



陽光 房地產基金

股份代號：435

灌注資源 持續發展



相關年度亮點

- 一份令人滿意的業績建基於可觀的續租租金增長及有效的成本控制
- 寫字樓物業組合繼續受惠於非核心化的動力，儘管消費者支出放緩，主要零售資產交出理想成績
- 於 Strand 50 及 豐怡中心的品牌重塑及資產增值措施將為基金單位持有人帶來合理裨益

表現摘要

物業評估價值
(港幣百萬元)



收益
(港幣百萬元)



物業收入淨額
(港幣百萬元)



每基金單位分派
(港仙)



每基金單位資產淨值
(港幣)



資產負債比率
(%)



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 環境、社會及管治報告
- 52 董事會及高級管理層
- 58 企業管治報告
- 76 關連人士交易
- 79 權益披露

財務及其他資料

- 82 估值報告
- 100 受託人報告
- 101 獨立核數師報告
- 106 綜合財務報表
- 155 表現概覽
- 156 基金單位持有人週年大會通告
- 158 財務日誌
- 159 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」）及高級管理層目前就陽光房地產投資信託基金（「陽光房地產基金」）經營業務之行業及界別之信念、假設、期望及預測所撰寫。它們受管理人控制能力以外的各種風險、不明朗及其他因素的出現所影響，可能導致實際結果或業績與該等陳述所表示或意指之情況有重大差別。

關於我們：企業簡介

陽光房地產基金之基金單位表現 (於 2019 年 6 月 30 日)

	總回報 ^{附註} (%)			
	1年	3年	5年	自上市
陽光房地產基金	16.0	59.4	142.8	477.1
恒生指數	2.5	52.3	47.4	129.0
恒生地產分類指數	14.8	61.3	75.1	178.3
恒生房地產基金指數	20.8	54.8	106.4	240.7

來源：彭博

業務

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

陽光房地產基金於2006年12月21日在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市，市值於2019年6月30日約為港幣9,894百萬元。

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

自上市以來投資者之年度化總回報



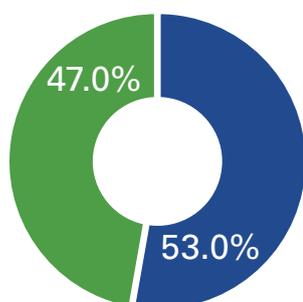
密的市區地點。陽光房地產基金之總估值師高力國際物業顧問（香港）有限公司（「總估值師」）就其物業組合於2019年6月30日的估值為港幣20,002.5百萬元，寫字樓與零售物業分別佔總估值的53.0%及47.0%。

管理層

管理人為恒基兆業地產有限公司（「恒基地產」）之間接全資附屬公司，負責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。管理人亦負責確保房地產投資信託基金守則（「房地產基金守則」）、信託契約、適用的證券及期貨條例（香港法例第571章）及聯交所證券上市規則，以及其他相關法例和規例得以遵守。

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

物業組合之構成 (按評估值)



■ 寫字樓
■ 零售

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

估值^{附註}及物業收入淨額 (港幣百萬元)



策略

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

營運管理及資產增值

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

投資及收購增長

管理人尋求收購可提供收益的投資物業，於提高分派收益率、分派持續增長及/或長遠提升資本價值各方面改善回報。管理人亦會不時考慮調整物業組合，透過出售非核心資產以獲取更具吸引力的投資選擇。

資本及業務管理

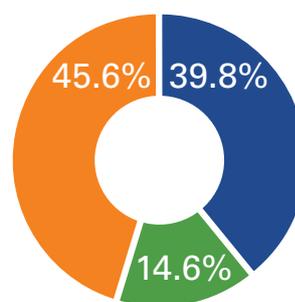
管理人已制定具效益的資本管理策略，適當運用股本及借貸，以支援陽光房地產基金之營運及收購增長策略。管理人亦已建立一個穩固的業務管理架構，當中包括完善的企業管治常規、有效的風險管理及內部監控系統、可靠的信息管理系統以及經驗豐富的工作團隊。

優勢

陽光房地產基金自成立以來在租金收入及物業組合價值兩方面之增長上，均拓立堅穩往績。其防守特質建基於能幹的管理團隊，尤其著重於資產增值、財務管理及企業管治。此外，陽光房地產基金一直獲得其保薦人（即 Shau Kee Financial Enterprises Limited（「SKFE」）及恒基地產）的全力支持，兩者於2019年6月30日合共擁有已發行陽光房地產基金之基金單位（「基金單位」）總數的39.7%。

基金單位持有架構

(2019年6月30日)



■ SKFE、恒基地產及管理人之董事
■ Silchester International Investors LLP
■ 流通量

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



“於相關年度，管理人繼續在資產增值方面投放大量資源，同時建立策略性租賃合作夥伴關係以確保陽光房地產基金收入的可持續性。”

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2019年6月30日止財政年度（「**相關年度**」）的業績。

在全球經濟不明朗的氛圍下，陽光房地產基金交出一份令人滿意的業績，反映於物業收入淨額按年上升5.6%至港幣682.5百萬元。其中續租租金增長的持續動力及有效成本控制為促進增長的主要關鍵，有助將成本對收入比率改善至19.8%（2017/18年財政年度：21.0%）。與此同時，由於固定收益投資組合擴大及現金回報提高，利息收入大幅上升，令預期利息支出之上升得以部份紓緩。因此，年度可分派收入錄得3.7%增長至港幣467.3百萬元。

董事會已通過派發末期分派每基金單位14.1港仙。連同中期分派每基金單位13.2港仙，相關年度的每基金單位分派合共為27.3港仙，按年上升3.0%。派發比率為96.4%，相比上一財政年度的96.7%。

於2019年6月30日，總估值師就陽光房地產基金的物業組合估值為港幣20,002.5百萬元，較去年上升6.7%。於2019年6月30日的資產淨值相應上升7.6%至港幣15,991.9百萬元，或每基金單位港幣9.68元（2018年6月30日：每基金單位港幣9.03元）。按相關年度最後交易日錄得的收市價港幣5.99元計算，基金單位以資產淨值折讓38.1%進行交易。

於相關年度，管理人繼續在資產增值方面投放大量資源，同時建立策略性租賃合作夥伴關係以確保陽光房地產基金收入的可持續性。與此同時，優化我們零售資產的行業組合是我們業務舉措中的首要任務，在零售銷售輕微縮減的情況下，這策略已證實奏效。

自上市以來之複合年增長

物業收入淨額



資產淨值



展望未來，全球經濟可能經歷另一輪週期性放緩，預料中美貿易緊張局勢等問題將會繼續纏繞。因此，強化公營開支及一個更為寬鬆的貨幣政策等振興措施，將成為決策者的高度優先事項。

本地方面，持續不斷的社會爭議所引致的負面影響對經濟活動構成嚴重打擊，尤其在投資需求及旅遊開支方面。因此，儘管陽光房地產基金的基礎穩固，以及利率走勢平和，本人對其前景抱持較審慎的態度。管理團隊將密切監察情況，並採取適當措施，以緩減因這未能預計對業務之擾攘所產生的下行風險。

與此同時，我們將把握現行利率環境，強化陽光房地產基金的資本架構。鑒於我們在資本管理的良好往績，我們希望可取得積極進展，為基金單位持有人帶來裨益。

總括而言，基金單位持有人可確信管理人將致力維持務實而靈活的營運模式，以緊貼不斷變化的市場動態，並不斷積極物色收購及資產增值的機會。

最後，本人再次衷心感謝董事會同寅、管理團隊及員工又一年的優秀表現及支持。彼等的貢獻一直並將繼續成為陽光房地產基金成功之關鍵因素。

歐肇基

主席

2019年9月4日

行政總裁報告



“
…陽光房地產基金克服種種挑戰，於本年度再次錄得可觀的增長，同時繼續為取得可持續回報打造穩健的基礎。”

吳兆基
行政總裁

儘管全球經濟領域出現廣泛的不利發展，陽光房地產基金克服種種挑戰，於本年度再次錄得可觀的增長，同時繼續為取得可持續回報打造穩健的基礎。

於相關年度，管理人一直致力強化陽光房地產基金的可持續發展架構。不管是改造現有物業以迎合發展趨勢、建立長遠戰略合作夥伴關係、積極管理財務資源或履行我們的環境責任，為持份者帶來裨益，我們從廣泛而誠摯的角度看待「灌注資源 持續發展」— 本年報告的主題。

此策略在應對持續的中美貿易緊張關係以及尚未解決的英國脫歐問題上頗為奏效。由於主要經濟體已明顯地進入同步放緩狀態，美國聯邦儲備局迅速扭轉利率政策方向，以致自2019年年初起出現收益率曲線倒掛。

儘管經濟增長受各種因素窒礙，商業物業市場於相關年度繼續展示出其強韌性。當中，明顯受惠於寫字樓非核心化的動力，整體甲級寫字樓市場於回顧期間表現出色。新增寫字樓的充裕供應不但沒有對租金帶來預期的壓力，反而為企業提供一個擴充平台並適度節省其成本，同時促使共享工作空間營運者得以拓展其足跡。

另一方面，零售業於相關年度普遍呈現躊躇不前的跡象，從2019年上半年整體零售業銷貨額下降2.6%中可見一斑。

香港零售業銷貨額
(2019年1月至6月)



來源：政府統計處

訪港旅客
(2019年1月至6月)



來源：香港旅遊發展局

陽光房地產基金於相關年度的營運表現理想，其物業組合錄得 11.4% 平均續租租金增長。物業組合平均租用率略有下降，主要由於 Strand 50 (前稱寶恒商業中心) 的資產增值工程引起的過渡性空置所致。

本人欣然宣佈兩項策略性租賃承諾已於相關年度訂立。首先，我們歡迎大新銀行有限公司 (「大新銀行」) 同意訂立一項 9 年的租約，自 2020 年 10 月起租用陽光中心寫字樓及零售樓面合共約 81,000 平方呎。我們亦同意將該大廈的冠名權授予大新銀行，於租約生效時 (或經雙方同意的較後日期) 將大廈易名為「大新金融中心」。與此同時，我們欣然宣佈於 Strand 50 與 theDesk 展開合作，後者自 2019 年 9 月起租賃及營運該大廈逾 20% 可出租面積專門用作共享工作設施。

此等令人振奮的措施不僅持續改善租金收入，亦有助重塑及提升陽光房地產基金這兩大主要寫字樓物業的形象。

我們的品牌重塑及提升策略亦延伸至豐怡中心 (前稱豐順商業大廈)。我們正逐步將該物業從傳統銀行寫字樓轉型為以服務業為主的地點，並取得較之前租約令人滿意的租金增長，鄰近富時中心亦令其具備良好的彈性。收購豐怡中心所帶來的裨益無需贅述。

資本開支方面，我們預算投放逾港幣 70 百萬元翻新 Strand 50 及豐怡中心。與此同時，隨著新都城一期物業 (「新都城一期」) 的冷氣機組更換工程於上一財政年度結束前竣工，我們欣然匯報相關年度之耗電量 (以千瓦時計) 錄得節省約 19%。

“...儘管美國利息下調，港元融資成本仍有可能上升。”

展望

鑒於中美貿易之緊張局勢，宏觀經濟環境的不確定性將持續為全球經濟前景蒙上陰影。美國金融政策迅速改變闡明了樂觀的消費情緒或許會屈服於減弱的商業信心，從而窒礙經濟發展。

與此同時，鑒於持續不斷的社會爭議將加劇零售消費放緩，並對經濟增長構成進一步壓力，香港的商業環境因而會變得較為嚴峻。

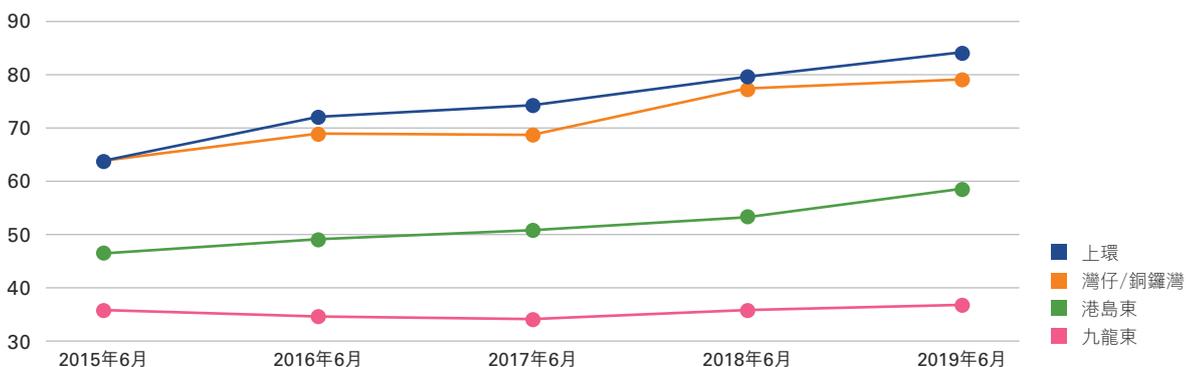
金融方面，在短至中期內利息上升的威脅減少的同時，香港銀行同業拆息的持續弱勢卻似乎完結。或許目前就香港的流動資金環境確立觀點為時尚早，然而，儘管美國利息下調，港元融資成本仍有可能上升。

預料非核心化將為陽光房地產基金位處的商業區之甲級寫字樓需求帶來支持，因此，我們認為寫字樓物業組合的下行風險相對較低。此外，於 Strand 50 及豐怡中心進行的資產增值計劃將成為增長的動力。

零售業的前景明顯不太明朗。除社會爭議引發的嚴重影響外，對網上購物的日益倚重將繼續影響某些傳統行業（如時裝及電器/電子設備）。此外，我們注意到新增零售空間供應上升，尤其在荃灣及將軍澳等地區。總括而言，不能排除出現較低的續租租金增長（對若干行業甚或負增長），以及空租期較長的情況。

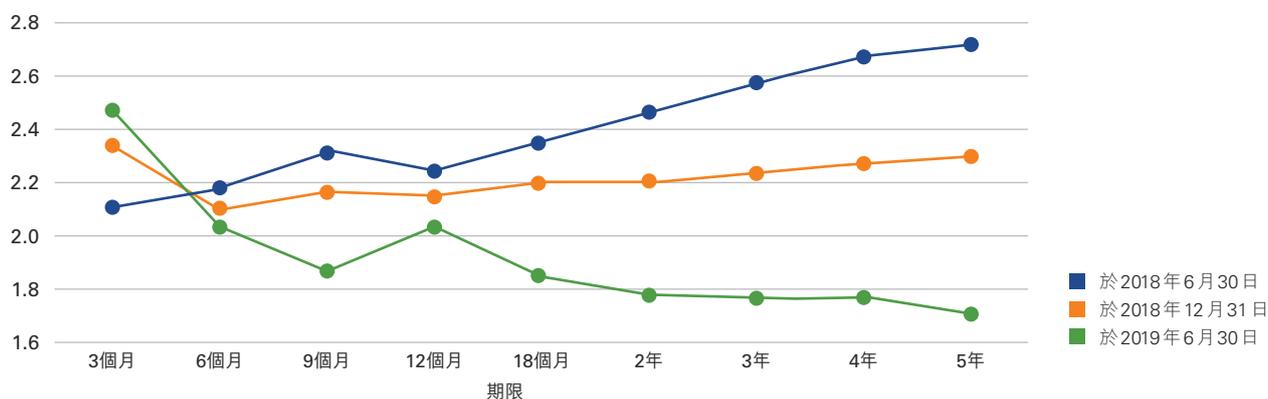
香港非核心地區甲級寫字樓之租金

(港幣/平方呎淨有效租金)



來源：高力國際物業顧問（香港）有限公司

港幣3個月掉期曲線 (%)



來源：彭博

“零售業的前景明顯不太明朗…不能排除出現較低的續租租金增長（對若干行業甚或負增長），以及空租期較長的情況。”

資本管理方面，由於收益率曲線於相關年度內大部分時間持續平坦（以及偶爾倒掛），我們降低陽光房地產基金固定利率比例的決定已證明奏效。展望未來，我們將積極管理陽光房地產基金的利率狀況，並為數額不大的再融資項目做好準備，以處理將於未來12個月內到期的若干貸款。

憑藉強健的財務實力，陽光房地產基金處於有利位置，以考慮可補充現有物業組合及能提升物業組合回報的收購機會。然而，鑒於近日市況多變及利率持續波動，我們將保持審慎及僅在對基金單位持有人有明顯裨益的前提下，方會進行收購。

於過去五個財政年度，陽光房地產基金物業收入淨額及資產淨值的複合年增長率分別為5.0%及6.8%，而基金單位持有人的年度化回報率（包括分派）逾19%*。考慮到營運環境的競爭激烈以及全球經濟變幻莫測的情況下，這份往績記錄令人欣羨。然而，面臨嚴峻的挑戰，我們不可自滿。展望未來，我們將竭力以積極並負責任的方式，引領陽光房地產基金的業務發展，為持份者灌注長遠及可持續價值。

吳兆基

行政總裁

2019年9月4日

* 來源：彭博

物業組合概覽

三大物業

 Sunlight Tower 陽光中心	陽光中心 P
 SSC 上水中心	上水中心購物商場 P
 MCPI ONE	新都城一期物業 P

其他寫字樓物業

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

上環/中環寫字樓物業

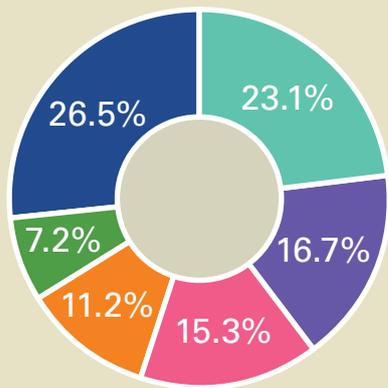
Strand 50
 文咸東街135商業中心物業
 雲山大廈物業
 永樂街235商業中心

其他零售物業

光華廣場物業
 百利商業中心物業
 耀星華庭物業

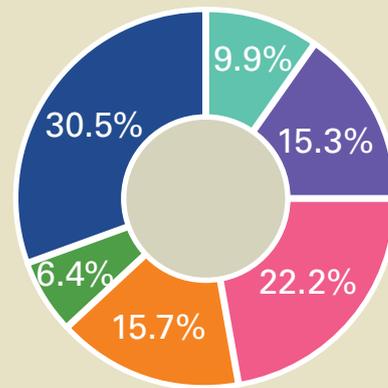
P 停車場

估值



■ 陽光中心
■ 上水中心購物商場
■ 新都城一期物業

可出租面積



■ 上環/中環寫字樓物業
■ 其他寫字樓物業
■ 其他零售物業



寫字樓



零售



估值



可出租面積



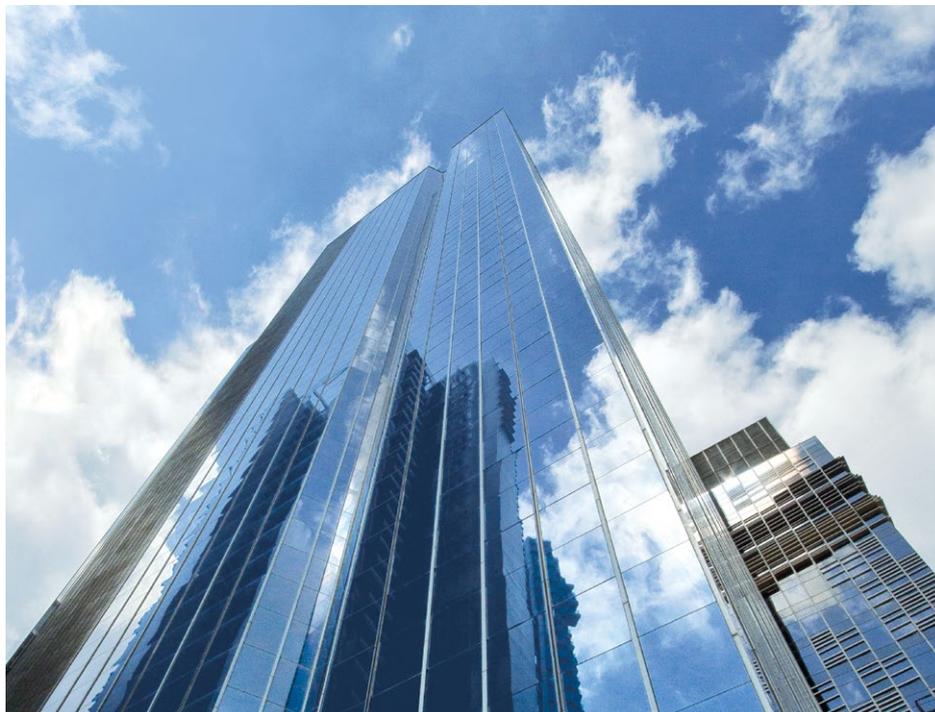
物業組合數據

物業	物業概況						租約數目 於6月30日	
	位置	落成年度	車位 數目	可出租面積 (平方呎)			2019年	2018年
				寫字樓	零售	總數		
寫字樓								
甲級								
陽光中心	灣仔	1998	46	369,891	6,490	376,381	70	72
乙級								
寶恒商業中心 ⁴	上環	1998	0	108,506	9,403	117,909	64	96
豐怡中心 ⁶	旺角	1981	0	23,024	11,627	34,651	11	2
文咸東街135商業中心物業	上環	2000	0	60,844	3,071	63,915	77	75
雲山大廈物業	中環	1999	0	37,937	2,177	40,114	26	26
富時中心	旺角	1996	0	41,004	10,763	51,767	64	63
永樂街235商業中心	上環	2000	0	47,481	4,804	52,285	68	70
渣華道108號商業中心	北角	1998	0	35,694	2,229	37,923	37	36
安隆商業大廈	灣仔	1984	0	25,498	1,708	27,206	38	38
新輝商業中心物業	旺角	1998	0	23,817	2,334	26,151	47	47
偉程商業大廈物業	油麻地	1997	0	14,239	2,082	16,321	33	34
小計/平均			46	787,935	56,688	844,623	535	559
零售								
新市鎮								
上水中心購物商場	上水	1993	297	0	122,339	122,339	123	126
新都城一期物業	將軍澳	1996	452	0	188,889	188,889	112	111
光華廣場物業 ⁷	元朗	1998	0	41,615	25,741	67,356	38	37
市區								
百利商業中心物業	尖沙咀	1982	0	0	7,934	7,934	24	33
耀星華庭物業	北角	2001	0	0	4,226	4,226	2	2
小計/平均			749	41,615	349,129	390,744	299	309
總計/平均			795	829,550	405,817	1,235,367	834	868
俊暉華庭物業								
總計								

附註：

1. 現行租金按相關日期已佔用的可出租面積的每平方呎平均租金計算。
2. 續租租金增長按相關年度內續租並已生效之租約的有效租金變動計算。
3. 詳情請參閱第82至99頁之「估值報告」。
4. 該物業由2019年9月1日起易名為Strand 50。
5. 撇除就翻新而騰空之面積，租用率為95.4%。
6. 該物業前稱豐順商業大廈。
7. 佔可出租面積1,870平方呎及644平方呎之額外寫字樓單位分別於2018年9月7日及2019年4月25日以約港幣29百萬元及港幣10百萬元購入。

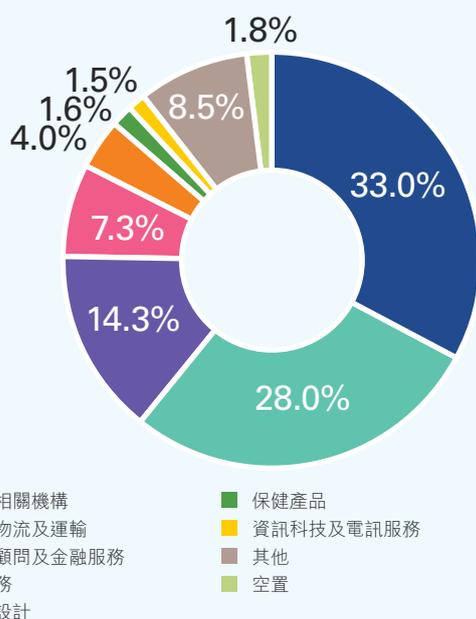
營運數據						物業財務資料				
租用率 於6月30日 (%)		現行租金 ¹ 於6月30日 (港幣/平方呎)		續租租金增長 ² (%)		物業收入淨額 (港幣千元)		資本化比率 於2019年6月30日 (%)		評估值 於2019年 6月30日 ³ (港幣千元)
2019年	2018年	2019年	2018年	2018/19年 財政年度	2017/18年 財政年度	2018/19年 財政年度	2017/18年 財政年度	寫字樓	零售	
98.2	98.5	39.6	38.2	13.5	10.4	181,162	170,628	3.75	3.65	5,294,300
68.4 ⁵	93.0	31.8	29.8	10.6	9.1	32,532	36,065	3.45	3.80	1,311,400
96.4	100.0	51.2	47.3	不適用	不適用	16,643	10,284	3.10	2.90	730,800
100.0	100.0	29.4	27.6	12.6	8.6	18,681	18,648	3.45	3.80	671,000
100.0	100.0	43.8	42.8	6.5	4.0	19,040	17,321	3.45	3.60	652,700
100.0	98.8	36.3	34.5	8.5	(15.1)	20,523	19,368	3.75	3.40	621,700
93.8	96.0	22.6	21.7	9.2	8.1	12,330	11,509	3.45	3.80	432,600
96.1	94.2	26.4	24.7	7.1	8.0	10,112	8,965	3.75	4.00	321,200
100.0	100.0	31.6	30.4	8.6	5.5	9,132	8,742	3.65	3.70	294,600
100.0	100.0	22.7	21.6	9.1	(2.3)	5,856	5,613	3.80	4.05	193,800
97.2	100.0	16.1	14.5	20.8	8.8	2,019	2,195	3.55	3.90	85,100
94.0	97.8	35.5	33.8	11.4	6.9	328,030	309,338			10,609,200
98.1	98.9	118.4	115.9	13.4	3.8	172,310	161,204	不適用	4.30	4,617,200
98.9	99.8	57.5	55.8	11.5	10.5	139,913	133,062	不適用	4.40	3,332,610
100.0	100.0	54.3	52.1	9.6	21.8	36,972	35,958	3.60	3.60	1,257,600
62.9	82.9	45.6	44.5	(0.2)	(6.2)	2,674	3,485	不適用	4.10	111,200
100.0	100.0	54.5	54.0	7.7	不適用	2,638	2,637	不適用	3.80	74,700
98.1	99.2	75.8	73.9	11.4	8.0	354,507	336,346			9,393,310
95.3	98.2	48.6	46.5	11.4	7.4	682,537	645,684			20,002,510
						不適用	377			
						682,537	646,061			



陽光中心



租戶組合*



租約期滿概況 (於 2019 年 6 月 30 日)

按可出租面積
(%)



20.5

2019/20 年財政年度

61.1

2020/21 年財政年度

按平均租金
(港幣/平方呎)



40.4

2019/20 年財政年度

38.6

2020/21 年財政年度

* 於第 14 至 18 頁之租戶組合圖表，均以於 2019 年 6 月 30 日佔相關物業之總可出租面積之百分率表達。

物業收入淨額



續租租金增長



續租率



灣仔/銅鑼灣對企業租戶而言一直是具吸引力的選址。陽光中心作為位於灣仔南並屢獲殊榮的甲級寫字樓物業，持續受惠於寫字樓非核心化的動力及穩定的租賃環境。該項陽光房地產基金旗艦物業錄得令人鼓舞的13.5%續租租金增長及78%的高續租率，推動物業收入淨額按年增長6.2%至港幣181.2百萬元。於2019年6月30日，其租用率為98.2%，而現行租金上升3.7%至每平方呎港幣39.6元。

陽光中心保持均衡的租戶基礎，包括政府相關機構及各類跨國企業。於2019年6月30日，陽光中心的租約總數為70份（2018年6月30日：72份）。

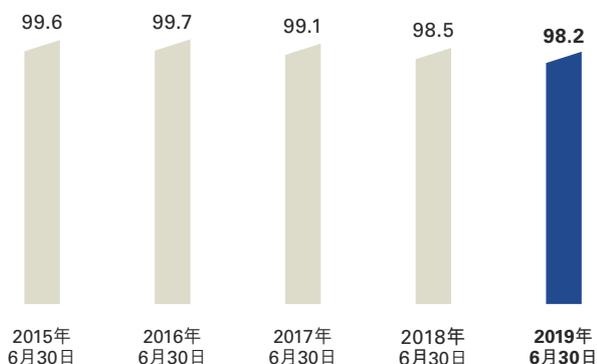
概覽

管理層討論及分析

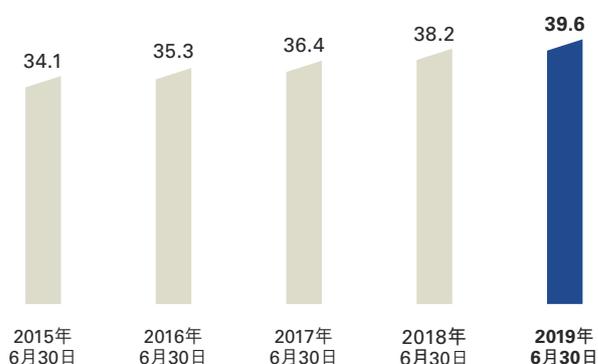
企業管治

財務及其他資料

租用率 (%)



現行租金 (港幣/平方呎)

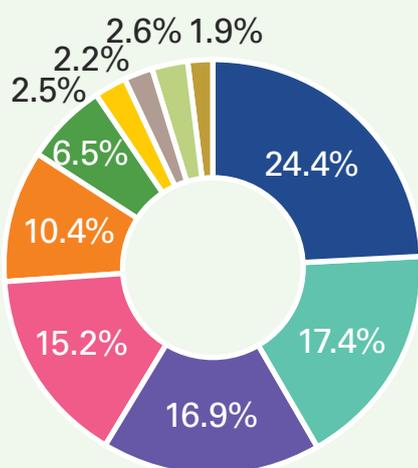




上水中心購物商場



租戶組合



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

租約期滿概況 (於 2019 年 6 月 30 日)

按可出租面積
(%)



按平均租金
(港幣/平方呎)



物業收入淨額



續租租金增長



續租率



儘管消費者支出減少，上水中心購物商場（「上水中心」）的收益及物業收入淨額錄得穩定增長。在13.4%續租租金增長及有效的成本節約措施所支持下，物業收入淨額按年上升6.9%至港幣172.3百萬元。於2019年6月30日，租用率保持於98.1%，而現行租金上升2.2%至每平方呎港幣118.4元。

展望未來，佔上水中心可出租面積47.4%的租約將於下一個財政年度到期，主要涉及於2016年年底翻新的區域。管理人將繼續優化租戶組合，以維持上水中心作為新界北區其中一個最負盛名的購物商場。

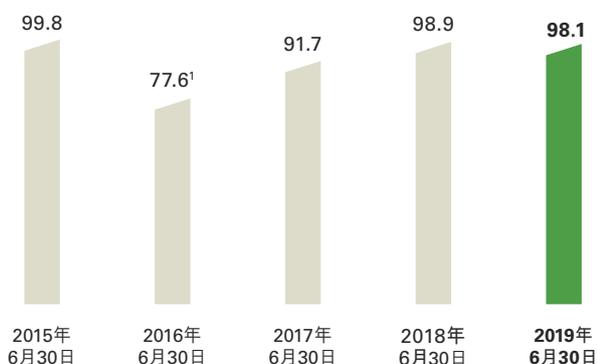
概覽

管理層討論及分析

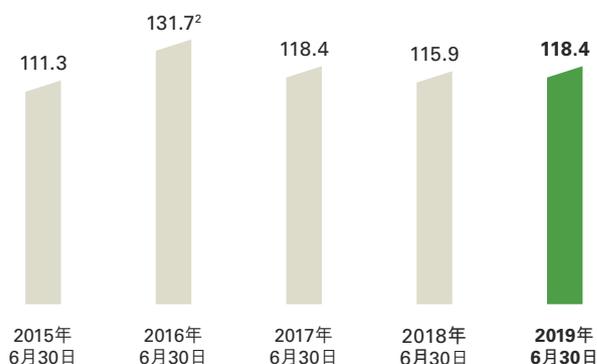
企業管治

財務及其他資料

租用率 (%)



現行租金 (港幣/平方呎)



附註：

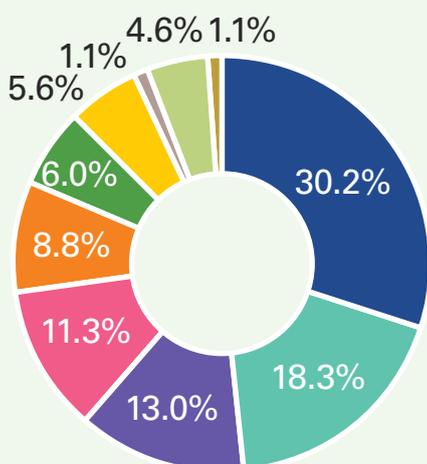
1. 撇除就翻新而騰空之面積，租用率為98.5%。
2. 翻新區域之面積不包括在計算之內。



新都城一期物業



租戶組合



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

租約期滿概況 (於 2019 年 6 月 30 日)

按可出租面積 (%)



按平均租金 (港幣/平方呎)



物業收入淨額



續租租金增長



續租率



新都城一期在 11.5% 續租租金增長所帶動下，物業收入淨額錄得增長 5.1% 至港幣 139.9 百萬元；現行租金按年上升 3.0% 至每平方呎港幣 57.5 元。穩定的表現反映我們持續進行行業組合優化，有效地將新都城一期定位為以具防守性服務業為主的區內零售地點。於 2019 年 6 月 30 日之租用率為 98.9% (2018 年 6 月 30 日：99.8%)。

於 2018 年 4 月完成的冷氣機組系統更換工程在成本節約方面取得可觀成效。儘管電費上調及平均溫度升高，我們於相關年度成功將新都城一期的電費減少約 11%。

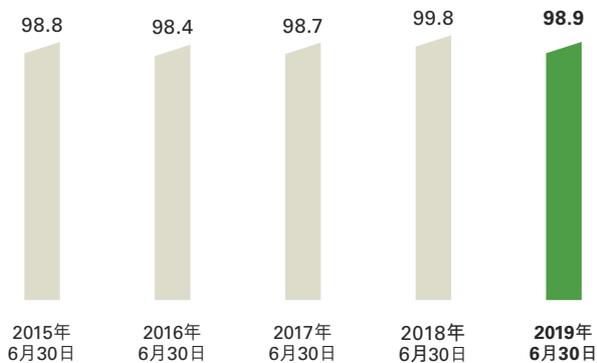
概覽

管理層討論及分析

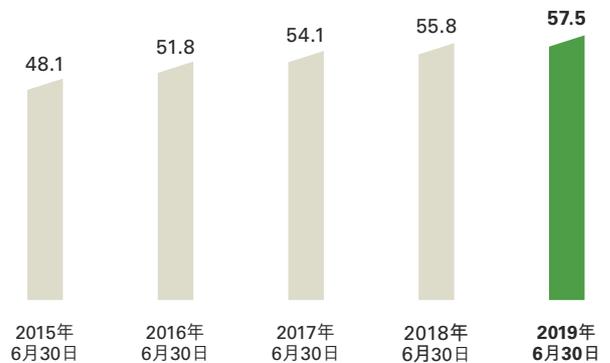
企業管治

財務及其他資料

租用率 (%)



現行租金 (港幣/平方呎)

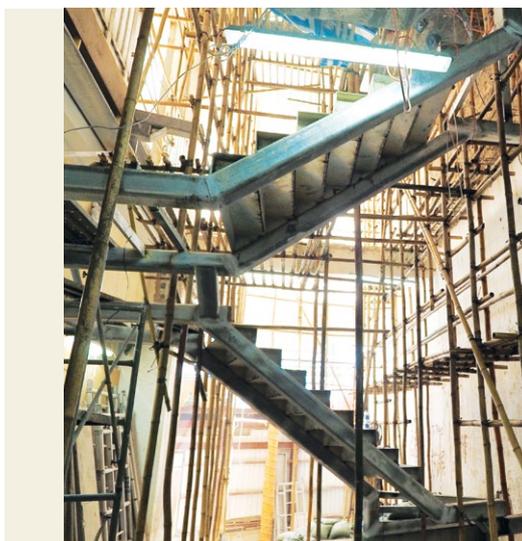




模擬外貌



Strand 50



物業收入淨額



續租租金增長

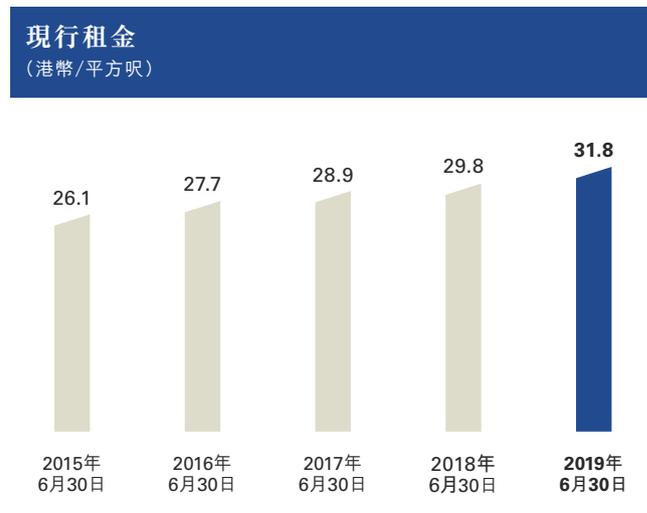
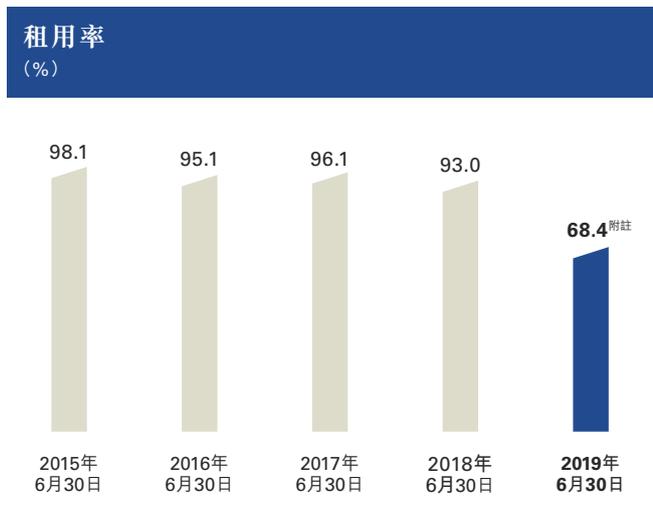


續租率



就著為我們的上環/中環寫字樓物業提供現代化租賃管理及創建共享工作社區的策略目標，管理人採用靈活與核心模式，將Strand 50轉型為一處迎合靈活及傳統租戶需求的時尚工作場所。翻新項目的元素包括全面改造外牆以及搭建一條可提升人流的新樓梯、現代化的會議設施及活動場地，並輔以平台花園。

由於資產增值工程於2019年4月展開，Strand 50的物業收入淨額下跌9.8%，於2019年6月30日的租用率下降至68.4%，若撇除因翻新而騰出之面積則為95.4%。然而，該物業仍錄得10.6%續租租金增長，而現行租金上升6.7%至每平方呎港幣31.8元。按照與theDesk已簽訂的長期租賃協議及港幣50百萬元的翻新工程預算，現時預計投資回報率約為15%。



附註：撇除就翻新而騰出之面積，租用率為95.4%。



雲山大廈物業



永樂街235商業中心

上環/中環寫字樓物業

陽光房地產基金位於上環/中環區域的四個寫字樓物業（包括Strand 50），在鄰近中環、租金實惠及中環區中小型租戶的外溢需求所支持下，現行租金增長穩定。該等乙級寫字樓的現行租金上升5.4%至每平方呎港幣31.3元，並錄得10.3%平均續租租金增長。

當中，雲山大廈物業表現理想，受惠於中環寫字樓供應有限及有效的營運管理而達致的成本節約，物業收入淨額強勁增長9.9%，並於2019年6月30日悉數租出。

物業收入淨額



續租租金增長



續租率



其他寫字樓物業

其他寫字樓物業佔陽光房地產基金物業組合估值約11%，錄得合共8.9%續租租金增長及98.4%平均租用率。

豐怡中心之租用率出現輕微波動，乃由於早前的唯一寫字樓租戶選擇於相關年度及其後分階段遷出。然而，此舉正提供一個恰當時機，讓我們制定逾港幣20百萬元的翻新計劃，以吸引多元化的服務業租戶組合進駐，並取得較高的現行租金。

該等較小型寫字樓物業的租戶大多以地理位置驅動，從事各類服務業相關業務，如醫療保健及美容、教育及專業服務，該等業務相當倚重本地消費，並為陽光房地產基金提供穩定且經常性的租金收入及現金流。



豐怡中心

物業收入淨額



續租租金增長



續租率



其他零售物業

其他零售物業佔陽光房地產基金物業組合估值約7%。平均租用率為96.3%，並分別錄得8.4%及4.1%續租租金增長及現行租金升幅。

受惠於策略性的地理位置及元朗優質寫字樓物業缺乏，光華廣場物業再度錄得又一年的穩健增長，取得9.6%續租租金增長及現行租金上升4.2%至每平方呎港幣54.3元。另一方面，百利商業中心物業在收入及租用率方面的表現均低於預期，主要由於鄰近的施工工程延誤以及婚禮相關行業的結構性消費模式改變所致。



光華廣場物業

物業收入淨額



續租租金增長

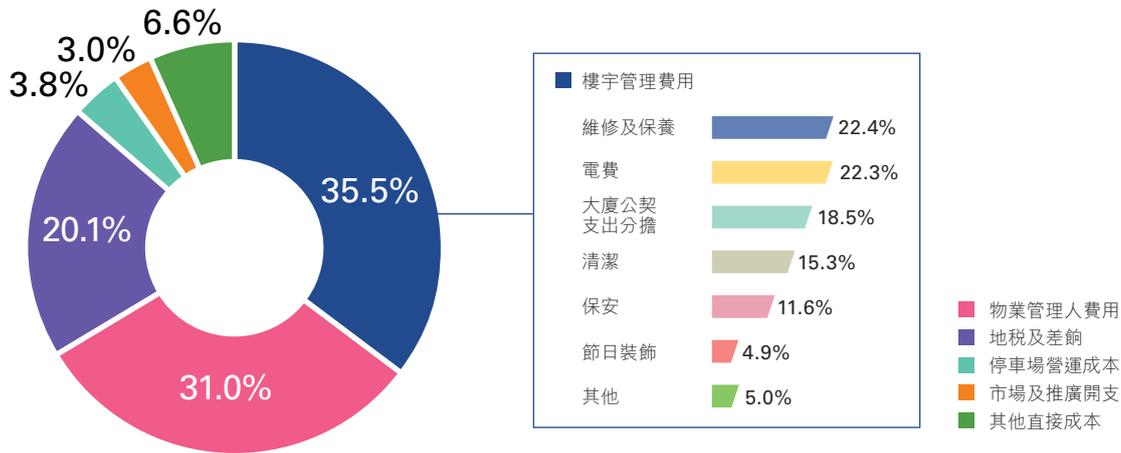


續租率



業務回顧

物業營運開支組成部分



營運數據

於2019年6月30日，陽光房地產基金錄得的整體物業組合平均租用率為95.3%（2018年6月30日：98.2%）。寫字樓及零售物業組合的租用率分別為94.0%及98.1%（2018年6月30日：97.8%及99.2%），其續租率則分別為64%及74%（2017/18年財政年度：74%及80%）。

於2019年6月30日，寫字樓物業組合的平均現行租金為每平方呎港幣35.5元，按年上升5.0%，而零售物業組合的平均現行租金上升2.6%至每平方呎港幣75.8元。物業組合的平均續租租金增長為11.4%。

於2019年6月30日，整體物業組合按可出租面積計算的加權平均租賃年期為2.8年。於2019/20年財政年度將有30.7%寫字樓物業及39.6%零售物業的租約期滿（以可出租面積計算），而租約期滿的寫字樓及零售物業的平均單位租金分別為每平方呎港幣32.1元及每平方呎港幣80.0元。

租戶基礎

於2019年6月30日，陽光房地產基金共有834份租約。最大租戶佔相關年度總收益的5.3%及於2019年6月30日可出租總面積的6.7%，而五大租戶的相應數字則為15.7%及16.4%。（詳情請參閱第75頁）。

其他收入

陽光房地產基金於三項物業內持有的車位數目為795個，合共帶來港幣35.3百萬元收入，按年上升7.4%。

成本控制及資本開支

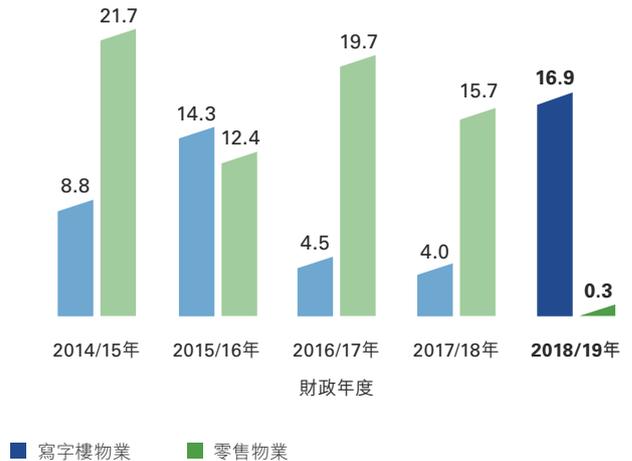
管理人於成本控制方面高度自律。成本對收入比率由21.0%改善至19.8%，部分源自相關年度相對減少的租賃活動以致租賃佣金較低。

撇除收購物業之成本，相關年度之資本開支為港幣17.2百萬元（2017/18年財政年度：港幣19.7百萬元），於2019年6月30日已訂約之資本承擔則為港幣41.8百萬元。

成本對收入比率
(%)



資本開支^{附註}
(港幣百萬元)



附註：撇除收購物業之成本。

財務回顧

財務摘要

(以港幣百萬元列示，除另有列明外)	2019年	2018年	2017年	2016年	2015年
截至6月30日止年度：					
收益	850.7	817.4	788.1	769.7	754.4
物業營運開支	168.2	171.3	164.7	161.2	167.8
物業收入淨額	682.5	646.1	623.4	608.5	586.6
成本對收入比率(%)	19.8	21.0	20.9	20.9	22.2
除稅後溢利	1,591.1	1,442.3	743.5	825.3	1,902.7
年度可分派收入	467.3	450.5	434.5	415.0	375.2
每基金單位分派(港仙) ^{附註}	27.3	26.5	33.0	24.3	22.0
派發比率(%) ^{附註}	96.4	96.7	124.3	95.8	95.9
於6月30日：					
物業組合估值	20,002.5	18,754.8	17,062.4	16,651.0	17,035.3
總資產	20,805.8	19,631.3	18,297.8	17,925.0	17,897.7
總負債	4,813.9	4,774.3	4,398.3	4,406.9	4,800.6
資產淨值	15,991.9	14,857.0	13,899.5	13,518.1	13,097.1
每基金單位資產淨值(港幣)	9.68	9.03	8.49	8.26	7.99
資產負債比率(%)	20.4	21.8	21.5	21.9	22.0

營運業績

陽光房地產基金於相關年度的收益錄得4.1%之增長至港幣850.7百萬元。物業營運開支為港幣168.2百萬元，以致物業收入淨額為港幣682.5百萬元，按年增長5.6%。

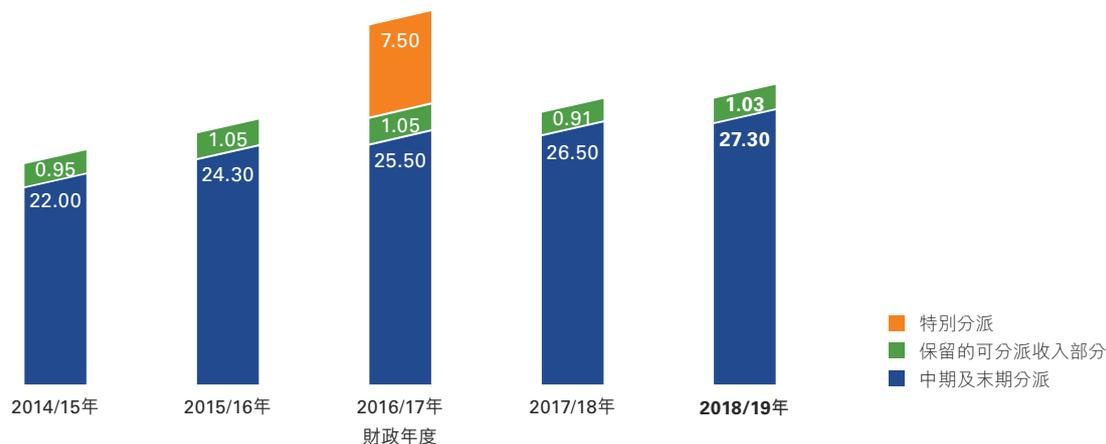
財務成本按年上升38.2%至港幣103.1百萬元，其中現金利息支出上升29.3%至港幣95.7百萬元。利率較高的環境、若干低成本之利率掉期到期以及與收購豐怡中

心相關的額外資金成本，乃現金利息支出上升的主要原因。然而，利息收入上升69.1%至港幣16.8百萬元，部分源自自己擴大的債券組合。

經計入投資物業的公允價值收益港幣1,194.0百萬元，相關年度的除稅後溢利為港幣1,591.1百萬元(2017/18年財政年度：港幣1,442.3百萬元)。

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

分派概覽 (港仙)



分派

相關年度之分派總額為港幣450.3百萬元，按年上升3.4%。全年每基金單位分派為27.3港仙，按相關年度最後交易日錄得的收市價港幣5.99元計算，分派收益率為4.6%。

財務狀況

陽光房地產基金物業組合的估值上升6.7%至港幣20,002.5百萬元。因此，於2019年6月30日，陽光房地產基金的總資產及資產淨值分別增長6.0%及7.6%至港幣20,805.8百萬元及港幣15,991.9百萬元（2018年6月30日：港幣19,631.3百萬元及港幣14,857.0百萬元）。每基金單位資產淨值為港幣9.68元（2018年6月30日：港幣9.03元）。

於2019年6月30日，陽光房地產基金的資產負債比率（其定義為總借貸作為總資產的百分率）改善至20.4%（2018年6月30日：21.8%），而總負債¹相對總資產的比率則下降至23.1%（2018年6月30日：24.3%）。至於或然負債方面，陽光房地產基金向一間商業銀行提供金額為港幣4.6百萬元之擔保，用以向電力公司發出銀行擔保以代替按金。

陽光房地產基金之除息稅折舊及攤銷前盈利²按年增長6.9%至港幣581.6百萬元。鑒於利息支出增加較快，相關年度之利息償付比率自上一財政年度所錄得的7.4倍下降至6.1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：

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

財務回顧

定期貸款融資之息差

0.69%

每年（未計香港銀行同業拆息）

定期貸款融資之定息比例

46%

（2018年6月30日：61%）

定期貸款融資之定息部分的加權平均利率

1.52%

每年（未計息差）
（2018年6月30日：1.38%）

資本及利率管理

陽光房地產基金於2019年6月30日的貸款融資為港幣4,850.0百萬元，包括已全數提取的定期貸款融資港幣4,250.0百萬元（「定期貸款融資」），以及尚未提取的非承諾循環信貸安排港幣600.0百萬元。

定期貸款融資包括有抵押貸款港幣2,930.0百萬元及無抵押貸款港幣1,320.0百萬元，有抵押貸款以一組抵押品（在同等權益基礎上共享）作擔保，其中包括陽光房地產基金持有之若干物業，其於2019年6月30日的估值為港幣11,222.9百萬元。

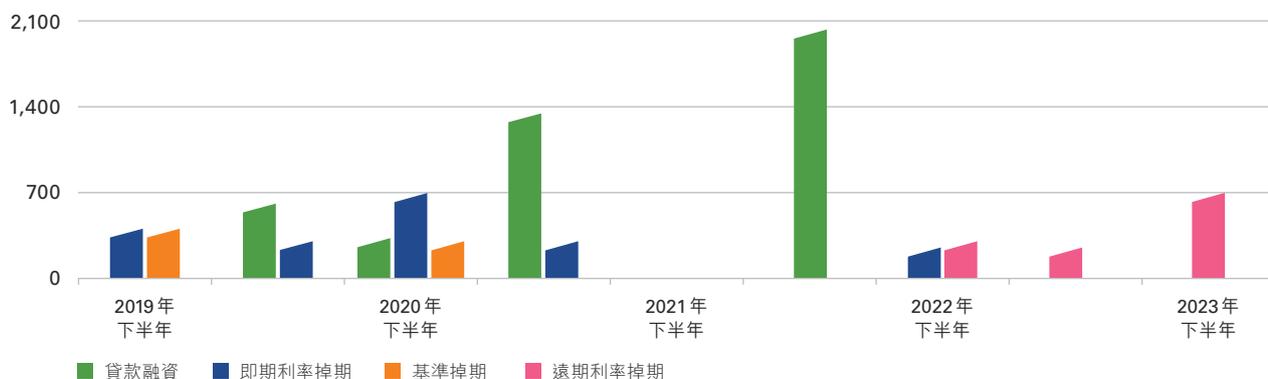
於2019年6月30日，定期貸款融資之加權貸款年期為2.3年，按香港銀行同業拆息加年利率0.69%之混合息差計息。定期貸款融資中約46%（2018年6月30日：61%）已對沖為固定利率，加權平均年期為1.2年。陽光房地產基金貸款中之固定利率部分的加權平均年利率（未計及貸款之息差）為1.52%（2018年6月30日：年利率1.38%）。

鑒於利率環境不斷變化，為重整陽光房地產基金的利率掉期狀況，管理人於相關年度及年度結束後再訂立一系列遠期利率掉期，於2019年8月31日遠期利率掉期總額為港幣1,250.0百萬元。連同已備有之即期利率掉期，定期貸款融資之固定利率部分於未來兩個財政年度預期保持於33%以上。

於相關年度，管理人以每基金單位平均價港幣5.00元代表陽光房地產基金回購（並註銷）合共2,565,000個基金單位。

到期狀況概覽

（港幣百萬元）

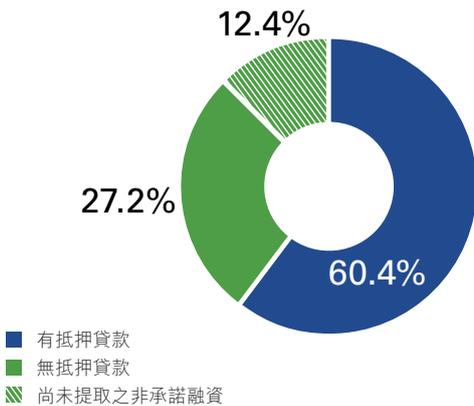


流動資金管理

管理人可以銀行定期存款及投資於相關投資¹之形式存放資金，其整體到期狀況須配合預期資金所需。鑒於固定收益證券的較高回報及可作為利率對沖的另一選擇，管理人已擴大相關投資組合的規模。於2019年6月30日，陽光房地產基金的現金及銀行結餘總額為港幣550.0百萬元，以及持有賬面值合共港幣136.4百萬元之相關投資組合。計及從營運產生的經常性收益，現有之現金狀況及可用的資金來源，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。

借貸狀況

(2019年6月30日)



附註：

1. 具房地產基金守則第7.2B條之定義。
2. 稅務局不允許陽光房地產基金旗下若干物業持有公司所支付之管理費、物業管理費以及（在若干情況下）租賃佣金之稅務扣減。進一步詳情請參閱載於第132頁之財務報表附註9。

稅務事項

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

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

於2019年6月30日，已購買儲稅券總額港幣43.3百萬元。假若陽光房地產基金旗下所有物業持有公司之管理費最終被裁定為不可扣減，於截至2018/19年課稅年度的額外利得稅負債總額估計約為港幣97百萬元。管理人將密切監察有關情況，並在有需要時就其進展作出適當的披露。



行政總裁致辭

作為負責任及具有道德情操的企業，經營業務必須以優化收入增長及貢獻社會為首要任務。本環境、社會及管治報告展示我們在業務發展及為持份者創造價值方面，建立一個可持續的模式之承諾及努力，同時闡述管理人如何將環境、社會及管治理念融入我們業務當中的一系列措施及承擔。

於回顧期間，我們採取多方位的營運措施以應對與環境可持續性相關的問題。值得一提的是，除開展節能減廢活動外，我們透過完成安裝能源效益較佳的冷氣機組、更換燈具及支持回收計劃，繼續在所管理物業的節能減廢方面取得進步。

我們的員工對陽光房地產基金的成功至為關鍵。彼等對我們的策略及政策的盡心及支持對實現企業目標極其重要。作為回饋，我們致力向員工提供一個正面及充滿關

懷的工作環境，倡導追求卓越文化並提供個人及事業持續發展的機會。我們就團隊的義工精神及對扶助弱勢社群所付出的努力感到自豪，並有幸於相關年度為社區服務並參與多項慈善活動。

我們確認在建立共同未來中所擔任的角色，亦瞭解妥善管理我們經營環境中所出現的風險及機遇乃有效的業務策略中一個重要組成部分。本人向各位保證在規劃陽光房地產基金的未來藍圖時，我們的管理層將秉承著堅定不移的信念，以可持續及具韌力的方式為持份者創造價值。

吳兆基

行政總裁

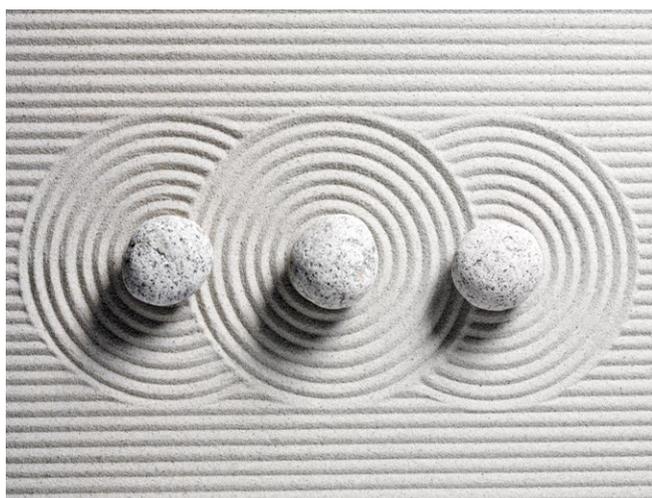
2019年9月4日

有關環境、社會及管治報告

匯報準則

此環境、社會及管治報告乃根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄27所頒佈的環境、社會及管治報告指引的規定而編製。此報告概述陽光房地產基金的管理方針及在環境、社會及管治方面的表現，並提供一個具透明度的途徑讓陽光房地產基金可清晰及準確地與不同持份者，就與環境、社會及管治相關的政策及措施進行溝通。此環境、社會及管治報告涵蓋相關年度內陽光房地產基金、管理人及物業管理人的情況。環境關鍵績效指標的範圍涵蓋所選定的管理物業組合^{附註}。

企業管治及詳盡的財務指標可於本年報相關章節內查閱。一份詳細內容索引載於第51頁以方便參考。



持份者之參與

為編製此環境、社會及管治報告，管理人已委任獨立顧問進行一項持份者參與活動。外部持份者（包括投資者、非政府機構、供應商及租戶）獲邀就多項環境、社會及管治事宜的重大性提供意見，並透過網上調查分享彼等對陽光房地產基金目前在可持續發展的表現及未來方向的想法。由各個部門的僱員代表所組成的內部專責小組亦進行討論，以彙集彼等的主要關注事宜及改善建議。

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



主要持份者的反饋及陽光房地產基金的回應

我們主動聆聽及聯繫主要持份者。對彼等透過網上調查及專責小組討論提供的反饋及建議作出檢討，以查找需要改進之處，並有助我們制定未來的行動計劃。

主要持份者的反饋	我們的回應
----------	-------

環境、社會及管治使命及價值觀



僱員查詢管理人會否建立一個有系統的管治架構以發展長遠的環境、社會及管治使命以及價值觀。

我們已加強企業社會責任委員會（「**企社委員會**」）的職能，旨在進一步提高我們識別、評估及管理重大環境、社會及管治相關事宜的能力，包括環境、社會及管治風險及機遇，並確立配合我們業務性質，具凝聚力的長遠環境、社會及管治使命及價值觀。

友善的工作場所



僱員注意到管理人為促進工作與生活平衡所施行的各種員工友善舉措，但亦建議管理人可進一步加強員工與管理層的溝通渠道。

我們的僱員是我們的最大資產，我們重視彼等具建設性的反饋。我們瞭解有效溝通有助減少誤解及提高員工的工作士氣。展望未來，我們將探討建立更多溝通渠道的可能性，以進一步提高員工的參與。

環境保護



持份者知悉於相關年度對能源耗量及廢物產生的環保承諾。

能源使用及廢物管理為我們環境管理的兩個重點領域。於相關年度，我們透過技術升級、能源優化及環保意識培養，積極改善我們的表現。

社區投資



持份者對管理人支持社區發展的整體計劃抱有興趣。

我們與員工、非政府機構及社區夥伴緊密合作，以關懷環境、關懷青少年及關懷社區作為三大核心支柱，為本地社區發展作出貢獻。

重要性評估

為確保報告已涵蓋與陽光房地產基金業務營運相關及重大的議題，管理人根據三個步驟進行一項重要性評估。

第一階段： 識別

- 參考同業基準：透過檢視五間同業公司就環境、社會及管治方面的披露，從而辨識行業所面對的重大事宜及就可持續發展披露之共通點。同業公司披露程度越深入的事宜，其重要性越高。
- 持份者的參與：內部持份者（董事及僱員）及外部持份者（投資者、非政府機構、供應商及租戶）分別於2017/18年財政年度及2018/19年財政年度獲邀就多項環境、社會及管治事宜的重大性作出評估，以及分享對過往之報告的意見。由於調查結果同時涵蓋內部及外部持份者的意見，排序較高的環境、社會及管治事宜將較可能被視為重要。

第二階段： 釐定優先次序

- 參考同業基準之結果連同持份者參與之結果一併分析，並編製一份與環境、社會及管治相關，並具高至中度重要性的事宜之列表以作進一步確認。

第三階段： 確認

- 高級管理層對所提交之環境、社會及管治的潛在重要事宜之列表作出考慮。各個相關層面及關鍵績效指標^{附註}已確立並列表於本報告內以作披露。



重要性評估之結果

經高級管理層考慮後，與環境、社會及管治相關的重大事宜已確認為下列各項，相應章節可參閱本環境、社會及管治報告。

本環境、社會及管治報告之相應章節	我們的僱員	我們的環境	我們的社區	我們的客戶及供應商
重大環境、社會及管治事宜	僱傭事宜 員工發展及培訓 職業健康及安全 防止貪污	能源耗量 溫室氣體排放 廢物管理 耗水量	社區投資	投訴處理 質量保證 客戶私隱保障

附註：聯交所證券上市規則附錄27「環境、社會及管治報告指引」將環境、社會及管治的主要範疇分為兩大類別—環境及社會。兩個主要範疇均有多個層面，而每個層面載有供發行人報告的關鍵績效指標，以說明彼等的表現。

2018/19年財政年度之獎項及證書

獎項/證書	參與單位/物業	頒授機構
環境		
電腦及通訊產品回收計劃(感謝狀)	物業管理人：陽光中心	香港特別行政區政府環境保護署
企業環保領先大獎2018	物業管理人： 1. 富時中心 2. 上水中心購物商場 3. 新都城一期物業	中國銀行(香港)
節能約章2018及4Ts約章(會員證)	物業管理人：陽光中心	香港特別行政區政府機電工程署
綠色辦公室獎勵計劃	管理人 物業管理人： 1. 寶恒商業中心 2. 富時中心 3. 新都城一期物業 4. 上水中心購物商場	世界綠色組織
香港環境卓越大獎—物業管理(工商業)(優異獎)	物業管理人：陽光中心	環境運動委員會
香港綠色機構認證	物業管理人：陽光中心	環境運動委員會
香港綠色機構認證—減廢證書(基礎級別)	物業管理人：陽光中心	環境運動委員會
室內空氣質素檢定計劃(卓越級)	物業管理人：陽光中心	香港特別行政區政府環境保護署室內空氣質素資訊中心
室內空氣質素檢定計劃(良好級)	物業管理人： 1. 上水中心購物商場 2. 新都城一期物業	香港特別行政區政府環境保護署室內空氣質素資訊中心
我最喜愛的香港綠色建築	物業管理人：陽光中心	U周刊
大廈優質供水認可計劃—沖廁水(金獎)	物業管理人： 1. 陽光中心 2. 寶恒商業中心 3. 富時中心 4. 永樂街235商業中心 5. 渣華道108號商業中心	香港特別行政區政府水務署
香港設施管理學會卓越設施管理獎2018—商業樓宇(卓越獎)	物業管理人：陽光中心	香港設施管理學會
香港設施管理學會卓越設施管理獎2018—零售(卓越獎)	物業管理人：新都城一期物業	香港設施管理學會
社會及管治		
商界展關懷	1. 管理人 2. 物業管理人	香港社會服務聯會
積金好僱主	1. 管理人 2. 物業管理人	強制性公積金計劃管理局
開心企業	1. 管理人 2. 物業管理人	香港提升快樂指數基金
企業可持續發展大獎2018	管理人	世界綠色組織

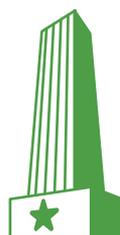
2018/19年 財政年度之 主要獎項及證書



香港設施管理學會卓越 設施管理獎2018 — 商業樓宇及零售 (卓越獎)

由香港設施管理學會頒發

認同陽光中心及新都城一期於設施管理服務的優秀表現。



我最喜愛的香港綠色建築 (陽光中心) 由U周刊頒發

讚揚本地業務於可持續發展方面的卓越表現。



企業可持續發展大獎2018 由世界綠色組織頒發

對管理人改善工作場所的質素、環境保護、營運實務及社區投資所作貢獻的認證。

環境、社會及管治報告

可持續發展管治

環境、社會及管治之管治架構

一個有效的管治架構對處理可持續發展事宜及管理環境、社會及管治相關風險實屬重要。我們的風險管理框架及內部監控系統已策略性地處理及監督現有及新出現與環境、社會及管治事宜相關的風險，而董事會對此負有全權監督責任。

企業社會責任委員會

管理人於2012年成立企社委員會，負責籌劃及協調不同的環境、社會及管治措施。企社委員會由行政總裁領導，並由管理人及物業管理人的代表組成。於相關年度內，關於能源效益、廢物管理及社區貢獻等多項環境、社會及管治事宜已於例會上商討。企社委員會的職責是為陽光房地產基金的可持續發展措施牽頭，並確保經營手法符合我們可持續發展及社會責任的原則。





我們的僱員

管理人致力為我們的僱員提供一個具備支援、安全及舒適的工作環境，以實踐其事業及個人抱負。

商界展關懷

作為負責任的僱主，管理人竭力嚴格遵守香港於平等機會的法律條例，並創造一個公平及和諧的工作環境。員工手冊載有反歧視及反騷擾的條文，並提供專業商務操守的指引。我們的招聘過程符合平等機會的核心原則，而工作表現評核則僅以績效為基準。

我們相信擁有自信及滿足感的僱員能組成能幹及熱誠的工作團隊。我們致力讓我們的僱員感到備受支持、重視及鼓勵。我們的僱員獲得符合彼等的工作經驗及職責之具競爭力的薪酬及福利。事業發展及員工溝通為我們人才保留策略中的重要環節。年度員工績效評核就工作表現及事業發展機會方面以雙向溝通形式進行。

改善工作環境以提升 工作生活平衡

在打造滿有關懷的工作環境時，僱員福祉為我們優先考慮的項目之一。我們配合僱員的不同需要，為彼等提供彈性工作時間安排。改善僱員福祉的其他安排包括提供午餐及茶點、週五便服日及於相關年度內舉辦各種員工休閒活動。為提高僱員士氣及團隊精神，我們組織一系列員工活動，如週年晚宴、員工海外旅行及季節性節日慶典。我們亦關心僱員在辦公室的實質舒適度，舉例而言，我們近期翻新了茶水間，備有擴大的茶點區，為僱員提供一個溫馨舒適的場所進行互動及聯誼。



▶ 陽光中心翻新後的茶水間



按性別、年齡組別及僱傭類型劃分的員工總數
按年齡組別及性別劃分的僱員流失比率

按性別劃分的員工總數



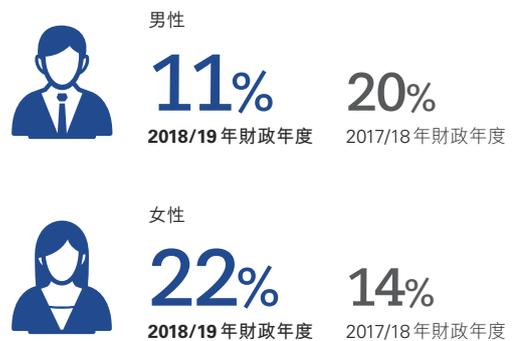
按年齡組別劃分的員工總數及僱員流失比率



按僱傭類型劃分的員工總數
(人數)



按性別劃分的僱員流失比率



員工發展

我們的員工是我們高質素服務及業務成功的基礎。陽光房地產基金的可持續發展相當倚賴僱員掌握最新及具前瞻性的技能。我們透過鼓勵僱員參與內部及外部培訓課程，培養持續學習文化，並支持僱員充分發揮潛能。除在職培訓外，我們的進修津貼政策確保僱員於工作提升

方面得到有效的財政支援。我們設立員工發展基金，對有意繼續進修或參加與其工作相關的培訓課程的員工提供額外的財政資助。為促進專業發展，我們透過向合資格僱員提供專業機構會費津貼，鼓勵彼等申請相關專業機構或公會的會員資格。

為培養僱員而定制的培訓課程

為着我們僱員於不斷變化的商業環境中保持競爭力，我們主動評估僱員的培訓需要，於相關年度開辦數項培訓課程以加強員工的技能及知識，並以員工外出退修及沉浸課程輔助此等專業發展培訓。於相關年度，我們進行的培訓合共超過2,300小時，相當於每名僱員平均受訓16小時。



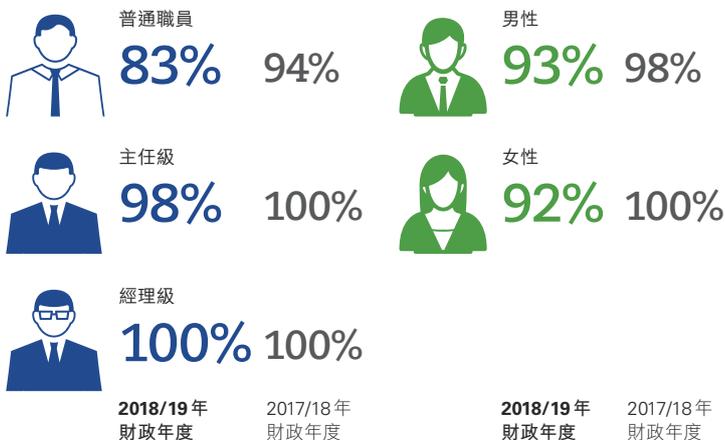
▶ 微軟Excel工作坊

僱員受訓總時數

2,307 小時

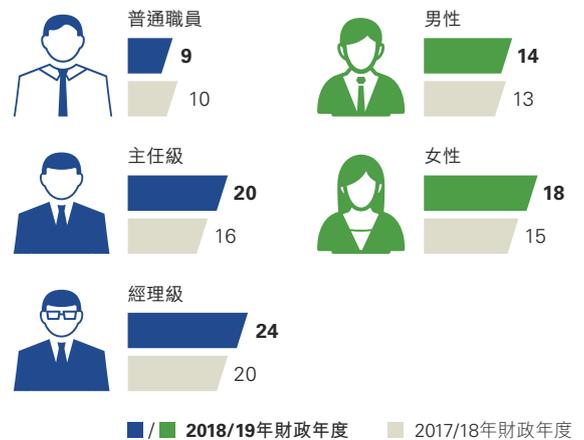


按僱員類別及性別劃分的受訓比率



按僱員類別及性別劃分的每名僱員完成受訓的平均時數

(時數)





健康及安全

確保僱員的職業健康及安全是我們的首要關注。我們已按照本地的職業健康及安全條例（第509章）及僱員補償條例（第282章）建立內部指引及系統，以減低潛在的健康風險及工傷。我們亦鼓勵員工參加安全培訓課程，以更新彼等的安全知識。倘發生任何工傷，受傷僱員須立即向管理層報告。我們亦資助僱員進行年度身體檢查，防患未然。



因工作關係而死亡的人數及比率以及因工傷損失的工作日數

因工作關係而死亡的人數

無

因工作關係而死亡的比率

不適用

因工傷損失的工作日數

2

防止貪污及舉報政策

管理人致力於日常營運中保持高道德標準及誠信。我們的道德價值及對職業操守的期望反映於我們的行為守則，當中列明針對有關防止賄賂、欺詐及利益衝突的指引及要求。針對不道德行為的政策詳列於我們的員工手冊內。我們的打擊洗錢政策、違規事項舉報政策及防欺詐政策，連同由香港廉政公署定期舉辦的防止貪污講座，確保僱員瞭解與之相關的最新資訊，並獲提供相關措施的明確指引。此外，我們的政策及指引均依據適用於我們業務的法例及規例¹持續制定及更新。

我們的違規事項舉報政策為舉報可能的不當行為設立明確渠道、保障及指引，鼓勵僱員及業務伙伴舉報任何可能的不當行為、瀆職或違規事項而毋須擔憂遭到報復。此政策由內部稽核部門協調、審閱及更新，並由審核委員會監督。投訴直接送達內部稽核部門，於任何情況下均會作保密處理。內部稽核部門查核每個個案，並採取可能的跟進行動，例如內部查詢或正式調查。任何調查

結果將呈報予行政總裁或審核委員會，以釐定適當的糾正或防範措施。

防欺詐政策列明管理層秉持專業商業道德操守的承諾，以及於維持一個有效欺詐風險管理架構上的責任。各部門及營運單位主管須識別在其負責範圍內可能發生的欺詐類別，進行有系統的欺詐風險評估，以及實施有效的監控措施，以緩解已識別的欺詐風險。

於相關年度，並無出現對管理人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟個案。

遵守僱員及勞工準則

於相關年度，我們嚴格遵守有關招聘及勞工實務的相關法例及規例²，其中包括職業健康與安全、反歧視、童工及強制勞工。

對管理人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟個案數目

無 2018/19年財政年度

無 2017/18年財政年度

附註：

1. 包括但不限於：打擊洗錢及恐怖分子資金籌集條例（第615章）及證監會發出的打擊洗錢及恐怖分子資金籌集的指引（適用於持牌法團）。
2. 包括但不限於：僱傭條例（第57章）、稅務條例（第112章）、性別歧視條例（第480章）、強制性公積金計劃條例（第485章）、個人資料（私隱）條例（第486章）、殘疾歧視條例（第487章）、家庭崗位歧視條例（第527章）、種族歧視條例（第602章）、最低工資條例（第608章）。



我們的環境

管理人致力將環境影響緩解措施融入我們的營運管理及資產增值策略中，以提升我們在能源效益、減少溫室氣體排放、節約用水及資源管理方面的表現。我們旨在培育僱員可持續發展行為的文化，推廣不同外部持份者群體及廣大社區的環保意識。

能源及排放

我們繼續推動旗下物業的高效益能源消耗，透過技術升級及能源優化措施，積極提升能源效益及減少溫室氣體排放。

資產增值以優化能源效益

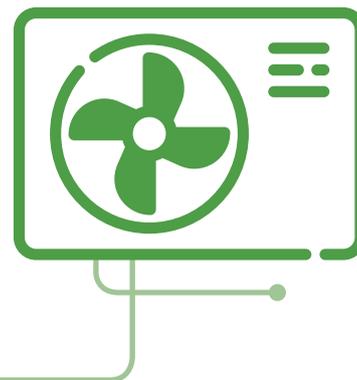
我們投放充足資源將技術應用於改善物業的能源效益。我們於相關年度完成的一項主要措施為新都城一期的冷氣機組更換工程。透過更新配置將冷氣機組、水泵及直接數碼控制系統升級以達致更高能源效益。因此，於相關年度能源耗量（按千瓦時計算）節省約19%。

► 新都城一期新冷氣機組系統



新冷氣機組
系統令能源節省

19%
(以千瓦時計算)



我們亦把握機會提升若干樓宇的能源效益。於渣華道108號商業中心、上水中心及新都城一期物業，我們進行照明系統升級，改用LED照明。我們亦安裝動作感應控制照明，以節約用電。



► 新都城一期改用LED照明



能源總耗量^{附註}
(千瓦時·以千位計)



溫室氣體排放

總量
(噸二氧化碳當量)



密度
(噸二氧化碳當量/等效全職僱員)



■ 2018/19年財政年度 ■ 2017/18年財政年度



能源耗量 — 購入電力

總量
(千瓦時·以千位計)



密度
(千瓦時·以千位計/等效全職僱員)



	2018/19年財政年度	2017/18年財政年度
溫室氣體排放之分類		
範圍1排放 (噸二氧化碳當量)	不適用	不適用
範圍2排放 (噸二氧化碳當量)	6,860.41	7,212.73
範圍3排放 (噸二氧化碳當量)	3.14	3.18

附註：陽光房地產基金擁有全部權益的物業之計量累計。能源耗量自2017/18年財政年度上升源於上水中心及新都城一期之新冷氣系統所供應的面積有所增加所致。

廢物管理

由於香港堆填區的負擔加劇，我們旨在透過於我們的寫字樓及零售物業適當的廢物管理，更有效地運用資源。於相關年度，我們於陽光中心提供環保乾傘器，作為雨傘膠袋的另一選擇，並於新都城一期入口設置雨傘膠袋回收箱，以強化我們的廢物管理措施。於陽光中心，我們在洗手間安裝乾手機以鼓勵節約抹手紙，並盡力翻新（而非更換）現有設備及資產。



► 陽光中心的環保乾傘器

陽光中心、上水中心購物商場及新都城一期物業之固體廢物回收總量

(a) 2018/19年財政年度

	陽光中心	上水中心購物商場	新都城一期物業
廢紙 (噸)	0.1	23	62
膠樽 (千克)	21	72	189
鋁罐 (千克)	72	82	208
光管 (千克)	240	不適用	不適用

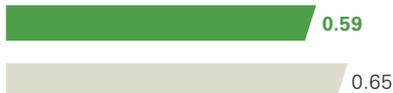
(b) 兩年比較

廢紙

總量
(噸)



密度
(噸/等效全職僱員)

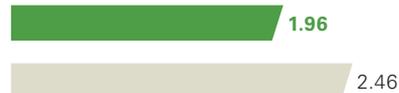


膠樽

總量
(千克)



密度
(千克/等效全職僱員)



鋁罐

總量
(千克)



密度
(千克/等效全職僱員)

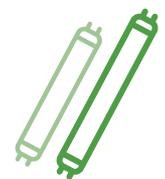


光管^{附註}

總量
(千克)



密度
(千克/等效全職僱員)



■ 2018/19年財政年度 ■ 2017/18年財政年度

附註：僅於陽光中心。

環境、社會及管治報告

水資源

食水是珍貴及有價值的財產，對我們的健康及福祉至關重要。因此，我們於日常營運中竭力推行節約用水及循環再用措施。透過節水設備監察及控制耗水量，例如所有洗手間內已安裝節水型水龍頭及雙掣式沖水裝置。我們亦向租戶提供有效用水的指引，鼓勵彼等明智用水。與2017/18年財政年度相比，我們物業¹的耗水量下降1.0%。

培養環保意識

促進行為改變有利於可持續發展。我們透過實施廣泛措施，努力培養環境管理意識。於相關年度，我們為新租戶提供有關物業裝修及其後營運的實用環保小竅門。透

過向租戶及僱員發送內部通訊，鼓勵妥善回收及有效使用資源。

環保合規

於相關年度，我們已遵守有關本地規例及準則²，其中包括氣體及溫室氣體排放、向水及土地的排污，以及有害和無害廢棄物的產生及安全處理。

耗水量

總量
(立方米)



密度
(立方米/等效全職僱員)



■ 2018/19年財政年度 ■ 2017/18年財政年度



我們的社區

陽光房地產基金於過往年度持續努力開展及組織慈善活動，進一步鞏固我們與社區的關係。我們與僱員、非政府機構及社區夥伴緊密合作，推動由我們三大核心支柱支持的外展及慈善措施。

陽光房地產基金之
三大核心支柱



關懷環境



關懷青少年



關懷社區

企業社會責任
參與總時數



462
小時

附註：

1. 請參閱第31頁之附註。
2. 包括但不限於：空氣污染管制條例（第311章）、廢物處置條例（第354章）、水污染管制條例（第358章）、噪音管制條例（第400章）。



關懷環境

提高公眾意識對推動社區環境管理十分重要。因此，我們安排並參與一系列活動，以加強僱員及社區成員的環保意識。



書送快樂日

我們一直尋求機會善用我們的購物商場作為平台，推廣減少及回收廢物方法，以啟發公眾對綠色文化的認識。於相關年度，我們繼續與我們的慈善夥伴——書送快樂攜手，在陽光中心、上水中心及新都城一期舉辦「書送快樂日」活動。該書籍捐贈活動透過租戶及公眾捐贈舊書，鼓勵本地社區循環利用資源，亦有助推廣更濃厚的閱讀文化。

概覽

「十噸」膠樽回收大行動

我們致力對環境及社會作出積極影響，並支持由V Cycle主辦的「『十噸』膠樽回收大行動」，展開膠樽回收活動以減低堆填區的壓力。我們於陽光中心及寶恒商業中心內放置膠樽回收箱回收膠樽。該等膠樽經處理後會循環再造成環保袋以用作義賣，所得款項用於支持年老拾荒者。收集及加工膠樽製成環保手提袋亦為負責膠樽收集、縫紉及縫合工作的參與者創造就業機會。

「十噸」膠樽回收大行動
10 TONNE PET BOTTLE COLLECTION CHALLENGE

2018年10月2日至2019年4月1日

◎ 膠樽回收點
康怡、禧街、亞答、元朗、天水圍、屯門、九龍灣、將軍澳
詳細回收地址請向後於FACEBOOK公佈

拾樽背後·關懷扶貧

是次活動，計劃回收10噸以上PET膠樽（即回收樽蓋1噸樽，大多為軟性樽），將其磨碎再造成可循環再造的纖維手袋製作環保袋。回收膠樽的生命循環，可為本地人士帶來額外收入；高品質的纖維，可為僱傭人士創造就業機會。參與後的收益，更會用於改善拾荒人士的生活狀況。整個《拾樽背後·關懷扶貧》活動亦包括多種環保教育推廣活動及團體探訪活動，務求真正實現環保與扶貧相輔相成，利及社區環境。

【一個膠樽，拾回一份關懷】

只需把膠樽投入「V Cycle」回收箱，便可於為貧困人士出一分力！
同時也可減緩交通壓力、減少生動污染，與一眾支持參與行動！

查詢：(852) 91001371 甄先生
活動網頁：www.vcycle.com.hk/10tchallenge
Facebook: vcyclehk - #10tchallenge

公司地址：藍田合福商場會集層商場中心匯豐銀行水渠樓55號4樓工作室 7 | 電話：25031540
電郵：info@vcycle.com.hk | 網頁：www.vcycle.com.hk

管理層討論及分析

企業管治

財務及其他資料



關懷青少年

我們明白今天的青少年是未來的主人翁，並重點投資以支持彼等之發展。我們竭盡全力培養優秀的下一代，令彼等盡展潛能及培育他們締造更美好的未來。

童步行

於2018年9月，我們冠名贊助由香港弱能兒童護助會主辦的「童步行」慈善籌款活動，旨在為香港遺傳疾病患者建立罕見病資料庫籌募經費，推動醫療革新。約50名由管理人及物業管理人組成的義工團隊參與此有意義的活動，協助於大館開展尋寶樂。透過此次慈善活動，我們推廣陽光房地產基金的員工義工文化，將我們的關愛伸延至香港罕見疾病病童。



Up & Play 升級作樂

我們與非牟利機構 — 突破攜手組織「Up & Play 升級作樂」活動，教育年輕一輩有關廢物管理、節約資源及升級再造的重要性。活動期間，參與的小朋友及其家庭透過設計升級工藝及轉化廢料為新產品，協助延長資源的生命週期。



Sunlight Unplug Day & Camp

我們贊助香港中華基督教青年會舉辦「Sunlight Unplug Day & Camp」，提倡放下智能手機，促進親子間面對面溝通。於為期兩天的活動中，我們舉辦工作坊及講座提高因過度使用智能手機而對社會及健康產生長期負面影響的意識。我們亦舉辦一系列親子活動，藉以加強互動，增進家庭關係及享受共處的寶貴時光。





關懷社區

關懷社區已滲透於我們的企業社會責任價值觀內，我們不斷推廣義工文化及鼓勵員工為弱勢社群提供支援。透過我們的各項義工活動，我們堅守服務社區及促進社會共融的承諾。

FOOD-CO 惜食共享

每年中秋節後，香港有大量月餅被棄置。為減少食物浪費，我們與聖雅各福群會連續第二年合作，於節日期間在陽光中心收集過剩的月餅。透過FOOD-CO將月餅重新分派予有需要人士。



長者慈善盆菜宴

於農曆新年期間，我們與聖雅各福群會合作，透過「慈善盆菜宴」向獨居長者傳遞愛與關懷。於活動期間，長者與我們的義工分享他們寶貴的經驗，各人燦爛的笑容反映該活動的意義及價值。





陽光中心流動捐血服務

於2019年4月，我們支持香港紅十字會的捐血活動，於陽光中心協助設立一個流動捐血站。此活動透過補充血庫存量，以填補對血液供應的不斷需求及支援有需要的患者，為我們的員工、租戶及鄰近社區提供機會以拯救生命。





我們的客戶及供應商

陽光房地產基金充分尊重客戶對我們的質素及產品責任的期望。我們已制定適當的政策，以確保客戶服務滿意度、質量保證、客戶私隱保障及供應鏈管理。

客戶服務滿意度

我們聆聽客戶及租戶的寶貴意見並作出回應。正如投訴處理指引所列明，全體僱員須遵循處理租戶/客戶投訴程序，迅速及適當地處理相關事宜。匯報及記錄規程均已在指引中列明，為員工提供明確指示以便遵循。為提供最佳的客戶服務，我們會收集意見並於其後檢討任何改善服務之處。

質量保證

鑒於負責任的業務實踐及優質標準的重要性，我們已設立保障客戶權益的措施及持續提升我們的服務。我們對物業管理服務進行年度調查，加深對租戶需求及期望的瞭解，並識別改進之處。於相關年度，超過96%的調查回應^{附註}對我們物業管理服務的總體表現表示滿意。

客戶私隱保障

管理人致力保障租戶及客戶資料私隱。我們嚴格遵守根據香港個人資料(私隱)條例(第486章)制定及更新的私隱政策聲明。根據法例規定，所有個人資料由指定人員按高度保密處理，包括個人資料的收集、披露、保留及查閱。我們的私隱政策聲明載於陽光房地產基金之網站 <http://www.sunlightreit.com/zh-hk/privacy-policy-statement>。

於相關年度，我們已遵守有關客戶健康及安全、宣傳、標籤及(與提供之服務以及賠償方法相關)私隱事宜相關的法例及規例。

供應鏈管理

鑒於我們的業務性質，受供應鏈管理的影響相對較低。雖然如此，我們亦定期與我們的主要供應商交流以確保我們的租戶及購物人士獲提供具質素的服務。除訂立相關指引及規則外，我們亦設立機制，對認可供應商的資歷、經驗及證書作出定期檢視及評估。

附註：已收回總數297份來自我們租戶的已完成問卷。

環境、社會及管治報告指引內容索引

層面	關鍵績效指標	說明	相應章節
A. 環境			
A1 排放物	A1	一般披露	我們的環境 — 引言，環保合規
	A1.1	排放物種類及相關排放數據	鑒於陽光房地產基金的業務性質，此關鍵績效指標並不重要
	A1.2	溫室氣體總排放量及密度	我們的環境 — 能源及排放
	A1.3	所產生有害廢棄物總量及密度	我們的環境 — 廢物管理
	A1.4	所產生無害廢棄物總量及密度	我們的環境 — 廢物管理
	A1.5	描述減低排放量的措施及所得成果	我們的環境 — 能源及排放
	A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法、減低產生量的措施及所得成果	我們的環境 — 廢物管理
A2 資源使用	A2	一般披露	我們的環境 — 引言，環保合規
	A2.1	按類型劃分的直接及/或間接能源總耗量及密度	我們的環境 — 能源及排放
	A2.2	總耗水量及密度	我們的環境 — 水資源
	A2.3	描述能源使用效益計劃及所得成果	我們的環境 — 能源及排放
	A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題、提升用水效益計劃及所得成果	我們的環境 — 水資源
A2.5	製成品所用包裝材料的總量（以噸計算）及（如適用）每生產單位佔量	鑒於陽光房地產基金的業務性質，此關鍵績效指標並不重要	
A3 環境及天然資源	A3	一般披露	我們的環境
	A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動	我們的環境 — 培養環保意識
B. 社會			
B1 僱傭	B1	一般披露	我們的僱員
	B1.1	按性別、僱傭類型及年齡組別劃分的僱員總數	我們的僱員 — 商界展關懷
	B1.2	按性別及年齡組別劃分的僱員流失比率	我們的僱員 — 商界展關懷
B2 健康及安全	B2	一般披露	我們的僱員 — 健康及安全
	B2.1	因工作關係而死亡的人數及比率	我們的僱員 — 健康及安全
	B2.2	因工傷損失工作日數	我們的僱員 — 健康及安全
	B2.3	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法	我們的僱員 — 健康及安全
B3 發展及培訓	B3	一般披露	我們的僱員 — 員工發展
	B3.1	按性別及僱員類別劃分的受訓僱員百分比	我們的僱員 — 員工發展
	B3.2	按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數	我們的僱員 — 員工發展
B4 勞工準則	B4	一般披露	我們的僱員
B5 供應鏈管理	B5	一般披露	我們的客戶及供應商 — 供應鏈管理
B6 產品責任	B6	一般披露	我們的客戶及供應商
	B6.2	接獲關於產品及服務的應對方法	我們的客戶及供應商 — 客戶服務滿意度
	B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序	我們的客戶及供應商 — 質量保證
	B6.5	描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法	我們的客戶及供應商 — 客戶私隱保障
B7 反貪污	B7	一般披露	我們的僱員 — 防止貪污及舉報政策
	B7.1	於匯報期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果	我們的僱員 — 防止貪污及舉報政策
	B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法	我們的僱員 — 防止貪污及舉報政策
B8 社區投資	B8	一般披露	我們的社區 — 引言
	B8.1	專注貢獻範疇	我們的社區
	B8.2	在專注範疇所動用資源	我們的社區 — 引言

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，72歲，自2010年出任管理人之主席兼非執行董事。歐先生於2005年12月至2011年6月期間擔任恒基地產之執行董事及首席財務總監，自2011年7月起退任首席財務總監一職，調任為恒基地產之非執行董事；並於2012年12月調任為恒基地產之獨立非執行董事，直至2015年6月退任為止。歐先生自2018年12月起再度擔任恒基地產獨立非執行董事。歐先生現時亦為恒基兆業發展有限公司及九龍倉置業地產投資有限公司之獨立非執行董事，以及香港小輪（集團）有限公司及美麗華酒店企業有限公司之非執行董事，該等公司之股份均於聯交所主板上市。

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



吳兆基先生
行政總裁兼執行董事

吳先生，55歲，自2006年已為管理人之行政總裁兼執行董事及負責人員。彼在物業投資、企業融資、資產管理及投資研究等範疇擁有逾30年經驗。

吳先生於1997年至2005年間出任一間從事物業發展及投資之上市公司之執行董事，在此之前，彼任職於銀行界，並於香港多間國際金融機構擔任高級研究及資產管理方面的要職。

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



郭炳濠先生
非執行董事

郭先生，66歲，自1993年12月出任恒基地產（於聯交所主板上市之公司）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、倫敦大學城市學院商科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。彼為皇家特許測量師學會資深會士及英國特許銀行學會會士。彼曾擔任香港大學工商管理碩士課程的兼職講師，現時亦為香港大學建築學院房地產及建設系名譽教授。

郭先生於金融及業務管理方面累積逾35年經驗，包括自1987年起負責恒基地產集團旗下公司之財務管理、企業及金融投資，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，69歲，現為企業顧問公司——馬禮遜有限公司之總裁。彼亦為優托邦有限公司董事局主席，該公司於中國經營商業地產業務。彼為中國地產集團有限公司之非執行董事及為永嘉集團控股有限公司、綠地香港控股有限公司、熊貓綠色能源集團有限公司及長江生命科技集團有限公司（均為於聯交所主板上市之公司）之獨立非執行董事。彼亦為港燈電力投資管理人有限公司及港燈電力投資有限公司之獨立非執行董事。港燈電力投資管理人有限公司為港燈電力投資（為一項信託，其單位聯同港燈電力投資有限公司之股份以股份合訂單位形式於聯交所上市）之受託人——經理。

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，62歲，現為香港大學經濟及工商管理學院首席講師及課程統籌主任。

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

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



郭淳浩先生
獨立非執行董事

郭先生，55歲，持有劍橋大學文學學士學位。彼在2016年1月加入管理人前，自1989年晉身銀行界，於香港及亞洲之企業融資、投資銀行及商業銀行業務方面擁有超過25年經驗。郭先生在2015年10月從銀行業退休前，曾在多間國際金融機構（包括瑞信及渣打銀行）擔任要職。郭先生為易鑫集團有限公司（於聯交所主板上市之公司）之獨立非執行董事。彼為香港董事學會之資深會員，亦為現任證監會之程序覆檢委員會之委員。



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

高級管理層

吳兆基先生

行政總裁兼執行董事及負責人員

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

其工作經驗詳載於第 52 頁「董事會」一節。

黃志明先生

資產管理總監及負責人員

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

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

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

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

盧玉芳女士

首席財務總監及負責人員

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

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

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

董事會及高級管理層

葉美鈴女士

投資及投資者關係總監及負責人員

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

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

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

哈億逸先生

高級經理 — 營運及行政

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

哈先生擁有逾15年的財務管理及行政經驗，包括曾於2000年至2003年間擔任恒基數碼科技有限公司之附屬公司—裕基科技有限公司的財務及行政主任。

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

布展菲女士

經理 — 內部稽核

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

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

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

庾愷善女士

法規經理

庾女士負責策劃及落實完善的內部監控系統，以及強大的風險管理框架和系統，以確保陽光房地產基金及管理人符合所有相關法例、規則及規例之要求。

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

鍾小樺女士

公司秘書

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



1. 李喬明先生
2. 何菊芳女士
3. 潘洪德先生

鍾女士持有香港城市大學會計學文學士學位。彼為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會之會員。

李喬明先生 總經理

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

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

潘洪德先生 副總經理 — 物業管理

潘先生與總經理合作監督物業管理人的樓宇運作。

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

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

何菊芳女士 副總經理 — 租賃

何女士協助總經理監察物業管理人的市場推廣及租賃管理等職能。

何女士於物業租務方面擁有逾20年經驗。彼於加入物業管理人之前，任職新鴻基地產租務部之高級租務經理。

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

企業管治報告

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

🏛️ 監督及制衡

受託人及管理人



受託人

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

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

管理人

管理人已獲證監會根據證券及期貨條例發牌執行受規管之資產管理活動，現時有五位負責人員。

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

管理人之董事會

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



領導

- 董事會帶領陽光房地產基金規劃企業策略及方向。
- 董事會監督管理人之日常管理及企業管治，以及陽光房地產基金的風險管理及內部監控系統之設計、執行和監察。
- 董事會之主席（「主席」）領導董事會，確保董事會履行其職責，並及時就所有關鍵議題進行討論。董事會提倡公開的文化，促進管理人之董事（「董事」）作出有效貢獻及董事之間的良好關係。

組成

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

平衡權力及職權

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

董事會成員多元化

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



董事之提名及委任

- 管理人之提名政策列出用作評核及甄選董事候選人之委任及重新委任的因素，包括但不限於 (i) 相關資歷及經驗；(ii) 妥善、誠實及公平地履行職責的能力；(iii) 聲譽、品格、可靠性及誠信；(iv) 投入足夠時間予董事會的承諾；以及 (v) 候選人能為董事會帶來的潛在貢獻，如觀點、技能、經驗及其他多元化特質。薪酬及提名委員會或會聘用外部招聘顧問並在有需要時進行面試，之後會向董事會提出建議。
- 所有董事須於每屆管理人的股東週年大會上退任，惟可根據管理人的公司章程具資格獲重選。
- 現時非執行董事任期為三年。每位連續服務超過九年之獨立非執行董事之重新委任須由基金單位持有人以獨立普通決議案於基金單位持有人大會上批准。於致基金單位持有人的通函及/或說明函件內，須確認該獨立非執行董事仍保持其獨立性及可獲重新委任。

授權

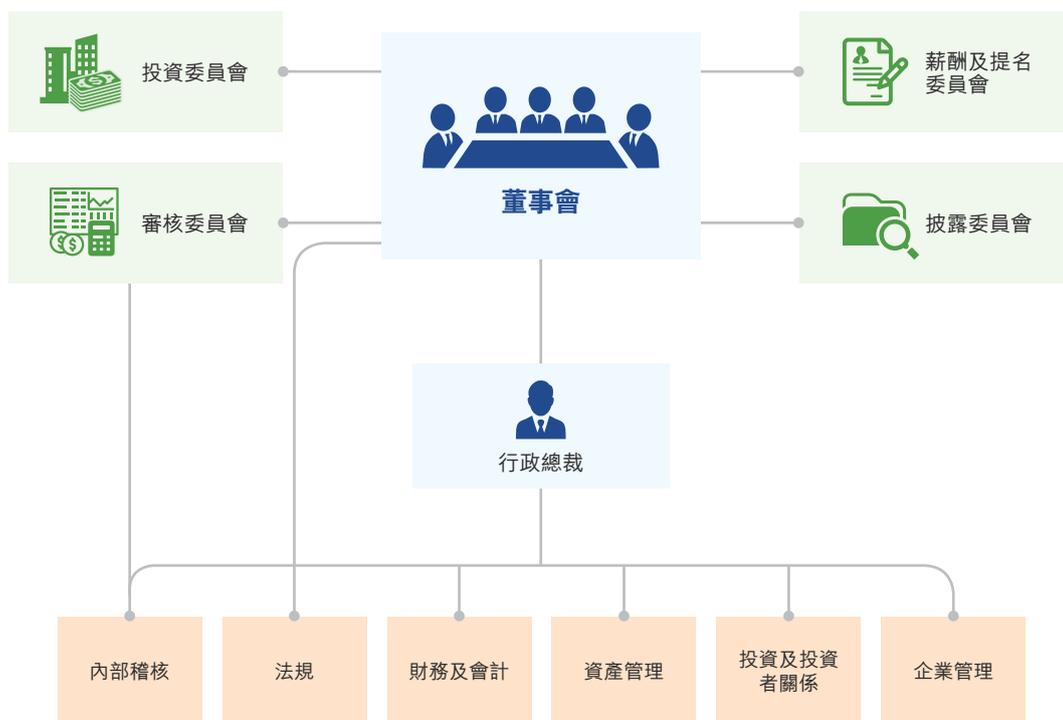
- 除載於管理人之合規手冊（「合規手冊」）內之保留事項必須先經董事會全體考慮外，董事會已將管理人的日常管理職務授權予董事委員會及管理團隊。

董事委員會

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

管理

- 管理團隊在行政總裁的領導下執行董事會制定的策略及目標。
- 管理人之管理職能授權予六個部門，並已設立清晰的管理架構以授權主要職責及職能（如下所示）。除各部門之間的定期溝通外，亦會定期舉行管理層會議，旨在促使切實高效地執行策略及業務運作。



附註：公司秘書向行政總裁及首席財務總監匯報。

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

貢獻

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

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

附註：馬廣榮先生於2018年12月21日起退任獨立非執行董事。

- 董事委員會之主要職責及於相關年度履行之主要工作如下：



投資委員會

職責：

- 監督陽光房地產基金之投資及財務事宜
- 審閱投資策略及建議、內部監控及負責緩解與投資及財務相關之風險
- 制訂資金管理及資本管理政策

履行之工作：

- 審閱及考慮陽光房地產基金之財務業績、業務計劃及資本開支預算
- 審閱及制訂資本及資金管理策略，並修訂相關指引
- 評估潛在收購/出售機會，並適時向董事會作出建議
- 評估影響陽光房地產基金之投資及財務風險，考慮緩解措施，以及就經修訂的風險系數及風險偏好之陳述向董事會作出建議



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
- 建議核數師之委任及審閱其表現
- 審閱財務報表之完整性、準確性、清晰度及公平度
- 確保陽光房地產基金遵守適用法例及規例

履行之工作：

- 審閱內部審核報告及內部審核功能的成效
- 審閱陽光房地產基金之財務報表
- 考慮並向董事會建議重新委任核數師及其審核費用
- 評估陽光房地產基金面對之風險，考慮相應的緩解措施，以及就經修訂的風險系數及風險偏好之陳述向董事會作出建議
- 審閱及考慮風險管理及內部監控系統之成效
- 審閱陽光房地產基金進行之關連人士交易以確保符合房地產基金守則之要求及證監會之豁免條件
- 確保陽光房地產基金已遵守適用之法例及規例
- 審閱在會計、內部審核及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗，以及員工所接受的培訓課程及有關預算的足夠性



薪酬及提名委員會

職責：

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

履行之工作：

- 審閱員工表現之整體評估
- 批准修訂員工福利政策
- 考慮及批准薪酬及花紅建議
- 審閱董事會架構及評核董事會、董事委員會及其成員之表現
- 制訂提名政策以供董事會採納
- 考慮並向董事會建議重新委任董事
- 委聘外部顧問以評核董事會成效



披露委員會

職責：

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

履行之工作：

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

評核

- 董事會定期檢討其表現；於相關年度委聘外部顧問，就改進董事會之成效作出評核及建議。
- 於相關年度，董事會及董事委員會之成員以及董事之與會情況如下：

會議類別	與會次數 / 符合與會資格之會議次數					2018年 基金單位 持有人 週年大會
	董事會	投資 委員會	審核 委員會	薪酬及提名 委員會	披露 委員會	
董事						
現任董事						
歐肇基先生	5/6 ¹	4/4		4/4		1/1
吳兆基先生	6/6	4/4			2/2	1/1
郭炳濠先生	5/6					1/1
關啟昌先生 ²	5/6		3/4	4/4	2/2 ⁴	1/1
謝國生博士 ²	6/6	4/4	4/4		1/1	1/1
郭淳浩先生 ³	6/6	4/4	4/4	2/2		1/1
已退任董事						
馬廣榮先生 ⁵	0/2		0/2	0/2	0/1 ⁴	0/1

■ 主席/董事委員會主席 ■ 不適用

附註：

1. 歐肇基先生並無參與就考慮有關其任期續約之董事會會議。
2. 關啟昌先生及謝國生博士獲委任為披露委員會成員，於2018年11月1日生效。
3. 郭淳浩先生獲委任為薪酬及提名委員會成員，於2018年11月1日生效。
4. 關啟昌先生獲委任為馬廣榮先生之替任人，僅為出席一次披露委員會會議。
5. 馬廣榮先生因健康理由未能出席會議，並於2018年12月21日退任獨立非執行董事，以及審核委員會、薪酬及提名委員會和披露委員會之成員。

⚠ 風險管理

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

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

陽光房地產基金的風險管治架構可以一個問責及負責

的「三道防線」框架描繪。

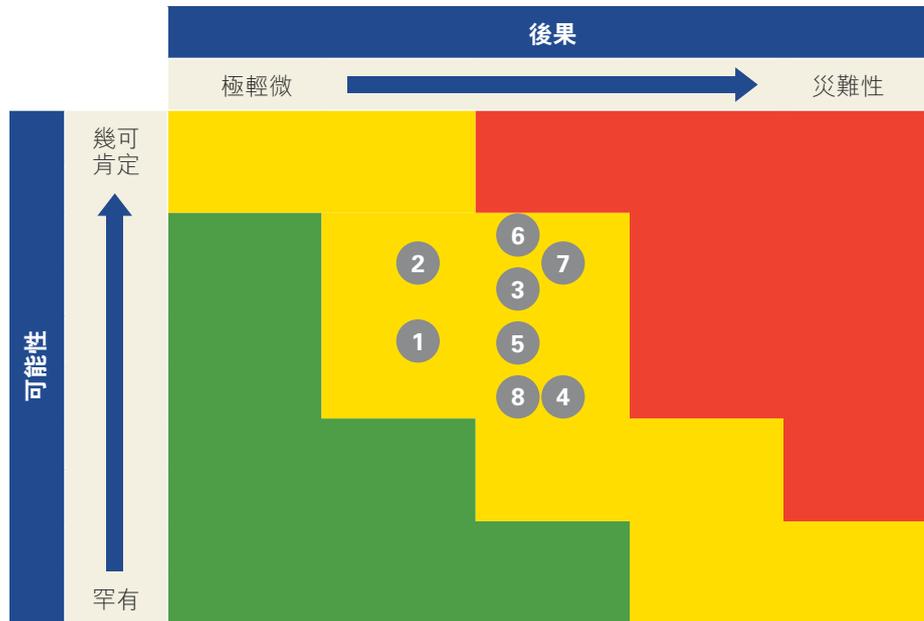
「第一道防線」指由各部門及營運單位作為風險擁有者識別及管理日常營運風險。「第二道防線」由風險專責小組*及風險經理負責，監督風險監控程序及監察風險管理常規的成效。最後，內部稽核部門負責「第三道防線」，就(i)整體遵循風險管理架構；及(ii)風險擁有者就識別的風險因素所施行的監控及緩解措施之成效向董事會提供保證。

風險管治架構及過程



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

風險熱力圖



以上之風險熱力圖展示陽光房地產基金於2019年6月30日之首要風險的可能性及後果。於相關年度，董事會已審閱並認同風險容忍範圍及風險偏好之陳述。

於相關年度，風險專責小組對項目管理之監督進行檢討，認為「重大工程/項目的質量保證」於2019年6月30日已不再是陽光房地產基金的首要風險。

風險專責小組注意到由中美貿易緊張局勢及香港近日持續不斷的社會爭議導致整體經濟環境急劇轉變，因而認為上一財政年度其中一項首要風險「因競爭激烈以及於特定物業因資產增值工程而終止租約所致之高空置率」應改為「環球經濟放緩以及近期香港的社會爭議導致之租金下降及高空置率」。風險專責小組因應香港近日的社會爭議，亦新增一項首要風險——「由近期香港社會爭議引起之物業管理風險」。管理人已制定強化的監控及程序以緩解此等新增及經修訂的風險。

陽光房地產基金首要風險之概述

風險編號	描述	性質	主要監控
1	招聘及保留員工，因主要職員職位空缺或長期休假而影響工作	人力資源	<ul style="list-style-type: none"> • 評估薪酬待遇基準 • 為員工提供清晰之職業發展計劃及培訓課程
2	大部分收入依賴物業組合中的主要物業	財務及投資	<ul style="list-style-type: none"> • 維持多元化或均衡之寫字樓及零售物業組合 • 尋求合適的收購機遇
3	利率波動	財務	<ul style="list-style-type: none"> • 以利率掉期為部分銀行借貸作對沖 • 密切監察利率變動及浮動利率風險
4	因樓宇設施/狀況欠完善而引起之事故	營運	<ul style="list-style-type: none"> • 定期審視及檢查外牆、冷氣機喉管及水管 • 確保已備妥足夠的保險
5 新	由近期香港社會爭議引起之物業管理風險	營運	<ul style="list-style-type: none"> • 前綫員工對物業附近之示威活動及社會爭議保持警覺 • 與租戶保持有效的溝通 • 備有緊急應變計劃並定期作出檢討
6 已修定	環球經濟放緩以及近期香港的社會爭議導致之租金下降及高空置率	財務及營運	<ul style="list-style-type: none"> • 辨識從事必需品行業之租戶 • 及早與現有及潛在租戶展開商討 • 更密切地監察租務市場及檢討租務條款
7	與稅務局就開支扣減之爭議之稅務影響	財務	<ul style="list-style-type: none"> • 尋求稅務顧問及法律顧問的建議，並為潛在稅項負債作出撥備 • 就任何新進展及對分派的影响知會投資者
8	網絡安全	營運	<ul style="list-style-type: none"> • 實行防護措施，包括安裝防毒軟件及防火牆 • 設立系統備份機制以作數據復原 • 委聘外部顧問為資訊科技定期評估風險 • 為員工提供適當的培訓

內部監控

內部監控架構

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

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

內部監控系統

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

監控環境

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

風險評估

- 已制定風險管理系統以識別、評估及管理可能對達致業務目標有所影響的各類風險。詳情載列於第 65 頁至 67 頁之「風險管理」章節。
- 已建立欺詐風險登記冊以識別特定的欺詐計劃及風險，同時評估其重要性及相關監控措施以便持續監察。

監控工作

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

資訊與溝通

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

監察工作

- 內部稽核部門定期檢視主要風險領域，以核實監控是否存在並運作良好，及確保內部政策及監管規定的合規情況。亦會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之年度檢討結果

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

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

利益衝突及業務競爭

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

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

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

為確保有關陽光房地產基金之一切利益衝突能適當地管控，已採取（包括但不限於）以下各種控制措施：

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

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

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

企業管治報告

溝通

投資者關係

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

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

與投資者的聯繫透過以下不同方式進行：



基金單位持有人大會

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

於相關年度，基金單位持有人週年大會於2018年10月31日舉行，有關向管理人授出一般授權以代表陽光房地產基金於市場上回購基金單位，以及重新委任關啟昌先生及謝國生博士為獨立非執行董事之普通決議案已於大會上獲得基金單位持有人批准。

此外，投資者及基金單位持有人可以電郵或郵遞方式聯絡管理人的投資者關係組以向董事會垂詢。詳情請參閱第159頁之「公司資料」。

透明度

年報及中期報告

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

業績公佈及其他資訊

根據房地產基金守則之規定，陽光房地產基金每半年發佈業績公佈。

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

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

其他法規及披露事宜

遵守合規手冊及企業管治守則

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

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

遵守買賣守則

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

已就買賣守則之應用制定一份實務指引，當中載有按買賣守則規定而須提供之額外資料及尋求批准之程序，並應用於董事及管理人。視乎董事會的決定，該實務指引亦可適用於管理人之高級行政人員、高級人員、其僱員或陽光房地產基金的特定用途公司之董事。

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

任何董事若知悉或擁有任何內幕消息，或任何陽光房地產基金擬進行（包括但不限於）屬上市規則第十四章項下須予公佈的交易（猶如該等規則適用於陽光房地產基金）或房地產基金守則項下的關連人士交易之任何收購或出售之磋商或協定，必須立即暫停買賣陽光房地產基金任何證券，直至 (i) 根據房地產基金守則及上市規則任何適用條文就相關資料已作出適當披露；或 (ii) 上述有關擬進行收購或出售之磋商或協定已失效。知悉相關磋商或協定或任何內幕消息之董事須提醒其他不知情的董事，指出或會有尚未公佈的內幕消息，以及彼等不得在該期間買賣陽光房地產基金之任何證券。

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

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

董事資料變更

自刊發最近期中期報告之後，管理人獲悉郭淳浩先生擔任證監會股份登記機構紀律委員會之副主席及委員之任期於 2019 年 3 月 31 日屆滿。

除上文所述外，管理人概無獲悉任何董事資料變更。

獨立性之確認

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

企業管治報告

基金單位持有人的權利

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

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

根據信託契約，不少於兩名基金單位持有人（登記為合共有不少於10%當時之已發行之基金單位）可以書面要求管理人召開基金單位持有人大會。基金單位持

有人如欲向管理人提出任何該等要求，可參閱第159頁之「公司資料」，以取得管理人的聯絡詳情。受託人或管理人可隨時召開基金單位持有人大會。

須由基金單位持有人以特別決議案決定之事項

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

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

回購、出售或贖回基金單位

管理人根據由基金單位持有人授出的回購基金單位之一般授權，於相關年度代表陽光房地產基金在聯交所回購合共2,565,000個基金單位，總代價約為港幣12.8百萬元（不包括回購基金單位之費用），該等回購之基金單位已於相關年度結束前全數註銷。回購詳情載列如下：

回購之月份	回購之 基金單位數目	每基金單位之價格		回購總代價* (港幣千元)
		最高 (港幣)	最低 (港幣)	
2018年10月	1,909,000	5.19	4.88	9,658
2018年11月	656,000	4.89	4.70	3,167
總計	2,565,000			12,825

* 不包括回購基金單位之費用

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

相關投資

於2019年6月30日，陽光房地產基金之相關投資（定義見房地產基金守則第7.2B條）的全面投資組合載列如下：

金融工具 ¹ 及 發行機構	主要上市	貨幣	總成本 (港幣千元)	按市價計值 (港幣千元)	佔陽光房地產 基金資產總值 之百分率 ²	信貸評級
CHALHK 4 ⁷ / ₈ 09/07/21 Chalco Hong Kong Investment Company Limited	聯交所	美元	23,432	24,193	0.12	惠譽國際 BBB+ ³
COGO 4 ⁷ / ₈ 06/01/21 中國海外宏洋財務 IV (開曼) 有限公司	聯交所	美元	15,739	16,061	0.08	標準普爾 BBB- 穆迪 Baa2 惠譽國際 BBB
ICBCAS 5 ¹ / ₈ 11/30/20 中國工商銀行(亞洲)有限公司	新加坡交易所 有限公司	美元	20,911	20,182	0.10	標準普爾 A- 穆迪 Baa2
CHITRA 3 ⁷ / ₈ 11/03/19 King Power Capital Ltd.	聯交所	美元	19,841	19,605	0.09	標準普爾 BBB+ ⁴ 穆迪 A3
NWDEVL 5 09/06/22 New World Capital Finance Limited	非上市	港元	10,400	10,681	0.05	不適用
YUEXIU 4 ⁷ / ₈ 04/19/21 卓裕控股有限公司	聯交所	美元	22,021	22,481	0.11	穆迪 Baa3 惠譽國際 BBB-
CJIANT 4 ¹ / ₂ 09/20/21 Xingsheng (BVI) Company Limited	聯交所	美元	15,635	15,954	0.08	惠譽國際 A+
YXREIT 4 ³ / ₄ 04/27/21 Yuexiu REIT MTN Company Limited	聯交所	美元	10,152	10,425	0.05	標準普爾 BBB- 穆迪 Baa3
總計			138,131	139,582	0.68	

附註：

- 全部金融工具皆為債券及其描述均源自彭博。
- 所得出之百分率乃將投資於2019年6月30日的按市價計值與陽光房地產基金資產總值（定義如下）作比較。
- 惠譽國際將該金融工具之評級由 BBB+ 上調至 A-，自2019年7月17日生效。
- 標準普爾將該金融工具之評級由 BBB+ 上調至 A-，自2019年8月28日生效。

於2019年6月30日，相關投資之按市價計值連同陽光房地產基金之其他非房地產資產之合併價值，佔陽光房地產基金之資產總值（載列於本年報第108頁，並就已宣佈之末期分派作出調整）約3.9%，低於房地產基金守則規定之25%。

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

企業管治報告

進一步發行基金單位

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

於相關年度，於2018年10月及2019年4月發行予管理人合共9,148,302個新基金單位作為支付部分管理人費用。

除上文所述外，於相關年度概無發行任何其他新基金單位。

公眾持有基金單位數量

根據公開資料及就管理人所知，於2019年6月30日，陽光房地產基金之已發行基金單位中有不少於25%屬公眾持有。

年報之審閱

本年報已由審核委員會及披露委員會按照彼等職權範圍進行審閱。

董事確認其編製陽光房地產基金及其附屬公司於相關年度綜合財務報表之責任。

核數師酬金

於相關年度，應付陽光房地產基金核數師之審核和審核相關服務費為港幣1,965,000元，而非審核服務費為港幣488,000元。支付予核數師之非審核服務費乃為輔助管理人的內部審核工作之顧問服務。

宣傳開支

根據證監會於2009年4月27日就嚴格遵守房地產基金守則第9.13(b)條授予之豁免，容許自陽光房地產基金存置資產支付若干廣告或宣傳活動之開支。於2012年4月30日再獲證監會豁免，將該等開支的範圍擴大至

包括陽光房地產基金進行之任何集資活動、其擁有之任何資產或以其他形式與其有關而產生之費用、成本及開支，該等開支統稱為「宣傳開支」。

於相關年度的宣傳開支為港幣1,046,000元。審核委員會根據上述豁免條件及審閱其合理地視為需要的支持證明後，確認該等宣傳開支乃根據管理人的內部監控程序及僅就信託契約有關宣傳開支之相關條文所載用途而產生。

僱員

陽光房地產基金由管理人管理，其本身並無僱用任何員工。

分派權利及暫停辦理基金單位持有人過戶登記手續

末期分派之除淨日期及記錄日期分別為2019年9月19日（星期四）及2019年9月25日（星期三）。基金單位的過戶登記將於2019年9月23日（星期一）至2019年9月25日（星期三）（包括首尾兩天）暫停，期間將不會辦理基金單位過戶登記手續。為符合收取末期分派的資格，填妥的過戶表格連同相關基金單位證書須於2019年9月20日（星期五）下午4時30分前送抵陽光房地產基金之基金單位過戶處——卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，以辦理過戶登記手續。末期分派之款項將於2019年10月11日（星期五）支付予基金單位持有人。

分派政策

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

相關年度之五大租戶

租戶	行業類別	於2019年6月30日 已租用之 可出租面積 (平方呎)	於2019年6月30日 佔可出租總面積 之百分率	佔總收益 之百分率
中英船舶管理有限公司	船運、物流及運輸	83,311	6.7	5.3
財政司司長法團 — 政府產業署	政府及相關機構	72,196	5.8	4.5
租戶甲	金融	20,627	1.7	2.2
租戶乙	保健產品及電器	19,886	1.6	2.1
交通銀行股份有限公司	金融	6,891	0.6	1.6
總計		202,911	16.4	15.7

相關年度之五大地產代理及承包商

地產代理及承包商 ¹	服務性質	佣金及合約價值 ² (港幣千元)	佔總佣金及合約 價值之百分率
恒基陽光物業管理有限公司 ³	物業管理、租賃管理及市場推廣之服務	52,216	38.4
恒益物業管理有限公司 ³	樓宇管理及許可使用費	9,314	6.8
新進建築有限公司	裝修工程、維修及保養	5,732	4.2
毅力清潔服務有限公司	清潔服務	5,603	4.1
永通冷氣工程(香港)有限公司	維修及保養	5,343	4.0
總計		78,208	57.5

附註：

1. 相關年度支付予所有地產代理及承包商之佣金及合約價值分別為港幣 14.0 百萬元及港幣 122.0 百萬元，其中五大地產代理及五大承包商分別佔港幣 13.4 百萬元及港幣 65.6 百萬元。
2. 合約價值包括提供具資本性之項目或服務。
3. 恒基地產之全資附屬公司，而恒基地產於已發行基金單位總數擁有 5% 以上的權益。

關連人士交易

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

關連人士交易 — 收入及開支

下表載列陽光房地產基金於相關年度獲取收入或支付開支之所有關連人士交易資料（除於第77頁「與受託人關連人士之關連人士交易」所披露者外）：

(a) 收入

關連人士名稱	與陽光房地產基金之關係 ^{附註}	關連人士交易之性質	相關年度之收入 (港幣千元)	於2019年6月30日 已收之租賃及其他按金 (港幣千元)
恒基陽光資產管理有限公司	管理人	租賃	6,824	1,604
恒基陽光物業管理有限公司	管理人之有聯繫公司	租賃	4,465	1,060
恒基兆業地產代理有限公司	管理人之有聯繫公司	共同合作安排	3,226	不適用
佳力酒店管理有限公司	管理人之有聯繫公司	租賃及許可使用	492	125
總計			15,007	2,789

(b) 開支

關連人士名稱	與陽光房地產基金之關係 ^{附註}	關連人士交易之性質	相關年度之開支 (港幣千元)
恒益物業管理有限公司	管理人之有聯繫公司	樓宇管理及許可使用費	9,314
恒基陽光物業管理有限公司	管理人之有聯繫公司	物業管理、租賃管理及市場推廣之服務	52,216
宏力保安服務有限公司	管理人之有聯繫公司	保安服務	2,818
新都城管理有限公司	管理人之有聯繫公司	樓宇管理	1,314
上水中心管理有限公司	管理人之有聯繫公司	樓宇管理	2,412
Contender Limited*	管理人之有聯繫公司	設施租賃	100
總計			68,174

附註：房地產基金守則下之定義。

與受託人關連人士之關連人士交易

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

關連人士名稱	與陽光房地產基金之關係	關連人士交易之性質	於2019年6月30日	
			相關年度之收入/(開支) (港幣千元)	已收之租賃及其他按金/ (已付按金) (港幣千元)
租賃交易：				
香港上海滙豐銀行有限公司	受託人關連人士	租賃 ²	11,592	3,088
香港上海滙豐銀行有限公司	受託人關連人士	許可使用 ³	430	107
恒生銀行有限公司	受託人關連人士	租賃 ⁴	11,776	2,853
一般銀行及金融服務⁵：				
香港上海滙豐銀行有限公司	受託人關連人士	已收/應收銀行存款利息收入及利率掉期及基準掉期之淨利息收入	3,394	不適用
香港上海滙豐銀行有限公司	受託人關連人士	銀行借貸之利息支出、抵押受託人費用及其他費用及其他銀行手續費	(20,025)	不適用
滙豐金融證券(亞洲)有限公司*	受託人關連人士	經紀佣金	(7)	不適用
恒生銀行有限公司	受託人關連人士	銀行借貸之利息支出及其他銀行手續費	(17,786)	不適用
易辦事(香港)有限公司	受託人關連人士	服務費	(123)	(2)

於相關年度，與香港上海滙豐銀行有限公司訂立數項遠期利率掉期，總名義金額為港幣300百萬元。

附註：

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

關連人士交易

房地產基金守則下之其他披露事項

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

於相關年度，陽光房地產基金根據信託契約已付或應付予管理人（以現金及/或基金單位形式）及受託人之費用總額分別約為港幣100.4百萬元及港幣4.9百萬元。由管理人、受託人、總估值師及萊坊測量師行有限公司（陽光房地產基金之前總估值師，其於2018年8月31日退任）提供之服務詳情載於綜合財務報表附註27(b)(i)、(ii)及(iv)。於相關年度已付或應付予總估值師及萊坊測量師行有限公司之費用總值不超過港幣1百萬元。

獨立非執行董事所作出之確認

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

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

陽光房地產基金之核數師所作出之確認

根據證監會授予嚴格遵守房地產基金守則第8章披露規定之豁免，管理人已委聘陽光房地產基金之核數師 — 畢馬威會計師事務所，按照香港會計師公會發出之《香港鑒證業務準則》第3000號（經修訂）之「歷史財務資料審計或審閱以外的審驗應聘」規定，並參照《實務說明》第740號「關於香港《上市規則》所述持續關連交易的核數師函件」，就本年度有關租賃及許可使用安排（包括設施租賃）、物業管理及營運（包括共同合作安排及保安服務）及一般銀行及金融服務交易之持續關連交易進行審閱。根據該豁免，核數師已就披露於本年報內上述之持續關連交易發出無保留意見之函件，內容包括核數師之審查結果及結論。該函件之副本將提交證監會。

權益披露

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

管理人及管理人之董事或其最高行政人員所持權益

於2019年6月30日及2018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2019年6月30日		於2018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	137,261,449	8.310	126,272,147	7.675
歐肇基 ³	1,530,000	0.093	1,530,000	0.093
吳兆基 ⁴	700,000	0.042	700,000	0.043
郭淳浩 ⁵	12,000	0.001	-	-

附註：

1. 百分率乃按於2019年6月30日已發行之1,651,723,079個基金單位總數及於2018年6月30日已發行之1,645,139,777個基金單位總數計算（視情況而定）。
2. 於相關年度，管理人收取了9,148,302個基金單位作為支付部分管理人費用及於公開市場增持了1,841,000個基金單位。於2019年6月30日，管理人實益擁有137,261,449個基金單位（2018年6月30日：126,272,147個基金單位）。
3. 歐肇基先生為管理人之主席及非執行董事。就彼於2019年6月30日持有之1,530,000個基金單位中，歐先生個人直接持有201,000個基金單位，聯同其配偶持有1,229,000個基金單位，而其配偶直接持有其餘100,000個基金單位（因此歐先生亦被視為擁有權益）。
4. 吳兆基先生為管理人之行政總裁及執行董事。
5. 郭淳浩先生為管理人之獨立非執行董事。

於2019年6月30日，管理人及管理人之董事或其最高行政人員於基金單位並無持有淡倉。

權益披露

主要基金單位持有人所持權益

於2019年6月30日及2018年6月30日，按登記冊所記錄，主要基金單位持有人於基金單位所持之權益如下：

姓名	於2019年6月30日		於2018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	639,891,209	38.74	639,891,209	38.90
Lee Financial (Cayman) Limited ²	374,072,708	22.65	374,072,708	22.74
Leesons (Cayman) Limited ²	374,072,708	22.65	374,072,708	22.74
Leeworld (Cayman) Limited ²	374,072,708	22.65	374,072,708	22.74
SKFE ²	374,072,708	22.65	374,072,708	22.74
Uplite Limited ²	224,443,625	13.59	224,443,625	13.64
Wintrade Limited ²	149,629,083	9.06	149,629,083	9.10
恒基兆業有限公司 ²	280,773,766	17.00	264,280,501	16.06
恒基地產 ²	280,773,766	17.00	264,280,501	16.06
Hopkins (Cayman) Limited ²	280,773,766	17.00	264,280,501	16.06
Riddick (Cayman) Limited ²	280,773,766	17.00	264,280,501	16.06
Rimmer (Cayman) Limited ²	280,773,766	17.00	264,280,501	16.06
Silchester International Investors LLP ³	246,952,150	14.95	257,791,150	15.67
Silchester International Investors International Value Equity Trust ³	113,294,922	6.86	113,294,922	6.89

附註：

- 百分率乃按於2019年6月30日已發行之1,651,723,079個基金單位總數及於2018年6月30日已發行之1,645,139,777個基金單位總數計算（視情況而定）。
- 於2019年6月30日，224,443,625個基金單位由Uplite Limited擁有及149,629,083個基金單位由Wintrade Limited擁有。Uplite Limited及Wintrade Limited為Financial Enterprise Properties Limited之全資附屬公司，而Financial Enterprise Properties Limited則由SKFE全資擁有。SKFE由Lee Financial (Cayman) Limited作為一個單位信託之受託人全資擁有，而該單位信託之單位則由Leesons (Cayman) Limited及Leeworld (Cayman) Limited作為兩項全權信託各自之受託人持有。因此，Lee Financial (Cayman) Limited、Leesons (Cayman) Limited及Leeworld (Cayman) Limited各自被當作於Uplite Limited及Wintrade Limited所擁有合共374,072,708個基金單位中擁有權益。

除上述者外，於2019年6月30日，76,533,345個基金單位由Cobase Limited擁有、67,378,972個基金單位由Richful Resources Limited擁有及137,261,449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2019年6月30日各自於合共281,173,766個基金單位中擁有權益。由於自上一次向聯交所申報須披露之權益後彼等再沒有須申報之權益，故於2019年6月30日，於登記冊所記錄，恒基兆業、恒基地產、Hopkins、Riddick及Rimmer各自於280,773,766個基金單位中擁有權益。

於2019年6月30日，根據證券及期貨條例第XV部，由於李兆基博士為上述單位信託及全權信託受託人之全部已發行股本之實益擁有人，故被當作於合共655,246,474個基金單位中擁有權益。由於自上一次向聯交所申報須披露之權益後彼等再沒有須申報之權益，故於2019年6月30日，於登記冊所記錄，彼於639,891,209個基金單位中擁有權益。

於2019年6月30日，於本附註所述之基金單位由陽光房地產基金之關連人士實益擁有或擁有權益。

附註：(續)

3. 根據登記冊，於2019年6月30日，Silchester International Investors LLP (「**Silchester LLP**」) 以其作為投資經理之身份於246,952,150個基金單位中擁有權益，而Silchester International Investors International Value Equity Trust (「**Silchester Trust**」) 實益擁有113,294,922個基金單位。管理人其後獲非正式通知，於2019年6月30日：(i) Silchester LLP於240,491,150個基金單位中擁有權益(佔已發行基金單位總數約14.56%)；及(ii) Silchester Trust實益擁有104,834,922個基金單位(佔已發行基金單位總數約6.35%)，而該等權益已被計入Silchester LLP(以上呈報)之權益內。

於2019年6月30日，主要基金單位持有人於基金單位並無持有淡倉。

其他關連人士所持權益

除上文所披露者及就管理人所知外，陽光房地產基金之其他關連人士(定義見房地產基金守則第8.1條，惟經證監會授出豁免者除外)於2019年6月30日所持之基金單位權益如下：

姓名	所持基金單位數目	所持基金單位百分率 ¹
Chan Wing Cheng ²	150,000	0.0091
李鏡禹 ³	50,000	0.0030
李王佩玲 ⁴	2,307	0.0001
劉偉興 ⁵	5,000	0.0003
盧玉芳 ⁶	100,000	0.0061
管理人之僱員 ⁷	1,000	0.0001
與受託人有關連之人士 ⁸	70,000	0.0042

附註：

- 百分率乃按於2019年6月30日已發行之1,651,723,079個基金單位總數計算。
- 由於Chan Wing Cheng先生為李兆基博士家族信託所控制之公司之董事，故為陽光房地產基金之關連人士。Chan先生於2018年6月30日持有130,000個基金單位。
- 由於李鏡禹先生為恒基地產若干附屬公司之董事，故為陽光房地產基金之關連人士。李先生於2018年6月30日持有50,000個基金單位。
- 由於李王佩玲女士為恒基地產及其一間附屬公司之董事，故為陽光房地產基金之關連人士。李女士於2018年6月30日持有2,307個基金單位。
- 由於劉偉興先生為恒基兆業若干附屬公司之董事，故為陽光房地產基金之關連人士。劉先生於2018年6月30日並無持有任何基金單位。
- 由於盧玉芳女士為管理人之高級行政人員，故為陽光房地產基金之關連人士。盧女士於2018年6月30日持有100,000個基金單位。
- 此乃於相關年度加入管理人之僱員(即陽光房地產基金之關連人士)所持有之基金單位。
- 於2019年6月30日，受託人之若干控權實體、控股公司、附屬公司或有聯繫公司(定義見房地產基金守則)實益擁有70,000個基金單位。於2018年6月30日，彼等於2,992,000個基金單位中擁有實益權益。

估值報告

高力國際物業顧問（香港）有限公司

香港灣仔港灣道 18 號
中環廣場 5701 室

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



敬啟者：

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

1.1 聘用條款

聘用條款已與滙豐機構信託服務（亞洲）有限公司（「**受託人**」）（以其作為陽光房地產基金受託人之身份）及恒基陽光資產管理有限公司（「**管理人**」）（以其作為陽光房地產基金管理人之身份）商定，提供該等物業（定義見下文）於 2019 年 6 月 30 日（「**估值日**」）的市場價值作會計用途，以遵照證券及期貨事務監察委員會（「**證監會**」）頒佈之房地產投資信託基金守則（「**房地產基金守則**」）、陽光房地產基金之信託契約，以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「**上市規則**」）（倘適用）的相關規定。

1.2 物業

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

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

1.3 估值師之權益

吾等謹此確認：

- 吾等於該等物業並無現有或潛在權益，並獨立於陽光房地產基金、受託人、管理人及陽光房地產基金各主要基金單位持有人。
- 吾等為認可執業估值師，並在對同類物業之估值方面擁有所需專業知識及經驗。
- 有關估值乃按公平公正之基準進行。

1.4 估值基準

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

1.5 估值準則

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

1.6 估值之基本原理

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

估值報告

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

1.7 業權調查

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

1.8 資料來源

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

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

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

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

1.9 實地測量

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

1.10 實地視察

吾等曾視察該等物業之外部及內部。吾等對該等物業之視察於2019年7月15日至2019年7月19日期間由何巧殷(MRICS及MHKIS)進行。在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構測量，因此，吾等未能呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何設施。吾等之估值報告乃假設該等方面之狀況均屬滿意而編製。

1.11 警告及假設

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

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

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

此外：

- 吾等假設管理人提供之該等物業資料均屬正確。
- 吾等假設該等物業之妥當業權及有關規劃批文均已獲取，所有應付地價、土地使用權費及其他相關費用均已全數結清及該等物業可自由轉讓、分租、按揭及以其他方式處置。
- 吾等已獲提供租約詳情、標準租賃協議及許可使用協議。吾等並無就每項具體租賃查核租賃文件，而吾等之評估乃假設所有租賃均按照吾等所得租約詳情內載列之條文訂立。此外，吾等假設該等租約乃屬有效、具約束力及可予以執行。
- 吾等按照指示，依賴管理人提供車位的數量。吾等並無進行實地點算，以核實該等受估值物業的車位數量的準確性。
- 吾等並無按重建基準進行任何估值，亦無研究其他可行發展方案。
- 估值並無計及收購成本或出售成本。
- 吾等假設政府租契將於到期時按正常條款續訂。

本報告內載列之貨幣數字均為港幣。

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

此致

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

及

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

代表

高力國際物業顧問（香港）有限公司

何巧殷

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

謹啟

2019年7月25日

附註：何巧殷為英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員及香港特別行政區測量師註冊條例（第417章）中註冊專業測量師。彼具備合適資格進行該項估值，並於此範疇及性質之物業估值擁有逾18年經驗。

霍嘉禮

BSc (Hons) FRICS FHKIS RPS (GP) MAE
常務董事
估價及諮詢服務 — 亞洲

附註：霍嘉禮為英國皇家特許測量師學會資深會員、香港測量師學會資深會員及香港特別行政區測量師註冊條例（第417章）中註冊專業測量師。彼具備合適資格進行該項估值，並於此範疇及性質之物業估值擁有逾39年經驗，在香港和中國則擁有超過34年的經驗。

估值報告

2 估值概要

物業	概約 建築面積 (平方呎)	車位數目 (不計電單車 及單車車位)	於2019年 6月30日 之市值 (港幣)	零售 (%)	所採用之 資本化比率 寫字樓 (%)	停車場 (%)	估計 淨物業 收益率 (%)
1 陽光中心	376,381	46	5,294,300,000	3.65	3.75	4.90	3.39
2 寶恒商業中心	117,909	不適用	1,311,400,000	3.80	3.45	不適用	2.35
3 富時中心	51,767	不適用	621,700,000	3.40	3.75	不適用	3.73
4 文咸東街135商業中心多個部分	63,915	不適用	671,000,000	3.80	3.45	不適用	3.36
5 雲山大廈多個部分	40,114	不適用	652,700,000	3.60	3.45	不適用	3.23
6 渣華道108號商業中心	37,923	不適用	321,200,000	4.00	3.75	不適用	3.59
7 新輝商業中心多個部分	26,151	不適用	193,800,000	4.05	3.80	不適用	3.68
8 偉程商業大廈多個部分	16,321	不適用	85,100,000	3.90	3.55	不適用	3.61
9 永樂街235商業中心	52,285	不適用	432,600,000	3.80	3.45	不適用	3.07
10 安隆商業大廈	27,206	不適用	294,600,000	3.70	3.65	不適用	3.50
11 豐怡中心(前稱「豐順商業大廈」)	34,651	不適用	730,800,000	2.90	3.10	不適用	2.81
12 新都城一期商業發展項目及停車場	188,889	452	3,332,610,000	4.40	-	5.00	4.50
13 上水中心商場商業發展項目(包括 所有商舖、餐廳及幼稚園)及平 台及地庫之停車位	122,339	297	4,617,200,000	4.30	-	5.80	4.06
14 光華廣場多個部分	67,356	不適用	1,257,600,000	3.60	3.60	不適用	3.49
15 百利商業中心地下多間舖位	7,934	不適用	111,200,000	4.10	-	不適用	2.45
16 耀星華庭地下1至9號舖位及商業 公用地方及設施	4,226	不適用	74,700,000	3.80	-	不適用	3.70
總計	1,235,367	-	20,002,510,000				

3 估值詳情

陽光中心

香港灣仔皇后大道東 248 號陽光中心

概況

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

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

土地年期

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

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

於 2019 年 6 月 30 日之每月租金收入

港幣 14,632,000 元，不包括差餉、管理費及冷氣費，但包括按營業額訂租金

於 2019 年 6 月 30 日之每月停車場收入

港幣 307,700 元，不包括營運開支、差餉、政府地租及管理費

於 2019 年 6 月 30 日現況下之市場價值

港幣 5,294,300,000 元

估計淨物業收益率

3.39%

寶恒商業中心

香港上環文咸東街 50 號寶恒商業中心

概況

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

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

土地年期

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

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

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

於 2019 年 6 月 30 日之每月租金收入

港幣 2,563,000 元，不包括差餉、管理費及冷氣費，但包括按營業額訂租金

於 2019 年 6 月 30 日現況下之市場價值

港幣 1,311,400,000 元

估計淨物業收益率

2.35%

估值報告

富時中心

香港九龍旺角彌敦道 585 號富時中心

概況

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

該物業包括該發展項目之全部零售商舖及所有寫字樓單位。該物業之零售及寫字樓部分之可出租總面積分別為 10,763 平方呎及 41,004 平方呎，合共約 51,767 平方呎（4,809.27 平方米）。

土地年期

九龍內地段第 6827 號乃根據續期條件第 UB5654 號持有，年期由 1887 年 12 月 25 日計起為期 150 年。該地段 A 段每年應付政府地租為港幣 78 元。

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

於 2019 年 6 月 30 日之每月租金收入

港幣 1,878,000 元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於 2019 年 6 月 30 日現況下之市場價值

港幣 621,700,000 元

估計淨物業收益率

3.73%

文咸東街 135 商業中心

香港上環文咸東街 135 號文咸東街 135 商業中心多個部分

概況

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

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

土地年期

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

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

於 2019 年 6 月 30 日之每月租金收入

港幣 1,881,000,000 元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於 2019 年 6 月 30 日現況下之市場價值

港幣 671,000,000 元

估計淨物業收益率

3.36%

雲山大廈

香港中環雲咸街73號雲山大廈多個部分

概況

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

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

土地年期

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

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

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

於2019年6月30日之每月租金收入

港幣1,757,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費，但包括按營業額訂租金

於2019年6月30日現況下之市場價值

港幣652,700,000元

估計淨物業收益率

3.23%

渣華道108號商業中心

香港北角渣華道108號渣華道108號商業中心

概況

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

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

土地年期

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

於2019年6月30日之每月租金收入

港幣961,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於2019年6月30日現況下之市場價值

港幣321,200,000元

估計淨物業收益率

3.59%

估值報告

新輝商業中心

香港九龍旺角新填地街576號新輝商業中心多個部分

概況

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

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

土地年期

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

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

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

於2019年6月30日之每月租金收入

港幣594,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於2019年6月30日現況下之市場價值

港幣193,800,000元

估計淨物業收益率

3.68%

偉程商業大廈

香港九龍油麻地偉晴街77號偉程商業大廈多個部分

概況

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

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

土地年期

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

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

於2019年6月30日之每月租金收入

港幣256,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於2019年6月30日現況下之市場價值

港幣85,100,000元

估計淨物業收益率

3.61%

永樂街235商業中心

香港上環永樂街235號永樂街235商業中心

概況

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

該物業包括該發展項目之全部零售商舖及所有寫字樓單位。該物業之零售及寫字樓部分之可出租總面積分別為4,804平方呎及47,481平方呎，合共約52,285平方呎（4,857.40平方米）。

土地年期

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

於2019年6月30日之每月租金收入

港幣1,107,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於2019年6月30日現況下之市場價值

港幣432,600,000元

估計淨物業收益率

3.07%

安隆商業大廈

香港灣仔駱克道276至278號安隆商業大廈

概況

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

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

土地年期

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

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

於2019年6月30日之每月租金收入

港幣859,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於2019年6月30日現況下之市場價值

港幣294,600,000元

估計淨物業收益率

3.50%

豐怡中心

香港九龍旺角彌敦道591號豐怡中心（前稱「豐順商業大廈」）

概況

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

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

土地年期

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

於2019年6月30日之每月租金收入

港幣1,710,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於2019年6月30日現況下之市場價值

港幣730,800,000元

估計淨物業收益率

2.81%

新都城一期

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

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

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

土地年期

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

於2019年6月30日之每月租金收入

港幣10,781,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費，但包括按營業額訂租金

於2019年6月30日之每月停車場收入

港幣1,555,000元，不包括營運開支、差餉、政府地租及管理費

於2019年6月30日之每月許可證收入

港幣152,200元，不包括差餉及管理費

於2019年6月30日現況下之市場價值

港幣3,332,610,000元

估計淨物業收益率

4.50%

上水中心

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

概況

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

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

土地年期

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

於2019年6月30日之每月租金收入

港幣14,272,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費，但包括按營業額訂租金

於2019年6月30日之每月停車場收入

港幣1,067,000元，不包括營運開支、差餉、政府地租及管理費

於2019年6月30日之每月許可證收入

港幣289,400元，不包括差餉及管理費

於2019年6月30日現況下之市場價值

港幣4,617,200,000元

估計淨物業收益率

4.06%

光華廣場

香港新界元朗大棠路11至15號光華廣場多個部分

概況

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

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

土地年期

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

於2019年6月30日之每月租金收入

港幣3,657,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於2019年6月30日之每月許可證收入

港幣4,800元，不包括差餉及管理費

於2019年6月30日現況下之市場價值

港幣1,257,600,000元

估計淨物業收益率

3.49%

估值報告

百利商業中心

香港九龍尖沙咀漆咸道南87至105號百利商業中心地下多間舖位

概況

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

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

土地年期

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

於2019年6月30日之每月租金收入

港幣227,500元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於2019年6月30日現況下之市場價值

港幣111,200,000元

估計淨物業收益率

2.45%

耀星華庭

香港北角水星街28號耀星華庭地下1至9號舖位及商業公用地方及設施

概況

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

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

土地年期

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

於2019年6月30日之每月租金收入

港幣230,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於2019年6月30日現況下之市場價值

港幣74,700,000元

估計淨物業收益率

3.70%

4 寫字樓物業市場概覽

4.1 簡介

香港政府對2019年實質本地生產總值增長預測為2%至3%¹，儘管因外圍因素不明朗，特別是尚未解決的中美貿易問題及其他不利因素而有所放緩。由於失業率較低及本地經濟表現轉弱，整體經濟及勞動力市場於2019年上半年仍然緊絀。繼2019年上半年甲級寫字樓的價格及成交額下跌後，鑒於對全球經濟的憂慮加劇，香港寫字樓投資市場放緩。然而，由於對中美貿易緊張局勢的憂慮暫時消退，本地股市於2019年第一季度出現反彈。

受2019年上半年跨國公司及靈活工作空間營運商擴張放緩的影響，香港甲級寫字樓市場租金僅稍微上升，主要因為核心商業區空置率較低。由於中環灣仔繞道近期竣工，非核心區（如港島東）內寫字樓的單位租金錄得較強勁的增長。自2018年以來，核心商業區的寫字樓大廈租金增長較高及供應緊張，促使專業公司搬遷至非核心地區，主要集中於鰂魚涌太古坊及九龍東。鑒於租戶繼續審慎控制成本，該趨勢應會持續下去。

儘管市場情緒審慎，中國企業擴展步伐放緩，吾等預期更多中國企業會因廣深港高速鐵路竣工而考慮遷入尖沙咀。

4.2 供應

根據差餉物業估價署的資料，香港甲級寫字樓的供應量於2008年至2014年下跌16%，但隨後於2015年至2017年逐漸增加至每年的平均供應量達1.6百萬平方呎。供應量於2018年微跌約4.0%，但估計於2019年反彈，回升14.4%。乙級寫字樓於2008年至2014年的供應量並不一致，於2015年達到400,000平方呎，其後於2016年至2017年維持於平均每年100,000平方呎，大部分供應位於香港島。乙級寫字樓的供應量於2018年大幅下降至7,500平方呎。於2018年，甲級寫字樓的總樓面面積逾83百萬平方呎，較2017年上升2.4%；而乙級寫字樓的總樓面面積逾30百萬平方呎，較2017年上升1.2%。與此同時，油麻地/旺角地區的甲級寫字樓於2007年至2011年期間維持每年平均供應量為340,400平方呎，其後並無明顯增加。該地區於短期內基本上並無甲級寫字樓供應。

未來五年，香港的寫字樓供應量可能會有所增加。根據差餉物業估價署的資料，甲級寫字樓於2019年的新增供應量將逾2.7百萬平方呎，較2018年上升44.3%，主要由於沙田及觀塘的甲級寫字樓落成所致。乙級寫字樓於2019年的新增供應量將飆升至約250,000平方呎，相比2018年只有11,000平方呎，其中大部分新增供應將位於葵青及港島東。

於分析各地區未來供應情況之時，值得一提的是，大部分供應將位於核心商業區以外的非核心地區。九龍東被視為未來的核心商業區，並將成為寫字樓供應量最大的地區。九龍東地區預期將於2019年至2023年間為香港新增寫字樓供應總量貢獻約3.2百萬平方呎。²

¹ 來源：政府統計處

² 來源：高力研究

估值報告

4.3 吸納量及空置率

面對外圍不明朗因素，香港寫字樓空間的需求保持韌力。甲級寫字樓的整體空置率於2019年第一季度上升至4.7%，按季上升1.1%。中環/金鐘的空置率由2018年第四季的2.1%增至2019年第一季的2.5%。³

在灣仔One Hennessy等新寫字樓落成的推動下，灣仔/銅鑼灣分區的甲級寫字樓空置率由2018年第四季的1.7%上升至2019年第一季的2.6%。港島東的空置率下降至1.7%，而尖沙咀的空置率維持於1.9%。由於中環和記大廈重新發展，租戶將可能遷往尖沙咀，令該區受惠。由於靈活工作空間營運商WeWork放慢其擴張步伐，並且放棄租用Two Harbour Square多個樓層的意向，九龍東的空置率於2019年第一季度上升12.2%。⁴

由於One Hennessy啟用在即，寫字樓的整體淨吸納量於2019年第一季度回升至正數142,340平方呎。然而，中環/金鐘錄得淨吸納量為-77,920平方呎。尖沙咀錄得低淨吸納量740平方呎。預期自2019年至2023年的每年平均淨吸納量將上升至1.9百萬平方呎。⁵

4.4 租金趨勢

香港甲級及乙級寫字樓的租金於過去十年持續上升，惟近年由於各種外圍不明朗因素造成需求疲弱而有所放緩。

寫字樓整體租金於2019年第一季度略有上升，按季增長1.1%。可以預見，中美貿易緊張局勢及本地經濟增長放緩可能會對寫字樓市場造成一定影響。與此同時，考慮到審慎控制成本的氣氛及非核心商業區交通條件改善，預期非核心化趨勢將會持續。九龍區即將推出的1.9百萬平方呎供應量很有可能為該地區租金帶來壓力。⁶

新發展項目的高吸納量以及核心商業區及非核心地區的低空置率推高了此等地區於2018年的租金水平。然而，鑒於經濟前景及營商信心轉弱，對2019年的租金增長仍需保持審慎。根據差餉物業估價署的資料，香港甲級及乙級寫字樓的平均租金自2015年至2018年分別上升約14.9%及10.44%。上環及中環的甲級寫字樓租金分別按年上升18.6%及5.2%；而此等地區的乙級寫字樓租金則分別上升9.8%及6.1%。

然而，由於中國企業及共享工作空間營運商因地緣政治及經濟因素不明朗而失去其發展動力，而租賃活動仍然受抑制，核心商業區及非核心區（如尖沙咀）的租金將面臨壓力。儘管淨吸納量為負值，核心商業區的租金仍在上升，意味著未來數月內租金調整的風險更高。鑒於交通條件有所改善，吾等預期非核心商業區（如港島東及九龍東）的租金將輕微上升。⁷

³⁻⁷ 來源：高力研究

4.5 價格趨勢

寫字樓價格於2013年至2018年期間亦急劇上升。根據差餉物業估價署的資料，香港甲級及乙級寫字樓的價格自2013年至2018年分別上升42.3%及33.6%。由於甲級寫字樓在物業銷售市場上的供應量依然有限，買家繼續在較低級別的寫字樓市場上尋求機會。部分較矚目的乙級寫字樓整幢物業交易包括上環泰基商業大廈及灣仔W Square的收購交易，其售價分別為港幣17億元及港幣28.5億元。

由於供應量有限及中美貿易緊張局勢尚未解除，甲級寫字樓僅錄得一宗整幢物業交易，投資者為香港國際建設投資管理集團有限公司，斥資港幣700百萬元購入CentreHollywood。而核心地段的分層業權市場依然活躍。信德中心二十樓的兩個單位以每平方呎港幣31,800元的作價售出。由於低交易量，甲級寫字樓的整體價格按季下跌1.8%。⁸

根據差餉物業估價署的資料，油麻地/旺角的乙級寫字樓於2019年第一季的平均價格按季下跌8.4%。

預期分層業權的甲級寫字樓於2019年的價格將下降約5%。中期而言，甲級寫字樓的整體價格將於2019年至2023年期間平均每年上升2%。⁹

4.6 展望

綜合以上所述，整體經濟及勞動力市場繼續受到中美貿易緊張局勢的影響，令投資者舉棋不定。然而，由於低空置率，此等不明朗因素對租金尚未產生負面影響。儘管淨吸納量為負值，核心商業區的租金仍然上升，因此可能會於未來數月內出現租金調整。另一方面，在現行的非核心化趨勢下，預料香港島的市場租金將輕微上升。因交通條件改善，港島東的表現應該會更為突出。然而，鑒於九龍的空置率上升，該區的租金增長可能會受到壓力。

根據高力國際的2019年租戶調查，目前位於香港島的租戶表示，由於九龍及新界的租金相對較低，彼等正在考慮搬遷。然而，一些有搬遷意欲的租戶表示傾向於核心商業區（中環及金鐘）內遷移。而目前部分處於核心商業區邊緣區域（上環/灣仔/銅鑼灣）的租戶亦表示計劃搬遷至核心商業區。可見有些租戶出於尊貴形象的緣故決定留在核心地段。

整體而言，香港的寫字樓需求可能會受企業信心減弱所影響。各公司可能對短期內擴充業務猶豫不決。因此，吾等預計中環/金鐘於2019年的租金將略為下降。九龍在租金增長方面或面臨壓力，而港島東的租金預期會強勁增長。

至於投資市場方面，由於利息上升的情況在可預見未來暫停，以致低收益環境將會持續，為投資活動提供支持。這可能令投資者重拾信心，並抗衡中美貿易戰帶來的負面影響。有鑒於此，由於經濟增長放緩及前所未有的高價格水平等其他問題，甲級寫字樓的價格漲幅可能並不明顯。

⁸⁻⁹ 來源：高力研究

估值報告

5 零售物業市場概覽

5.1 簡介

零售物業市場自2017年第一季以來首次面臨下滑。根據政府統計處的資料，首兩個月的零售業銷貨總額略為下降，主要由於節日銷量及中美貿易緊張局勢所致。然而，相信香港本地市場及不斷增加的旅客人數將繼續支撐零售行業。

5.2 供應

根據差餉物業估價署的資料，2014年至2018年期間，商業物業的供應量持續增長，平均每年提供面積約1.1百萬平方呎。落成量於2017年略有下降後，於2018年上升近19%。九龍地區於2018年的總供應量佔整體供應量的38%，其中油尖旺為28%，佔比最大。

預期未來兩年供應量將保持平穩。根據差餉物業估價署的資料，預計2019年及2020年分別將有1百萬平方呎及1.45百萬平方呎的商業樓面落成。2019年的供應將主要集中在油尖旺及香港島，各佔估計總落成量的26%。而2020年的主要供應來源將位於西貢、荃灣及灣仔，分別佔總落成量的23%、16%及16%。

5.3 吸納量及空置率

根據差餉物業估價署的資料，過去十年的每年平均吸納量為460,053平方呎。由於零售物業市場氣氛減弱，2013年至2016年期間的吸納量呈下降趨勢。吸納量於2017年及2018年出現反彈，分別達到約824,500平方呎及491,910平方呎。空置率於2013年下降至7.2%，惟在零售銷售轉弱的情況下，2018年的空置率上升至9.4%。

儘管中國經濟增長放緩及人民幣相對較弱，以致2019年第一季的零售銷售略有下降，由於中國內地旅客人數增加及強勁的本地勞動力市場，零售銷售整體仍在上升。因此，預期使用量將維持正數值。

5.4 租金趨勢

零售物業市場的租金增長維持穩定。與藥品及化妝品的強勁零售銷售相反，奢侈品及電器的銷售額出現相對較大跌幅，以致2019年年初兩個月的整體零售銷售按年下降1.6%。然而，需要注意的是，該數據部分受到農曆新年期間節日銷售額的影響。隨著中國旅客的湧入及鑒於強勁的本地勞動力市場，零售銷貨額水平可得以維持，核心零售區域於2019年的零售銷售將按年上升1.0%。¹⁰

旺角、尖沙咀及銅鑼灣的零售街舖租金於2019年第一季度略為下跌。然而，由於強勁的使用量及現時大型零售物業分拆商舖的趨勢，預期主要零售區（除中環外）的零售街舖租金將於2019年按年上升1%至3%。2013年至2018年期間的年均租金漲幅估計為2.2%。¹¹新落成的基建設施（如廣深港高速鐵路及港珠澳大橋）或可使西九龍及鄰近地區的零售商戶受惠，帶動該區租金上升。

¹⁰⁻¹¹ 來源：高力研究

5.5 價格趨勢

根據差餉物業估價署的資料，零售物業的價格於2010年至2013年期間強勁上升，平均每年上升27%，於2014年增長放緩，並於2015年底再次回升。2016年零售物業市場回軟，價格水平下跌，2017年及2018年重拾增長勢頭，預期該趨勢將於2019年持續。領展房地產投資信託基金於2018年第四季以港幣120億元成功出售12個購物商場，亦證明了投資者對香港零售物業抱持樂觀態度。預期投資於住宅區內樓宇平台的零售商舖亦將成為一種新趨勢。舉例而言，會德豐地產以港幣33.8億元向鳳凰物業出售三個平台零售物業。

5.6 展望

中美貿易緊張局勢及人民幣貶值一定程度上影響了旅遊零售消費。在港購物的意欲於2019年首兩個月明顯減弱。儘管香港現時不穩定的政治環境可能會令旅客望而卻步，此等憂慮很可能只是暫時性。強勁的本地勞動力市場及日益增加的旅客人數預期將可維持零售市場的發展。

值得一提的是，黃金地段的業主傾向於將大型商舖分拆為較小型的單位。此可提供更多種類的商舖及增加靈活性，惟卻可能抑制核心地區街舖的租金增長。住宅區內樓宇平台的零售商舖的租賃活動預期將繼續保持活躍，租金按年穩步上升。

隨著2018年下半年大型基建設施項目（即港珠澳大橋及廣深港高速鐵路）竣工，以及與中國內地主要城市的更緊密連繫，零售物業需求預期將於短至中期內繼續保持增長勢頭。其中，尖沙咀及西九文化區將繼續受惠於高速鐵路。而旺角不僅服務旅客，亦照顧本地年輕一輩所需，因此租金增長較為穩定。然而，其他地區的零售商戶可能會在擴充業務方面持更審慎態度，而業主或會更靈活處理租賃洽談。

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2019年6月30日止年度，在各重要方面已根據日期為2006年5月26日之信託契約（經六份補充契約修訂及補充）之條文管理陽光房地產投資信託基金。

滙豐機構信託服務（亞洲）有限公司

（以其作為陽光房地產投資信託基金受託人之身份）

香港，2019年9月4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106頁至第154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2019年6月30日的綜合財務狀況表、截至該日止年度的綜合損益表、綜合損益及其他全面收入表、綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表、分派表和綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括重要會計政策概要。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了 貴集團於2019年6月30日的資產及負債處置狀況及其截至該日止年度之綜合財務表現及綜合現金流量。

意見的基礎

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

關鍵審計事項

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

致陽光房地產投資信託基金基金單位持有人之獨立核數師報告(續)

(根據香港法例第571章《證券及期貨條例》第104條獲認可之香港集體投資計劃)

關鍵審計事項(續)

投資物業之估值

請參閱綜合財務報表附註11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2019年6月30日其公允價值總值為港幣20,003百萬元，及佔 貴集團總資產的96%。

投資物業於2019年6月30日的公允價值由恒基陽光資產管理有限公司(作為陽光房地產基金的管理人(「**管理人**」))根據合資格外部物業估值師編製的獨立估值進行評估。

綜合損益表內列賬的公允價值變動淨值佔 貴集團截至2019年6月30日止年度除稅前溢利之71%。

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

我們的審計如何處理該事項

我們就投資物業估值的評估包括以下審計程序：

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

致陽光房地產投資信託基金基金單位持有人之獨立核數師報告(續)

(根據香港法例第571章《證券及期貨條例》第104條獲認可之香港集體投資計劃)

綜合財務報表及其核數師報告以外的信息

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

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

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

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

管理人就綜合財務報表須承擔的責任

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

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

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

審核委員會協助管理人履行監督 貴集團的財務報告過程的責任。

致陽光房地產投資信託基金基金單位持有人之獨立核數師報告(續)

(根據香港法例第571章《證券及期貨條例》第104條獲認可之香港集體投資計劃)

核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任

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

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

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

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

致陽光房地產投資信託基金基金單位持有人之獨立核數師報告(續)

(根據香港法例第571章《證券及期貨條例》第104條獲認可之香港集體投資計劃)

核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任(續)

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

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

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

2019年9月4日

綜合損益表

截至2019年6月30日止年度
(以港幣列示)

	附註	2019年 千元	2018年 千元
收益	3 & 4	850,705	817,389
物業營運開支	3 & 5	(168,168)	(171,328)
物業收入淨額		682,537	646,061
其他收入	6	17,808	10,745
行政開支		(118,745)	(112,518)
出售投資物業之收益	7(a)	–	56,358
投資物業公允價值之增加淨值	11	1,193,953	996,130
經營溢利		1,775,553	1,596,776
計息負債之財務成本	8(a)	(103,129)	(74,631)
除稅前及未計與基金單位持有人交易之溢利	8	1,672,424	1,522,145
所得稅	9(a)	(81,323)	(79,866)
除稅後及未計與基金單位持有人交易之溢利		1,591,101	1,442,279

第114頁至第154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2019年6月30日止年度

(以港幣列示)

	附註	2019年 千元	2018年 千元
除稅後及未計與基金單位持有人交易之溢利		1,591,101	1,442,279
年內其他全面收入			
<i>已重新分類/其後可重新分類至損益之項目：</i>			
—於年內已確認現金流量對沖公允價值變動之有效部分		(53,892)	29,939
—就計息負債之財務成本轉撥至損益款項之重新分類調整淨值		1,918	(36)
—於其他全面收入計入/(扣除)之遞延稅項	9(c)	5,509	(5,509)
		(46,465)	24,394
年內全面收入總額		1,544,636	1,466,673

綜合財務狀況表

於2019年6月30日

(以港幣列示)

	附註	2019年 千元	2018年 千元
非流動資產			
固定資產	11		
— 投資物業		20,002,510	18,754,800
— 其他固定資產		42	51
		20,002,552	18,754,851
遞延稅項資產	9(c)	136	186
衍生金融工具	13	21	21,874
償付權利	12	37,436	37,436
其他財務資產	14	136,405	108,815
其他非流動資產	15	5,955	—
		20,182,505	18,923,162
流動資產			
貿易及其他應收款項	16	24,597	24,086
衍生金融工具	13	5,122	13,122
現金及銀行結餘	17(a)	550,024	641,919
可退回稅項		43,520	29,023
		623,263	708,150
總資產		20,805,768	19,631,312
流動負債			
租戶按金	18	(216,434)	(202,201)
預收租金		(8,684)	(13,419)
貿易及其他應付款項	19	(69,769)	(63,644)
銀行借款	20	(599,326)	(20,000)
衍生金融工具	13	(2,703)	(6)
應付稅項		(76,827)	(69,879)
		(973,743)	(369,149)
流動(負債)/資產淨值		(350,480)	339,001
總資產減流動負債		19,832,025	19,262,163

綜合財務狀況表 (續)

於2019年6月30日

(以港幣列示)

	附註	2019年 千元	2018年 千元
非流動負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)			
銀行借款	20	(3,637,960)	(4,231,497)
遞延稅項負債	9(c)	(178,995)	(172,076)
衍生金融工具	13	(23,203)	(1,599)
		(3,840,158)	(4,405,172)
總負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)		(4,813,901)	(4,774,321)
基金單位持有人應佔資產淨值		15,991,867	14,856,991
已發行基金單位數目	21	1,651,723,079	1,645,139,777
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值		9.68元	9.03元

第106頁至第154頁之綜合財務報表乃於2019年9月4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2019年6月30日止年度

(以港幣列示)

	附註	2019年 千元	2018年 千元
於年初		14,856,991	13,899,479
除稅後及未計與基金單位持有人交易之溢利		1,591,101	1,442,279
其他全面收入		(46,465)	24,394
年內全面收入總額		1,544,636	1,466,673
已支付予基金單位持有人之分派		(446,096)	(547,528)
年內發行予管理人之基金單位	21	49,204	45,263
回購基金單位	21	(12,825)	(6,874)
回購基金單位之費用	21	(43)	(22)
		(409,760)	(509,161)
於年終		15,991,867	14,856,991

第114頁至第154頁之附註屬該等綜合財務報表之部分。

分派表

截至2019年6月30日止年度
(以港幣列示)

	附註	2019年 千元	2018年 千元
除稅後及未計與基金單位持有人交易之溢利		1,591,101	1,442,279
調整(附註(i))：			
— 出售投資物業之收益	7(a)	—	(56,358)
— 投資物業公允價值之增加淨值	11	(1,193,953)	(996,130)
— 以基金單位支付或應付之管理人費用		50,217	46,639
— 利率掉期—現金流量對沖	8(a)	2,180	(4,552)
— 計息負債之非現金財務成本		5,297	5,179
— 遞延稅項	9(a)	12,478	13,465
		(1,123,781)	(991,757)
年度可分派收入(附註(ii))		467,320	450,522
已支付之中期分派(附註(ii)及(iv))		217,422	206,870
將付予基金單位持有人之末期分派(附註(iii)及(iv))		232,893	228,674
本年度分派總額(附註(ii))		450,315	435,544
派發比率(附註(iii))		96.4%	96.7%
每基金單位分派：			
已支付每基金單位中期分派		13.2仙	12.6仙
將付予基金單位持有人之每基金單位末期分派		14.1仙	13.9仙
		27.3仙	26.5仙

附註*：

- (i) 根據香港證券及期貨事務監察委員會頒佈之《房地產投資信託基金守則》(「**房地產基金守則**」)及於2006年5月26日訂立之信託契約(經六份補充契約修訂及補充)(「**信託契約**」)，陽光房地產投資信託基金(「**陽光房地產基金**」)在任何情況下，均須確保於每個財政年度已分派或會分派予基金單位持有人之款項總額不得少於該年度可分派收入之90%。

年度可分派收入指由管理人計算陽光房地產基金於相關財政年度之除稅後及未計與基金單位持有人交易之綜合溢利，並撇除已計入相關財政年度之綜合損益表的若干調整(按照信託契約之定義)所帶來的影響。本年度之該等調整包括加回因攤銷有關銀行借款之債務建立費用而引致計息負債之非現金財務成本5,297,000元，或每基金單位0.32仙(2018年：5,179,000元，或每基金單位0.31仙)(此實際上乃為資本回報)。

分派表 (續)

截至2019年6月30日止年度
(以港幣列示)

附註* : (續)

(ii) 截至2018年12月31日止六個月之中期分派217,422,000元(2017年12月31日: 206,870,000元)乃將每基金單位中期分派13.2仙乘以於2019年3月7日(2018/19年財政年度中期分派之記錄日期)已發行之1,647,139,077個基金單位計算(2017年12月31日: 12.6仙乘以於2018年3月7日(2017/18年財政年度中期分派之記錄日期)已發行之1,641,823,814個基金單位計算)。

(iii) 截至2019年6月30日止年度之末期分派232,893,000元(2018年: 228,674,000元)乃將每基金單位末期分派14.1仙乘以預期於2019年9月25日(2018/19年財政年度末期分派之記錄日期(「記錄日期」))已發行之1,651,723,079個基金單位**計算(2018年: 13.9仙乘以於2018年9月26日(2017/18年財政年度末期分派之記錄日期)已發行之1,645,139,777個基金單位計算)。

連同中期分派, 截至2019年6月30日止年度之全年分派所代表之派發比率為陽光房地產基金本年度之年度可分派收入之96.4%(2018年: 96.7%)。

(iv) 2018/19年財政年度中期分派已於2019年3月20日支付予基金單位持有人。2018/19年財政年度末期分派預計於2019年10月11日支付予於記錄日期名列基金單位持有人登記冊上之基金單位持有人。

(v) 於報告期間結束後宣佈之末期分派並未於報告期間結束時確認為負債。

* 分派表附註中若干數字已按千位計算。

** 預期於記錄日期前並無額外的基金單位被註銷(如已回購)。

綜合現金流量表

截至2019年6月30日止年度

(以港幣列示)

	附註	2019年 千元	2018年 千元
經營活動			
除稅前及未計與基金單位持有人交易之溢利調整：		1,672,424	1,522,145
— 以基金單位支付或應付之管理人費用		50,217	46,639
— 出售投資物業之收益	7(a)	—	(56,358)
— 投資物業公允價值之增加淨值	11	(1,193,953)	(996,130)
— 計息負債之財務成本	8(a)	103,129	74,631
— 折舊	11	24	27
— 利息收入		(16,794)	(9,930)
— 未變現外匯淨虧損/(收益)		613	(222)
營運資金變動前之營運現金流量		615,660	580,802
貿易及其他應收款項減少/(增加)		10	(4,541)
租戶按金增加		14,233	9,128
預收租金(減少)/增加		(4,735)	2,989
貿易及其他應付款項增加/(減少)		3,117	(597)
經營所得現金		628,285	587,781
已付香港利得稅		(76,394)	(70,737)
經營活動所得之現金淨值		551,891	517,044
投資活動			
已收利息		17,574	10,161
收購投資物業之付款		(42,504)	(718,423)
出售投資物業所收款項淨額	7(b)	—	99,758
有關投資物業開支之付款		(18,343)	(20,552)
購入其他固定資產之付款		(15)	(6)
購入債務證券之付款		(49,291)	(48,088)
出售債務證券所收款項		20,283	—
初定於三個月後到期之銀行存款增加		(134,187)	(57,370)
投資活動所用之現金淨值		(206,483)	(734,520)
融資活動			
已支付予基金單位持有人之分派		(446,096)	(547,528)
回購基金單位之付款		(12,868)	(6,896)
新增銀行借款所收款項	17(b)	50,000	345,000
銀行借款償還	17(b)	(70,000)	—
已付利息	17(b)	(92,521)	(73,630)
已付其他借貸成本	17(b)	—	(804)
融資活動所用之現金淨值		(571,485)	(283,858)
現金及現金等值物減少淨值		(226,077)	(501,334)
外幣兌換率變動之影響		(5)	(14)
年初現金及現金等值物	17(a)	584,549	1,085,897
年終現金及現金等值物	17(a)	358,467	584,549

第114頁至第154頁之附註屬該等綜合財務報表之部分。

綜合財務報表附註

(以港幣列示)

1 一般事項

陽光房地產基金乃根據信託契約以單位信託基金組成，並根據《證券及期貨條例》第104條獲認可之香港集體投資計劃。陽光房地產基金乃於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

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

2 重要會計政策

(a) 合規聲明

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

香港會計師公會已頒佈下列於本集團之本會計期間首次生效，並與本集團本會計期間之綜合財務報表有關的新準則：

- 香港財務報告準則第9號「金融工具」
- 香港財務報告準則第15號「與客戶訂立合約之收益」

(i) 香港財務報告準則第9號「金融工具」

香港財務報告準則第9號取代香港會計準則第39號「金融工具：確認和計量」。該準則載列財務資產、財務負債及若干非財務項目的買賣合約之確認及計量的規定。

香港財務報告準則第9號將財務資產分為三項主要分類類別：按攤銷成本、按公允價值計入其他全面收入及按公允價值計入損益計量，此分類類別取代香港會計準則第39號項下持有至到期日之投資、貸款及應收款項、可供出售之財務資產及按公允價值計入損益之財務資產的類別。根據香港財務報告準則第9號，財務資產的分類以管理財務資產的業務模式及其合約現金流量特徵為依據。本集團的債務證券投資過往根據香港會計準則第39號分類為持有至到期日之投資並按攤銷成本計量，現分類為按攤銷成本計量之財務資產。

2 重要會計政策(續)

(a) 合規聲明(續)

(i) 香港財務報告準則第9號「金融工具」(續)

本集團根據過渡性規定，已將香港財務報告準則第9號追溯應用於2018年7月1日存在的項目。由於採納香港財務報告準則第9號時，債務證券投資的賬面值並無變動，故無需調整基金單位持有人應佔資產淨值於2018年7月1日之期初結餘。比較資料繼續按照香港會計準則第39號列賬。

本集團在會計政策選項上選擇繼續採用香港會計準則第39號之對沖會計。採納以預期信貸虧損模式對本集團的貿易及其他應收款項及債務證券進行減值評估，對本集團於本會計期間之綜合損益表並無重大財務影響。

(ii) 香港財務報告準則第15號「與客戶訂立合約之收益」

香港財務報告準則第15號建立一個全面框架，以釐定收益應否確認、收益的金額及確認的時間。該準則取代香港會計準則第18號「收益」，涵蓋源自提供服務之收益。租賃協議的租金收入明確地撇除於新準則的範圍之外。採納香港財務報告準則第15號對本集團於確認租金相關收入的金額及時間上並無重大影響。

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。

(b) 綜合財務報表之編製基準

截至2019年6月30日止年度之綜合財務報表包括陽光房地產基金及其附屬公司之財務報表。

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

- 衍生金融工具(見附註2(f))；及
- 投資物業(見附註2(h))。

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

2 重要會計政策 (續)

(b) 綜合財務報表之編製基準 (續)

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

管理層就採用香港財務報告準則時，所作出對綜合財務報表有重大的影響判斷及估計不確定性之主要來源已詳載於附註28。

(c) 附屬公司

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

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

(d) 債務證券投資

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

(A) 自2018年7月1日起適用之政策

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。

(B) 於2018年7月1日前適用之政策

本集團有明確的能力和意向持有至到期日之有期債務證券分類為持有至到期日之證券。持有至到期日之證券以攤銷成本列賬。

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

2 重要會計政策(續)

(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。

(h) 投資物業

投資物業乃指擁有或以租賃權益持有(見附註2(j))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。

倘本集團以經營租賃持有物業權益以賺取租金收入及/或為資本增值，有關權益會按每項物業之基準劃歸為投資物業。分類為投資物業之任何該等物業權益之入賬方式與以融資租約(見附註2(j))持有之權益相同，而其適用之會計政策亦與以融資租賃出租之其他投資物業相同。

2 重要會計政策 (續)

(i) 其他固定資產

其他固定資產按成本減累計折舊及減值虧損(見附註2(k)(ii))入賬。

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

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

— 傢俬及裝置	3 – 5年
---------	--------

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

(j) 租賃資產

倘本集團決定一項安排(包括一項或連串交易)賦予權利，可於協定期限內使用某一特定資產或多項資產，以換取一次付款或連串付款，則該安排屬於或包含租賃。該決定乃按對該安排之內容所進行之評估而作出，且不論該安排是否屬法定租賃形式。

凡不會將擁有權之絕大部分風險及回報轉移至本集團之租賃，均分類為經營租賃，惟以經營租賃持有而符合投資物業定義之物業，乃按個別物業基準分類為投資物業，而倘分類為投資物業，則猶如其以融資租賃持有而入賬(見附註2(h))。

(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

(A) 自2018年7月1日起適用之政策

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、貿易及其他應收款項以及現金及銀行結餘)；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。

2 重要會計政策(續)

(k) 信貸虧損及資產減值(續)

(i) 金融工具及應收租賃款項所產生之信貸虧損(續)

(A) 自2018年7月1日起適用之政策(續)

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內所有可能發生之違約事件而導致之預期虧損。

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

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

2 重要會計政策 (續)

(k) 信貸虧損及資產減值 (續)

(i) 金融工具及應收租賃款項所產生之信貸虧損 (續)

(A) 自2018年7月1日起適用之政策 (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。

2 重要會計政策(續)

(k) 信貸虧損及資產減值(續)

(i) 金融工具及應收租賃款項所產生之信貸虧損(續)

(A) 自2018年7月1日起適用之政策(續)

利息收入計算基準

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

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

財務資產出現信貸減值之證據包括下列可觀察事件：

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

沖銷政策

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

先前已沖銷之資產其後獲收回，則在發生收回期間之損益中確認為減值撥回。

2 重要會計政策(續)

(k) 信貸虧損及資產減值(續)

(i) 金融工具及應收租賃款項所產生之信貸虧損(續)

(B) 於2018年7月1日前適用之政策

於2018年7月1日前，「已產生虧損」模式獲採納以計量非按公允價值計入損益計量之財務資產(如貿易及其他應收款項及持有至到期日之債務證券)之減值虧損。根據「已產生虧損」模式，減值虧損僅在出現減值之客觀證據時方會確認。減值之客觀證據包括：

- 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；及
- 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。

倘若任何上述證據存在，減值虧損則按下列方式釐定及確認：

對於以攤銷成本列賬之貿易及其他應收款項和其他財務資產，減值虧損乃按資產之賬面值與以財務資產原有實際利率(即該資產於初始確認時計算之實際利率)折現(倘若折現會造成重大影響)的預期未來現金流量之差額計量。當該等財務資產具有類似風險特徵(例如類似之逾期情況)及不曾個別評估為減值，則有關減值評估會共同進行。共同評估減值之財務資產之未來現金流量，乃根據與整個組別具有類似信貸風險特徵之資產之過往虧損情況為基準計量。

倘若於往後期間，減值虧損金額減少，及該減少可客觀地與於減值虧損確認後發生之事項有聯繫，則該減值虧損於損益內撥回。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。

當貿易債務人或以攤銷成本列賬的其他財務資產的收回可能性被認為不明確但機會不低的情況下，相關減值虧損透過撥備賬計入。當本集團認為收回可能性低，被視為無法收回之款項則直接沖銷該資產的賬面總值。曾於撥備賬目扣除的款項在期後收回時，則在撥備賬目中撥回。撥備賬目中的其他變動及曾被直接沖銷於期後收回的款項於損益中確認。

2 重要會計政策(續)

(k) 信貸虧損及資產減值(續)

(ii) 其他資產之減值

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

- 其他固定資產；及
- 其他非流動資產。

倘若出現任何上述跡象，則估計資產之可收回金額。

— 可收回金額之計算

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

— 減值虧損之確認

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

— 減值虧損之撥回

倘若用以釐定可收回金額之估計出現有利變化，有關減值虧損將會撥回。

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

2 重要會計政策 (續)

(l) 貿易及其他應收款項

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

應收款項按實質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，附息借款採用實質利率計算法以攤銷成本列賬。利息支出乃根據本集團借貸成本之會計政策(見附註2(s))確認。

(n) 貿易及其他應付款項

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

(o) 現金及現金等值物

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

(p) 所得稅

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

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

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。

2 重要會計政策(續)

(p) 所得稅(續)

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

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

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

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

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

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

2 重要會計政策 (續)

(q) 準備及或然負債

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

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

(r) 收益及其他收入

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

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

本集團之收益及其他收入的確認政策詳情如下：

(i) 經營租賃的租金收入

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

(s) 借貸成本

借貸成本於產生期間列作開支。

2 重要會計政策^(續)

(t) 相關人士

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

該人士的近親家庭成員指在與該實體交易時可能影響或受該人士影響之家庭成員。

(u) 分部報告

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

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

3 分部報告

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

由於本集團的所有業務活動均於香港開展，故並無呈列地區分部資料。

綜合財務報表附註 (續)

(以港幣列示)

3 分部報告 (續)

分部業績、資產及負債

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

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

收益及開支乃參考各分部所產生之收入及開支而分配至呈報分部。

「分部業績」乃用作評估呈報分部之表現，當中並不包括投資物業公允價值之增加淨值、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。

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：

	2019年			2018年		
	寫字樓物業 千元	零售物業 千元	總額 千元	寫字樓物業 千元	零售物業 千元	總額 千元
收益						
— 租金收入	334,558	349,537	684,095	317,459	338,012	655,471
— 停車場收入	3,677	31,590	35,267	3,678	29,144	32,822
— 租金相關收入	64,625	66,718	131,343	63,696	65,400	129,096
	402,860	447,845	850,705	384,833	432,556	817,389
物業營運開支	(74,830)	(93,338)	(168,168)	(75,495)	(95,833)	(171,328)
物業收入淨額	328,030	354,507	682,537	309,338	336,723	646,061
行政開支	(58,596)	(49,429)	(108,025)	(55,143)	(45,664)	(100,807)
分部業績	269,434	305,078	574,512	254,195	291,059	545,254
投資物業公允價值之增加淨值	537,407	656,546	1,193,953	501,260	494,870	996,130
出售投資物業之收益	—	—	—	—	56,358	56,358
計息負債之財務成本			(103,129)			(74,631)
所得稅			(81,323)			(79,866)
利息收入			16,794			9,930
未能分配之淨開支			(9,706)			(10,896)
除稅後及未計與基金單位 持有人交易之溢利			1,591,101			1,442,279
折舊	6	18	24	10	17	27

3 分部報告(續)

分部業績、資產及負債(續)

	寫字樓物業 千元	2019年 零售物業 千元	總額 千元	寫字樓物業 千元	2018年 零售物業 千元	總額 千元
分部資產	10,663,109	9,406,247	20,069,356	10,108,755	8,705,474	18,814,229
衍生金融工具			5,143			34,996
其他財務資產			136,405			108,815
現金及銀行結餘			550,024			641,919
可退回稅項			43,520			29,023
遞延稅項資產			136			186
未能分配之資產			1,184			2,144
總資產			20,805,768			19,631,312
分部負債	(148,131)	(140,170)	(288,301)	(133,850)	(141,825)	(275,675)
衍生金融工具			(25,906)			(1,605)
銀行借款			(4,237,286)			(4,251,497)
應付稅項			(76,827)			(69,879)
遞延稅項負債			(178,995)			(172,076)
未能分配之負債			(6,586)			(3,589)
總負債(不包括基金單位 持有人應佔資產淨值)			(4,813,901)			(4,774,321)
年內產生之資本開支	16,948	42,779*	59,727*	722,371*	15,718	738,089*

* 包括收購投資物業42,504,000元(2018年：718,423,000元)。

4 收益

收益指出租投資物業所產生之收入總額。於年內確認之各主要收益類別金額如下：

	2019年 千元	2018年 千元
租金收入(附註)	684,095	655,471
停車場收入	35,267	32,822
租金相關收入	131,343	129,096
	850,705	817,389

附註：包括根據租戶業務收益計算的額外租金1,428,000元(2018年：1,103,000元)。

綜合財務報表附註 (續)

(以港幣列示)

5 物業營運開支

	2019年 千元	2018年 千元
樓宇管理費用	59,772	59,157
物業管理人費用	52,216	52,601
地稅及差餉	33,737	34,873
市場推廣及宣傳開支	5,042	5,344
停車場營運成本	6,365	6,131
其他直接成本	11,036	13,222
	168,168	171,328

6 其他收入

	2019年 千元	2018年 千元
銀行利息收入	10,717	7,636
債務證券之利息收入	6,077	2,294
其他	1,014	815
	17,808	10,745

7 出售投資物業

(a) 截至2018年6月30日止年度，本集團完成出售俊暉華庭物業，代價為101,000,000元，所得之收益為56,358,000元。

(b) 截至2018年6月30日止年度，就出售投資物業的現金及現金等值物之現金流入淨額列示如下：

	千元
現金代價	101,000
減：交易成本	(1,242)
所收款項淨額	99,758

8 除稅前及未計與基金單位持有人交易之溢利

除稅前及未計與基金單位持有人交易之溢利已扣除/(計入)下列各項：

	2019年 千元	2018年 千元
(a) 計息負債之財務成本		
銀行借款利息	95,652	74,004
其他借貸成本	5,297	5,179
	100,949	79,183
利率掉期－現金流量對沖		
－轉撥自基金單位持有人應佔資產淨值	1,918	(36)
－非有效現金流量對沖之公允價值虧損/(收益)淨額	262	(4,516)
	2,180	(4,552)
	103,129	74,631

其他借貸成本為各項融資費用及銀行借款(附註20)之債務建立費用之攤銷。

	2019年 千元	2018年 千元
(b) 其他項目		
管理人費用	100,433	96,568
物業管理人費用(附註(i)及(iii))	52,216	52,601
受託人酬金及費用	4,943	4,807
核數師酬金		
－審核服務	1,965	1,905
－其他服務	488	475
應付總估值師費用		
－估值費用	628	525
法律及其他專業費用	8,088	6,934
物業代理佣金	1,239	4,010
銀行手續費	299	283
外匯淨虧損/(收益)	613	(255)

附註：

- (i) 包括租賃佣金12,569,000元(2018年：14,458,000元)。
- (ii) 陽光房地產基金並無委任任何董事，而本集團亦無聘請任何僱員。因此，年內並無產生任何僱員福利開支。
- (iii) 截至2019年6月30日止年度，五大供應商佔總購置項目或服務之64.3%(2018年：61.3%)，其中最大供應商佔44.0%(2018年：42.1%)。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。

9 所得稅

(a) 綜合損益表中之所得稅指：

	2019年 千元	2018年 千元
本期稅項－香港利得稅		
本年準備	69,161	66,865
過往年度準備多計	(316)	(464)
	68,845	66,401
遞延稅項		
暫時性差異之產生及撥回	12,478	13,465
	81,323	79,866

香港利得稅準備乃按本年及往年之估計應課稅溢利之16.5%計算。

於過往年度，由於稅務局不允許本集團若干附屬公司所支付之管理費及物業管理費以及個別公司之若干租賃佣金之稅務扣減，稅務局已向該等附屬公司發出額外利得稅評稅，其中一間附屬公司(「該附屬公司」)涵蓋至2016/17年課稅年度，而若干其他附屬公司則涵蓋至2011/12年課稅年度，總額合共為28,425,000元。於截至2019年6月30日止年度，稅務局就不允許該等稅務扣減，進一步向若干其他附屬公司發出2012/13年課稅年度之利得稅評稅。本集團已就至今所有發出之額外利得稅評稅向稅務局提交反對通知書，並已購買儲稅券總額43,267,000元。

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

假若陽光房地產基金旗下所有物業持有公司之管理費最終裁定為不可扣減，於截至2018/19年課稅年度的額外利得稅項負債總額估計約為97百萬元。

9 所得稅(續)

(b) 稅項支出與會計溢利按適用稅率計算之對賬：

	2019年 千元	2018年 千元
除稅前及未計與基金單位持有人交易之溢利	1,672,424	1,522,145
除稅前及未計與基金單位持有人交易之溢利之名義稅項， 按適用稅率計算	275,950	250,989
不可扣稅支出之稅務影響	7,089	15,998
非應課稅收入之稅務影響	(200,525)	(185,525)
本年度未確認稅項虧損之稅務影響	127	163
確認/終止確認過往年度稅項虧損及其他暫時性差異之稅務影響	(943)	(702)
過往年度未確認稅項虧損於本年度使用之稅務影響	(59)	(593)
過往年度準備多計	(316)	(464)
實際稅項支出	81,323	79,866

(c) 已確認之遞延稅項資產及負債：

已於綜合財務狀況表內確認之遞延稅項(資產)/負債及年內之變動如下：

遞延稅項產生於：	超出相關 折舊之 折舊免稅額 千元	稅務虧損 千元	現金 流量對沖 千元	總計 千元
於2017年7月1日	157,026	(4,110)	-	152,916
於損益內扣除	12,989	476	-	13,465
於基金單位持有人應佔資產淨值內扣除	-	-	5,509	5,509
於2018年6月30日	170,015	(3,634)	5,509	171,890
於2018年7月1日	170,015	(3,634)	5,509	171,890
於損益內扣除/(計入)	12,523	(45)	-	12,478
於基金單位持有人應佔資產淨值內計入	-	-	(5,509)	(5,509)
於2019年6月30日	182,538	(3,679)	-	178,859

綜合財務報表附註 (續)

(以港幣列示)

9 所得稅(續)

(c) 已確認之遞延稅項資產及負債：(續)

	2019年 千元	2018年 千元
代表：		
於綜合財務狀況表內確認之遞延稅項資產淨值	(136)	(186)
於綜合財務狀況表內確認之遞延稅項負債淨值	178,995	172,076
	178,859	171,890

(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56,151,000元(2018年：56,777,000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。

10 未計與基金單位持有人交易之每基金單位盈利

截至2019年6月30日止年度之未計與基金單位持有人交易之每基金單位基本盈利為0.97元(2018年：0.88元)。未計與基金單位持有人交易之每基金單位基本盈利乃根據本集團之除稅後及未計與基金單位持有人交易之溢利1,591,101,000元(2018年：1,442,279,000元)及年內已發行基金單位之加權平均數目1,647,392,160個基金單位(2018年：1,641,090,508個基金單位)計算。

由於未計與基金單位持有人交易之每基金單位盈利並無潛在攤薄，故並無列示截至2018年及2019年6月30日止年度之未計與基金單位持有人交易之每基金單位攤薄盈利。

11 固定資產

	傢俬及裝置 千元	投資物業 千元	總計 千元
成本或估值：			
於2017年7月1日	265	17,062,400	17,062,665
添置(附註(c))	6	739,670	739,676
出售(附註7)	–	(43,400)	(43,400)
公允價值之淨增加	–	996,130	996,130
於2018年6月30日	271	18,754,800	18,755,071
代表：			
成本	271	–	271
估值 – 2018年	–	18,754,800	18,754,800
	271	18,754,800	18,755,071
於2018年7月1日			
添置(附註(c))	15	53,757	53,772
公允價值之淨增加	–	1,193,953	1,193,953
於2019年6月30日	286	20,002,510	20,002,796
代表：			
成本	286	–	286
估值 – 2019年	–	20,002,510	20,002,510
	286	20,002,510	20,002,796
累計折舊：			
於2017年7月1日	193	–	193
本年撥備	27	–	27
於2018年6月30日	220	–	220
於2018年7月1日			
本年撥備	24	–	24
於2019年6月30日	244	–	224
賬面淨值：			
於2019年6月30日	42	20,002,510	20,002,552
於2018年6月30日	51	18,754,800	18,754,851

11 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2018年及2019年6月30日止年度，概無於第1級和第2級之間進行轉撥，亦無轉撥至或轉撥自第3級。本集團之政策是於報告期間結束時確認公允價值等級之間的轉撥。

估值過程

投資物業由本集團之總估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司(「高力」)(一家獨立公司，其主要人員為香港測量師學會或皇家特許測量師學會(香港分會)的資深會員或會員，具備對所估物業之地區及類別的近期經驗)於2019年6月30日作出估值。於2018年6月30日，投資物業之獨立估值乃由萊坊測量師行有限公司(「萊坊」)作出。

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

估值方法

本集團之投資物業於2018年及2019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。

11 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：

	2019年6月30日		
	市場單位租金	資本化比率	出租率
於香港			
— 寫字樓	15.3元至45.4元	3.10%至3.80%	73.9%至100%
— 零售	17.8元至154.0元	2.90%至4.40%	4.0%*至100%

	2018年6月30日		
	市場單位租金	資本化比率	出租率
於香港			
— 寫字樓	14.5元至41.6元	3.00%至3.80%	87.7%至100%
— 零售	17.1元至150.0元	2.75%至4.40%	82.9%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。

所有以經營租賃形式持有而亦合乎投資物業定義的物業，已被分類為投資物業。

* 由於一項物業於2019年4月開始翻新工程。

(b) 投資物業之公允價值分析如下：

	2019年 千元	2018年 千元
香港		
— 長期租約	9,052,500	8,614,800
— 中期租約	10,950,010	10,140,000
	20,002,510	18,754,800

(c) 包括收購投資物業42,504,000元(2018年：718,423,000元)。

(d) 本集團之若干投資物業已抵押，作為授予本集團銀行信貸融資之抵押(見附註20)。

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

綜合財務報表附註 (續)

(以港幣列示)

13 衍生金融工具

	2019年			2018年		
	資產 千元	負債 千元	淨額 千元	資產 千元	負債 千元	淨額 千元
利率掉期及利率基準掉期						
— 現金流量對沖						
短期部分	5,122	(2,703)	2,419	13,122	(6)	13,116
長期部分	21	(23,203)	(23,182)	21,874	(1,599)	20,275
	5,143	(25,906)	(20,763)	34,996	(1,605)	33,391

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

截至2019年6月30日止年度，於過往年度就訂立基準掉期合約而重新訂立對沖關係的該等利率掉期之未變現淨收益89,000元(2018年：293,000元)，已從基金單位持有人應佔資產淨值重新分類至損益中。於2019年6月30日，本集團對其現金流量對沖的有效性進行了評估，並識別若干對沖失效。因此，非有效對沖的公允價值虧損262,000元(2018年：公允價值收益4,516,000元)已從年內之損益中扣除。此外，已到期利率掉期的累計未變現淨虧損2,007,000元(2018年：257,000元)已從基金單位持有人應佔資產淨值重新分類至年內之損益中。

於2019年6月30日，已計入基金單位持有人應佔資產淨值中之利率掉期及基準掉期之累計未變現淨虧損為25,778,000元(2018年：累計未變現淨收益(扣除遞延稅項)20,686,000元)。

於2019年6月30日，本集團持有之即期及遠期利率掉期組合之總名義金額為2,900,000,000元(2018年：3,150,000,000元)，附加基準掉期之名義金額則為700,000,000元(2018年：1,450,000,000元)。該等掉期將於2019年8月至2023年11月(2018年：2018年9月至2023年5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。

14 其他財務資產

	2019年 千元	2018年 千元
以攤銷成本計量之財務資產(附註)		
債務證券		
– 於香港上市	106,119	57,411
– 於香港以外上市	19,980	41,010
– 非上市	10,306	10,394
	136,405	108,815

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

附註： 過往分類為持有至到期日之投資。

15 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。

16 貿易及其他應收款項

	2019年 千元	2018年 千元
應收租金	16,385	16,575
按金及預付款項	5,117	3,941
其他應收款項	2,229	2,747
應收關連公司款項	866	823
	24,597	24,086

計入按金及預付款項之3,800,000元(2018年：3,561,000元)預期可於超過一年後收回。除上文所述外，所有結餘預期可於一年內收回或確認為開支。

於報告期間結束時，根據收益確認日期及扣除虧損撥備，應收租金之賬齡分析如下：

	2019年 千元	2018年 千元
即期	14,014	12,599
逾期一個月內	1,729	1,827
逾期一個月以上及至三個月	431	1,339
逾期三個月以上及至六個月	174	716
逾期超過六個月	37	94
	16,385	16,575

綜合財務報表附註 (續)

(以港幣列示)

16 貿易及其他應收款項(續)

本集團之信貸政策詳情載列於附註22(a)。

根據過往經驗、現時之經濟狀況及管理人對應收款項於預計年期內於經濟狀況的觀點，管理人相信預期信貸虧損撥備並不重大。此外，本集團已向租戶收取管理人認為足以支付未償還應收租金之租金按金。

應收關連公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。

17 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：

	2019年 千元	2018年 千元
初定於三個月內到期之銀行存款	315,700	517,158
銀行存款及現金	42,767	67,391
載於綜合現金流量表之現金及現金等值物	358,467	584,549
初定於三個月後到期之銀行存款	191,557	57,370
載於綜合財務狀況表之現金及銀行結餘	550,024	641,919

(b) 融資活動所產生之負債對賬

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

	銀行借款 千元 (附註20)	應付利息 千元	總額 千元
於2017年7月1日	3,901,882	184	3,902,066
源自融資現金流量之變動：			
新增銀行借款所收款項	345,000	—	345,000
已付利息	—	(73,630)	(73,630)
已付其他借貸成本	(804)	—	(804)
源自融資現金流量之變動總額	344,196	(73,630)	270,566
非現金變動：			
利息支出(附註8(a))	—	74,004	74,004
其他借貸及相關成本	5,419	—	5,419
非現金變動總額	5,419	74,004	79,423
於2018年6月30日	4,251,497	558	4,252,055

17 現金及銀行結餘及其他現金流量資料(續)

(b) 融資活動所產生之負債對賬(續)

	銀行借款 千元 (附註20)	應付利息 千元	總額 千元
於2018年7月1日	4,251,497	558	4,252,055
源自融資現金流量之變動：			
新增銀行借款所收款項	50,000	—	50,000
銀行借款償還	(70,000)	—	(70,000)
已付利息	—	(92,521)	(92,521)
源自融資現金流量之變動總額	(20,000)	(92,521)	(112,521)
非現金變動：			
利息支出(附註8(a))	—	95,652	95,652
其他借貸及相關成本	5,789	—	5,789
非現金變動總額	5,789	95,652	101,441
於2019年6月30日	4,237,286	3,689	4,240,975

18 租戶按金

租戶按金包括預期可於超過一年後償還之145,635,000元(2018年：143,948,000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。

19 貿易及其他應付款項

	2019年 千元	2018年 千元
應付賬款及應計費用	33,705	31,059
應付管理人費用(附註27(b)(ii))	27,362	25,336
應付關連公司款項	8,702	7,249
	69,769	63,644

所有應付賬款及應計費用均於一個月內到期或接獲通知時到期，預期於一年內償還。

應付管理人費用於四個月內到期及將以現金及基金單位形式支付。

應付關連公司款項為無抵押、免息及無固定還款期，惟不包括應付受託人款項1,343,000元(2018年：1,248,000元)，該款項於30日內到期。

綜合財務報表附註 (續)

(以港幣列示)

20 銀行借款

	2019年 千元	2018年 千元
銀行借款		
— 有抵押	2,921,762	2,918,213
— 無抵押	1,315,524	1,333,284
	4,237,286	4,251,497

銀行借款須於下列期間內償還：

	2019年 千元	2018年 千元
一年內	599,326	20,000
一年後但於兩年內	1,640,040	598,473
兩年後但於五年內	1,997,920	3,633,024
	3,637,960	4,231,497
	4,237,286	4,251,497

銀行借款按浮動利率(由香港銀行同業拆息加年利率0.52%至香港銀行同業拆息加年利率0.79%之區間內)計息(2018年：香港銀行同業拆息加年利率0.52%至香港銀行同業拆息加年利率0.79%之區間內)。本集團亦已訂立利率掉期及基準掉期安排，詳情載於附註13。

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

- 於2019年6月30日之公允價值為11,222,900,000元(2018年：10,574,000,000元)之投資物業按揭(附註11)；及
- 於陽光房地產金融資有限公司及Sunlight REIT Holding Limited(兩間公司均為本集團之附屬公司)所有現有及未來股份及當中股息及分派之所有現有及未來權利、所有權及權益之第一固定押記。

於報告期間結束時，銀行借款之實質利率為年利率2.69%(2018年：年利率2.31%)。

於2019年6月30日，本集團之非承諾循環信貸安排600,000,000元(2018年：300,000,000元)尚未提取。

21 已發行基金單位

	基金單位數目	
	2019年	2018年
於年初	1,645,139,777	1,637,777,762
年內發行基金單位	9,148,302	8,662,015
回購基金單位	(2,565,000)	(1,300,000)
於年終	1,651,723,079	1,645,139,777

21 已發行基金單位(續)

於年內發行以作支付管理人費用之基金單位詳情如下：

年內支付之管理人費用	根據信託契約 釐定之每基金 單位平均發行價 元	發行基金 單位之總值 千元	已發行基金 單位數目
2019年			
2018年4月1日至2018年6月30日	5.454	11,875	2,177,401
2017/18年財政年度管理人費用之調整	5.481	793	144,615
2018年7月1日至2018年9月30日	5.321	11,931	2,242,284
2018年10月1日至2018年12月31日	4.995	12,263	2,454,965
2019年1月1日至2019年3月31日	5.797	12,342	2,129,037
		49,204	9,148,302
2018年			
2017年4月1日至2017年6月30日	5.064	10,807	2,134,064
2016/17年財政年度管理人費用之調整	5.182	486	93,689
2017年7月1日至2017年9月30日	5.230	10,817	2,068,299
2017年10月1日至2017年12月31日	5.291	11,362	2,147,423
2018年1月1日至2018年3月31日	5.315	11,791	2,218,540
		45,263	8,662,015

根據基金單位持有人授予管理人之一般授權，截至2019年6月30日止年度，管理人代表陽光房地產基金在聯交所回購合共2,565,000個基金單位(2018年：1,300,000個基金單位)，總代價為12,825,000元(2018年：6,874,000元)。

回購之詳情載列如下：

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

綜合財務報表附註 (續)

(以港幣列示)

21 已發行基金單位(續)

回購之詳情載列如下：(續)

2018年 回購之月份	回購之基金 單位數目	每基金單位價格		回購總代價 千元
		最高 元	最低 元	
2017年12月	250,000	5.30	5.22	1,310
2018年3月	1,050,000	5.33	5.23	5,564
	<u>1,300,000</u>			<u>6,874</u>
回購費用總額				<u>22</u>
				<u>6,896</u>

所有回購之基金單位已於年內註銷。

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、流動資金及利率風險。本集團所面對之該等風險及用作管理該等風險之財務管理政策及慣例載列如下。

(a) 信貸風險

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

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

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

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

衍生工具之對手方及現金交易僅限於信貸良好之財務機構。

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承諾提供備用信貸，以應付其短期及長期之流動資金需求。

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

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

	2019年					
	未經折現及受合約規管之現金流出 / (流入)					
	1年內或 按要求 千元	超過1年 但2年內 千元	超過2年 但5年內 千元	5年以上 千元	總額 千元	賬面值 千元
銀行借款	730,972	1,754,967	2,067,566	–	4,553,505	4,237,286
租戶按金	70,798	82,400	47,121	16,115	216,434	216,434
應付賬款及應計費用	33,705	–	–	–	33,705	33,705
應以現金支付之管理人費用	13,681	–	–	–	13,681	13,681
應付關連公司款項	8,702	–	–	–	8,702	8,702
	857,858	1,837,367	2,114,687	16,115	4,826,027	4,509,808
按淨額結算衍生工具：						
持有作現金流量對沖工具之 利率掉期及基準掉期合約	(13,360)	(4,054)	(6,299)	–	(23,713)	
	2018年					
	未經折現及受合約規管之現金流出 / (流入)					
	1年內或 按要求 千元	超過1年 但2年內 千元	超過2年 但5年內 千元	5年以上 千元	總額 千元	賬面值 千元
銀行借款	135,198	713,022	3,799,070	–	4,647,290	4,251,497
租戶按金	58,252	73,148	70,384	417	202,201	202,201
應付賬款及應計費用	31,059	–	–	–	31,059	31,059
應以現金支付之管理人費用	12,668	–	–	–	12,668	12,668
應付關連公司款項	7,249	–	–	–	7,249	7,249
	244,426	786,170	3,869,454	417	4,900,467	4,504,674
按淨額結算衍生工具：						
持有作現金流量對沖工具之 利率掉期及基準掉期合約	(12,735)	(5,418)	9,147	–	(9,006)	

22 金融工具之財務風險管理及公允價值(續)

(c) 利率風險

本集團之利率風險源自長期借款。按浮動利率籌集之借款讓本集團面對現金流量利率風險。本集團透過浮息至定息互換利率掉期(及在個別情況下附加基準掉期)管理現金流量利率風險。該等利率掉期安排之經濟效應為將浮息借款轉換成定息借款。根據利率掉期，本集團與另一方同意於特定時段內交換以協定名義本金金額計算固定合約利率利息與浮息利息金額之差異。根據基準掉期，本集團與另一方同意於特定時段內交換以協定名義本金金額計算協定浮息利息金額之差異。有關利率掉期及基準掉期之詳情載於附註13。

敏感度分析

於2019年6月30日，倘若利率上升100個基點(2018年：100個基點)而其他所有可變因素維持不變，基金單位持有人應佔資產淨值將增加約47.5百萬元(2018年：53.6百萬元)，此乃因上述現金流量對沖之公允價值增加所致。另一方面，倘若利率下降100個基點(2018年：100個基點)而其他所有可變因素維持不變，基金單位持有人應佔資產淨值將減少約47.9百萬元(2018年：54.4百萬元)，此乃因現金流量對沖之公允價值下降所致。

於2019年6月30日，倘若利率上升100個基點(2018年：100個基點)而其他所有可變因素維持不變，本集團之除稅後及未計與基金單位持有人交易之溢利及基金單位持有人應佔資產淨值將減少約19.2百萬元(2018年：13.8百萬元)，此乃因浮動利率借款之利息支出增加所致。另一方面，倘若利率下降100個基點(2018年：100個基點)而其他所有可變因素維持不變，本集團之除稅後及未計與基金單位持有人交易之溢利及基金單位持有人應佔資產淨值將增加約19.2百萬元(2018年：13.8百萬元)，此乃因浮動利率借款之利息支出減少所致。

上述敏感度分析乃假設利率變動已於報告期間結束時發生及已應用於重新計量本集團於報告期間結束時所持有並使本集團須承受利率風險之金融工具。利率增加100個基點或減少100個基點代表管理人對利率於直至下一報告期間結束時期內之合理可能變動作出之估計。該分析與2018年之分析按同一基準進行。

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2018年及2019年6月30日，本集團唯一以公允價值列賬之金融工具為利率掉期及基準掉期(見附註13)，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11(a))。

截至2018年及2019年6月30日止年度，概無於第1級和第2級之間進行轉撥，亦無轉撥至或轉撥自第3級。本集團之政策是於報告期間結束時確認公允價值等級之間的轉撥。

第2級公允價值計量所使用之估值方法及數據

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

(ii) 非以公允價值列賬之金融資產及負債

本集團按成本或攤銷成本列賬之金融工具之賬面值與其於2018年及2019年6月30日之公允價值並無重大差異。

(e) 公允價值之估計

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

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45%。倘超出有關限額，須知會基金單位持有人及證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)有關違反情況、導致違反之原因及擬作出之補救方法。倘出現違反情況，則不得再作借款，而管理人須竭盡所能減低超出之借款額。此外，須定期向基金單位持有人及證監會匯報補救工作之進展。於2019年6月30日，陽光房地產基金之總借款佔其總資產值20.4%(2018年：21.8%)。

24 資本承擔

於2019年6月30日尚未於綜合財務報表內計提之資本承擔如下：

	2019年 千元	2018年 千元
已訂約	41,821	3,600
經批准但尚未訂約	13,460	18,233
	55,281	21,833

25 或然負債

於報告期間結束時，本集團已向一間商業銀行提供擔保，以使其向電力公司發出總額為4,585,000元(2018年：4,585,000元)之銀行擔保以代替按金。由於該擔保之公允價值被視為重要性不大及無初始交易價格，故此該擔保並無於本集團之綜合財務狀況表中確認。

26 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：

	2019年 千元	2018年 千元
一年內	603,886	713,960
一年以上但五年以內	730,508	660,405
五年以上	301,147	163
	1,635,541	1,374,528

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。

27 關連人士交易及重大相關人士交易

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

(a) 與關連人士 / 相關人士關係之性質

關連人士 / 相關人士	與本集團之關係
SKFE及其集團屬下其他成員公司 (統稱為「SKFE集團」)	陽光房地產基金之重大基金單位 持有人及其有聯繫者
恒基地產及其集團屬下其他成員公司 (統稱為「恒基地產集團」)	SKFE集團、管理人及 物業管理人之關連人士
恒基兆業	SKFE集團之關連人士及 恒基地產集團之控股公司
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」)	受託人之關連人士
恒基陽光資產管理有限公司 (「管理人」)	陽光房地產基金之管理人及 恒基地產集團之成員公司
恒基陽光物業管理有限公司 (「物業管理人」)	陽光房地產基金之物業管理人及 恒基地產集團之成員公司
高力*及其集團屬下其他成員公司 (統稱為「高力集團」)	陽光房地產基金之總估值師

* 高力已接替萊坊及獲委任為陽光房地產基金之總估值師，自2018年9月1日起生效。

綜合財務報表附註 (續)

(以港幣列示)

27 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

	2019年 千元	2018年 千元
已收/應收下列人士之租金及租金相關收入(附註(i))：		
— 恒基地產集團	11,781	10,583
— 滙豐集團	23,798	22,875
已付/應付下列人士之物業管理開支(附註(i))：		
— 恒基地產集團	(15,858)	(15,261)
已付/應付下列人士之設施租賃開支(附註(i))：		
— 恒基地產集團	(100)	(189)
管理人費用(附註(ii))	(100,433)	(96,568)
物業管理人費用(附註(iii))	(52,216)	(52,601)
受託人酬金及費用(附註(iv))	(4,944)	(4,808)
已付/應付下列人士之銀行借款之利息支出、債務建立費用、 抵押受託人費用及其他費用、經紀佣金及其他手續費 (附註(i)及(v))：		
— 滙豐集團	(37,941)	(23,034)
已收/應收或(已付/應付)下列人士利率掉期及基準掉期淨利息 收入/(支出)(附註(v))：		
— 滙豐集團	3,137	(4,297)
已收/應收下列人士之銀行存款利息收入(附註(i))：		
— 滙豐集團	257	28
已付/應付下列人士之估值費用及其他費用(附註(i))：		
— 高力集團	(653)	—
— 萊坊及其集團屬下其他成員公司(統稱「萊坊集團」)	(5)	(565)
已收/應收下列人士之推廣收入(附註(ii))：		
— 恒基地產集團	3,226	2,611
已付下列人士之額外代價(附註(vi))：		
— 恒基地產集團	—	(112)

27 關連人士交易及重大相關人士交易(續)

(b) 與關連人士 / 相關人士之交易(續)

附註：

- (i) 管理人認為該等交易乃按正常商業條款在日常業務過程中進行。
- (ii) 管理人費用按本集團所有物業價值之每年0.4%之基本費用及本集團物業收入淨額(定義見信託契約)每年3%之浮動費用之總額計算。管理人亦有權收取不超過收購物業評估值的1%作為收購費用。

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2018年5月28日，管理人已就截至2019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2019年5月17日，管理人已就截至2020年6月30日止財政年度選擇維持該收取比例不變。

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

物業管理人亦有權收取相等於下列各項之佣金：

- 就取得為期三年或以上之租約或許可證，收取一個月基本租金或許可使用費；
- 就取得為期不足三年之租約或許可證，收取半個月基本租金或許可使用費；
- 就取得續租或許可證續期，不論續約年期長短均收取半個月基本租金或許可使用費；
- 就取得為期不足十二個月之租約、許可證或續租或許可證續期，收取不多於半個月基本租金或許可使用費，或租金或許可使用費總額之10%(或管理人與物業管理人不時雙方協定之百分比，以較低者為準)，以較低者為準；及
- 就於租約或許可使用期內按租約或許可使用條款下處理之租金或許可證檢討，收取四分之一個月基本租金或許可使用費(經檢討)。

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

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

受託人亦有權就彼等於陽光房地產基金日常及正常業務以外所承擔之職務收取額外費用，而該職務為特殊性質或於受託人正常職務範圍以外(包括但不限於與陽光房地產基金收購房地產有關之任何服務)。

綜合財務報表附註 (續)

(以港幣列示)

27 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) 利息支出乃經參考附註13及20所載之利率後按未償還之貸款、利率掉期及基準掉期結餘計算。
- (vi) 於2006年12月2日，本集團與賣方訂立多份買賣協議，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。該等條文已於截至2016年6月30日止財政年度以函件協議方式闡明。根據該等協議(經闡明)，本集團同意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：

	2019年 千元	2018年 千元
應付下列人士款項淨額：		
— 恒基地產集團	(35,135)	(33,123)
— 滙豐集團(附註)	(1,541,676)	(1,515,291)
— 高力集團	(370)	—
— 萊坊集團	—	(300)
附註：		
存放於滙豐集團之銀行存款及現金	42,229	67,184
應付予滙豐集團之銀行借款及利息	(1,576,512)	(1,575,174)
其他	(7,393)	(7,301)
	(1,541,676)	(1,515,291)

28 會計估計及判斷

於應用本集團之會計政策時，主要估計之不確定性及重要之會計判斷載列如下。

(a) 投資物業之估值

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

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

(b) 遞延稅項資產之確認

於2019年6月30日，本集團已確認有關未使用之稅務虧損之遞延稅項資產約22,299,000元(2018年：22,026,000元)。變現遞延稅項資產主要視乎該資產是否可能用於抵銷未來應課稅溢利或應課稅暫時性差異。倘產生之未來實際應課稅溢利或應課稅暫時性差異少於預期數額，則遞延稅項資產可能會出現轉回，並會於有關轉回發生期間之損益內確認。

29 非調整之報告期間結束後事項

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

30 已頒佈但在截至2019年6月30日止年度尚未生效之修訂、新準則及詮釋可能帶來之影響

截至該等綜合財務報表刊發日，香港會計師公會已頒佈若干在截至2019年6月30日止年度尚未生效之修訂、新準則及詮釋但未於該等綜合財務報表中採納。其中包括下列可能與本集團相關之修訂、新準則及詮釋。

	於下述日期 或以後開始的 會計期間生效
香港財務報告準則第16號「租賃」	2019年1月1日
香港財務報告準則2015年至2017年週期之年度改進	2019年1月1日
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號「所得稅處理的不確定性」	2019年1月1日

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

綜合財務報表附註 (續)

(以港幣列示)

31 主要附屬公司

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

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

表現概覽

(以港幣列示，除另有列明者外)

	附註	2019年	2018年	2017年	2016年	2015年
於6月30日：						
資產淨值(百萬元)		15,992	14,857	13,899	13,518	13,097
每基金單位資產淨值		9.68	9.03	8.49	8.26	7.99
市場資本值(百萬元)		9,894	8,917	8,385	7,231	6,472
截至6月30日之年內：						
最高基金單位成交價		6.10	5.61	5.25	4.44	4.09
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		4.66	4.98	4.38	3.48	3.05
基金單位成交價較每基金單位 資產淨值之最高折讓率(%)		51.9	44.9	48.4	57.9	61.8
基金單位收市價		5.99	5.42	5.12	4.42	3.95
每基金單位分派(仙)	2	27.3	26.5	33.0	24.3	22.0
派發比率(%)	2	96.4	96.7	124.3	95.8	95.9
每基金單位之分派收益率(%)	3	4.6	4.9	6.4	5.5	5.6

附註：

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

基金單位持有人週年大會通告

茲通告陽光房地產投資信託基金(「**陽光房地產基金**」)謹訂於2019年10月30日(星期三)上午10時正假座香港九龍尖沙咀彌敦道118號The Mira Hong Kong 18樓宴會廳舉行基金單位持有人週年大會，以商討下列事項：

- (1) 省覽陽光房地產基金截至2019年6月30日止年度之經審核綜合財務報表及獨立核數師報告；
- (2) 省覽陽光房地產基金核數師之委任以及其酬金之釐定；及
- (3) 考慮及酌情通過(無論有否修訂)以下決議案為普通決議案：

「**動議**：

- (a) 按照及在證券及期貨事務監察委員會(「**證監會**」)於2008年1月31日向證監會認可之房地產投資信託基金(「**房地產基金**」)管理公司發出之通函(內容有關證監會認可之房地產基金於市場上進行之基金單位回購)、以下(b)段、構成陽光房地產基金日期為2006年5月26日之信託契約(經六份補充契約修訂及補充)(「**信託契約**」)、香港適用法例、《房地產投資信託基金守則》、《公司收購、合併及股份回購守則》之適用條文、證監會不時發出之指引及規例以及法例所規限下，謹此一般及無條件批准恒基陽光資產管理有限公司(「**管理人**」)於有關期間(定義見下文(c)段)行使其所有權力，以代表陽光房地產基金於香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)回購陽光房地產基金之基金單位；
- (b) 管理人代表陽光房地產基金於有關期間內根據上文(a)段之批准在聯交所可回購或同意回購之基金單位總數，不得超過通過本決議案當日之已發行基金單位總數之10%，而有關批准亦須受此數額限制；及
- (c) 就本決議案而言，「有關期間」指自本決議案通過日期起，直至下列最早期限為止：
 - (i) 通過本決議案後，下屆基金單位持有人週年大會結束時；
 - (ii) 信託契約規定須舉行上文(i)段所述大會之期間屆滿時；及
 - (iii) 基金單位持有人於基金單位持有人大會上通過一項普通決議案撤銷或修訂本決議案所賦予之授權時。」

承董事會命

恒基陽光資產管理有限公司

(作為陽光房地產投資信託基金之管理人)

公司秘書

鍾小樺

香港，2019年9月23日

附註：

- (a) 根據信託契約，任何基金單位持有人均有權委任不同受委代表代其出席大會(或其任何續會)及於會上投票，惟任何基金單位持有人(為《證券及期貨條例》定義下之認可結算所者除外)委任之受委代表人數不得超過兩名。受委代表毋須為基金單位持有人。
- (b) 代表委任表格連同簽署人之授權書或其他授權文件(如有)或其經公證人簽署證明之副本，最遲須於2019年10月28日(星期一)上午10時正前或於任何續會(視情況而定)之指定舉行時間48小時前交回陽光房地產基金之基金單位過戶處—卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓(「**基金單位過戶處**」)，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可按意願親身出席大會或其任何續會，並於會上投票。若閣下於送交代表委任表格後出席大會或其任何續會(視情況而定)，則代表委任表格將視作已撤銷。
- (c) 若屬聯名基金單位持有人，則名列基金單位持有人登記冊首位之基金單位持有人之投票(不論親身或委任代表作出)方獲接納，其他聯名基金單位持有人之投票概不予接納，而就此而言，排名先後須按基金單位持有人登記冊之排名次序釐定。
- (d) 就釐定出席大會(或其任何續會)並於會上投票的資格，基金單位的過戶登記將於2019年10月25日(星期五)至2019年10月30日(星期三)(包括首尾兩天)暫停，期間將不會辦理基金單位過戶登記手續。為確保符合資格出席大會(或其任何續會)並於會上投票，填妥的過戶表格連同相關基金單位證書須於2019年10月24日(星期四)下午4時30分前送抵基金單位過戶處，以辦理過戶登記手續。
- (e) 載列於本通告內擬於會上通過的決議案將以投票方式表決。
- (f) 若八號(或以上)颱風訊號或黑色暴雨警告訊號於大會當日上午7時正或之後不時生效，大會將會改期，管理人將於陽光房地產基金之網站www.sunlightreit.com及香港交易及結算所有限公司之披露易網站www.hkexnews.hk登載公佈，通知基金單位持有人有關大會改期之安排。
- (g) 若基金單位持有人因有殘疾而需要特別安排參加大會，敬請於大會指定舉行時間一星期前預先提出。任何該等要求均須以書面方式通知基金單位過戶處(郵寄或電郵至Sunlightreit-ecom@hk.tricorglobal.com)。管理人將盡力作出必要的安排，除非在安排方面存在不合情理的困難。

財務日誌

2018/19年財政年度

中期業績公佈	2019年2月14日
刊發中期報告	2019年2月22日
中期分派之除淨日期	2019年3月1日
暫停辦理基金單位持有人過戶登記 以決定中期分派權利	2019年3月5日至2019年3月7日 (包括首尾兩天)
中期分派 每基金單位13.2港仙	2019年3月20日
全年業績公佈	2019年9月4日
末期分派之除淨日期	2019年9月19日
刊發年報	2019年9月23日
暫停辦理基金單位持有人過戶登記 以決定末期分派權利	2019年9月23日至2019年9月25日 (包括首尾兩天)
末期分派 每基金單位14.1港仙	2019年10月11日
暫停辦理基金單位持有人過戶登記 以決定基金單位持有人週年大會 與會及投票權利	2019年10月25日至2019年10月30日 (包括首尾兩天)
基金單位持有人週年大會	2019年10月30日

公司資料

管理人之董事會

主席兼非執行董事
歐肇基

行政總裁兼執行董事
吳兆基

非執行董事
郭炳濠

獨立非執行董事
關啟昌
謝國生
郭淳浩

管理人之負責人員

盧玉芳
沈頌華
黃志明
吳兆基
葉美鈴

管理人之公司秘書

鍾小樺

管理人之註冊辦事處

香港灣仔皇后大道東 248 號
陽光中心 30 樓

投資者關係

電話：(852) 3669 2880
傳真：(852) 2285 9980
電郵：ir@HendersonSunlight.com

受託人

滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司

核數師

畢馬威會計師事務所

總估值師

高力國際物業顧問(香港)有限公司

法律顧問

胡關李羅律師行

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司
恒生銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
三菱 UFJ 銀行
華僑銀行(香港分行)
三井住友銀行

基金單位過戶處

卓佳證券登記有限公司
香港皇后大道東 183 號
合和中心 54 樓

網址

www.sunlightreit.com

陽光房地產投資信託基金
由恒基陽光資產管理有限公司管理

www.sunlightreit.com

