6月30日止 年度 千元
收益	3 & 4	1,236,324	783,272
物業營運開支	3 & 5	(278,618)	(159,296)
物業收入淨額		957,706	623,976
其他淨收入	6	32,294	7,491
行政開支		(157,508)	(105,973)
投資物業公允價值之減少淨值	10	(592,887)	(354,424)
經營溢利		239,605	171,070
計息負債之財務成本	7(a)	(326,804)	(132,294)
除稅前及未計與基金單位持有人交易之(虧損)/溢利	7	(87,199)	38,776
所得稅	8(a)	(85,816)	(67,208)
除稅後及未計與基金單位持有人交易之虧損		(173,015)	(28,432)

第102至142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2024年12月31日止18個月

(以港幣列示)

	截至2024年 12月31日止 18個月 千元	截至2023年 6月30日止 年度 千元
除稅後及未計與基金單位持有人交易之虧損	(173,015)	(28,432)
期內/年內其他全面(虧損)/收入		
已重新分類/其後可重新分類至損益之項目：		
— 於期內/年內已確認現金流量對沖公允價值變動之有效部分	(83,213)	(12,103)
— 就下列項目轉撥至損益的款項之重新分類調整淨值：		
— 計息負債之財務成本	929	(4,904)
— 外幣借款之未變現匯兌差額	34,628	24,752
— 利率掉期平倉	(8,389)	(5,593)
	(56,045)	2,152
期內/年內全面虧損總額	(229,060)	(26,280)

綜合財務狀況表

於2024年12月31日

(以港幣列示)

	附註	2024年 12月31日 千元	2023年 6月30日 千元
非流動資產			
固定資產	10		
— 投資物業		17,933,600	18,512,200
— 其他固定資產		139	1,115
		17,933,739	18,513,315
遞延稅項資產	8(c)	358	358
衍生金融工具	12	1,686	9,234
償付權利	11	37,436	37,436
其他財務資產	13	29,307	80,769
其他非流動資產	14	2,095	12,430
		18,004,621	18,653,542
流動資產			
貿易及其他應收款項	15	50,830	53,254
衍生金融工具	12	8,664	25,816
其他財務資產	13	44,275	—
現金及銀行結餘	16(a)	407,331	485,242
可退回稅項		35	8
		511,135	564,320
		18,515,756	19,217,862
總資產			
流動負債			
租戶按金	17	(192,711)	(206,358)
預收租金		(13,638)	(15,765)
貿易及其他應付款項	18	(74,250)	(75,434)
銀行及其他借款	19	(1,498,123)	(707,000)
衍生金融工具	12	(7,231)	(8,829)
應付稅項		(22,132)	(58,635)
		(1,808,085)	(1,072,021)
		(1,296,950)	(507,701)
流動負債淨值			
		16,707,671	18,145,841
總資產減流動負債			

綜合財務狀況表 (續)

於2024年12月31日

(以港幣列示)

	附註	2024年 12月31日 千元	2023年 6月30日 千元
非流動負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)			
銀行及其他借款	19	(3,318,997)	(4,164,229)
遞延稅項負債	8(c)	(248,597)	(241,557)
衍生金融工具	12	(130,010)	(70,851)
		(3,697,604)	(4,476,637)
總負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)			
		(5,505,689)	(5,548,658)
基金單位持有人應佔資產淨值			
		13,010,067	13,669,204
已發行基金單位數目			
	20	1,726,707,663	1,695,035,157
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值			
		7.53元	8.06元

第94至142頁之綜合財務報表乃於2025年3月11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2024年12月31日止18個月

(以港幣列示)

	附註	截至2024年 12月31日止 18個月 千元	截至2023年 6月30日止 年度 千元
於期初/年初		13,669,204	14,051,419
除稅後及未計與基金單位持有人交易之虧損		(173,015)	(28,432)
其他全面(虧損)/收入		(56,045)	2,152
期內/年內全面虧損總額		(229,060)	(26,280)
已支付予基金單位持有人之分派		(495,674)	(400,972)
發行予管理人之基金單位	20	69,158	45,037
回購基金單位	20	(3,545)	–
回購基金單位之費用	20	(16)	–
		(430,077)	(355,935)
於期末/年終		13,010,067	13,669,204

第102至142頁之附註屬該等綜合財務報表之部分。

分派表

截至2024年12月31日止18個月

(以港幣列示)

	附註	截至2024年 12月31日止 18個月 千元	截至2023年 6月30日止 年度 千元
除稅後及未計與基金單位持有人交易之虧損		(173,015)	(28,432)
調整(附註(i))：			
— 投資物業公允價值之減少淨值	10	592,887	354,424
— 以基金單位支付或應付之管理人費用		68,795	45,161
— 出售投資物業之收益	6	(4,765)	—
— 利率掉期—現金流量對沖	7(a)	(23)	(5,384)
— 計息負債之非現金財務成本	7(a)	7,672	4,084
— 遞延稅項	8(a)	7,040	10,246
— 折舊		1,060	173
		672,666	408,704
可分派收入(附註(ii))		499,651	380,272
截至2023年6月30日止財政年度(「2022/23年財政年度」)之 中期分派(已支付)(附註(ii))		—	185,712
截至2023年12月31日止六個月之第一次中期分派 (「第一次中期分派」)(已支付)(附註(iii))		153,242	—
截至2024年6月30日止12個月之第二次中期分派 (「第二次中期分派」)(已支付)(附註(iv))		155,978	—
2022/23年財政年度之末期分派(已支付)(附註(v))		—	186,454
截至2024年12月31日止18個月之末期分派(「末期分派」) (將付予基金單位持有人)(附註(vi))		160,584	—
本財政期間/年度分派總額(附註(i))		469,804	372,166
派發比率		94.0%	97.9%
每基金單位分派：			
2022/23年財政年度之每基金單位中期分派(已支付)		—	11.0仙
每基金單位第一次中期分派(已支付)		9.0仙	—
每基金單位第二次中期分派(已支付)		9.1仙	—
2022/23年財政年度之每基金單位末期分派(已支付)		—	11.0仙
每基金單位末期分派(將付予基金單位持有人)		9.3仙	—
		27.4仙	22.0仙

分派表 (續)

截至2024年12月31日止18個月

(以港幣列示)

附註*：

- (i) 根據香港證券及期貨事務監察委員會頒佈之《房地產投資信託基金守則》(「**房地產基金守則**」)，房地產投資信託基金每年須將不少於其經審核年度除稅後淨收入之90%的金額分派予基金單位持有人作為股息。按照構成陽光房地產投資信託基金(「**陽光房地產基金**」)日期為2006年5月26日之信託契約(經修訂及重列)(「**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%。

可分派收入指由管理人計算陽光房地產基金於相關財政期間/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期間/年度之綜合損益表的若干調整所帶來的影響。

於計算截至2024年12月31日止18個月內可供分派之金額時，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之中期票據之折讓的攤銷相關之財務成本7,672,000元，或每基金單位0.44仙(2022/23年財務年度：4,084,000元，或每基金單位0.24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/減少以及出售投資物業之收益所帶來的影響。

- (ii) 2022/23年財政年度之中期分派185,712,000元乃將每基金單位中期分派11.0仙乘以於2023年3月8日(2022/23年財政年度中期分派之記錄日期)已發行之1,688,295,340個基金單位計算。
- (iii) 第一次中期分派153,242,000元乃將每基金單位第一次中期分派9.0仙乘以於2024年3月19日(第一次中期分派之記錄日期)已發行之1,702,684,957個基金單位計算。第一次中期分派已於2024年3月27日支付予基金單位持有人。
- (iv) 第二次中期分派155,978,000元乃將每基金單位第二次中期分派9.1仙乘以於2024年9月3日(第二次中期分派之記錄日期)已發行之1,714,051,303個基金單位計算。第二次中期分派已於2024年9月11日支付予基金單位持有人。
- (v) 2022/23年財政年度之末期分派186,454,000元乃將每基金單位末期分派11.0仙乘以於2023年9月27日(2022/23年財政年度末期分派之記錄日期)已發行之1,695,035,157個基金單位計算。
- (vi) 末期分派160,584,000元乃將每基金單位末期分派9.3仙乘以預期於2025年4月1日(末期分派之記錄日期)已發行之1,726,707,663個基金單位計算。末期分派預計於2025年4月11日支付予基金單位持有人。
- (vii) 報告期間結束後宣佈之分派並未於報告期間結束時確認為負債。

* 附註中若干數字按千位計算。

第102至142頁之附註屬該等綜合財務報表之部分。

綜合現金流量表

截至2024年12月31日止18個月

(以港幣列示)

	附註	截至2024年 12月31日 18個月 千元	截至2023年 6月30日 年度 千元
經營活動			
除稅前及未計與基金單位持有人交易之(虧損)/溢利調整：		(87,199)	38,776
—以基金單位支付或應付之管理人費用		68,795	45,161
—投資物業公允價值之減少淨值	10	592,887	354,424
—計息負債之財務成本	7(a)	326,804	132,294
—折舊	10	1,060	173
—出售投資物業之收益	6	(4,765)	—
—利息收入		(33,811)	(20,820)
—債務證券之信貸虧損撥備	6	6,332	13,329
—未變現外匯淨虧損		913	136
營運資金變動前之經營現金流量		871,016	563,473
貿易及其他應收款項減少		3,904	20,407
租戶按金減少		(13,647)	(7,677)
預收租金(減少)/增加		(2,127)	7,250
貿易及其他應付款項(減少)/增加		(6,340)	5,100
經營所得現金		852,806	588,553
已付香港利得稅淨額		(115,307)	(63,903)
經營活動所得之現金淨值		737,499	524,650
投資活動			
已收利息		33,865	19,455
收購附屬公司之付款	21	—	(743,055)
有關投資物業開支之付款		(14,458)	(22,734)
購入其他固定資產之付款		(84)	(51)
出售投資物業所收款項		19,989	—
贖回已到期債務證券所收款項		—	10,000
初定於三個月後到期之銀行存款減少		27,459	71,470
投資活動所得/(所用)之現金淨值		66,771	(664,915)
融資活動			
已支付予基金單位持有人之分派		(495,674)	(400,972)
回購基金單位之付款		(3,561)	—
新增銀行借款所收款項	16(b)	700,000	1,652,000
銀行借款償還	16(b)	(727,000)	(1,045,000)
已付利息	16(b)	(326,743)	(136,096)
已付其他借貸成本	16(b)	(1,680)	(3,945)
融資活動(所用)/所得之現金淨值		(854,658)	65,987
現金及現金等值物減少淨值		(50,388)	(74,278)
期初/年初現金及現金等值物	16(a)	251,978	326,257
外幣兌換率變動之影響		(64)	(1)
期末/年終現金及現金等值物	16(a)	201,526	251,978

第102至142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 重大會計政策

(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)。本集團所採用之重大會計政策披露如下。

香港會計師公會已頒佈若干香港財務報告準則之修訂，並於本集團之本會計期間首次生效或可供提早採納。

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

本集團並無採納於本會計期間仍未生效之任何新準則或詮釋。

2 重大會計政策(續)

(b) 綜合財務報表之編製基準

根據於2024年2月7日作出之信託契約修訂，本集團之財政年度結算日已由6月30日更改為12月31日。因此，現時呈報之綜合財務報表涵蓋自2023年7月1日至2024年12月31日止18個月期間。當中呈報之比較數字則涵蓋自2022年7月1日至2023年6月30日止之財政年度。

截至2024年12月31日止18個月之綜合財務報表包括陽光房地產基金及其附屬公司之財務報表。

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

- 衍生金融工具(見附註2(f))；及
- 投資物業(見附註2(h))。

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

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

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

(c) 附屬公司

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

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

2 重大會計政策 (續)

(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可分派收入之90%。因此，基金單位包含支付現金股息之合約責任，另於陽光房地產基金終止後，須根據彼等於終止日期於陽光房地產基金所佔之權益比例支付自銷售或變現陽光房地產基金資產所得款項減任何負債之全數現金淨額。因此，根據香港財務報告準則第9號「金融工具」，基金單位持有人之資金被分類為財務負債。於綜合財務狀況表以「基金單位持有人應佔資產淨值」呈列。

(f) 衍生金融工具

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

(g) 對沖

現金流量對沖

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

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

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

2 重大會計政策(續)

(h) 投資物業

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

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

(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)(iii))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)：

- 物業裝修、傢俬及裝置 三至五年

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

(j) 租賃資產

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

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))。

2 重大會計政策 (續)

(k) 信貸虧損及資產減值

(i) 金融工具及應收租賃款項所產生之信貸虧損

本集團於下列項目確認預期信貸虧損之虧損撥備：

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

按公允價值計量之財務資產，包括衍生金融資產，不須進行預期信貸虧損評估。

預期信貸虧損之計量

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

預期現金短缺將使用以下折現率折現(倘折現之影響屬重大)：

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

估計預期信貸虧損時所考慮之最長期間為本集團面臨信貸風險之最長合約期間。

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

預期信貸虧損採用下列其中一項基準計量：

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

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

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

2 重大會計政策(續)

(k) 信貸虧損及資產減值(續)

(i) 金融工具及應收租賃款項所產生之信貸虧損(續)

信貸風險顯著增加

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

具體而言，評估信貸風險自初始確認以來是否有顯著增加時，將考慮以下資料：

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

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

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

利息收入計算基準

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

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

2 重大會計政策(續)

(k) 信貸虧損及資產減值(續)

(i) 金融工具及應收租賃款項所產生之信貸虧損(續)

利息收入計算基準(續)

財務資產出現信貸減值之證據包括下列可觀察事件：

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

沖銷政策

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

先前已沖銷之資產其後獲收回，則在發生收回期間之損益中確認為減值撥回。

(ii) 其他資產之減值

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

- 其他固定資產；及
- 其他非流動資產。

倘若出現任何上述跡象，則估計資產之可收回金額。

— 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。

2 重大會計政策(續)

(k) 信貸虧損及資產減值(續)

(ii) 其他資產之減值(續)

— 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期間內計入損益中。

(l) 貿易及其他應收款項

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

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

(m) 附息借款

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

(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。

綜合財務報表附註 (續)

(以港幣列示)

2 重大會計政策 (續)

(p) 所得稅

期內/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。

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

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

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

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。

2 重大會計政策(續)

(p) 所得稅(續)

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

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

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

(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。

綜合財務報表附註 (續)

(以港幣列示)

2 重大會計政策 (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

期內/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 重大會計政策^(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之最高級行政人員以作出資源分配及表現評核之方法一致。

由於本集團的所有業務活動均於香港開展，故並無呈列地區分部資料。

綜合財務報表附註 (續)

(以港幣列示)

3 分部報告 (續)

分部業績、資產及負債

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

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

收益及開支乃參考各分部所產生之收入及開支而分配至呈報分部。

「分部業績」乃用作評估呈報分部之表現，當中並不包括投資物業公允價值之增加/減少、出售投資物業之收益、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。

期內/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：

	截至2024年12月31日止18個月			截至2023年6月30日止年度		
	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	454,021	497,317	951,338	315,776	302,311	618,087
—停車場收入	7,435	50,095	57,530	4,967	29,661	34,628
—租金相關收入	107,085	120,371	227,456	63,897	66,660	130,557
	568,541	667,783	1,236,324	384,640	398,632	783,272
物業營運開支	(120,351)	(158,267)	(278,618)	(69,876)	(89,420)	(159,296)
物業收入淨額	448,190	509,516	957,706	314,764	309,212	623,976
行政開支	(70,020)	(69,893)	(139,913)	(49,277)	(45,759)	(95,036)
分部業績	378,170	439,623	817,793	265,487	263,453	528,940
投資物業公允價值之 減少淨值	(499,434)	(93,453)	(592,887)	(345,203)	(9,221)	(354,424)
出售投資物業之收益	—	4,765	4,765	—	—	—
計息負債之財務成本			(326,804)			(132,294)
所得稅			(85,816)			(67,208)
利息收入			33,811			20,820
未能分配之淨開支			(23,877)			(24,266)
除稅後及未計與基金單位 持有人交易之虧損			(173,015)			(28,432)
折舊	23	1,037	1,060	12	161	173

3 分部報告(續)

分部業績、資產及負債(續)

	2024年12月31日			2023年6月30日		
	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	9,125,021	8,895,121	18,020,142	9,617,297	8,995,708	18,613,005
衍生金融工具			10,350			35,050
其他財務資產			73,582			80,769
現金及銀行結餘			407,331			485,242
可退回稅項			35			8
遞延稅項資產			358			358
未能分配之資產			3,958			3,430
總資產			<u>18,515,756</u>			<u>19,217,862</u>
分部負債	(125,609)	(141,261)	(266,870)	(137,126)	(146,367)	(283,493)
衍生金融工具			(137,241)			(79,680)
銀行及其他借款			(4,817,120)			(4,871,229)
應付稅項			(22,132)			(58,635)
遞延稅項負債			(248,597)			(241,557)
未能分配之負債			(13,729)			(14,064)
總負債(不包括基金單位 持有人應佔資產淨值)			<u>(5,505,689)</u>			<u>(5,548,658)</u>
期內/年內產生之資本開支	9,964	9,296	19,260	6,996	755,653*	762,649*

* 包括收購附屬公司之金額743,055,000元(見附註21)。

綜合財務報表附註 (續)

(以港幣列示)

4 收益

收益指出租投資物業所產生之收入總額。於期內/年內確認之各主要收益類別金額如下：

	截至2024年 12月31日止 18個月 千元	截至2023年 6月30日止 年度 千元
租金收入(附註)	951,338	618,087
停車場收入	57,530	34,628
租金相關收入	227,456	130,557
	1,236,324	783,272

附註：包括(i)租金保證5,000,000元(截至2023年6月30日止年度：無)(根據有關於2023年收購一項投資物業之租金保證契約)，該金額已於2024年7月31日全數收取；及(ii)根據租戶業務收益計算的額外租金3,696,000元(截至2023年6月30日止年度：1,495,000元)。

5 物業營運開支

	截至2024年 12月31日止 18個月 千元	截至2023年 6月30日止 年度 千元
樓宇管理費用	108,273	63,944
物業管理人費用(附註(i)至(iii))	71,570	44,695
地稅及差餉	58,970	31,929
停車場營運成本	11,738	6,720
租賃佣金－第三方物業代理(附註7(b))	8,442	2,162
市場推廣及宣傳開支	5,561	3,429
應收租金之信貸虧損撥備/(撥備撥回)(附註15(b))	1,217	(684)
其他直接成本	12,847	7,101
	278,618	159,296

附註：

- (i) 包括租賃佣金14,242,000元(截至2023年6月30日止年度：9,485,000元)(附註7(b))。
- (ii) 截至2023年6月30日止年度，物業管理人就本集團而產生之員工成本所獲償還之金額，向本集團豁免其中788,000元，即物業管理人從香港特別行政區政府設立之「保就業」計劃所收取之補貼。
- (iii) 截至2024年12月31日止18個月，五大供應商佔總購置項目或服務之59.3%(截至2023年6月30日止年度：62.9%)，其中最大供應商佔37.6%(截至2023年6月30日止年度：41.1%)。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。

6 其他淨收入

	截至2024年 12月31日止 18個月 千元	截至2023年 6月30日止 年度 千元
銀行利息收入	29,852	17,162
債務證券之利息收入	3,959	3,658
出售投資物業之收益	4,765	–
債務證券之信貸虧損撥備(附註22(a))	(6,332)	(13,329)
其他	50	–
	32,294	7,491

7 除稅前及未計與基金單位持有人交易之(虧損)/溢利

除稅前及未計與基金單位持有人交易之(虧損)/溢利已扣除/(計入)下列各項：

	截至2024年 12月31日止 18個月 千元	截至2023年 6月30日止 年度 千元
(a) 計息負債之財務成本		
銀行及其他借款利息	319,155	133,594
其他借貸成本	7,672	4,084
	326,827	137,678
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	929	(4,904)
－非有效現金流量對沖之公允價值收益淨額	(952)	(480)
	(23)	(5,384)
	326,804	132,294

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

綜合財務報表附註 (續)

(以港幣列示)

7 除稅前及未計與基金單位持有人交易之(虧損)/溢利(續)

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

	截至2024年 12月31日止 18個月 千元	截至2023年 6月30日止 年度 千元
(b) 其他項目		
管理人費用	135,055	91,800
受託人酬金及費用	6,714	4,709
核數師酬金		
— 審核服務	2,273	2,148
— 其他服務	1,074	512
應付總估值師估值費用	546	447
法律及其他專業費用	6,147	3,014
租賃佣金(附註5)		
— 物業管理人	14,242	9,485
— 第三方物業代理(附註(ii))	8,442	2,162
銀行手續費	455	303
外匯淨虧損	913	136

附註：

(i) 包括1,089,000元支付予一間與總估值師(世邦魏理仕有限公司，並已於2024年8月31日退任)相關之公司。

(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，期內/年內並無產生任何僱員福利開支。

8 所得稅

(a) 綜合損益表中之所得稅指：

	截至2024年 12月31日止 18個月 千元	截至2023年 6月30日止 年度 千元
本期稅項－香港利得稅		
期內/年內準備	79,012	57,037
過往年度準備多計	(236)	(75)
	78,776	56,962
遞延稅項		
暫時性差異之產生及撥回	7,040	10,246
	85,816	67,208

香港利得稅準備乃按本期間及過往年度之估計應課稅溢利之16.5%計算。

(b) 稅項支出與會計(虧損)/溢利按適用稅率計算之對賬：

	截至2024年 12月31日止 18個月 千元	截至2023年 6月30日止 年度 千元
除稅前及未計與基金單位持有人交易之(虧損)/溢利	(87,199)	38,776
除稅前及未計與基金單位持有人交易之(虧損)/溢利之名義稅項， 按適用稅率計算	(14,553)	6,233
不可扣稅支出之稅務影響	107,740	80,057
非應課稅收入之稅務影響	(7,603)	(17,843)
本期間/年度未確認稅項虧損之稅務影響	986	4
終止確認其他暫時性差異之稅務影響	(75)	(213)
過往年度未確認稅項虧損於本期間/年度確認之稅務影響	(367)	(870)
過往年度未確認稅項虧損於本期間/年度使用之稅務影響	(76)	(85)
過往年度準備多計	(236)	(75)
實際稅項支出	85,816	67,208

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)及期內/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2022年7月1日	221,638	(4,511)	217,127
於損益內扣除	10,011	235	10,246
收購附屬公司(附註21)	14,737	(911)	13,826
於2023年6月30日	246,386	(5,187)	241,199
於2023年7月1日	246,386	(5,187)	241,199
於損益內扣除	6,543	497	7,040
於2024年12月31日	252,929	(4,690)	248,239

	2024年 12月31日 千元	2023年 6月30日 千元
代表：		
已確認之遞延稅項資產淨值	(358)	(358)
已確認之遞延稅項負債淨值	248,597	241,557
	248,239	241,199

(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28,303,000元(2023年6月30日：24,992,000元)確認為遞延稅項資產。根據現時稅法，香港稅務虧損不設期限。

9 未計與基金單位持有人交易之每基金單位虧損

截至2024年12月31日止18個月之未計與基金單位持有人交易之每基金單位基本虧損為0.10元(截至2023年6月30日止年度：0.02元)。未計與基金單位持有人交易之每基金單位基本虧損乃根據本集團之除稅後及未計與基金單位持有人交易之虧損173,015,000元(截至2023年6月30日止年度：28,432,000元)及期內已發行基金單位之加權平均數目1,707,826,029個基金單位(截至2023年6月30日止年度：1,687,367,291個基金單位)計算。

由於未計與基金單位持有人交易之每基金單位虧損並無潛在攤薄，故並無列示截至2024年12月31日止18個月及2023年6月30日止年度之未計與基金單位持有人交易之每基金單位攤薄虧損。

10 固定資產

	物業裝修、 傢俬及裝置 千元	投資物業 千元	總計 千元
成本或估值：			
於2022年7月1日	387	18,095,200	18,095,587
透過收購附屬公司之添置(附註21)	1,156	763,086	764,242
添置	51	8,338	8,389
公允價值之減少淨值	—	(354,424)	(354,424)
於2023年6月30日	1,594	18,512,200	18,513,794
代表：			
成本	1,594	—	1,594
估值 – 2023年	—	18,512,200	18,512,200
	1,594	18,512,200	18,513,794
於2023年7月1日	1,594	18,512,200	18,513,794
添置	84	29,511	29,595
出售	—	(15,224)	(15,224)
公允價值之減少淨值	—	(592,887)	(592,887)
於2024年12月31日	1,678	17,933,600	17,935,278
代表：			
成本	1,678	—	1,678
估值 – 2024年	—	17,933,600	17,933,600
	1,678	17,933,600	17,935,278
累計折舊：			
於2022年7月1日	306	—	306
本年撥備	173	—	173
於2023年6月30日	479	—	479
於2023年7月1日	479	—	479
本期撥備	1,060	—	1,060
於2024年12月31日	1,539	—	1,539
賬面淨值：			
於2024年12月31日	139	17,933,600	17,933,739
於2023年6月30日	1,115	18,512,200	18,513,315

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2024年12月31日止18個月及2023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萊坊測量師行有限公司(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，具備對所估物業之區域及類別的近期經驗)於2024年12月31日作出估值。於2023年6月30日，投資物業之獨立估值乃由世邦魏理仕有限公司作出。

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2024年12月31日及2023年6月30日的公允價值乃採用收益資本化法，並與直接比較法相互對照所得出。收益資本化法乃按照從估值日起之餘下租賃期內的現行租金收入及潛在未來收入以適當的資本化比率進行資本化，以達致物業的資本化值。直接比較法乃基於將予估值的物業與其他可資比較物業(近期轉手)直接比較。

10 固定資產(續)

(a) 按公允價值計量之投資物業(續)

第3級估值方法

下表呈列重大不可觀察數據：

	2024年12月31日		
	市場單位租金	資本化比率	出租率
於香港			
— 寫字樓	14.5元至42.3元	3.65%至3.95%	83.4%至98.1%
— 零售	18.2元至118.0元	3.40%至4.35%	73.4%至100%

	2023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	13.9元至41.9元	3.55%至3.90%	83.0%至100%
— 零售	17.0元至121.6元	3.40%至4.35%	85.7%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：

	2024年 12月31日 千元	2023年 6月30日 千元
香港		
— 長期租約	7,872,000	8,321,300
— 中期租約	10,061,600	10,190,900
	17,933,600	18,512,200

(c) 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

	2024年12月31日			2023年6月30日		
	資產 千元	負債 千元	淨額 千元	資產 千元	負債 千元	淨額 千元
利率掉期及跨貨幣利率掉期 — 現金流量對沖						
短期部分	8,664	(7,231)	1,433	25,816	(8,829)	16,987
長期部分	1,686	(130,010)	(128,324)	9,234	(70,851)	(61,617)
	10,350	(137,241)	(126,891)	35,050	(79,680)	(44,630)

本集團採用利率掉期對沖有關其浮動利率借貸之利率風險。

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。該款項按各利率掉期之原定年期確認入賬，而8,389,000元(截至2023年6月30日止年度：5,593,000元)則已確認為本期間財務成本之減省。於2024年12月31日，餘額2,348,000元(2023年6月30日：10,737,000元)已計入基金單位持有人應佔資產淨值中。

於2024年12月31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收益952,000元(截至2023年6月30日止年度：480,000元)已於期內之損益中確認。

截至2024年12月31日止18個月，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減少83,213,000元(截至2023年6月30日止年度：12,103,000元)及就外幣借款之未變現匯兌收益之重新分類調整34,628,000元(截至2023年6月30日止年度：24,752,000元)已計入基金單位持有人應佔資產淨值中。

於2024年12月31日，本集團持有之利率掉期之總名義金額為1,700,000,000元(2023年6月30日：即期及遠期利率掉期組合之總名義金額為1,500,000,000元)，及跨貨幣利率掉期之名義金額為513,196,000元(2023年6月30日：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2025年2月至2027年10月(2023年6月30日：2023年7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

	2024年 12月31日 千元	2023年 6月30日 千元
以攤銷成本計量之財務資產		
債務證券		
— 於香港上市	45,020	45,413
— 於香港以外上市	51,099	51,561
	96,119	96,974
減：信貸虧損撥備(附註22(a))	(22,537)	(16,205)
	73,582	80,769
債務證券之賬面值預期可於下列期間收回：		
一年內	44,275	—
一年後	29,307	80,769
	73,582	80,769

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

	2024年 12月31日 千元	2023年 6月30日 千元
應收租金	30,682	37,606
按金及預付款項	10,940	11,452
其他應收款項	5,058	3,567
應收關連公司款項	4,150	629
	50,830	53,254

包括未攤銷之免租利益和租金寬減、按金及預付款項25,449,000元(2023年6月30日：24,656,000元)預期可於一年後收回或於損益中確認。除上文所述外，所有結餘預期可於一年內收回或於損益中確認。

應收關連公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。

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)

(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：

	2024年 12月31日 千元	2023年 6月30日 千元
即期	21,675	28,213
逾期一個月內	7,238	5,730
逾期一個月以上及至三個月	1,431	2,564
逾期三個月以上及至六個月	47	114
逾期六個月以上	291	985
	30,682	37,606

本集團之信貸政策詳情載列於附註22(a)。

(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。

期內/年內應收租金之虧損撥備的變動如下：

	2024年 12月31日 千元	2023年 6月30日 千元
於期初/年初	5,581	7,182
信貸虧損撥備/(撥備撥回)(附註5)	1,217	(684)
沖銷	(6,082)	(917)
於期末/年終	716	5,581

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：

	2024年 12月31日 千元	2023年 6月30日 千元
初定於三個月內到期之銀行存款	197,173	240,420
銀行存款及現金	4,353	11,558
載於綜合現金流量表之現金及現金等值物	201,526	251,978
初定於三個月後到期之銀行存款	205,805	233,264
載於綜合財務狀況表之現金及銀行結餘	407,331	485,242

(b) 融資活動所產生之負債對賬

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

	銀行及 其他借款 千元 (附註19)	應付利息 千元	總額 千元
於2022年7月1日	4,288,794	2,674	4,291,468
源自融資現金流量之變動：			
新增銀行借款所收款項	1,652,000	-	1,652,000
銀行借款償還	(1,045,000)	-	(1,045,000)
已付其他借貸成本	(3,945)	-	(3,945)
已付利息	-	(136,096)	(136,096)
源自融資現金流量之變動總額	603,055	(136,096)	466,959
非現金變動：			
利息支出(附註7(a))	-	133,594	133,594
利率掉期平倉之重新分類調整	-	5,593	5,593
匯兌調整	(24,752)	-	(24,752)
其他借貸及相關成本	4,132	-	4,132
非現金變動總額	(20,620)	139,187	118,567
於2023年6月30日	4,871,229	5,765	4,876,994

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2023年7月1日	4,871,229	5,765	4,876,994
源自融資現金流量之變動：			
新增銀行借款所收款項	700,000	—	700,000
銀行借款償還	(727,000)	—	(727,000)
已付其他借貸成本	(1,680)	—	(1,680)
已付利息	—	(326,743)	(326,743)
源自融資現金流量之變動總額	(28,680)	(326,743)	(355,423)
非現金變動：			
利息支出(附註7(a))	—	319,155	319,155
利率掉期平倉之重新分類調整	—	8,389	8,389
匯兌調整	(34,628)	—	(34,628)
其他借貸及相關成本	9,199	—	9,199
非現金變動總額	(25,429)	327,544	302,115
於2024年12月31日	4,817,120	6,566	4,823,686

17 租戶按金

租戶按金包括預期可於一年後償還之113,340,000元(2023年6月30日：126,370,000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

	2024年 12月31日 千元	2023年 6月30日 千元
應付賬款及應計費用	44,775	44,563
應付管理人費用(附註26(b)(iii))	19,797	22,666
應付關連公司款項	9,678	8,205
	74,250	75,434

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971,000元(2023年6月30日：1,128,000元)，該款項於30日內到期。

19 銀行及其他借款

	2024年 12月31日 千元	2023年 6月30日 千元
銀行貸款(附註(i)及(iii))		
— 有抵押	1,297,971	1,296,181
— 無抵押	3,220,171	3,277,753
	4,518,142	4,573,934
中期票據		
— 無抵押(附註(iii))	298,978	297,295
	4,817,120	4,871,229
銀行及其他借款須於下列期間內償還：		
一年內	1,498,123	707,000
一年後但於兩年內	2,675,923	498,957
兩年後但於五年內	643,074	3,665,272
	3,318,997	4,164,229
	4,817,120	4,871,229

附註：

(i) 本集團已訂立利率掉期及跨貨幣利率掉期，詳情載於附註12。

銀行借款全數由受託人(以其作為陽光房地產基金受託人之身份)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2024年12月31日公允價值為4,952,000,000元(2023年6月30日：5,026,700,000元)之投資物業按揭(附註10)；及
- 於陽光房地產金融有限公司及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) 於2024年12月31日，銀行貸款金額中包括一項外幣借款之未變現匯兌收益167,704,000元(2023年6月30日：133,075,000元)。由於外幣借款已透過一項跨貨幣利率掉期完全對沖，匯兌差額之影響已於基金單位持有人應佔資產淨值中透過跨貨幣利率掉期之公允價值變動(附註12)作出抵銷。

(iii) 本集團備有美金1,000,000,000元(2023年6月30日：美金1,000,000,000元)之中期票據計劃。於2024年12月31日，Sunlight REIT MTN Limited已根據中期票據計劃發行名義金額300,000,000元(2023年6月30日：300,000,000元)之票據，固定票據年息率為2.00%(2023年6月30日：2.00%)。該等票據由受託人(以其作為陽光房地產基金受託人之身份)作出擔保。

(iv) 於報告期間結束時，銀行及其他借款之實際利率為年利率4.26%(2023年6月30日：年利率4.17%)。

(v) 於2024年12月31日，本集團之非承諾循環信貸安排300,000,000元(2023年6月30日：493,000,000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	
	2024年 12月31日	2023年 6月30日
於期初/年初	1,695,035,157	1,681,712,071
期內/年內之變動		
— 發行基金單位	33,672,506	13,323,086
— 回購基金單位	(2,000,000)	—
於期末/年終	1,726,707,663	1,695,035,157

於期內/年內發行以作支付管理人費用之基金單位詳情如下：

期內/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
截至2024年12月31日止18個月			
2023年4月1日至2023年6月30日	2.915	11,529	3,955,135
2023年7月1日至2023年9月30日	2.458	11,540	4,694,665
2023年10月1日至2023年12月31日	2.125	11,551	5,435,668
2024年1月1日至2024年3月31日	1.669	11,567	6,930,678
2024年4月1日至2024年6月30日	1.723	11,518	6,684,829
2024年7月1日至2024年9月30日	1.918	11,453	5,971,531
		69,158	33,672,506
截至2023年6月30日止年度			
2022年4月1日至2022年6月30日	3.692	11,405	3,089,108
2022年7月1日至2022年9月30日	3.254	11,370	3,494,161
2022年10月1日至2022年12月31日	3.341	11,116	3,327,031
2023年1月1日至2023年3月31日	3.266	11,146	3,412,786
		45,037	13,323,086

20 已發行基金單位(續)

截至2024年12月31日止18個月，根據基金單位持有人授予管理人的一般授權，管理人代表陽光房地產基金在聯交所回購合共2,000,000個基金單位，總代價為3,545,000元。

截至2023年6月30日止年度，管理人並無代表陽光房地產基金回購基金單位。

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	
截至2024年12月31日止18個月 回購之月份				
2023年11月	1,000,000	2.05	2.02	2,035
2024年4月	1,000,000	1.55	1.48	1,510
	<u>2,000,000</u>			<u>3,545</u>
回購費用總額				<u>16</u>
				<u>3,561</u>

所有回購之基金單位已於期內註銷。

21 收購附屬公司

於2023年1月11日，本集團透過一間全資附屬公司與獨立第三方訂立買賣協議，以收購一間間接持有一項投資物業(現稱西九匯)之公司的全部實益權益。收購已於2023年4月13日完成，而總成本為743,055,000元。

根據該等被收購公司於2023年1月1日至2023年4月13日期間之經審核財務報表及被收購投資物業於2023年4月13日之公允價值，於被收購公司所收購的資產及承擔的負債之詳情如下：

	千元
固定資產(附註10)	764,242
貿易及其他應收款項	7,581
租戶按金	(12,629)
預收租金	(1,046)
貿易及其他應付款項	(281,253)
遞延稅項負債(附註8(c))	(13,826)
收購的資產及承擔的負債	<u>463,069</u>
出售貸款之代價	<u>279,986</u>
收購成本總額	<u>743,055</u>

22 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。

本集團持有並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持有之債務證券的信貸風險。於報告期間結束時，本集團持有之債務證券之其中一間發行商的信貸風險較自初始確認該等債務證券時顯著增加。因此，該等債務證券按存續期間之預期信貸虧損計量之信貸虧損已作出撥備。

期內/年內以攤銷成本計量之債務證券之虧損撥備的變動如下：

	2024年 12月31日 千元	2023年 6月30日 千元
於期初/年初	16,205	2,876
信貸虧損撥備(附註6)	6,332	13,329
於期末/年終(附註13)	22,537	16,205

本集團並無重大集中信貸風險。管理人認為出租物業之每月租金均為預先收取，而租戶並無獲授予特定除賬期。本集團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。

22 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：

	2024年12月31日					賬面值 千元
	未經折現及受合約規管之現金流出/(流入)					
	一年內或 按要求 千元	超過一年 但兩年內 千元	超過兩年 但五年內 千元	五年以上 千元	總額 千元	
銀行及其他借款	1,723,008	2,759,613	827,534	–	5,310,155	4,817,120
租戶按金	79,371	67,933	45,407	–	192,711	192,711
應付賬款及應計費用	44,775	–	–	–	44,775	44,775
應以現金支付之管理人費用	8,631	–	–	–	8,631	8,631
應付關連公司款項	9,678	–	–	–	9,678	9,678
	1,865,463	2,827,546	872,941	–	5,565,950	5,072,915
按淨額結算衍生工具：						
持有作現金流量對沖工具之 利率掉期及跨貨幣利率 掉期合約	(11,815)	(8,432)	(451)	–	(20,698)	
	2023年6月30日					賬面值 千元
	未經折現及受合約規管之現金流出/(流入)					
	一年內或 按要求 千元	超過一年 但兩年內 千元	超過兩年 但五年內 千元	五年以上 千元	總額 千元	
銀行及其他借款	929,082	710,493	4,001,309	–	5,640,884	4,871,229
租戶按金	79,988	65,949	43,411	17,010	206,358	206,358
應付賬款及應計費用	44,563	–	–	–	44,563	44,563
應以現金支付之管理人費用	11,137	–	–	–	11,137	11,137
應付關連公司款項	8,205	–	–	–	8,205	8,205
	1,072,975	776,442	4,044,720	17,010	5,911,147	5,141,492
按淨額結算衍生工具：						
持有作現金流量對沖工具之 利率掉期及跨貨幣利率 掉期合約	(20,489)	(5,707)	15,805	–	(10,391)	

22 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2024年12月31日，倘若利率上升/下降10個基點(2023年6月30日：10個基點)而其他所有可變因素維持不變，除稅後及未計與基金單位持有人交易之虧損將約增加/減少3.1百萬元(截至2023年6月30日止年度：2.4百萬元)，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1.3百萬元(2023年6月30日：1.3百萬元)，主要由於上述現金流量對沖之公允價值增加/減少所致。

於2024年12月31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0.4百萬元(2023年6月30日：1.0百萬元)，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。

22 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2024年12月31日及2023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2024年12月31日止18個月及2023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2024年12月31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73,582,000元(2023年6月30日：80,769,000元)相對其公允價值72,386,000元(2023年6月30日：74,011,000元)。債務證券投資之信貸風險評估載於附註22(a)。

(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)

23 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2024年12月31日，陽光房地產基金之總借款佔其總資產值27.0%(2023年6月30日：26.1%)。

24 資本承擔

於2024年12月31日尚未於綜合財務報表內計提之資本承擔如下：

	2024年 12月31日 千元	2023年 6月30日 千元
已訂約	8,184	12,088
經批准但尚未訂約	19,372	7,747
	27,556	19,835

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：

	2024年 12月31日 千元	2023年 6月30日 千元
一年內	515,538	542,122
一年後但兩年內	296,996	308,624
兩年後但三年內	131,774	142,480
三年後但四年內	59,992	64,069
四年後但五年內	36,598	58,011
五年後	-	99,920
	1,040,898	1,215,226

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」)於期內/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

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

	截至2024年 12月31日止 18個月 千元	截至2023年 6月30日止 年度 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	16,116	10,474
— 滙豐集團	29,202	19,130
已付/應付下列人士之物業管理開支(附註(i))：		
— 恒基地產集團	(23,338)	(14,690)
已付/應付下列人士之設施租賃及其他開支(附註(i)及(vi))：		
— 恒基地產集團	(76)	(13)
管理人費用(附註(ii)及(iii))	(135,055)	(91,800)
物業管理人費用(附註(iv))	(71,570)	(44,695)
受託人酬金及費用(附註(ii)及(v))	(6,715)	(4,709)
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	(105,372)	(30,354)
已收/應收下列人士之利率掉期淨利息收入(附註(i))：		
— 滙豐集團	20,535	11,334
已收/應收下列人士之銀行存款利息收入(附註(i))：		
— 滙豐集團	1,620	1,546
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	308	205
已收/應收下列人士之推廣收入(附註(i))：		
— 恒基地產集團	5,607	2,640
已付下列人士之額外代價(附註(ii)及(vii))：		
— 恒基地產集團	(1,320)	—

26 關連人士交易及重大相關人士交易^(續)

(b) 與關連人士/相關人士之交易^(續)

附註：

- (i) 管理人認為該等交易乃按正常商業條款在日常業務過程中進行。
- (ii) 除已付/應付予管理人及受託人的費用以及已付予恒基地產集團之額外代價(附註(vii))外，載於本附註26之所有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61至66頁之「關連人士交易」。
- (iii) 管理人費用按本集團所有物業價值不多於每年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。管理人亦有權收取不超過收購物業價格1%的收購費用。截至2023年6月30日止年度，管理人已就本集團收購投資物業(見附註21)以現金收取收購費用1,870,000元。

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2022年6月13日，管理人已就截至2023年6月30日止財政年度期間之基本費用及浮動費用，選擇以現金形式支付50%及以基金單位形式支付50%。於2023年6月21日，管理人已就截至2024年6月30日止12個月財政期間選擇維持該收取比例不變。鑒於財政年度結算日已於2024年2月7日起由6月30日更改為12月31日，上述選擇適用於截至2024年12月31日止18個月整個財政期間。

- (iv) 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六份補充協議續期)(「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。

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(續)

附註：(續)

- (v) 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)。截至2023年6月30日止年度，受託人已就本集團收購投資物業(見附註21)收取額外費用200,000元。

- (vi) 關連人士交易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)條規定之最低豁免水平。

- (vii) 於2006年12月2日，本集團與賣方訂立多份買賣協議(於2016年以簽訂函件協議方式闡明)，以收購若干公司，當中包括就有關收購有稅務虧損利益的公司之股份而應付額外代價的條文，金額相當於本集團使用該等公司之稅務虧損利益以抵銷原應出現之稅項負債。根據該等協議，本集團已就有關已使用該等稅務虧損利益支付額外代價。

(c) 與關連人士/相關人士之結餘如下：

	2024年 12月31日 千元	2023年 6月30日 千元
恒基地產集團：		
—應付款項淨額	(24,346)	(29,658)
—恒基地產集團發行之債務證券	4,616	4,630
滙豐集團：		
—存放於滙豐集團之銀行存款及現金	25,839	15,326
—應付予滙豐集團之銀行借款及利息	(1,302,211)	(1,301,947)
—其他應付款項淨額	(8,435)	(7,490)

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

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2024年12月31日止18個月尚未生效之修訂、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2024年12月31日止18個月尚未生效之新訂或經修訂準則但未於該等綜合財務報表中採納。其中包括下列可能與本集團相關之修訂。

	於下述日期 或以後開始的 會計期間生效
香港會計準則第21號「匯率變動的影響－缺乏可兌換性」之修訂	2025年1月1日
香港財務報告準則第9號「金融工具」及香港財務報告準則第7號「金融工具：披露－金融工具分類及計量的修訂」之修訂	2026年1月1日
香港財務報告準則會計準則之年度改進－第11卷	2026年1月1日
香港財務報告準則第18號「財務報表之呈列及披露」	2027年1月1日
香港財務報告準則第19號「非公共受託責任子公司：披露」	2027年1月1日

本集團正對該等新訂或經修訂準則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新訂或經修訂準則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
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
榮滔有限公司	香港	1股	—	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)

	2024年 12月31日	2023年	6月30日		2020年
			2022年	2021年	
資產淨值(百萬元)	13,010	13,669	14,051	14,124	14,771
每基金單位資產淨值	7.53	8.06	8.36	8.45	8.89
市場資本值(百萬元)	3,212	4,882	6,138	7,508	6,397

	附註	截至2024年 12月31日止 18個月	2023年	截至6月30日止年度		2020年
				2022年	2021年	
最高基金單位成交價		3.00	3.85	5.07	4.65	6.35
基金單位成交價較每基金單位 資產淨值之最高溢價	1	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
最低基金單位成交價		1.48	2.45	3.53	3.29	3.19
基金單位成交價較每基金單位 資產淨值之最高折讓率(%)		80.3	69.6	57.8	61.1	64.1
基金單位收市價		1.86	2.88	3.65	4.49	3.85
每基金單位分派(仙)		27.4	22.0	25.0	25.6	26.8
派發比率(%)		94.0	97.9	97.4	97.5	95.2
每基金單位之分派收益率(%)	2	9.8	7.6	6.8	5.7	7.0

附註：

1. 最高基金單位成交價低於各財政期間/年度結束時之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(年度化，如適用)除以於該財政期間/年度結束時最後一個交易日之基金單位收市價計算。

財務日誌

(截至2024年12月31日止18個月)

第一份中期業績	於2024年2月27日公佈
第一次中期分派 每基金單位9.0港仙	於2024年3月27日支付
第二份中期業績	於2024年8月13日公佈
第二次中期分派 每基金單位9.1港仙	於2024年9月11日支付
<hr/>	
全期業績	於2025年3月11日公佈
末期分派之除淨日期	2025年3月26日
暫停辦理基金單位持有人過戶登記 以決定末期分派權利	2025年3月28日至2025年4月1日 (包括首尾兩天)
年報	於2025年4月7日刊發
末期分派 每基金單位9.3港仙	將於2025年4月11日支付
暫停辦理基金單位持有人過戶登記 以決定基金單位持有人週年大會 與會及投票權利	2025年5月26日至2025年5月29日 (包括首尾兩天)
基金單位持有人週年大會	將於2025年5月29日舉行

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

萊坊測量師行有限公司

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)
恒生銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
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

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

