

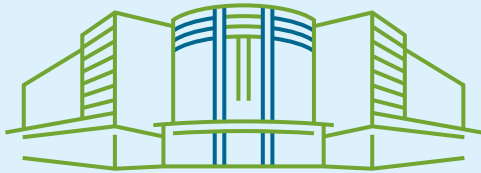


陽光房地產基金

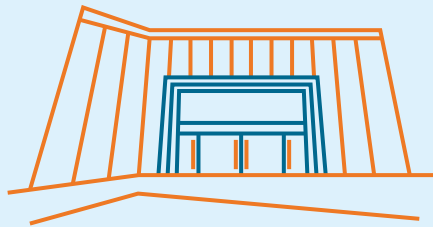
股票代碼：435

2022/23
年報

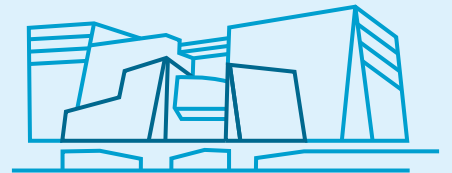
優化



復甦



循環



相關年度亮點

- 儘管物業收入淨額跌幅輕微，相關年度可分派收入的回落因利息支出急增而受到進一步影響。
- 隨着香港國際旅遊及訪港旅遊的恢復，本地消費逐步復甦，為陽光房地產基金零售物業組合帶來支持。
- 收購西九匯改善了陽光房地產基金物業組合的地域分佈，同時有助其收入基礎多元化。

物業評估價值

(港幣百萬元)

2023年6月30日 **18,512**

2022年6月30日 18,095

收益

(港幣百萬元)

2022/23年財政年度 **783.3**

2021/22年財政年度 802.9

物業收入淨額

(港幣百萬元)

2022/23年財政年度 **624.0**

2021/22年財政年度 641.9

每基金單位分派

(港仙)

2022/23年財政年度 **22.0**

2021/22年財政年度 25.0

每基金單位資產淨值

(港幣)

2023年6月30日 **8.06**

2022年6月30日 8.36

資產負債比率

(%)

2023年6月30日 **26.1**

2022年6月30日 23.3

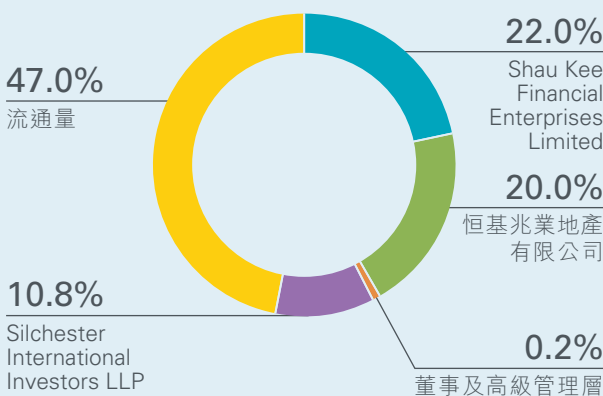
自上市以來投資者之 年度化總回報



8.0%

基金單位持有架構

(2023年6月30日)



目錄

概覽	2	關於我們：企業簡介
	4	主席報告書
	6	行政總裁報告
	10	物業組合概覽
管理層討論及 分析	12	物業組合數據
	14	業務回顧
	26	財務回顧
企業管治	30	董事會及高級管理層
	36	企業管治報告
	59	關連人士交易
	64	權益披露
財務及 其他資料	66	估值報告
	86	受託人報告
	87	獨立核數師報告
	92	綜合財務報表
	141	表現概覽
	142	財務日誌
	143	公司資料

前瞻性陳述

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

關於我們：企業簡介



業務

陽光房地產投資信託基金(「**陽光房地產基金**」)為證券及期貨事務監察委員會(「**證監會**」)認可，並按日期為2021年5月10日之修訂及重列信託契約(「**信託契約**」)構成的房地產投資信託基金。陽光房地產基金的受託人(「**受託人**」)為滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司。

陽光房地產基金自2006年12月21日在香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)上市，市值於2023年6月30日約為港幣4,882百萬元。

陽光房地產基金為投資者提供投資於多元化物業組合的機會，包括位於香港的11個寫字樓及6個零售物業，可出租面積合共約1.3百萬平方呎。寫字樓物業主要分佈於核心商業區包括灣仔及上環/中環，以及在非核心商業區例如旺角及北角。零售物業則座落於地區性交通樞紐及新市鎮包括上水、將軍澳及元朗，以及人口稠密的市區地點例如大角咀。於2023年6月30日，陽光房地產基金之總估值師世邦魏理仕有限公司(「**總估值師**」)就其物業組合的估值為港幣18,512.2百萬元，寫字樓與零售物業分別佔該估值的51.6%及48.4%。



管理層

管理人的主要責任是根據信託契約完全以陽光房地產基金之基金單位持有人(「**基金單位持有人**」)的利益為依歸，管理陽光房地產基金及其所有資產。管理人亦負責確保房地產投資信託基金守則(「**房地產基金守則**」)、信託契約、適用的證券及期貨條例(香港法例第571章)及聯交所證券上市規則(「**上市規則**」)，以及其他相關法例及法規得以遵守。

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

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



策略

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

營運管理及資產增值

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

投資及收購增長

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

資本及業務管理

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



文化

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

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

陽光房地產基金的企業文化涵蓋四大核心價值，包括：

問責

關懷

創新

誠信

詳情請參閱載於第38頁之「企業管治報告」。

歐肇基
主席



“鑒於宏觀環境變化不定，審慎仍為首要對策。具體而言，我們努力確保陽光房地產基金擁有穩固的財務基礎，將有助其過渡當前信貸緊縮的境況。”

於過去三年對全球經濟及我們的生活方式有著深遠影響的2019冠狀病毒病疫情終於逐漸消退，實在令人寬慰。在如此舒緩的背景之下，本人謹代表董事會欣然提呈陽光房地產基金截至2023年6月30日止年度（「**相關年度**」）之業績。

雖然香港經濟於相關年度的下半年出現反彈，惟陽光房地產基金的表現於一定程度上仍受商業地產市場的週期性下滑所影響，當中以寫字樓為甚。因此，物業收入淨額錄得按年輕微下降2.8%至港幣624.0百萬元。由於利率急速攀升導致利息支出顯著增加，相關年度之年度可分派收入按年下降11.8%至港幣380.3百萬元。

董事會已通過派發末期分派每基金單位11.0港仙。連同中期分派每基金單位11.0港仙，相關年度的每基金單位分派合共為22.0港仙，派發比率為97.9%，相對去年之97.4%，按相關年度最後一個交易日的收市價港幣2.88元計算，分派收益率為7.6%。

於相關年度，陽光房地產基金把握一個短暫時機，成功完成收購西九匯——一個與港鐵奧運站直接相連的社區購物商場。鑒於2023年4月完成收購西九匯所帶來的首度貢獻，總估值師就陽光房地產基金物業組合於2023年6月30日的估值增加至港幣18,512.2百萬元。其資產淨值於2023年6月30日為港幣13,669.2百萬元，或每基金單位港幣8.06元。

自上市以來之 複合年增長

物業收入淨額



資產淨值



目前，香港經濟可算回到較穩固的基礎上。然而，由於外圍環境的支持並未足夠，未來一年仍然充滿挑戰，因此需要謹慎行事。當中，美國聯邦儲備局自2022年3月以來以史無前例的步伐上調利率，已在市場上引起極大的震盪。鑒於通脹仍具黏性，同時工資價格循環亦活躍上升，利率可能會在較長時間內維持於現有水平。

與此同時，由於消費及投資的增長動力不足，中國經濟的表現及復甦進程步履維艱。此外，停滯不前的中美關係不僅令中國經濟前景不明朗，亦會窒礙國際貿易以及投資流向。

鑒於宏觀環境變化不定，審慎仍為首要對策。具體而言，我們努力確保陽光房地產基金擁有穩固的財務基礎，將有助陽光房地產基金過渡當前信貸緊縮的情況。更有利的是，我們能夠調動資源以擴大及加強陽光房地產基金的零售物業組合，以致更有潛力受惠於消費復甦。再者，我們將繼續發揮我們於營運管理和資產增值方面之核心優勢。

本人謹藉此機會再次衷心感謝董事會同寅、管理團隊及全體員工，彼等在逆境中表現出非凡的韌力及可靠性，並快速適應以克服新挑戰。對可以倚靠彼等在未來一年繼續給予的支持和貢獻，本人深表感謝。

歐肇基

主席

2023年9月6日

吳兆基
行政總裁



“...，管理人一直致力積極強化陽光房地產基金的基礎，使其能夠從嚴峻的挑戰中變得更加強壯。”

在不到二十年間，我們於陽光房地產基金見證了不止一次可能會造成嚴重後果的事件風險；其中最為極端的是歷時三年，於2023年年初才逐漸消退的2019冠狀病毒病疫情。於過去數年間，管理人並非僅以被動方式應對不可預測的逆境，而是一直致力積極強化陽光房地產基金的基礎，使其能夠從嚴峻的挑戰中變得更加強壯。

營運表現大致保持穩健...

隨著中國於2022年年底扭轉其嚴格的疫情防控政策，香港的國際旅遊及訪港旅遊自2023年年初以來已大致復甦，對陽光房地產基金的零售物業組合的效益正逐步浮現，尤見於上水中心購物商場（「**上水中心**」）。雖然新都城一期物業（「**新都城一期**」）的翻新工程受到無法預見的延誤以及若干銀行租戶遷離，為其於相關年度的物業收入淨額表現帶來不利的影響，惟於2023年4月13日完成收購西九匯所帶來之首度貢獻，一定程度上緩減了該影響。總括而言，零售物業組合的租用率於2023年6月30日為93.5%，相對去年之94.5%，而相關年度則錄得續租租金負增長2.5%，相對2021/22年財政年度的負增長5.0%。

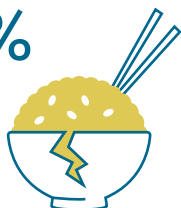
香港零售業銷貨額
(2023年1月至6月)

20.7% 按年



香港失業率
(2023年4月至6月)

3.0%



來源：政府統計處

相反，香港甲級寫字樓市場於相關年度繼續受龐大之供求差距所困擾，見證於2023年6月30日的平均空置率為15.7%^{附註}。此部分由於混合工作模式得益於數碼互聯技術的快速發展而得以持續普及。然而，陽光房地產基金寫字樓物業組合的物業收入淨額之跌幅並不嚴重，受惠於有效的成本控制及以服務性行業為主導的若干乙級寫字樓物業之穩定貢獻，有助緩解下降的趨勢。於2023年6月30日，物業組合錄得租用率為93.1%（2022年6月30日：94.8%）。相關年度續租租金負增長為2.1%，相對上一財政年度的負增長5.5%。

…但信貸成本證明是一個障礙

儘管我們已為陽光房地產基金建立具防禦性的資本架構，為低利率環境之逆轉作好準備，惟全球貨幣緊縮的速度及幅度確實超出早前的預測。較高之本地銀行同業拆息所帶來的影響於相關年度下半年尤甚，儘管於2023年6月30日的平均固定利率借貸佔總債務約42%，一定程度上緩減了該影響。

風險因素尚未消退…

陽光房地產基金的主要策略風險為利率及市場資金流動。在可見未來，金融機構可能會於提供信貸方面繼續保持審慎，而鑒於以美國為首的主要中央銀行積極之貨幣立場，借貸成本或會持續高企。因此，陽光房地產基金的利息支出於2023/24年財政年度預計會進一步上升，尤其鑒於最近新增至物業組合的西九匯主要透過債務作融資。這將是短期內構成陽光房地產基金可分派收入的主要波動因素。

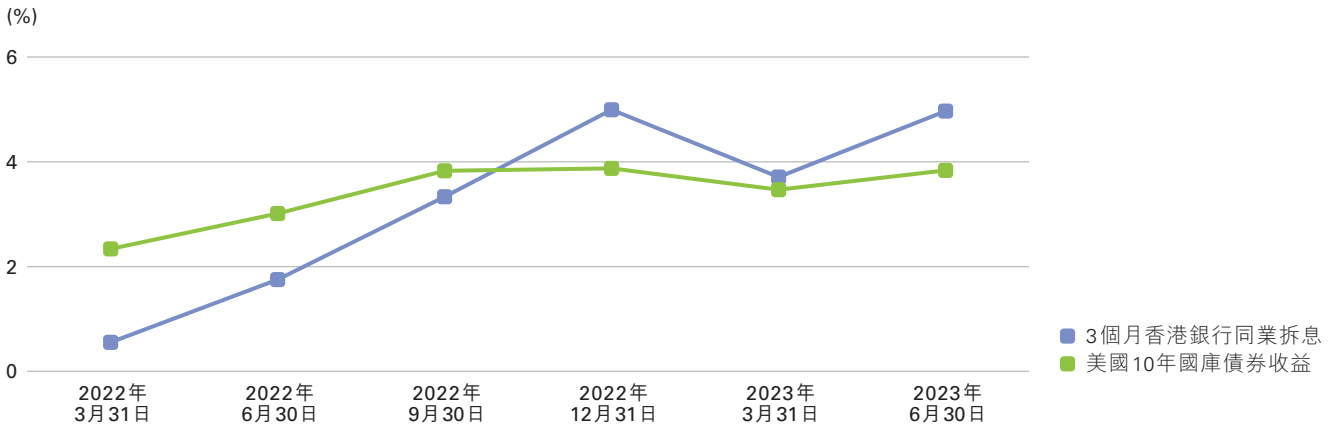
我們將致力監察不穩定的利率環境並管理浮動利率風險承擔的比例，基金單位持有人對陽光房地產基金於2023年6月30日的資產負債比率仍保持於26.1%的可控水平應感放心，同時，直至2025年年中之前並無再融資安排，而信貸環境於該時期或許會有所改善。

此外，作為資產再循環計劃的一部分，我們不時審視個別資產的表現，並可能考慮出售個別非核心資產以釋放其內在價值，同時鞏固陽光房地產基金的資本狀況。

附註：數據由總估值師提供。

行政總裁報告

美國10年國庫債券收益及香港銀行同業拆息

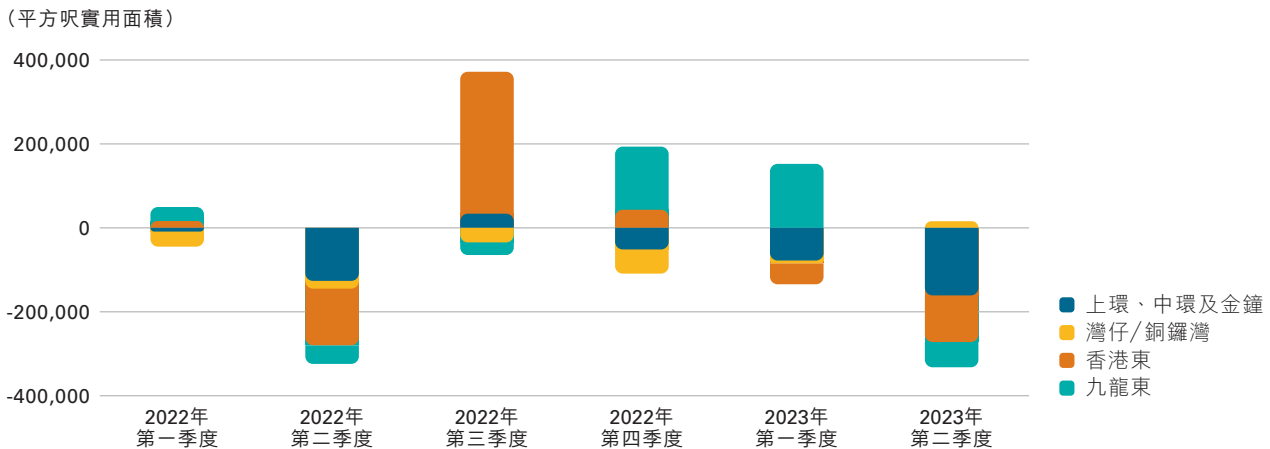


來源：彭博

在營運方面，儘管香港經濟在擺脫疫情束縛後的前景較為樂觀，惟商業租賃市場似乎出現憂喜參半的局面。具體而言，由於租賃需求持續平淡以及充裕的新增寫字樓供應，以致空置率持續於雙位數字之「新常態」下，預期甲級寫字樓市場的租金將難以出現顯著上升的趨勢。另一方面，位於旺角及元朗的乙級寫字樓，由於其從事半零售行業的租戶受惠於本地消費復甦，預計總體表現將繼續良好。

鑒於不斷上漲的公用設施費用及工資持續推高開支，維持成本對收入比率於合理水平是未來所面對的另一挑戰。除了提高營運效率及減少非必要開支外，我們將對管理費作出合理調整，以緩解部分成本基數上升的影響。

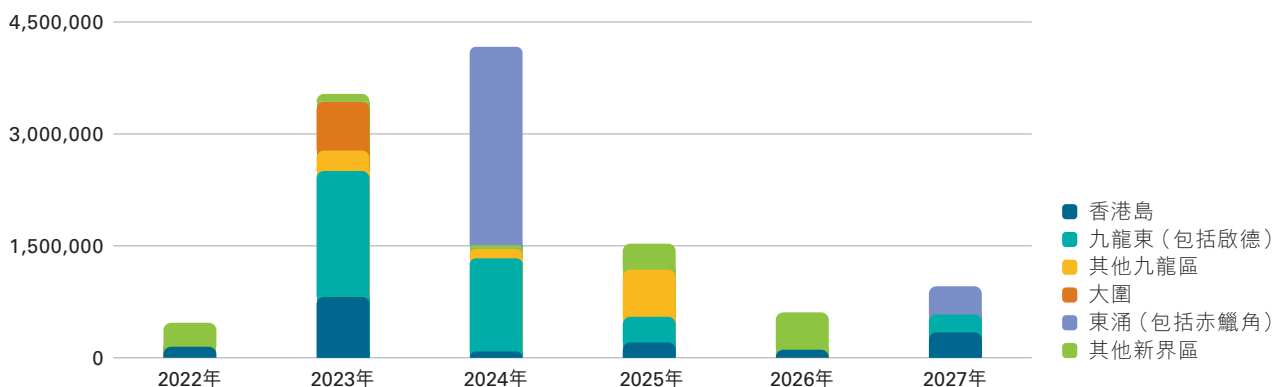
香港甲級寫字樓淨吸納量



來源：世邦魏理仕有限公司

香港零售物業供應

(平方呎實用面積)



來源：世邦魏理仕有限公司

“本年報以「**優化、復甦、循環**」為主題，展現我們確信**陽光房地產基金處於有利位置並受惠於消費復甦。**”

…但陽光房地產基金在零售業復甦之中處於有利位置

本年報以「**優化、復甦、循環**」為主題，展現我們確信陽光房地產基金處於有利位置並受惠於消費復甦。

首先，新都城一期首階段翻新工程竣工將有助該物業於來年帶來更理想的租金表現。與此同時，上水中心為內地旅客回流之顯著受惠者。我們樂見優質租戶對租賃上水中心具策略性之位置的興趣重燃，此舉反映租戶對未來旅客消費有望持續回升的樂觀態度。最後，適時收購西九匯所帶來的全年貢獻，將推動2023/24年財政年度物業收入淨額之增長。該收購為資產再循環的舉措之一，旨在提升陽光房地產基金物業組合的質素及回報。

儘管疫情的威脅已大幅消退，陽光房地產基金的經營環境將繼續面對多重挑戰，需要採取堅穩的應對措施。目前仍然存在一系列無法控制的因素，包括全球經濟衰退的可能性、中國經濟復甦的不確定性、地緣政治緊張局勢加劇以及信貸供應緊縮。然而，我們於往年採取的積極舉措應足證帶來裨益，並將繼續致力於審慎及具效益地管理陽光房地產基金的物業組合，為我們的持份者創造可持續價值。

吳兆基

行政總裁

2023年9月6日

物業組合概覽

三大物業

1 大新金融中心

2 上水中心購物商場

3 新都城一期物業

上環/中環寫字樓物業

4 Strand 50

5 文咸東街 135 商業中心物業

6 雲山大廈物業

7 永樂街 235 商業中心

其他寫字樓物業

8 豐怡中心

9 富時中心

10 渣華道 108 號商業中心

11 安隆商業大廈

12 新輝商業中心物業

13 偉程商業大廈物業

其他零售物業

14 光華廣場物業

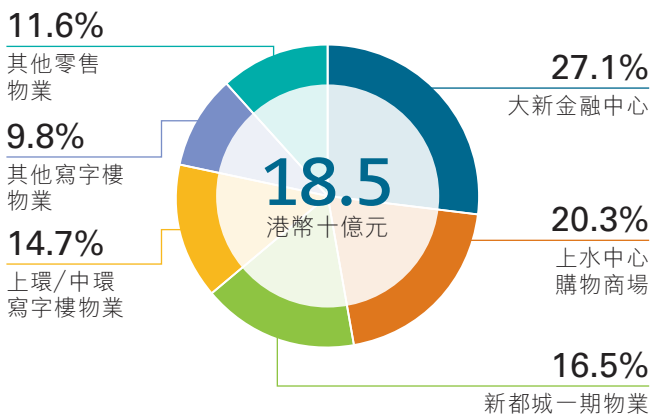
15 西九匯

16 百利商業中心物業

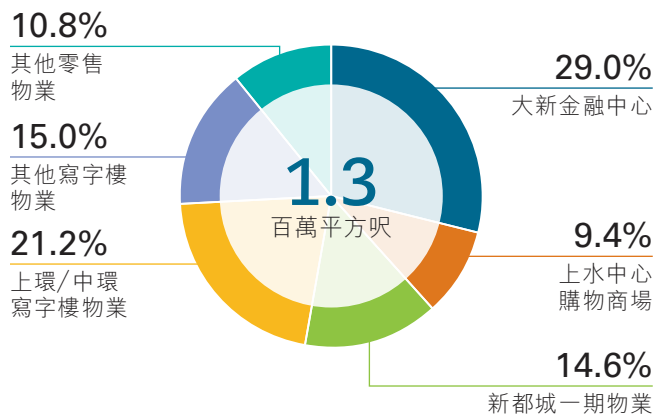
17 耀星華庭物業



估值



可出租面積





11

寫字樓物業



6

零售物業



物業組合數據

物業	物業概況						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)			2023年	2022年
				寫字樓	零售	總數		
寫字樓								
甲級								
大新金融中心	灣仔	1998	46	369,891	6,490	376,381	67	65
乙級								
Strand 50	上環	1998	0	108,506	9,403	117,909	65	68
文咸東街135商業中心物業	上環	2000	0	60,844	3,071	63,915	72	71
雲山大廈物業	中環	1999	0	37,937	2,177	40,114	22	24
富時中心	旺角	1996	0	41,004	10,763	51,767	62	64
豐怡中心	旺角	1981	0	23,024	11,627	34,651	21	17
永樂街235商業中心	上環	2000	0	47,481	4,804	52,285	71	71
渣華道108號商業中心	北角	1998	0	35,694	2,229	37,923	38	38
安隆商業大廈	灣仔	1984	0	25,498	1,708	27,206	37	37
新輝商業中心物業	旺角	1998	0	23,817	2,334	26,151	44	47
偉程商業大廈物業	油麻地	1997	0	14,239	2,082	16,321	31	33
小計/平均			46	787,935	56,688	844,623	530	535
零售								
新市鎮								
上水中心購物商場	上水	1993	297	0	122,339	122,339	122	118
新都城一期物業	將軍澳	1996	452	0	188,889	188,889	115	112
光華廣場物業	元朗	1998	0	42,670	25,741	68,411	36	36
市區								
西九匯 ⁴	大角咀	2008	17	0	58,836	58,836	42	不適用
耀星華庭物業	北角	2001	0	0	4,226	4,226	2	2
百利商業中心物業	尖沙咀	1982	0	0	7,934	7,934	28	21
小計/平均			766	42,670	407,965	450,635	345	289
總計/平均			812	830,605	464,653	1,295,258	875	824

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米平均租金計算。
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66至85頁之「估值報告」。
4. 該物業已於2023年4月13日以代價港幣748百萬元(未計調整)完成收購。

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2023年6月30日 (%)		評估值 於2023年 6月30日 ³ (港幣千元)	
2023年	2022年	2023年	2022年	2022/23年 財政年度	2021/22年 財政年度	2022/23年 財政年度	2021/22年 財政年度	寫字樓	零售		
90.4	91.4	41.8	42.7	(7.4)	(7.1)	170,465	178,432	3.80	3.70	5,023,000	
94.4	99.7	31.0	32.4	2.2	0.4	39,878	39,876	3.55	3.85	1,266,700	
100.0	99.1	26.6	27.1	(1.6)	(5.7)	18,414	17,987	3.65	3.85	558,200	
83.0	97.2	38.8	39.9	0.4	(7.8)	14,657	17,038	3.65	3.65	536,200	
97.4	100.0	35.2	34.5	5.1	(1.3)	20,252	20,372	3.75	3.50	535,000	
95.7	80.4	41.2	36.7	(0.2)	0.0	13,629	13,753	3.55	3.40	534,000	
96.7	96.8	19.7	19.8	(2.4)	(3.4)	11,145	11,097	3.65	3.85	355,100	
100.0	100.0	24.7	25.0	(0.8)	(1.1)	10,156	10,210	3.85	4.05	268,400	
100.0	100.0	27.9	27.6	(2.0)	(17.0)	8,372	8,374	3.75	3.75	238,700	
91.0	98.5	22.0	21.4	(0.1)	(4.9)	5,509	5,934	3.90	4.10	163,200	
91.7	97.2	16.9	17.0	(0.3)	(4.5)	2,287	2,760	3.65	3.95	77,800	
93.1	94.8	34.6	35.1	(2.1)	(5.5)	314,764	325,833			9,556,300	
97.6	92.9	96.0	100.6	(4.3)	(5.0)	135,362	139,522	不適用	4.35	3,760,000	
92.2	94.6	53.8	54.7	(0.4)	(4.9)	124,671	135,400	不適用	4.35	3,050,000	
95.4	98.4	54.6	50.5	(1.4)	(4.7)	38,335	37,189	3.70	3.65	1,152,000	
85.7	不適用	55.7	不適用	14.5	不適用	5,724	不適用	不適用	4.25	845,000	
100.0	100.0	57.3	57.2	4.0	不適用	2,677	2,751	不適用	3.80	75,000	
100.0	81.9	29.8	30.6	2.3	(10.2)	2,443	1,204	不適用	4.15	73,900	
93.5	94.5	65.6	67.6	(2.5)	(5.0)	309,212	316,066			8,955,900	
93.3	94.7	45.4	45.4	(2.3)	(5.2)	623,976	641,899			18,512,200	

大新金融中心



- 租金收入下降主要由於寫字樓擴充需求仍然呆滯，導致較高的空置率及續租租金負增長。
- 令人欣喜的是，鑒於理想的續租率以及隨著經濟活動逐漸復甦，租賃查詢有所增加，租用率出現回穩的早期跡象。

估值

5.0
港幣十億元



續租租金增長

(7.4)%

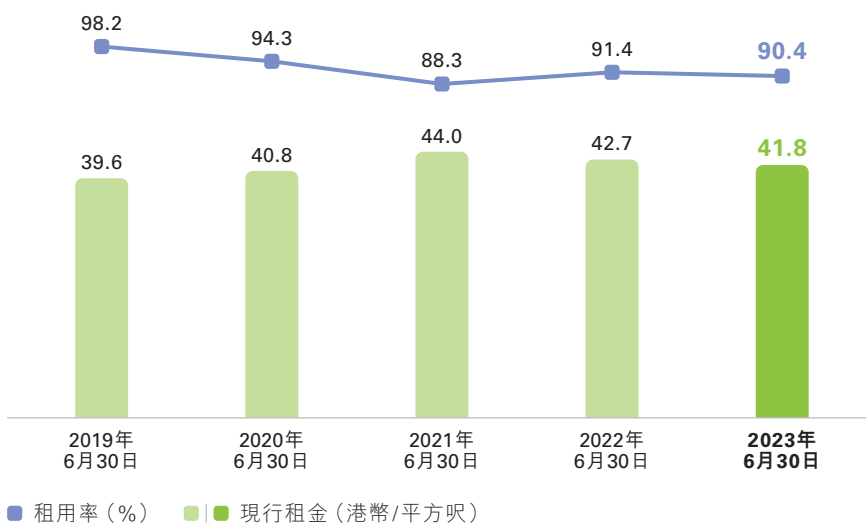


續租率

72%



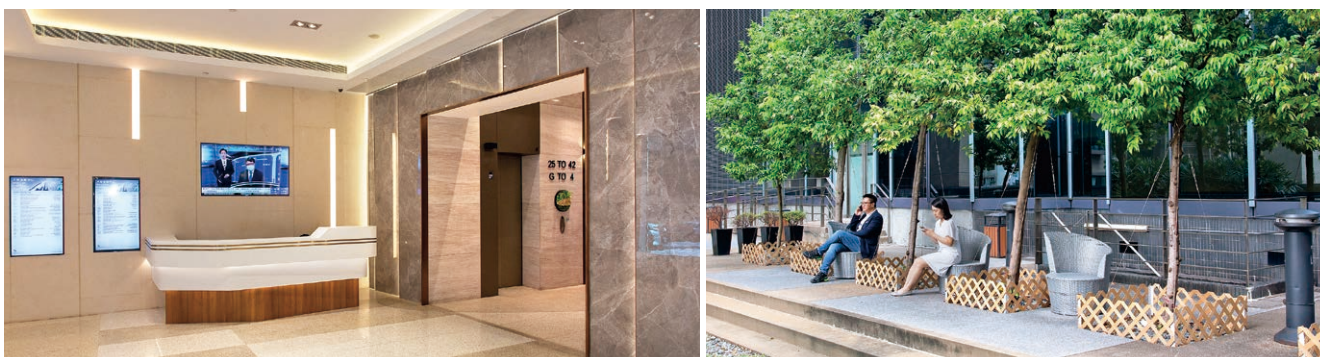
租用率及現行租金



在邊境全面重開後，中國企業被壓抑的需求有望成為寫字樓市場的主要驅動力，曾為市場帶來一線盼望。然而，這期望尚未實現，整體甲級寫字樓市場繼續受壓。面對不利的寫字樓市場情況，大新金融中心於相關年度的物業收入淨額下降4.5%至港幣170.5百萬元，於2023年6月30日的現行租金則較去年下降2.1%至每平方呎港幣41.8元。儘管租戶的續租率維持於理想的72%，惟縮減規模及節省成本的舉措仍然主導市場，以致錄得續租租金負增長7.4%（2021/22年財政年度：負增長7.1%）。

儘管如此，我們對2023年年初疫情後商業復常所帶來的正面影響感到鼓舞，而主要由於與theDesk携手合作設立共享工作空間，大新金融中心的租用率較六個月前溫和回升至於2023年6月30日之90.4%。此外，為培育關懷文化，管理人於大新金融中心為租戶及鄰近社區人士新設一個康樂中心，用於舉辦與可持續發展相關的活動。

大新金融中心繼續維持多元化的租戶基礎，包括金融機構、政府相關機構及來自不同行業的跨國企業。於2023年6月30日，租約總數為67份（2022年6月30日：65份）。



租戶組合*

39.3%

廣告、顧問及金融服務

9.6%

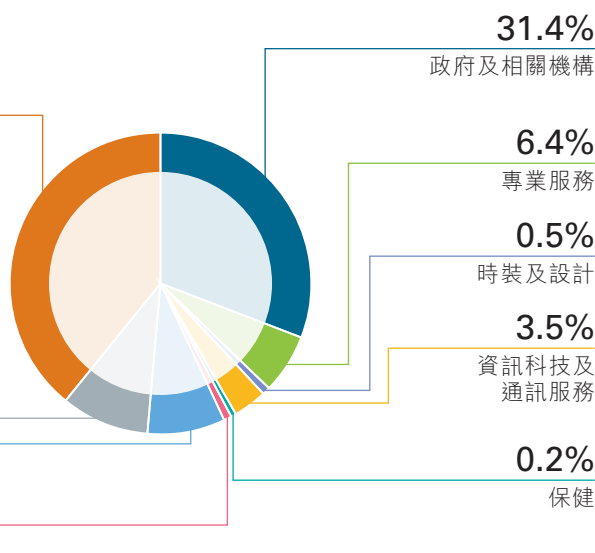
空置

8.6%

其他

0.5%

航運、物流及運輸



租約期滿概況(2023年6月30日)

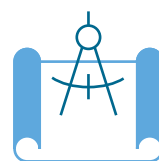
按可出租面積(%)

29.9

2023/24年財政年度

24.0

2024/25年財政年度



按平均租金(港幣/平方呎)

39.0

2023/24年財政年度

37.7

2024/25年財政年度



* 於第15至19頁之租戶組合圖表，均以於2023年6月30日佔相關物業之總可出租面積之百分率表達。

上水中心購物商場



- 受惠於中國內地旅客回訪，上水中心憑著與優質租戶落實新租約，租用率回升至較高水平。
- 儘管相關年度錄得續租租金負增長4.3%，租金下調的動力明顯放緩，反映消費者信心逐步改善，以及旅客消費的正面影響。

估值

3.8
港幣十億元



續租租金增長

(4.3)%

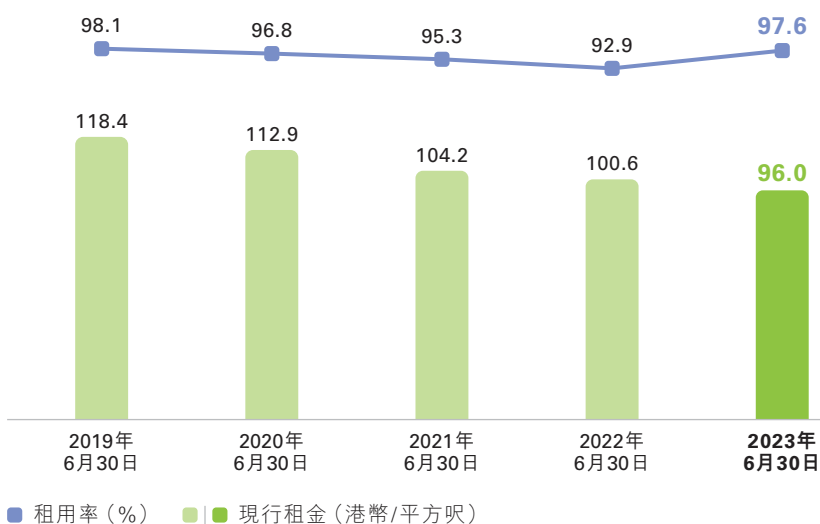


續租率

91%



租用率及現行租金

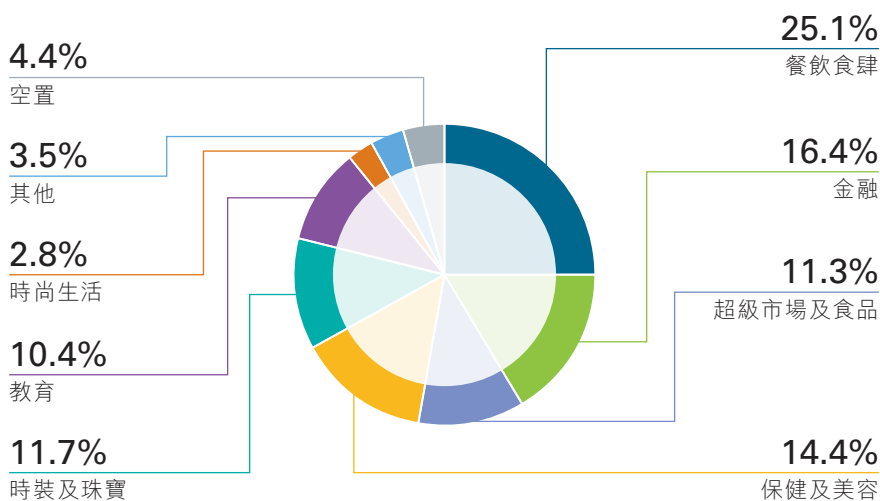


在顧客流量改善及新訂租賃承諾的支持下，上水中心或許已渡過漫長疫情中最艱難的時期。上水中心把握自邊境重新開放，來自內地即日往返旅客人數回升的契機，成功吸納一批優質租戶重新進駐該地理位置優越的零售物業，並錄得91%的高續租率。因此，上水中心於2023年6月30日的租用率回升至97.6%的理想水平。然而，這尚未對上水中心於相關年度的物業收入淨額產生具意義的影響，其物業收入淨額錄得按年下降3.0%至港幣135.4百萬元，而現行租金於2023年6月30日亦下降4.6%至每平方呎港幣96.0元。反映高利潤行業如銀行及物業代理的租金下調，上水中心於相關年度錄得續租租金負增長4.3%，相對上一財政年度的負增長5.0%。

雖然顧客流量及租戶銷貨額或許需要一段時間才能回復至疫情前的水平，然而，憑藉上水中心位於上水的優越位置，為本地及跨境顧客之一站式購物地點，管理人對其中期前景抱持樂觀態度。



租戶組合

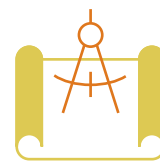


租約期滿概況(2023年6月30日)

按可出租面積(%)

29.4
2023/24年財政年度

27.0
2024/25年財政年度



按平均租金(港幣/平方呎)

105.2
2023/24年財政年度

97.8
2024/25年財政年度



新都城一期物業



- 新都城一期的表現受到翻新工程無法預見的延誤以及若干銀行租戶遷離所影響。
- 以「關懷與保存」為主題的指導下，資產增值舉措的竣工預期將於來年為我們的持份者帶來切實的裨益。

估值

3.1
港幣十億元



續租租金增長

(0.4)%

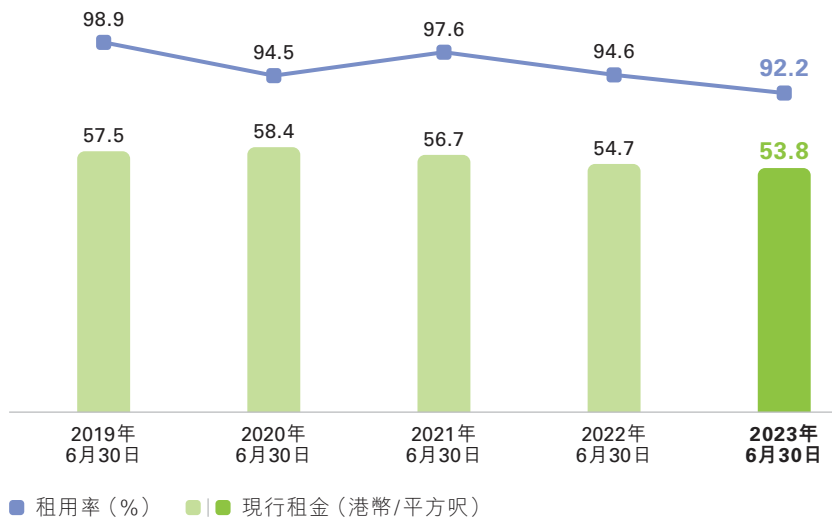


續租率

79%



租用率及現行租金

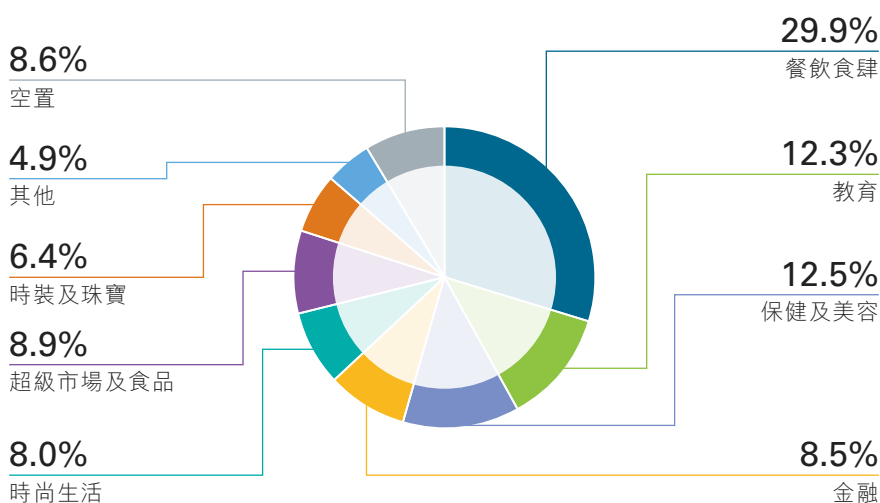


新都城一期於相關年度的表現較預期略為遜色，其物業收入淨額按年下降7.9%至港幣124.7百萬元。該跌幅主要由於翻新工程受到無法預見的延誤以及若干銀行租戶遷離所致。其租用率回落至92.2%，而現行租金則為每平方呎港幣53.8元，較去年下降1.6%。樂觀而言，由於本地消費情緒仍然穩健，續租租金進一步收窄至負增長0.4%（2021/22年財政年度：負增長4.9%），其租戶的續租率則改善至79%。

斥資約港幣17百萬元的新都城一期首階段資產增值計劃已於2023年7月大致完成。管理人以「關懷與保存」為主題，旨在為顧客提供煥然一新及共融的購物環境。除了新增為兒童而設的洗手間設施及優化回收天地外，翻新工程亦引入若干可持續發展元素，如採用環保認證瓷磚，以及利用回收物料製作休息區域和藝術作品。此外，新建走廊通道預計將可便利通往升降機位置，並改善購物商場的整體顧客流量。在進行增值工程的同時，我們積極引入新的零售經營商及食肆以豐富租戶組合，從而為鄰近社區提供更多購物及餐飲選擇。儘管工程因無法預見的情況而略有延誤，我們冀望該舉措將於來年為我們的持份者帶來切實的裨益。



租戶組合

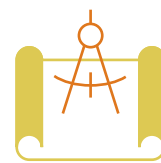


租約期滿概況(2023年6月30日)

按可出租面積(%)

29.8
2023/24年財政年度

29.4
2024/25年財政年度



按平均租金(港幣/平方呎)

57.5
2023/24年財政年度

66.1
2024/25年財政年度



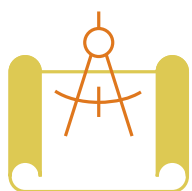
西九匯



物業詳情

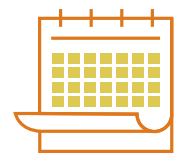
可出租面積：

58,836平方呎



竣工年份：

2008年



代價：

港幣748百萬元
(未計調整)



完成收購日期：

2023年4月13日



西九匯乃海桃灣之商業發展項目，為一個樓高三層之購物商場，主要為居住在附近的兒童提供全面的教育服務。鑒於毗鄰奧運站，管理人致力優化租戶結構，將該新收購的資產重新定位為以家庭為主軸的社區商場，具備多元化的行業組合，包括保健、美容、教育以及食肆。就可持續發展方面而言，將投放充足的資源，確保其營運常規與整體物業組合所採用的綠色建築標準之一致性。

對物業組合之裨益

- ☀ 於九龍區發展中之住宅區域的零售據點
- ☀ 收入增長的新動力
- ☀ 多元化來自主要物業的租金收入
- ☀ 提升與現有零售物業的租賃協同效應



上環/中環寫字樓物業



雲山大廈物業



Strand 50

陽光房地產基金的上環/中環物業組合包括四項可出租面積合共逾 250,000 平方呎的物業。其表現受中環寫字樓空置率上升及蘭桂坊附近從事一般貿易的租戶競爭加劇所影響。

Strand 50 於 2023 年 6 月 30 日的租用率及現行租金分別為較低的 94.4% 及每平方呎港幣 31.0 元，主要反映與共享工作空間營運商的租約重組。然而，受惠於較低的營運開支，其物業收入淨額大致不變，維持於港幣 39.9 百萬元。同時，由於海外企業的租賃需求疲弱，雲山大廈物業的表現受壓，於 2023 年 6 月 30 日的租用率錄得較低的 83.0%。相反，上環規模較小的乙級寫字樓物業租金相宜，仍為中小型企業的理想之選。舉例而言，文咸東街 135 商業中心物業及永樂街 235 商業中心的租用率分別處於 100% 及 96.7% 之高水平。

估值

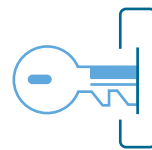
2.7

港幣十億元



續租租金增長

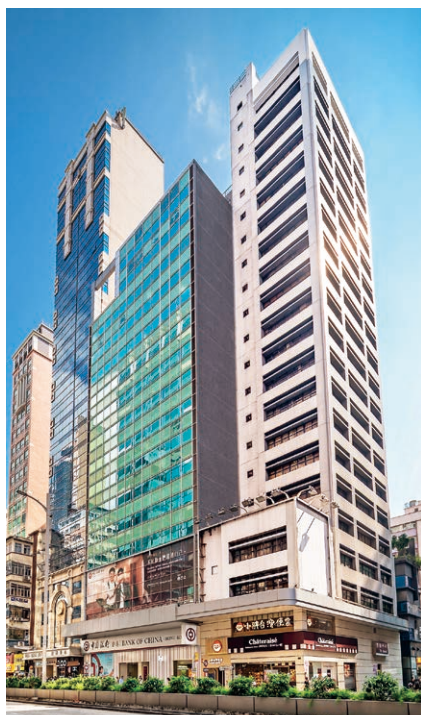
(0.1)%



續租率

66%





富時中心(左)及豐怡中心(右)

其他寫字樓物業

其他寫字樓物業包括六項規模較小的乙級寫字樓，主要位於旺角及北角等非核心地區，為陽光房地產基金於相關年度的物業收入淨額帶來逾9%的貢獻。該等物業的租戶通常以地區主導，從事各類服務性相關行業，例如保健及美容、教育以及專業服務。其中，富時中心及豐怡中心於租用率和續租租金增長方面均有理想的表現，反映服務性行業具韌力及穩定的租賃需求。

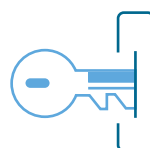
估值

1.8
港幣十億元



續租租金增長

1.9%



續租率

83%



光華廣場物業

其他零售物業

由四項資產組成的其他零售物業包括元朗光華廣場物業(「光華廣場」)、新收購的西九匯及位於住宅或商業物業的若干街舖或零售空間，為陽光房地產基金於相關年度的物業收入淨額帶來約8%的貢獻。

位於元朗無可比擬的地點，光華廣場繼續取得亮麗的經營表現，物業收入淨額錄得按年上升3.1%至港幣38.3百萬元。於2023年6月30日，其租用率為95.4%，現行租金則按年上升8.1%至每平方呎港幣54.6元。

周邊環繞著擁有大量年輕家庭之私人住宅發展項目，西九匯主要專注於教育行業，於2023年6月30日佔其可出租面積約57%。其租用率於2023年6月30日為85.7%，較2022年12月31日的90.7%為低，部分反映管理人有意於未來6至12個月內進行主要租戶重整計劃，以增添西九匯的活力及滿足社區的需要。

估值

2.1
港幣十億元



續租租金增長

1.7%



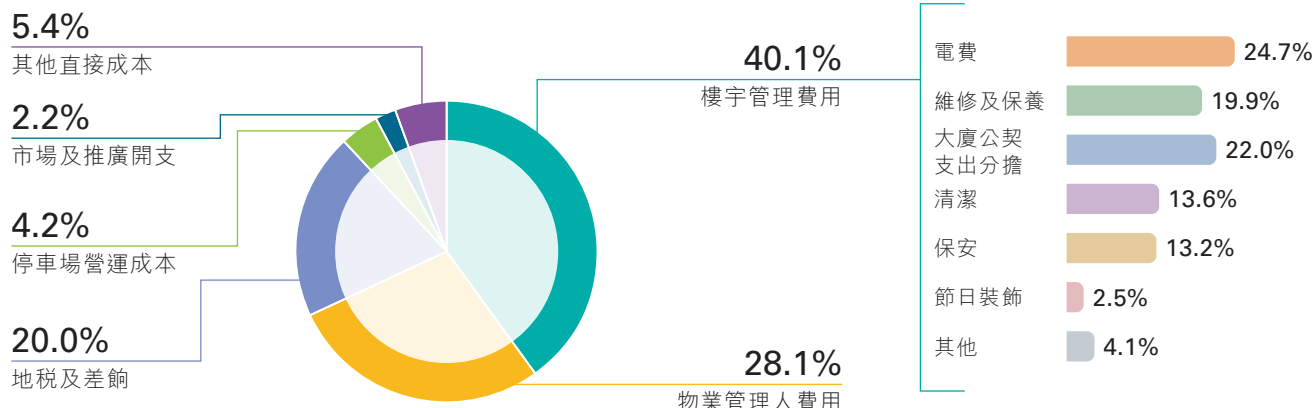
續租率

58%



業務回顧

物業營運開支組成部分



營運數據

陽光房地產基金整體物業組合於2023年6月30日的租用率為93.3% (2022年6月30日：94.7%)。寫字樓物業組合錄得74%的滿意續租率 (2021/22年財政年度：82%)，而零售物業組合的相應數字則為79% (2021/22年財政年度：77%)。寫字樓及零售物業組合的租用率分別為93.1%及93.5% (2022年6月30日：94.8%及94.5%)。

寫字樓及零售物業組合的平均現行租金於2023年6月30日分別為每平方呎港幣34.6元及每平方呎港幣65.6元，較去年下降1.4%及3.0%。而續租租金負增長則分別為2.1%及2.5%，以致整體物業組合的平均續租租金負增長為2.3%。

於2023年6月30日，整體物業組合按可出租面積計算的加權平均租賃年期為3.1年。於2023/24年財政年度將有35.6%寫字樓物業及31.0%零售物業的租約期滿 (按可出租面積計算)，租約期滿的寫字樓及零售物業的平均租金分別為每平方呎港幣32.5元及每平方呎港幣71.0元。

租戶基礎

陽光房地產基金維持租戶基礎多元化，於2023年6月30日共有875份租約。最大租戶佔相關年度總收益的7.7%及所租用面積佔2023年6月30日可出租總面積的6.9%，而五大租戶的相應數字則為17.9%及14.6%。

停車場收入

陽光房地產基金於四項物業 (即大新金融中心、上水中心、新都城一期及西九匯) 共有車位812個。由於上水中心的車輛流量增加，於相關年度的停車場收入為港幣34.6百萬元，按年溫和增長3.1%。

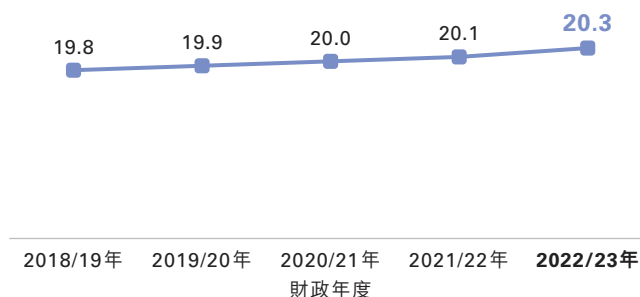
成本控制及資本開支

管理人於成本控制方面繼續維持高度自律，並盡量減省非必要營運開支。鑒於面對主要源自燃料附加費急升以及法定最低工資所帶來的通脹壓力，相關年度之整體成本對收入比率為相對穩定的20.3%。

相關年度之資本開支 (不包括收購物業之成本) 為港幣19.6百萬元 (2021/22年財政年度：港幣17.6百萬元)，於2023年6月30日已訂約之資本承擔則為港幣19.8百萬元。

成本對收入比率

(%)



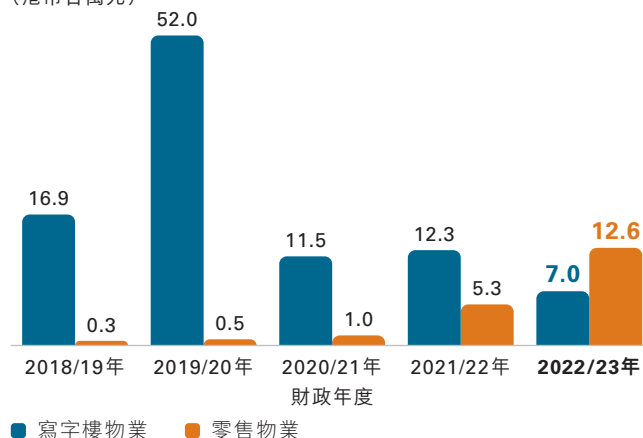
環境、社會及管治

回顧年度作為第二個為期三年之可持續發展規劃藍圖的開端，管理人對於透過參加全球房地產可持續標準（GRESB）評估和持續參與可持續發展融資，在環境、社會及管治方面所取得令人鼓舞的表現感到欣喜。其中，陽光房地產基金於首次參加2022年度GRESB房地產評估中取得二星評級，而於2023年6月30日的總借貸當中，近70%為可持續發展表現掛鈎貸款。

管理人於資產增值及企業管治方面亦非常注重環境、社會及管治。首先，董事會已進一步審閱及批准兩項關於環境及能源管理的環境、社會及管治政策。在培育關懷文化方面，管理人已將僱員福祉及職業健康與安全事宜納入僱員滿意度調查內，以期獲得員工的反饋意見，以便我們調整往後舉行的培訓及福祉計劃。我們亦舉辦團隊建立活動及疫情後首個週年晚宴，重新聯繫位於不同辦公室的僱員。此外，於大新金融中心新設的

資本開支^{附註}

(港幣百萬元)



康樂中心 — The Well，以及採用「關懷與保存」作為新都城一期翻新工程的主題，展現我們致力將環境、社會及管治元素納入資產增值舉措的堅定承諾。

為減少用紙以及對環境的影響，陽光房地產基金首度獨立刊發相關年度的可持續發展報告，並僅提供電子版本。此外，管理人已委任英國標準協會 — 獨立第三方以核實可持續發展報告的準確性及合規性。

於相關年度，陽光房地產基金及管理人已遵守所有與環境、社會及管治相關的法例及法規。有關陽光房地產基金、管理人及物業管理人於環境及社會方面的表現詳情，載於可持續發展報告之表現概要。

附註：不包括收購物業之成本。

財務回顧

財務摘要

(以港幣百萬元列示，除另有列明外)	2023年	2022年	2021年	2020年	2019年
截至6月30日止年度：					
收益	783.3	802.9	799.3	854.6	850.7
物業營運開支	159.3	161.0	159.6	169.9	168.2
物業收入淨額	624.0	641.9	639.7	684.7	682.5
成本對收入比率(%)	20.3	20.1	20.0	19.9	19.8
除稅後(虧損)/溢利	(28.4)	102.9	(233.7)	(751.4)	1,591.1
年度可分派收入	380.3	431.1	438.3	467.0	467.3
每基金單位分派(港仙)	22.0	25.0	25.6	26.8	27.3
派發比率(%)	97.9	97.4	97.5	95.2	96.4
於6月30日：					
物業組合估值	18,512.2	18,095.2	18,341.7	18,918.0	20,002.5
總資產	19,217.9	18,960.4	19,199.7	19,674.1	20,805.8
總負債	5,548.7	4,909.0	5,075.4	4,902.9	4,813.9
資產淨值	13,669.2	14,051.4	14,124.3	14,771.2	15,991.9
每基金單位資產淨值(港幣)	8.06	8.36	8.45	8.89	9.68
資產負債比率(%)	26.1	23.3	23.0	21.6	20.4

營運業績

陽光房地產基金的收益按年下降2.4%至港幣783.3百萬元。扣除物業營運開支港幣159.3百萬元，物業收入淨額下降2.8%至港幣624.0百萬元，成本對收入比率為相對穩定的20.3%。

反映較高的利率環境及較去年上升的借貸水平，財務成本按年上升34.5%至港幣132.3百萬元，而利息收入急增至港幣20.8百萬元則緩解部分該不利影響。經計入投資物業公允價值減值港幣354.4百萬元，相關年度錄得除稅後虧損港幣28.4百萬元。

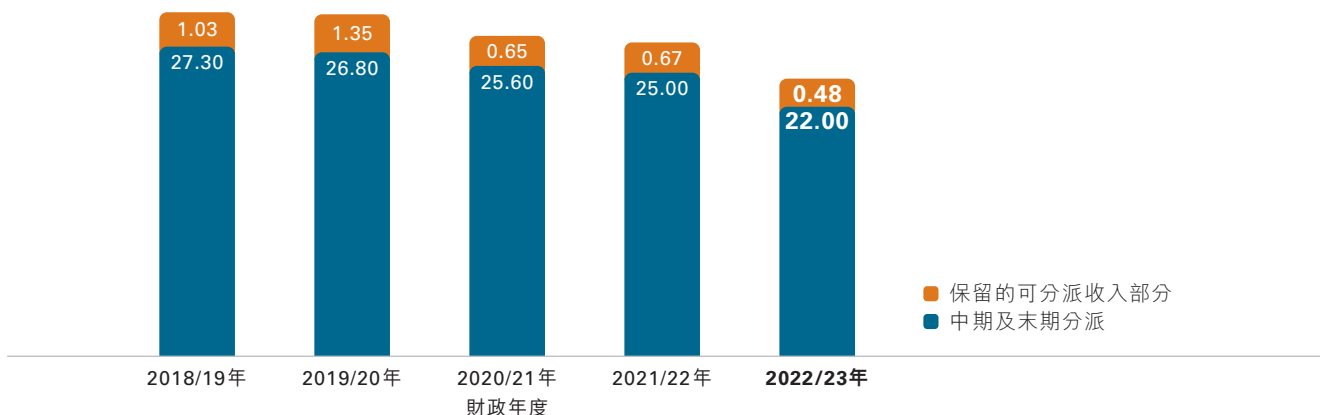
分派

反映利息支出急增及為相關投資^{附註}組合作出信貸虧損撥備港幣13.3百萬元(2021/22年財政年度：港幣2.9百萬元)，相關年度之分派總額按年下降11.4%至港幣372.2百萬元。全年每基金單位分派為22.0港仙，按相關年度最後一個交易日錄得的收市價港幣2.88元計算，分派收益率為7.6%。

附註：具房地產基金守則第7.2B條之定義。

分派概覽

(港仙)



財務狀況

陽光房地產基金之物業組合於2023年6月30日的估值上升2.3%至港幣18,512.2百萬元，主要受惠於新收購之西九匯。因此，陽光房地產基金的總資產及資產淨值分別為港幣19,217.9百萬元及港幣13,669.2百萬元，每基金單位資產淨值為港幣8.06元。

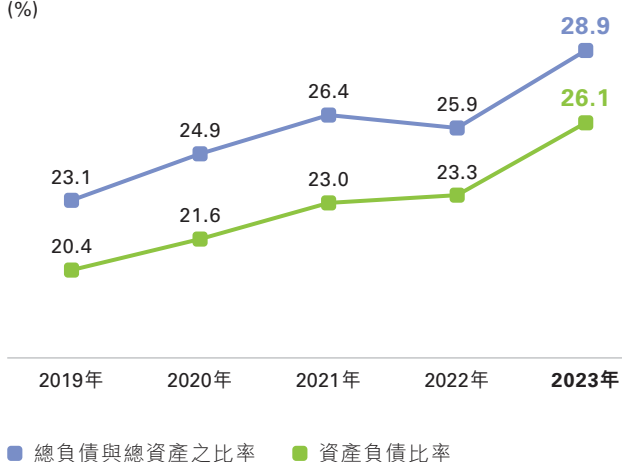
鑒於為收購西九匯所承造的新增借貸，陽光房地產基金的資產負債比率(其定義為總借貸作為總資產的百分率)

於2023年6月30日上升至26.1%(2022年6月30日：23.3%)，而總負債佔總資產的比率則為28.9%(2022年6月30日：25.9%)。

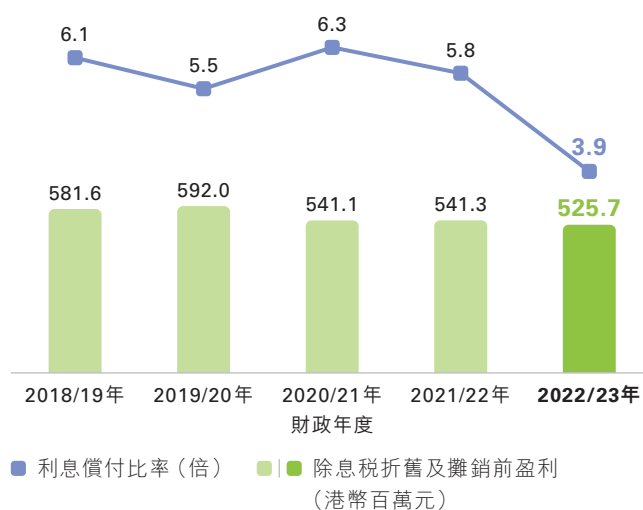
陽光房地產基金之除息稅折舊及攤銷前盈利^{附註}溫和回落2.9%至港幣525.7百萬元。鑒於利息支出急劇上升，利息償付比率為3.9倍，相對上一財政年度所錄得的5.8倍。

資產負債比率及總負債與總資產之比率

(於6月30日)
(%)



除息稅折舊及攤銷前盈利及利息償付比率



附註：除息稅折舊及攤銷前盈利為未計及投資物業公允價值變動、利息支出、稅項、折舊及攤銷前的盈利淨額。

財務回顧

銀行借款之息差

0.79%

每年(未計
香港銀行
同業拆息)



固定利率借貸之加權平均年利率

2.27%

(包括貸款之息差，
如適用)



加權平均融資成本

2.9%

(2021/22年
財政年度：
2.1%)



資本及利率管理

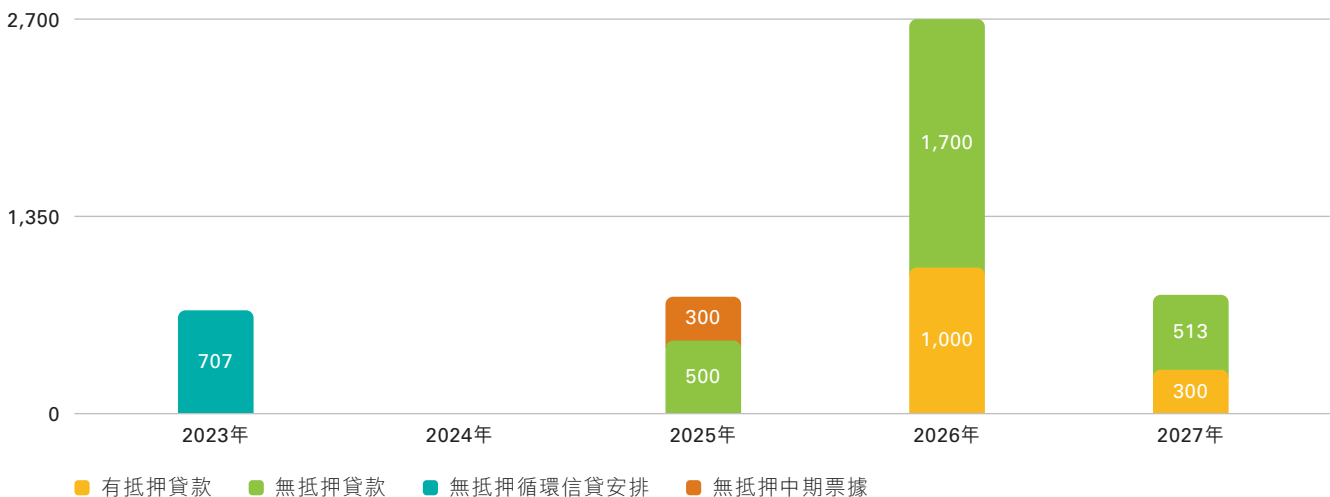
於相關年度，陽光房地產基金籌措合共港幣1,307百萬元之銀行借款，用於現有銀行貸款再融資及收購西九匯，當中港幣700百萬元為可持續發展表現掛鈎貸款。因此，陽光房地產基金之總借貸於2023年6月30日為港幣5,020百萬元(2022年6月30日：港幣4,413百萬元)，包括有抵押貸款港幣1,300百萬元及無抵押借貸港幣3,720百萬元，加權債務年期為2.6年。

隨著若干利率掉期期滿，陽光房地產基金之固定利率借貸比率於2023年6月30日下降至約為42%(2022年6月30日：68%)。固定利率借貸之加權平均年利率為2.27%，借貸之浮動利率部分則按香港銀行同業拆息加年利率0.79%之混合息差計息。相關年度之加權平均融資成本為2.9%，相對上一財政年度所錄得之2.1%。

總借貸之到期狀況

(於2023年6月30日)

港幣百萬元



固定利率借貸佔總借貸之百分率

(於6月30日)

(%)



就可持續發展表現掛鈎貸款而言，陽光房地產基金於相關年度已達到所有預定於各融資協議內之可持續發展績效目標，並享有若干預定之息差優惠。於2023年6月30日，可持續發展表現掛鈎貸款佔總借貸的比率約為70%，相對去年同期錄得的64%。

於相關年度，管理人訂立兩項總名義金額為港幣200百萬元之遠期利率掉期，兩者均於2023/24年財政年度上半年生效。

相關年度結束後，陽光房地產基金於2023年9月5日與一間銀行簽訂一項港幣700百萬元之無抵押可持續發展表現掛鈎貸款協議，年期為兩年，所得款項將於2023年9月15日或之前全數提取，為其現有銀行借款進行再融資。

流動資金管理及貨幣風險

管理人可以銀行定期存款及投資於相關投資之形式存放資金，其整體到期狀況須配合預期資金所需。於2023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485.2百萬元，以及持有賬面值合共港幣80.8百萬元之相關投資組合。基金亦擁有循環信貸安排港幣1,200百萬元，其中港幣493百萬元於相關年度結束時尚未提取。經考慮從營運產生的經常性收益、現有之現金狀況、可用的資金及與相關投資有關的流動資金風險，管理人認為陽光房地產基金擁有足夠之財務資源以應付其營運資金、分派支出及資本開支要求。

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

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，76歲，自2010年出任管理人之主席兼非執行董事。歐先生於2005年12月至2011年6月期間擔任恒基地產之執行董事及首席財務總監，自2011年7月起退任首席財務總監一職，調任為恒基地產之非執行董事；並於2012年12月調任為恒基地產之獨立非執行董事，直至2015年6月退任為止。歐先生自2018年12月起再度擔任恒基地產獨立非執行董事。歐先生現時亦為恒基兆業發展有限公司、美麗華酒店企業有限公司及九龍倉置業地產投資有限公司之獨立非執行董事，以及香港小輪(集團)有限公司之非執行董事，該等公司之股份均於聯交所主板上市。

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



吳兆基先生

行政總裁兼執行董事

吳先生，59歲，自2006年起出任為管理人之行政總裁兼執行董事及負責人員。彼在物業投資、企業融資、資產管理及投資研究等範疇擁有逾30年經驗。

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

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



郭炳濠先生
非執行董事

郭先生，70歲，自2006年起出任為管理人之非執行董事。彼亦自1993年12月起為恒基地產(於聯交所主板上市之公司)之執行董事。

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

郭先生於金融及業務管理方面累積逾30年經驗，包括自1987年起負責恒基地產集團旗下公司之企業投資、融資及財務管理，以及項目管理事務；當中包括集團重組、私有化計劃及企業收購等工作。



關啟昌先生
獨立非執行董事

關先生，73歲，自2006年起出任為管理人之獨立非執行董事。彼曾於美林證券集團任職，並出任其亞太區總裁。彼現為企業顧問公司——馬禮遜有限公司之董事總經理。彼亦為高德置地控股有限公司(一間國內之商業地產公司)之董事會主席。

關先生為永嘉集團控股有限公司、綠地香港控股有限公司、長江生命科技集團有限公司、港燈電力投資管理人有限公司(身份為港燈電力投資之受託人-經理)以及港燈電力投資有限公司之獨立非執行董事，上述均為聯交所主板上市之公司/信託。關先生曾擔任China Properties Group Limited(已於聯交所除牌)之非執行董事；以及北京能源國際控股有限公司之獨立非執行董事(一間於聯交所上市之公司)。

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，66歲，自2006年起出任為管理人之獨立非執行董事。彼現為香港大學經濟及工商管理學院首席講師及課程統籌主任。

謝博士在多方面均有著作，包括房地產金融及經濟、金融條例及資本市場及投資。彼為香港大學專業進修學院之董事及認可財務策劃師考試委員會之成員。謝博士亦為新界鄉議局之當然委員及太平紳士。

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

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



郭淳浩先生

獨立非執行董事

郭先生，59歲，自2016年起出任為管理人之獨立非執行董事。郭先生持有劍橋大學文學學士學位。彼自1989年晉身銀行界，於香港及亞洲之企業融資、投資銀行及商業銀行業務方面擁有逾30年經驗。郭先生在2015年10月從銀行業退休前，曾在多間國際金融機構(包括瑞信及渣打銀行)擔任要職。

郭先生為易鑫集團有限公司及順豐房託資產管理有限公司(順豐房地產投資信託基金之管理人)之獨立非執行董事，該等分別為於聯交所主板上市之公司/房地產投資信託基金。彼為香港董事學會之資深會員。



徐閔女士

獨立非執行董事

徐女士，56歲，於投資銀行及企業融資擁有近20年經驗，曾於多個機構擔任要職，其中包括2013年至2019年期間為海通國際資本有限公司之副行政總裁兼董事總經理。徐女士為華南城控股有限公司之獨立非執行董事，該公司為一間於聯交所主板上市之公司。徐女士現時擔任多項公職，包括強制性公積金計劃諮詢委員會委員、大學教育資助委員會委員及創科創投基金諮詢委員會委員。彼曾出任香港存款保障委員會委員及其投資委員會主席，以及數碼港顧問委員會、警察子女教育信託基金投資諮詢委員會成員和警察教育及福利信託基金投資諮詢委員會成員。

徐女士持有美國加州大學柏克萊分校工商管理學士學位，亦為美國會計師公會會員。



高級管理層

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



吳兆基先生

行政總裁兼執行董事及負責人員

吳先生，59歲，負責施行董事會所制訂之策略及目標，確保陽光房地產基金之運作乃按照已訂立的策略、政策及規例。此外，彼負責管理人之日常管理及業務運作。

其工作經驗詳載於第30頁「董事會」一節。

盧玉芳女士

首席財務總監及負責人員

盧女士，58歲，主要負責陽光房地產基金之整體財務管理，包括但不限於財務報告、稅務及現金流量管理、控制資本開支、對各項財務事宜及預算案之編製進行審閱並作出建議。彼亦為若干陽光房地產基金之特定用途公司之董事。

盧女士於財務管理及公司秘書方面擁有逾30年經驗。彼於加入管理人之前，亦曾在新加坡上市之傳媒公司擔任首席財務主管。

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

董事會及高級管理層

黃志明先生

資產管理總監及負責人員

黃先生，59歲，負責的眾多事項中，包括推動陽光房地產基金物業組合的營運表現，並向行政總裁及董事會就資產增值的策略提出方案及建議；及就陽光房地產基金市務策略與業務發展計劃的發展和實行作出指引。彼亦為若干陽光房地產基金之特定用途公司之董事。

黃先生於租賃及物業管理方面擁有逾30年的經驗。黃先生於2006年至2010年4月期間為物業管理人的首席租賃行政經理。在此之前，黃先生於2005年至2006年任職恒基地產為租務經理，而1990年至2005年期間曾任職於恒隆地產有限公司。

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

葉美鈴女士

投資及投資者關係總監及負責人員

葉女士，42歲，負責的眾多事項中，包括制訂及執行管理人為陽光房地產基金訂立的投資計劃、策略及政策，物色及評估與陽光房地產基金投資策略一致的潛在收購或出售機會。彼亦負責與陽光房地產基金之基金單位持有人、投資者及其他主要持份者溝通。

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

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

哈億逸先生

助理總監 — 人力資源及營運

哈先生，47歲，負責的眾多事項中，包括人力資源管理、採購及行政支援，確保資訊科技系統的最高效率與營運，及透過提供辦公室後勤服務，以支援管理人的核心管理職能。

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

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

馮詠恩女士

內部稽核師

馮女士，44歲，負責的眾多事項中，包括規劃及進行合規、營運監控及風險管理之審核，以及協助內部監控系統之設計及執行。

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

庾愷善女士

法規經理

庾女士，40歲，負責的眾多事項中，包括策劃及落實完善的內部監控系統，確保陽光房地產基金及管理人符合所有相關法例、規則及規例之要求。

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

鍾小樺女士

公司秘書

鍾女士，57歲，於2008年加入管理人，由2011年11月起出任為公司秘書。鍾女士於公司秘書方面擁有逾25年經驗，彼於加入管理人之前，為一間曾於聯交所主板上市公司之助理公司秘書。

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

李喬明先生

總經理

李先生，58歲，負責制定及執行物業管理人的業務計劃及策略與業務發展。李先生於香港地產界擁有逾30年之市場推廣、租務及物業管理經驗。彼於加入物業管理人之前，任職恒基地產租務部之租務經理。

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

潘洪德先生

副總經理 — 物業管理

潘先生，59歲，與總經理合作監督物業管理人的樓宇運作。

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

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

何菊芳女士

副總經理 — 租賃

何女士，55歲，協助總經理監察物業管理人的市場推廣及租賃管理等職能。

何女士於物業租務方面擁有逾25年經驗。彼於加入物業管理人之前，任職新鴻基地產代理有限公司之高級租務經理。

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

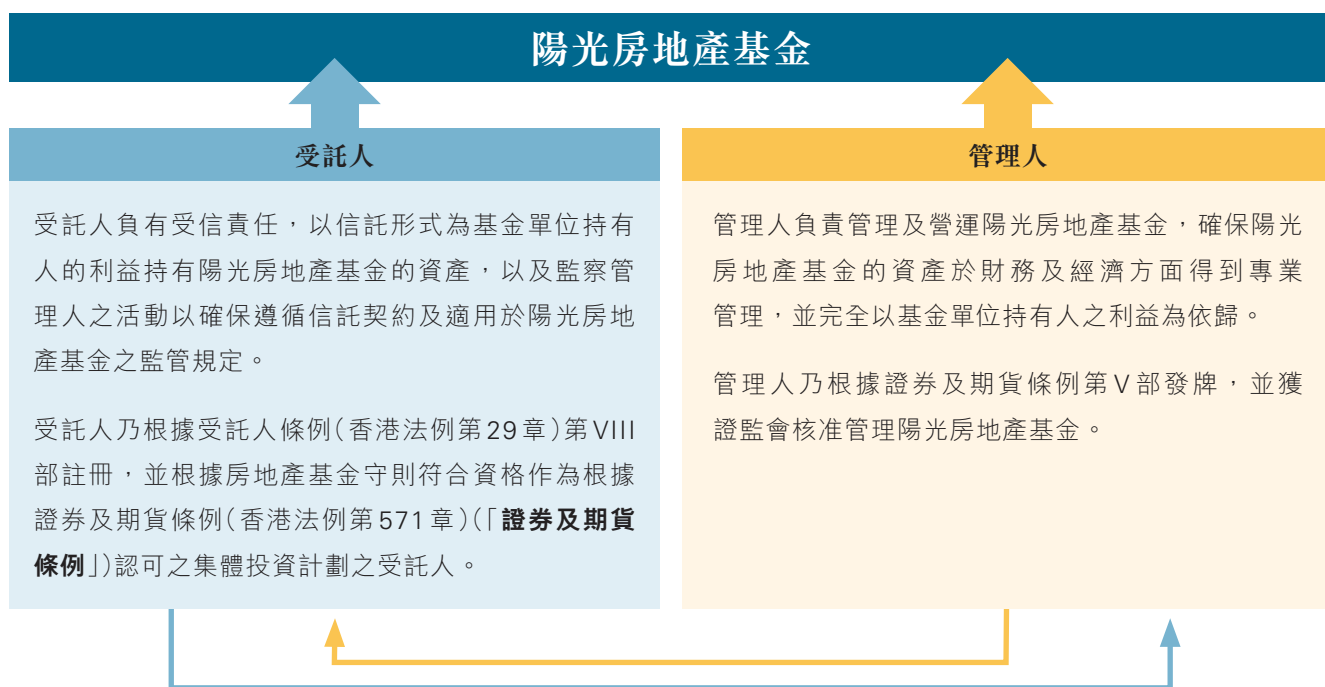
企業管治報告

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



監督及制衡

受託人及管理人



管理人之董事會

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



領導

- 董事會帶領陽光房地產基金規劃企業策略及方向，並監察管理人之日常管理及企業管治。
- 董事會之主席(「**主席**」)領導和確保董事會履行其職責，並及時就所有關鍵議題進行討論。董事會提倡公開的文化，促進管理人之董事(「**董事**」)作出有效貢獻及相互的良好溝通。
- 董事會與董事會的相關指定委員會監督管理人有關陽光房地產基金的企業管治政策，包括：
 - (i) 制定及檢討企業管治政策及常規；
 - (ii) 檢討及監察董事及高級管理層的培訓及持續專業發展；
 - (iii) 檢討及監察遵守法律及監管規定之政策及常規；
 - (iv) 檢討及確保遵守管理人之合規手冊(「**合規手冊**」)；及
 - (v) 檢討陽光房地產基金遵守上市規則附錄十四企業管治守則(「**企業管治守則**」)的情況及於企業管治報告內的披露。

企業管治報告

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

經董事會批核，陽光房地產基金的企業文化包含四大核心價值，分別為：

問責



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

關懷



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

創新



- 我們支持持續學習，激勵員工參與專業培訓，並與同事分享知識及經驗。
- 我們鼓勵並促進與持份者持續溝通，就我們的策略及業務提供新構想和建議。
- 我們鼓勵員工成為慎思明辨者，並構思創新理念以推動業務發展。

誠信

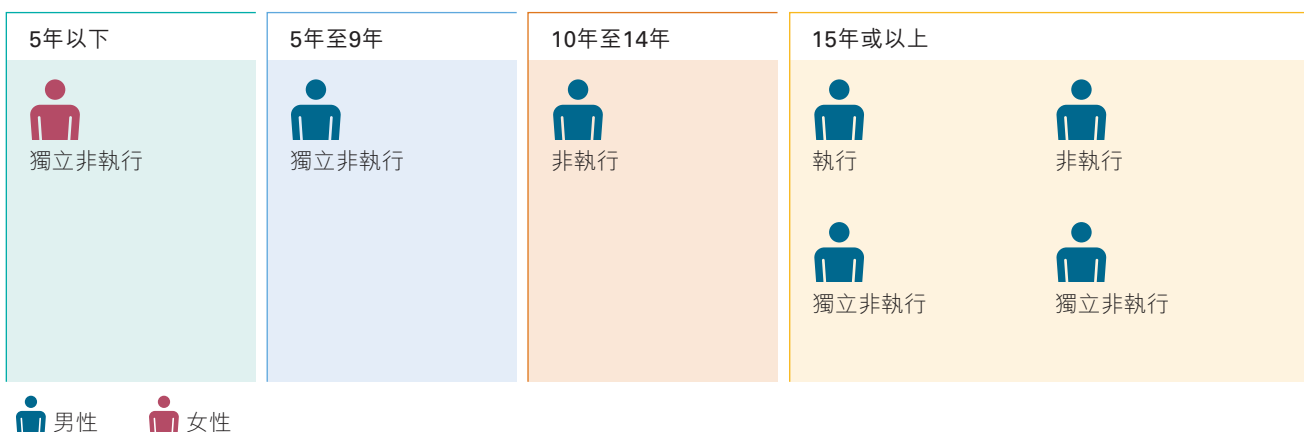


- 我們以合法、誠實、公平和具透明度的方式，以及堅定的專業操守及良好的商業道德經營我們的業務。
- 我們致力在工作場所灌輸良好的道德及倫理價值觀，對貪污、不當行為及瀆職絕不容忍。

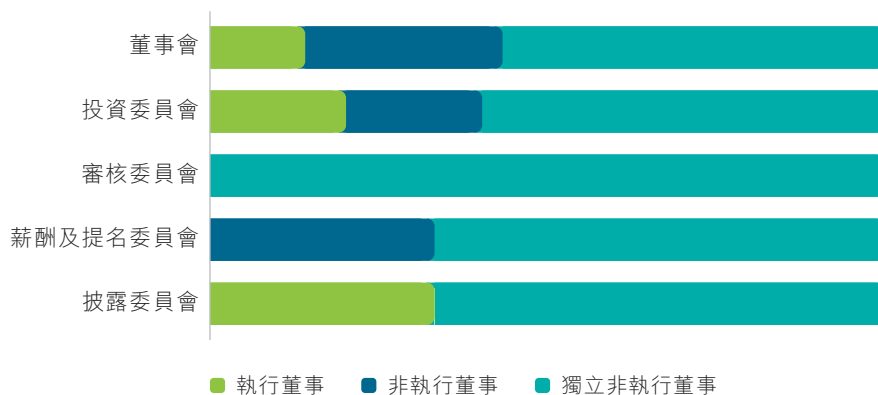
組成

- 董事會現時有七名董事，當中包括一位兼任行政總裁之執行董事（「**執行董事**」）、兩位非執行董事（「**非執行董事**」）（包括主席）及四位獨立非執行董事（「**獨立非執行董事**」）。有關董事的職銜、服務年資及性別之詳情，請參考以下圖表。

董事職銜及服務年資



董事及董事委員會的獨立性比重



平衡權力及職權

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

企業管治報告

董事會成員多元化

- 管理人之董事會成員多元化政策(「**董事會成員多元化政策**」)列明實現董事會多元化的方法。董事會候選人之甄選基於多項因素，包括但不限於年齡、文化及教育背景、性別、知識、服務年資及專業經驗或技能。最終決定將取決於候選人的才幹及其將為董事會帶來的貢獻。董事會之薪酬及提名委員會(「**薪酬及提名委員會**」)監察此政策的執行，並每年對政策作出檢討，及在適當的情況下，就董事會為配合陽光房地產基金的企業策略而作出的變動提出建議，並確保董事會保持平衡及多元化的狀況。
- 陽光房地產基金已遵守上市規則就其董事會實現性別多元化之規定。董事會亦十分重視技能多元化。下圖提供董事會成員之各項技能和經驗的簡覽：



董事之提名及委任

- 管理人之提名政策(「**提名政策**」)列出用作評核及甄選董事候選人之委任及重新委任的準則，包括但不限於(i)相關資歷及經驗；(ii)妥善、誠實及公平地履行職責的能力；(iii)聲譽、品格、可靠性及誠信；(iv)投入足夠時間予董事會的承諾；以及(v)候選人能為董事會帶來的潛在貢獻及其他特質。薪酬及提名委員會(如有需要)可委聘外部顧問以協助招聘程序，以及進行面試，然後向董事會作出建議。
- 2022年委任的獨立非執行董事及兩位非執行董事並沒有指定任期，而其他獨立非執行董事的現行任期則為三年。
- 所有董事須於每屆管理人的股東週年大會上退任，惟可根據管理人的公司章程具資格獲重選。連續服務超過九年之獨立非執行董事之再度委任須由基金單位持有人以獨立普通決議案批准。

授權

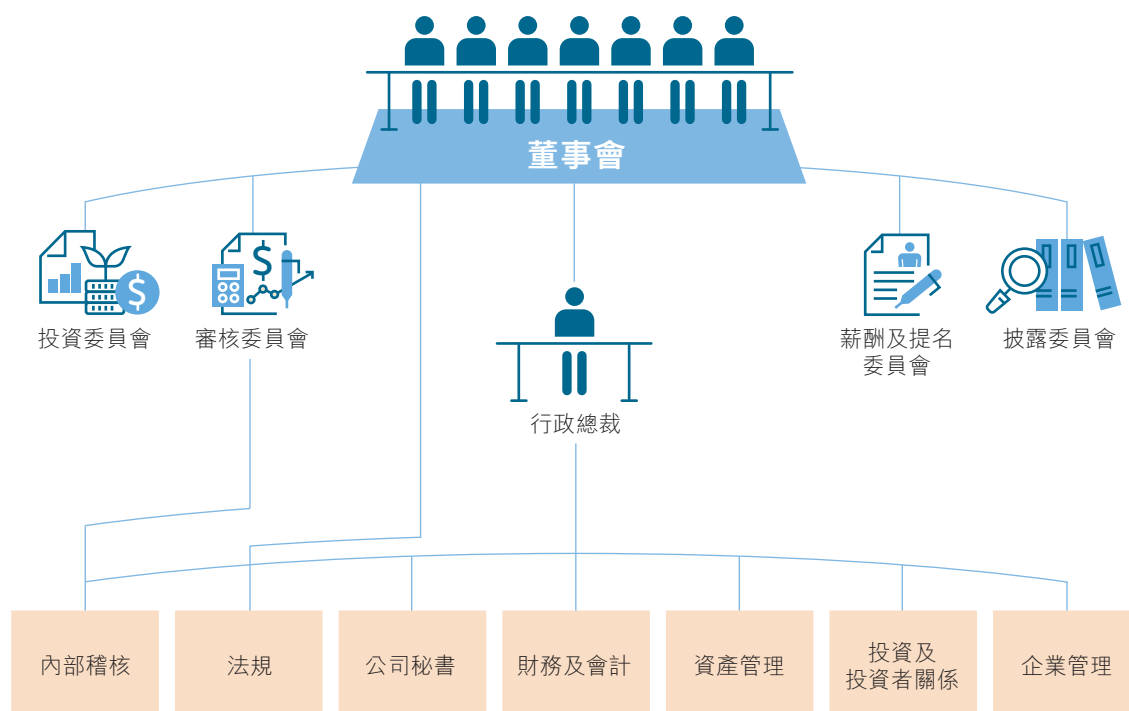
- 除載於合規手冊內之保留事項必須先經全體董事會考慮外，董事會已將管理人的日常管理職務授權予董事委員會（「**董事委員會**」）及管理團隊。

董事委員會

- 董事會已成立四個董事委員會（即投資委員會、審核委員會、薪酬及提名委員會及披露委員會）。各董事委員會均有清晰的職權範圍，以協助董事會監督陽光房地產基金及管理人的特定事項及職能，並向董事會匯報彼等的結論、決定及建議。

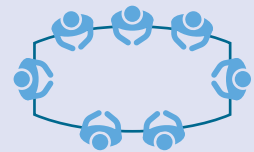
管理

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



貢獻

- 董事會於每個財政年度舉行至少四次會議，約每季度召開一次。
- 會議之書面通告於定期董事會會議舉行前至少14日提供予各董事。董事會之批准乃透過於董事會會議上以大多數票通過的投票表決，或於所有董事簽署之書面決議案而取得。
- 主席可於任何兩名董事或公司秘書的書面要求下召開董事會。
- 鼓勵董事會成員積極參與董事會事務，就需要作出決定的事項上提供獨立及專業的意見，並以符合陽光房地產基金及基金單位持有人的最佳利益為依歸。
- 鼓勵董事會成員向董事會及高級管理層提出觀點及意見。已制定一項確保董事會取得獨立觀點機制之政策，以確保董事會取得獨立觀點及意見，其中包括獨立非執行董事之獨立評估以及主席與獨立非執行董事的年度會議。
- 董事會及董事委員會之主要職責及於相關年度履行之主要工作如下：



董事會

職責：

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

履行之工作：

- 批准陽光房地產基金之財務業績、分派、營運方案及預算以及資本開支建議
- 考慮潛在物業收購機會及出售建議，並酌情批准投資及出售之授權
- 考慮及批准收購西九匯
- 考慮及批准陽光房地產基金之信貸安排
- 檢視及批准修訂陽光房地產基金有關相關投資之指引
- 檢視環境、社會及管治委員會之工作，並批准陽光房地產基金之環境、社會及管治報告，以及與環境、社會及管治相關之策略及政策
- 為指定之高級管理人員設立陽光房地產基金於環境、社會及管治方面的具體績效指標
- 批准聘任陽光房地產基金之環境、社會及管治顧問
- 批准採納多項新企業政策及指引以及更新
- 檢視影響陽光房地產基金之風險環境及因素，包括相應之緩解措施、風險系數及風險偏好內風險指標描述之變更，以及風險熱力圖範本之修改
- 檢視陽光房地產基金之投資者關係活動
- 檢視陽光房地產基金之內部監控系統
- 批准委任新內部稽核師及指派彼為負責營運監控與檢討之核心職能主管
- 批准指派處理投訴之核心職能主管



投資委員會

職責：

- 監督陽光房地產基金之投資及財務事宜
- 審閱投資策略及建議，以及有關投資及財務事宜之內部監控
- 檢視與投資及財務相關的風險之緩解措施
- 制訂財資管理及資本管理政策

履行之工作：

- 審閱及考慮陽光房地產基金之財務業績、營運數據、營運方案及預算，並就分派、預算以及資本開支建議，作出建議供董事會審批
- 評估潛在物業收購機會、審視出售建議，並酌情向董事會作出建議
- 審視陽光房地產基金之投資策略
- 檢討及評估陽光房地產基金之投資及財務相關的風險



審核委員會

職責：

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

履行之工作：

- 審閱內部審核報告及內部審核功能的成效
- 審閱陽光房地產基金之中期及年度業績
- 考慮並向董事會建議重新委任外聘核數師以及其審核費用
- 評估陽光房地產基金之風險環境及考慮相應的緩解措施
- 檢視並就風險管理政策和防欺詐政策之修訂，以及將違規舉報政策易名為舉報政策，作出建議供董事會審批
- 檢視及考慮風險管理及內部監控系統之成效
- 檢視並就應變計劃之修訂作出建議供董事會審批
- 審視陽光房地產基金進行之關連人士交易，以確保符合房地產基金守則、上市規則及證監會授出之豁免的規定
- 檢討會計、財務匯報及內部審核職能方面的資源、員工資歷及經驗，以及員工所接受培訓課程及有關預算的足夠性



薪酬及提名委員會

職責：

- 監督及制訂管理人之整體人力資源策略及政策，包括董事及高級管理層之繼任安排、薪酬及聘任之條款和條件
- 檢討董事會及董事委員會之架構、規模和組成
- 評核董事會及董事委員會之表現，以及檢討獨立非執行董事之獨立性資格

履行之工作：

- 檢討董事會架構及其多元化，以及評核董事會、董事委員會及其成員之表現
- 考慮並就修訂董事會多元化政策及提名政策，以及採納確保董事會取得獨立觀點機制之新政策作出建議供董事會審批
- 審閱及評估整體員工之表現
- 檢視及審批員工福利政策
- 考慮及批准薪酬及花紅建議(包括執行董事及高級管理人員之薪酬待遇)



披露委員會

職責：

- 審閱發佈予基金單位持有人之公司通訊所披露與陽光房地產基金之資訊相關的事宜
- 確保遵守適用之法例規定以及向公眾和監管機構披露的資訊之準確性及完整性
- 檢視陽光房地產基金於環境、社會及管治方面的表現之相關事宜

履行之工作：

- 審閱陽光房地產基金之公佈、新聞稿、報章文稿、中期報告及年報，以及其他發佈予基金單位持有人或投資者之公司通訊
- 審閱向相關監管機構作出之公開申報
- 檢視規則及規例之修訂對陽光房地產基金及其特定用途公司之影響
- 審閱陽光房地產基金有關環境、社會及管治之相關事宜(包括環境、社會及管治委員會所履行之工作以及陽光房地產基金之環境、社會及管治報告)，並向董事會作出建議
- 檢討與環境、社會及管治表現和匯報相關的資源、員工資歷及經驗，以及員工所接受培訓課程及有關預算的足夠性
- 考慮並就修訂氣候變化政策，以及採納新增的環境政策及能源管理政策作出建議供董事會審批

評核

- 董事會之表現及成效乃透過薪酬及提名委員會之協助以及聘用外部顧問(如適用)定期作出檢討。
- 所有董事須參與持續專業培訓以發展並更新彼等的知識和技能，確保彼等對董事會作出的貢獻仍具知情和相關性。董事會及董事委員會之成員以及各董事於相關年度參與會議及持續培訓及專業發展活動之記錄如下：

董事(職銜)	會議類別	與會/符合與會資格之會議次數					培訓及專業發展活動
	董事會	投資委員會	審核委員會	薪酬及提名委員會	披露委員會	基金單位持有人週年大會	
歐肇基先生(主席兼非執行董事)	5/5	4/4		2/2		1/1	√
吳兆基先生(行政總裁兼執行董事)	5/5	4/4			2/2	1/1	√
郭炳濠先生(非執行董事)	5/5					1/1	√
關啟昌先生(獨立非執行董事)	5/5		4/4	2/2	2/2	1/1	√
謝國生博士(獨立非執行董事)	5/5	4/4	4/4		2/2	1/1	√
郭淳浩先生(獨立非執行董事)	5/5	4/4	4/4	2/2		1/1	√
徐閔女士(獨立非執行董事)	5/5	4/4	4/4			1/1	√

■ 主席/董事委員會主席/基金單位持有人大會主席

■ 不適用

風險管理

背景

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

陽光房地產基金之風險管理架構乃為達致以下價值定位而建立：

- 樹立風險意識文化，以在作出策略及營運的決定時，會自覺地權衡相關風險，以達致策略及營運目標。
- 保持一個健全的企業管治架構，當中所有主要風險均被識別、評估及考慮，同時確保在陽光房地產基金之整體目標及目的下，該等風險得以管理至可接受的水平。
- 透過定期之流程檢討以改善營運管控及效率。
- 保障陽光房地產基金及管理人之資產、聲譽及價值。
- 識別主要風險指標，就新出現的風險及/或上升中的風險水平作出預警訊號，兩者中任何一項均或會阻礙陽光房地產基金實現其戰略目標及目的。

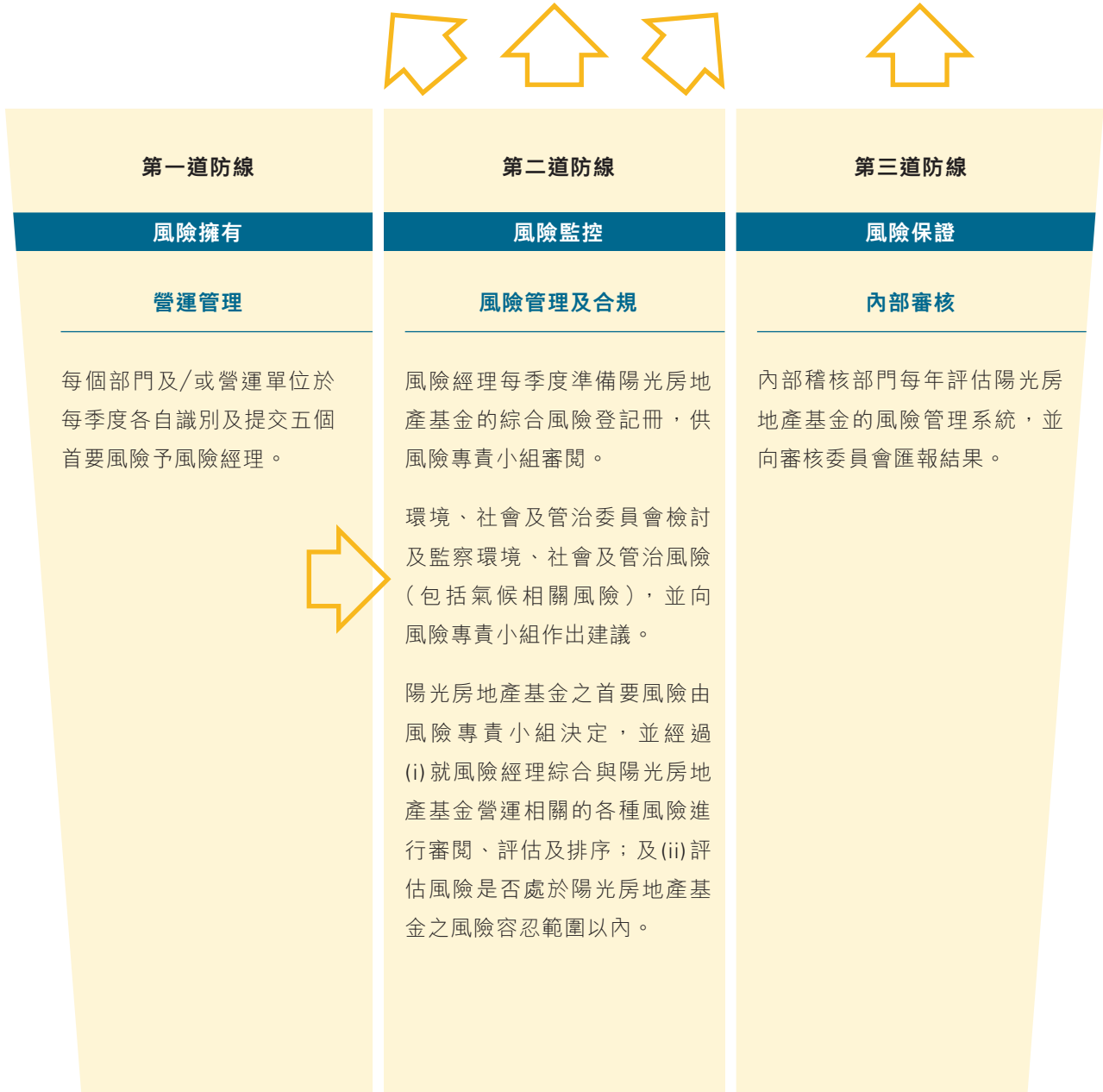
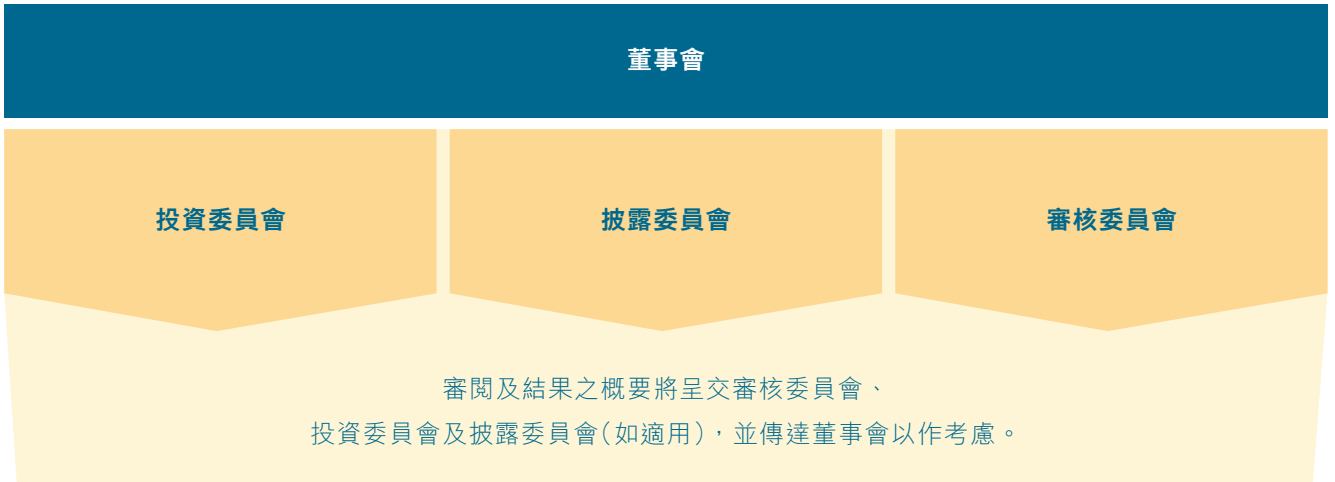
方法及責任

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

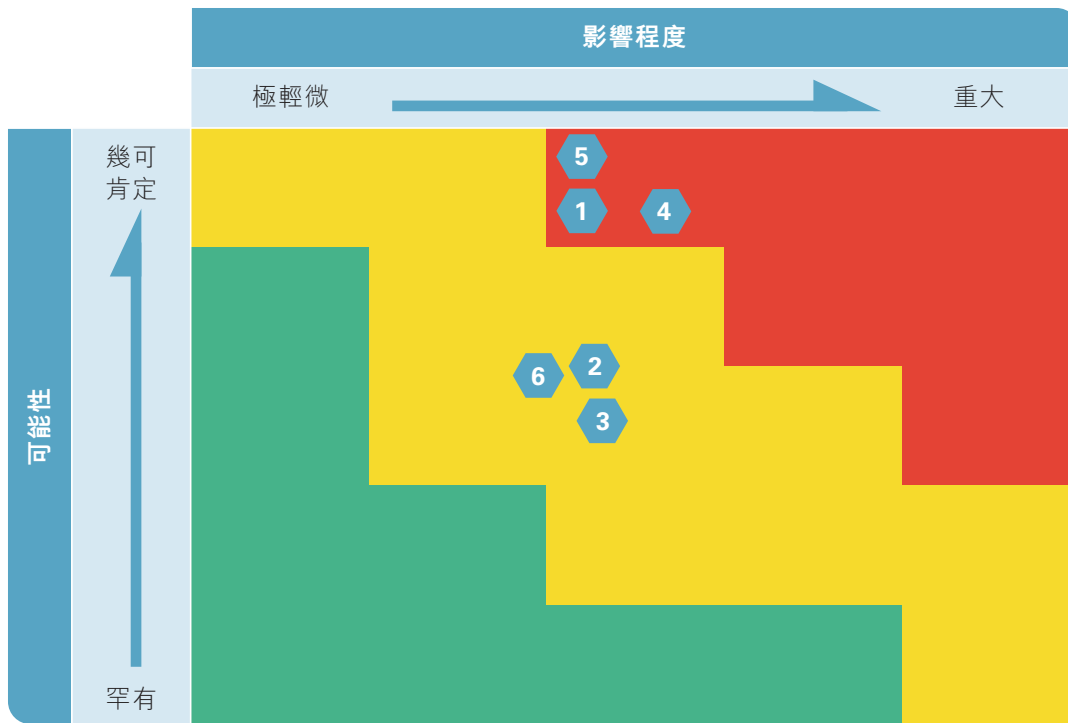
陽光房地產基金之風險管理架構可參考第47頁所概述及描繪之「三道防線」框架。

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

風險管治架構及過程



於2023年6月30日之風險熱力圖



於相關年度，就畢馬威會計師事務所之諮詢建議、風險專責小組的討論以及按董事會之批准，管理人已更新風險熱力圖範本，以進一步加強風險管理架構的穩健性。

以上之風險熱力圖按照可能性及影響程度展示陽光房地產基金於2023年6月30日之首要風險。董事會已審閱並認同陽光房地產基金的風險容忍範圍及風險偏好之陳述。

風險專責小組於2023年6月30日識別了陽光房地產基金的策略風險清單，包括但不限於有關全球通脹和利率上升的宏觀經濟風險、以及就監管機構加強匯報責任、持份者對環境、社會及管治和氣候相關事宜的期望提升所帶來的可持續發展風險，並評估了它們對陽光房地產

基金的影響及相應的緩解措施。在確定陽光房地產基金的首要風險時，已對該等策略風險作出考慮。

於相關年度，風險專責小組已檢視氣候相關風險的關聯性及重大性，由於氣候相關風險被評估為於陽光房地產基金可接受的風險容忍範圍內，它們被視為與陽光房地產基金有關聯但不重大。

基於風險專責小組之建議，董事會已批准陽光房地產基金於2023年6月30日之首要風險，詳述於第49頁。與此同時，管理人已制定強化的監控及程序以緩解此等新增及經修訂的風險。

陽光房地產基金於2023年6月30日之首要風險之概述

風險編號	描述	性質	主要監控
1 已修定	香港甲級寫字樓市場的高空置率及租金壓力	財務 及 營運	<ul style="list-style-type: none"> 於有需要時向租戶提供更具彈性的租賃條款及向租賃代理提供更具競爭力的佣金 監察開支及採用合適的成本減省措施 及早與現有及潛在租戶展開商討 優化業主提供的設施並引入更多房地產科技措施以吸引潛在租客
2	網絡安全及其他資訊科技風險	營運	<ul style="list-style-type: none"> 實行防護措施，包括安裝防病毒軟件及防火牆 設立系統備份機制以作數據復原 為員工提供恆常培訓及定期進行網路釣魚測試 備有有效的資訊科技災難復原計劃，並定期檢討
3	物業組合樓齡老化導致未能預計的設施故障、保險費用大幅上升及難以追求綠色目標	營運	<ul style="list-style-type: none"> 為物業設施進行定期檢查及預防性維修 投放更多資源於老化物業以減少設施故障率及損壞事件的次數 探討使用建築科技作為更有效率和效益的物業管理
4 已修定	利率上升或會對每基金單位分派造成負面影響	財務	<ul style="list-style-type: none"> 對利率波動進行敏感性分析 提前與銀行溝通並取得備用信貸安排，以應付資金需求 維持適當的借貸對沖水平
5 新	由於供應鏈持續中斷、勞動力短缺和最低工資調整，導致物業營運成本急升	營運	<ul style="list-style-type: none"> 實施節能措施及探討使用更多新科技 定期檢討人力和外判服務合約 採取中央/大量採購安排以節省成本
6 新	挽留和招聘員工的挑戰	人力資源 及 營運	<ul style="list-style-type: none"> 培養員工歸屬感 確保具有競爭力的員工薪酬和福利 保持妥善記錄的工作流程，並確保制定後備安排

企業管治報告

內部監控

內部監控架構

審核委員會協助董事會監督陽光房地產基金之風險管理及內部監控系統的成效。內部稽核部門進行獨立審閱，以確保營運程序與內部監控之充足性、有效性及效率。內部稽核部門按照審核委員會批准之三年策略性審核計劃就財務、營運及合規方面進行恆常與特別審閱，作出欺詐調查及程序效率檢討。

涵蓋主要審閱結果、改善建議及實行狀況的摘要報告按季度呈交予審核委員會。

內部監控系統

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

監控環境	<ul style="list-style-type: none">• 已建立一個清晰的組織架構，界定明確的職責和授權的權限，有助於職責分工及監控。• 已採納行為守則、防止欺詐政策及舉報政策，以強化員工於營運各方面之道德標準與誠信，並已建立舉報不道德行為的機制。
風險評估	<ul style="list-style-type: none">• 已制定風險管理架構以識別、評估及管理可能對達致業務目標有所影響的各類風險。詳情請參閱第46頁至49頁之「風險管理」。• 已建立欺詐風險登記冊以識別特定的欺詐計劃及風險，同時評估其重要性及相關監控措施以便持續監察。• 環境、社會及管治風險已納入現時的風險管理架構，並由風險負責人、環境、社會及管治委員會、風險專責小組以及披露委員會定期監察。
監控工作	<ul style="list-style-type: none">• 已建立一系列主要政策與程序以確保相關的管理指令及風險應對措施(包括核實和批准、審閱及保障資產)得以執行。
資訊與溝通	<ul style="list-style-type: none">• 已訂立程序及系統以收集及報告與營運、財務及合規相關之資料，從而令機構內部以及與外部持份者保持有效溝通。• 已採納內幕消息政策以確保內幕消息按適用之法例及規例，平等及時地處理及向公眾發佈。已就保護及處理內幕消息制訂程序。禁止董事及管理人之員工(i)在未獲授權之情況下披露機密資料，或(ii)利用該等資料謀取個人利益或可能與公眾及/或陽光房地產基金構成利益衝突。
監察工作	<ul style="list-style-type: none">• 內部稽核部門定期檢視主要風險領域，以核實該等監控是否存在並運作良好，及確保遵守內部政策及監管規定。就內部監控不足之情況及時與負責部門溝通，以採取修正行動。

風險管理及內部監控系統之年度檢討結果

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

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

利益衝突及業務競爭

管理人及物業管理人皆為恒基地產之間接全資附屬公司。管理人之兩位非執行董事(包括主席)皆為恒基地產及其若干附屬公司、聯繫人及/或關連公司之董事，該等公司從事或可能從事(其中包括)於香港及以外地區之零售、寫字樓及其他物業之發展、投資及管理。

因此，管理人或會於收購及出售投資時，或於陽光房地產基金及恒基地產的相關交易中，與恒基地產構成利益衝突。管理人及物業管理人亦或會在物色及爭取潛在租戶時，與恒基地產產生利益衝突。

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

1. 管理人不會管理陽光房地產基金以外之任何其他房地產投資信託基金，亦不會管理陽光房地產基金所擁有以外之任何其他房地產資產；
2. 管理人具備獨立於其股東而運作之職能部門及系統；
3. 管理人已建立內部監控系統，以確保陽光房地產基金之關連人士交易受到監察及按符合房地產基金守則、上市規則及證監會授予之豁免進行；
4. 管理人備有利益衝突政策，確保公平及良好的企業管治，致使員工的任何實際、潛在或認知的利益衝突情況得以匯報和監察；
5. 有潛在利益衝突之董事須向董事會披露其利益，並就有關事宜放棄投票，以及不得計入該決議案之法定人數內；及
6. 存置一份董事擔任其他董事及高級職位之登記冊，並不時更新。

管理人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依歸，繼續履行對陽光房地產基金之職責。

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

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。為使管理人能夠更好地了解基金單位持有人及其他持份者的意見，管理人已制定基金單位持有人溝通政策，提供有關如何向基金單位持有人及投資界傳達信息以及基金單位持有人如何透過各種已確立的渠道向管理人提出垂詢的指引。管理人設有投資者關係團隊，並透過多項互動方式與投資者及分析員聯繫及保持對話。投資者之回應及意見會定期向董事會匯報。管理人相信從投資界所取得之回應及意見對擬定陽光房地產基金之未來策略性方向尤為重要。

與投資者的聯繫透過以下不同方式進行：

溝通途徑



會議及
電話會議



業績後及
非交易路演



公佈及
新聞稿



物業參觀

此外，投資者及基金單位持有人可以電郵或郵遞方式聯絡並向管理人垂詢。有關管理人之聯絡詳情，請參閱第143頁之「公司資料」。

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

基金單位持有人大會

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

於相關年度，陽光房地產基金之基金單位持有人週年大會於2022年11月10日舉行，有關向管理人授出一般授權以代表陽光房地產基金於市場上回購基金單位之普通決議案已於大會上獲得通過。

基金單位持有人之權利

根據信託契約，各大會通告須於有關大會召開至少10個營業日前送交基金單位持有人，倘擬於該大會上提呈審議特別決議案，則須至少21日前發出通告予基金單位持有人；而就基金單位持有人週年大會而言，須於至少20個營業日前發出通告予基金單位持有人。會議通告內將列明大會之地點、日期和時間、(如為混合會議)透過電子設備出席及參與之詳情，以及將於會上提呈之任何決議案之詳情。

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

根據信託契約，不少於兩名基金單位持有人(登記為合共持有不少於10%當時之已發行之基金單位)可以書面要求管理人召開基金單位持有人大會。基金單位持有人如欲向管理人提出任何該等要求，管理人的聯絡詳情可參閱第143頁之「公司資料」。受託人或管理人可隨時召開基金單位持有人大會。

須由基金單位持有人以特別決議案決定之事項

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

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

企業管治報告

透明度

年報及中期報告

陽光房地產基金的財務報表乃根據香港公認會計準則編製。根據房地產基金守則，陽光房地產基金之年報及財務報表須於每個財政年度結束後四個月內刊發及分派予基金單位持有人，而中期報告則須於相關期間結束後三個月內刊發及分派予基金單位持有人。

業績公佈及其他資訊

根據房地產基金守則之規定，陽光房地產基金每半年發佈業績公佈。

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

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

物業收購

於2023年1月11日，陽光房地產基金(透過一間全資擁有及控制之特定用途公司)訂立一項買賣協議以收購一間公司，該公司間接持有位於九龍大角咀之西九匯。收購已於2023年4月13日完成。經計入成交調整以及成交後調整，收購代價約為港幣737.3百萬元。詳情請參閱陽光房地產基金日期為2023年1月11日、2023年4月13日及2023年6月15日之公佈。

分派權利及暫停辦理基金單位持有人過戶登記手續

末期分派之除淨日期及記錄日期分別為2023年9月21日(星期四)及2023年9月27日(星期三)。基金單位的過戶登記將於2023年9月25日(星期一)至2023年9月27日(星期三)(包括首尾兩天)暫停，期間將不會辦理基金單位過戶登記手續。為符合收取末期分派的資格，所有過戶文件連同相關基金單位證書須於2023年9月22日(星期五)下午4時30分前送抵陽光房地產基金之基金單位過戶處——卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以辦理過戶登記手續。末期分派之款項將於2023年10月10日(星期二)支付予基金單位持有人。

有關陽光房地產基金之主要日期，請參閱本年報第142頁之「財務日誌」。

分派政策

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

僱員

陽光房地產基金由管理人管理，其本身並無僱用任何員工。

員工多元化

管理人致力於員工架構達到性別多元化。於2023年6月30日，管理人及物業管理人之全體員工中，57%為男性及43%為女性。

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

其他法規及披露事宜

遵守合規手冊及企業管治守則

管理人已採納一套載有規管陽光房地產基金的管理及營運之主要流程、內部監控及系統、企業管治政策和其他政策及程序的合規手冊。

於相關年度，管理人已於重大方面遵守合規手冊內之條文。此外，管理人及陽光房地產基金已在適用範圍內應用企業管治守則的原則及遵守其守則條文。

遵守買賣守則

管理人已採納一項守則以監管董事進行陽光房地產基金之證券買賣（「買賣守則」），其條款不遜於上市規則附錄十之規定。買賣守則適用於管理人、其董事、高級行政人員、高級人員和僱員及陽光房地產基金的特定用途公司之董事。上市規則的若干限制及須作出通知之規定經修改後採納於買賣守則，應用於管理人代表陽光房地產基金作出之基金單位回購。

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

董事資料之變更

自刊發最近期中期報告之後，管理人獲悉以下董事資料之變更：

1. China Properties Group Limited（一間曾於聯交所上市以及關啟昌先生曾擔任非執行董事之公司）於2023年5月31日被香港高等法院頒令清盤（進一步詳情請參考陽光房地產基金日期為2023年6月7日之公佈）。該公司的股份已於2023年8月4日於聯交所除牌；及

2. 徐閔女士不再擔任(i)數碼港顧問委員會之成員，於2023年2月生效；及(ii)香港存款保障委員會委員及其投資委員會主席，以及警察子女教育信託基金投資諮詢委員會成員和警察教育及福利信託基金投資諮詢委員會成員，均於2023年6月30日生效。

徐女士獲委任為(i)創科創投基金諮詢委員會委員，於2023年6月16日生效；及(ii)香港中醫藥管理委員會成員，於2023年9月13日生效。

除上文所披露者外，管理人並無獲悉任何董事資料之變更。

獨立性之確認

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

回購、出售或贖回基金單位

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購入、出售或贖回基金單位。

企業管治報告

相關投資

於2023年6月30日，陽光房地產基金之相關投資(定義見房地產基金守則第7.2B條)的全面投資組合載列如下：

金融工具 ¹ 及發行機構	主要上市	貨幣	總成本 (港幣千元)	按市價計值 (港幣千元)	佔陽光房地產 基金資產總值 之百分率 ^{2,3}	信貸評級
CATHAY 4 7/8 08/17/26 Cathay Pacific MTN Financing (HK) Limited	聯交所	美元	11,672	11,400	0.06	不適用
COGARD 5.4 05/27/25 碧桂園控股有限公司	新加坡交易所	美元	14,452	5,006	0.03	不適用
COGARD 3 1/8 10/22/25 碧桂園控股有限公司	新加坡交易所	美元	10,115	3,211	0.02	穆迪 Ba3 ⁴
GEE LZ 3 03/05/25 Geely Finance (Hong Kong) Limited	新加坡交易所	美元	15,373	14,885	0.08	標準普爾BBB-
PANVA 4 04/26/27 港華燃氣(融資) 有限公司	聯交所	美元	4,623	4,441	0.02	標準普爾BBB+ 穆迪Baa1
PCPDC 5 1/8 06/18/26 PCPD Capital Limited	新加坡交易所	美元	11,639	9,404	0.05	不適用
ZHONAN 3 1/8 07/16/25 眾安在綫財產保險股份 有限公司	聯交所	美元	28,743	25,664	0.13	穆迪Baa2
總計			96,617⁵	74,011	0.39	

於2023年6月30日，相關投資之按市價計值連同陽光房地產基金之其他附屬投資之合併價值，佔陽光房地產基金之資產總值約3.7%。

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

附註：

- 全部金融工具均為債券及其描述均源自彭博。
- 所得出之百分率乃將投資於2023年6月30日的按市價計值與陽光房地產基金資產總值作比較。
- 資產總值指已就宣佈之末期分派作出調整之總資產。總資產及末期分派分別載列於第94頁及第97頁。
- 自2023年8月31日起，穆迪將該金融工具之評級下調至C。
- 截至2023年6月30日止財政年度，已就債務證券作出累計信貸虧損撥備港幣16.2百萬元。

進一步發行基金單位

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

於相關年度，於2022年10月及2023年4月發行予管理人合共13,323,086個新基金單位作為支付部分管理人費用。以基金單位作為支付管理人費用乃載於信託契約中，且根據證監會授出之豁免毋須事先取得基金單位持有人之特定批准。根據該豁免，發行予管理人作為支付每一財政年度之全部或部分管理人費用之基金單位數目，將被計入根據房地產基金守則第12.2條管理人毋須取得基金單位持有人批准而可於每一財政年度發行的基金單位(即前一個財政年度結束當日已發行基金單位之20%)之部分。

除上文所述外，於相關年度概無發行任何其他新基金單位。

基金單位持有人統計

根據陽光房地產基金之基金單位持有人登記冊，於2023年6月30日，已登記基金單位持有人按類別劃分的分析如下：

所持基金單位數目範圍	登記基金單位持有人數目	所持基金單位總數	所持基金單位百分率 ^{附註}
1 – 10,000	2,310	3,676,870	0.22
10,001 – 100,000	275	10,314,410	0.61
100,001 – 1,000,000	59	17,329,592	1.02
1,000,001或以上	10	1,663,714,285	98.15

於2023年6月30日，香港中央結算(代理人)有限公司(大多數基金單位持有人通過該公司持有其基金單位)仍是單一最大的已登記基金單位持有人，持有1,306,969,672個基金單位(佔已發行基金單位約77.1%^{附註})。

附註：百分率乃按於2023年6月30日已發行之1,695,035,157個基金單位總數計算。

除於本年報「權益披露」部分所披露者外，於2023年6月30日並無其他高級管理層之成員持有基金單位。

公眾持有基金單位數量

根據公開資料及就管理人所知，陽光房地產基金於本年報日期之已發行基金單位中有47.0%屬公眾持有，並符合上市規則就公眾持有基金單位數量之25%最低要求。

年報之審閱

本年報已由審核委員會及披露委員會按照彼等職權範圍進行審閱。

董事確認其編製陽光房地產基金及其附屬公司於相關年度綜合財務報表之責任。

核數師酬金

於相關年度，應付予核數師之審核和審核相關服務費為港幣2,148,000元。應付予核數師作為審閱陽光房地產基金中期財務報表之非審核服務費為港幣512,000元。

宣傳開支

根據證監會於2009年4月27日就嚴格遵守房地產基金守則第9.13(b)條授予之豁免，容許自陽光房地產基金存置資產支付若干廣告或宣傳活動之開支。於2012年4月30日再獲證監會豁免，將該等開支的範圍擴大至包括陽光房地產基金進行之任何集資活動、其擁有之任何資產或以其他形式與其有關而產生之費用、成本及開支，所有上述開支統稱為「宣傳開支」。

相關年度之宣傳開支為港幣725,000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。

企業管治報告

相關年度之五大地產代理及承包商

地產代理及承包商 ¹	服務性質	佣金及合約價值 ² (港幣千元)	佔總佣金及 合約價值之 百分率
恒基陽光物業管理有限公司 ³	物業管理、租賃及市場推廣之服務	44,696	34.8
建業營造有限公司	裝修工程、維修及保養	10,745	8.4
恒益物業管理有限公司 ³	樓宇管理及許可使用費	10,157	7.9
毅力清潔服務有限公司	清潔服務	5,213	4.1
嘉捷香港有限公司	保安服務	4,510	3.5
總計		75,321	58.7

附註：

1. 於相關年度支付予所有地產代理及承包商之佣金及合約價值分別為港幣11.6百萬元及港幣116.6百萬元，其中五大地產代理及五大承包商分別佔港幣10.3百萬元及港幣65.8百萬元。
2. 佣金及合約價值包括提供具資本性之項目或服務。
3. 恒基地產之全資附屬公司，而恒基地產於陽光房地產基金之已發行基金單位總數擁有5%以上的權益。

關連人士交易

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

與恒基地產相關集團之關連人士交易

恒基地產及其附屬公司(「**恒基地產集團**」)持有陽光房地產基金已發行之基金單位合共約20.0%，管理人為恒基地產之間接全資附屬公司。因此，恒基地產及其附屬公司及聯繫人(具房地產基金守則賦予該詞彙之涵義)(「**恒基地產相關集團**」，為免生疑問，不包括陽光房地產基金集團(如下文所定義))乃陽光房地產基金之關連人士。據此，陽光房地產基金、由陽光房地產基金擁有及控制之特定用途公司(「**陽光房地產基金集團**」)與恒基地產相關集團之成員公司所進行之交易構成陽光房地產基金之關連人士交易。

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

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

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

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

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

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

關連人士交易

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

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

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

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

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

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

附註：

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

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

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

關連人士交易

於相關年度按照前述所列協議衍生之交易之陽光房地產基金之收入與開支概述如下：

協議	於相關年度之 收入/(開支) (港幣千元)	相關年度之 年度上限 (港幣千元)
總租賃協議	10,474	20,631
共同合作泊車協議	2,640	4,100
續訂物業管理協議	(44,695)	(68,710)
總服務協議	(695)	(7,590)
關連公契	(13,982)	(18,960)

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

與受託人關連人士之關連人士交易

以下載述所有陽光房地產基金與受託人及與受託人相關之陽光房地產基金之關連人士(包括但不限於滙豐集團¹) (統稱為「受託人關連人士」)於相關年度之關連人士交易：

關連人士名稱	關連人士交易之性質	相關年度之 收入/(開支) (港幣千元)	於2023年6月30日 已收之租賃及其他 按金/(已付按金) (港幣千元)
租賃交易：			
香港上海滙豐銀行有限公司 (「滙豐」)	租賃 ²	10,392	2,779
滙豐	許可使用 ³	336	84
恒生銀行有限公司(「恒生」)	租賃 ⁴	8,402	2,100
一般銀行及金融服務⁵：			
滙豐	銀行存款之已收/應收利息收入及利率掉期之淨利息收入	11,809	不適用
滙豐	銀行借款之利息支出及抵押受託人費用及其他銀行手續費	(18,418)	不適用
恒生	銀行借款之利息支出及債務建立費用及其他銀行手續費	(5,915)	不適用
恒生	銀行存款之已收/應收利息收入	1,071	不適用
易辦事(香港)有限公司	服務費	(70)	(2)
於相關年度，與滙豐訂立兩項總名義金額為港幣200百萬元之利率掉期。			
企業融資交易⁶：			
滙豐	銀行借款之利息支出及債務建立費用	(5,951)	不適用

附註：

- 滙豐集團指滙豐及其附屬公司，及除非在此另有指明外，不包括受託人及其專有附屬公司(即受託人之附屬公司，但不包括其作為陽光房地產基金受託人之身份所成立之該等附屬公司)。
- 有關上水中心1024-31號舖位之租約，建築面積為5,390平方呎，由2020年11月4日起至2022年11月3日止，已續期至2024年11月3日。此外，有關上水中心1032-33號舖位之租約，建築面積為1,171平方呎，由2020年8月15日起至2022年11月3日止，已續期至2024年11月3日。
- 有關分別於上水中心(i)一樓外牆廣告牌66-81號以及(ii)一樓外牆廣告牌82-93號之許可使用。
- 有關新都城一期211號舖位之租約，建築面積為7,628平方呎，由2021年2月17日起至2024年2月16日止。
- 一般而言，「一般銀行及金融服務」包括銀行存款及從而賺取之利息、貸款融資及利率掉期(包括就此支付之利息及費用)以及其他銀行或金融服務。
- 有關一項日期為2023年3月17日之貸款協議，滙豐授予港幣500百萬元定期貸款融資(用作收購西九匯)所支付之利息支出及費用。

房地產基金守則下之其他披露事項

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

於相關年度，陽光房地產基金根據信託契約已付或應付予管理人(以現金及/或基金單位形式)及受託人之費用總額分別約為港幣91.8百萬元及港幣4.7百萬元。由管理人及受託人提供之服務詳情載於綜合財務報表附註26(b)(i)、(ii)及(iv)。

獨立非執行董事所作出之確認

獨立非執行董事確認，彼等已審閱上文「與恒基地產相關集團之關連人士交易」及「與受託人關連人士之關連人士交易」段下所披露相關年度之所有關連人士交易，彼等亦信納各項交易已按下文所述訂立：

- (i) 在陽光房地產基金之一般及日常業務過程中訂立；
- (ii) 按正常或更佳之商業條款(在與受託人關連人士的交易中，如有足夠可作比較之交易，按正常商業條款，或如並無足夠可作比較之交易以判斷該等交易是否按正常商業條款訂立，則按不遜於陽光房地產基金可隨時向或自(如適用)獨立第三方提供或取得之條款訂立)；及
- (iii) 根據監管該等交易之相關協議，按公平合理及符合陽光房地產基金及基金單位持有人整體利益之條款訂立。

管理人及受託人就與滙豐集團進行企業融資交易所作出之確認

管理人及受託人各自確認，陽光房地產基金於相關年度內與滙豐集團進行上文提及之企業融資交易已遵守證監會授出的相關豁免之一般條件。同時，受託人並無參與就代表陽光房地產基金訂立該項企業融資交易所作出之任何決定(惟受託人根據房地產基金守則及信託契約履行之監督職務除外)。

陽光房地產基金之核數師所作出之確認

根據上市規則及證監會授予嚴格遵守房地產基金守則第8章披露規定之豁免，管理人已委聘陽光房地產基金之核數師——畢馬威會計師事務所，按照香港會計師公會發出之《香港鑒證業務準則》第3000號(經修訂)之「歷史財務資料審計或審閱以外的審驗應聘」規定，並參照《實務說明》第740號(已修訂)「關於香港《上市規則》所述持續關連交易的核數師函件」，就相關年度披露於上文「與恒基地產相關集團之關連人士交易」及「與受託人關連人士之關連人士交易」之關連人士交易進行審閱。根據上市規則第14A.56條(如適用於房地產信託基金)及證監會授予之豁免，核數師已就上述之持續關連交易發出載有其審查結果及結論的無保留意見函件。該核數師函件之副本亦已提交予證監會。

權益披露

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

管理人及管理人之董事或其最高行政人員所持權益

於2023年6月30日及2022年12月31日，按管理人根據信託契約附表C須存置之登記冊(「登記冊」)所記錄，管理人及管理人之董事或其最高行政人員於基金單位所持之權益如下：

姓名	於2023年6月30日		於2022年12月31日	
	擁有權益之基金單位數目	所持基金單位權益百分率 ¹	擁有權益之基金單位數目	所持基金單位權益百分率 ¹
管理人 ²	195,103,527	11.510	185,887,710	11.010
歐肇基 ³	2,300,000	0.136	2,300,000	0.136
吳兆基 ⁴	930,000	0.055	930,000	0.055
郭淳浩 ⁵	62,000	0.004	62,000	0.004

附註：

- 百分率乃按於2023年6月30日已發行之1,695,035,157個基金單位總數及於2022年12月31日已發行之1,688,295,340個基金單位總數計算(視情況而定)。
- 於相關年度，管理人收取了13,323,086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4,476,000個基金單位。管理人於2023年6月30日實益擁有195,103,527個基金單位(2022年12月31日：185,887,710個基金單位)。
- 歐肇基先生為管理人之前任主席及非執行董事。
- 吳兆基先生為管理人之前任行政總裁及執行董事。
- 郭淳浩先生為管理人之前任獨立非執行董事。

於2023年6月30日，管理人及管理人之董事或其最高行政人員於基金單位並無持有淡倉。

主要基金單位持有人所持權益

於2023年6月30日及2022年12月31日，按登記冊所記錄，主要基金單位持有人(除管理人外)於基金單位所持之權益如下：

姓名	於2023年6月30日		於2022年12月31日	
	擁有權益之基金單位數目	所持基金單位權益百分率 ¹	擁有權益之基金單位數目	所持基金單位權益百分率 ¹
李兆基 ²	713,088,552	42.07	688,349,177	40.77
Lee Financial (Cayman) Limited ²	374,072,708	22.07	374,072,708	22.16
Leesons (Cayman) Limited ²	374,072,708	22.07	374,072,708	22.16
Leeworld (Cayman) Limited ²	374,072,708	22.07	374,072,708	22.16
Shau Kee Financial Enterprises Limited ²	374,072,708	22.07	374,072,708	22.16
Uplite Limited ²	224,443,625	13.24	224,443,625	13.29
Wintrade Limited ²	149,629,083	8.83	149,629,083	8.86
恒基兆業有限公司 ²	339,015,844	20.00	321,216,758	19.03
恒基地產 ²	339,015,844	20.00	321,216,758	19.03
Hopkins (Cayman) Limited ²	339,015,844	20.00	321,216,758	19.03
Riddick (Cayman) Limited ²	339,015,844	20.00	321,216,758	19.03
Rimmer (Cayman) Limited ²	339,015,844	20.00	321,216,758	19.03
Silchester International Investors LLP ³	185,283,150	10.93	200,482,150	11.87
Silchester International Investors International Value Equity Trust ³	93,459,690	5.51	93,459,690	5.54

附註：

- 百分率乃按於2023年6月30日已發行之1,695,035,157個基金單位總數及於2022年12月31日已發行之1,688,295,340個基金單位總數計算(視情況而定)。
- 於2023年6月30日，224,443,625個基金單位由Uplite Limited擁有及149,629,083個基金單位由Wintrade Limited擁有。Uplite Limited及Wintrade Limited為Financial Enterprise Properties Limited之全資附屬公司，而Financial Enterprise Properties Limited則由Shau Kee Financial Enterprises Limited(「SKFE」)全資擁有。SKFE由Lee Financial (Cayman) Limited作為一個單位信託之受託人全資擁有，而該單位信託之單位則由Leesons (Cayman) Limited及Leeworld (Cayman) Limited作為兩項全權信託各自之受託人持有。因此，Lee Financial (Cayman) Limited、Leesons (Cayman) Limited及Leeworld (Cayman) Limited各自被當作於Uplite Limited及Wintrade Limited所擁有合共374,072,708個基金單位中擁有權益。

除上述者外，於2023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195,103,527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，根據登記冊，恒基兆業、恒基地產、Hopkins、Riddick及Rimmer於2023年6月30日各自於合共339,015,844個基金單位中擁有權益。

於2023年6月30日，根據證券及期貨條例第XV部，由於李兆基博士為前述單位信託及全權信託受託人之全部已發行股本之實益擁有人，於登記冊所記錄，彼於713,088,552個基金單位中擁有權益。

- 於2023年6月30日，根據登記冊，Silchester International Investors LLP(「Silchester LLP」)以其作為投資經理之身份於185,283,150個基金單位中擁有權益，而Silchester International Investors International Value Equity Trust(「Silchester Trust」)實益擁有93,459,690個基金單位。管理人其後獲非正式通知，於2023年6月30日，(i) Silchester LLP於182,673,000個基金單位中擁有權益(佔已發行基金單位總數約10.78%)；及(ii) Silchester Trust實益擁有86,555,000個基金單位(佔已發行基金單位總數約5.11%)，而該等權益已被計入Silchester LLP(以上呈報)之權益內。

按房地產基金守則，於附註2及3所述之基金單位乃由陽光房地產基金之關連人士實益擁有或擁有權益。根據登記冊，於2023年6月30日，主要基金單位持有人於基金單位並無持有淡倉。

其他關連人士所持權益

除上文所披露者及就管理人所知外，陽光房地產基金之其他關連人士於2023年6月30日所持之基金單位權益如下：

姓名	所持基金單位數目	所持基金單位百分率 ¹
盧玉芳 ²	100,000	0.006
與受託人相關之人士 ³	676,000	0.040

附註：

- 百分率乃按於2023年6月30日已發行之1,695,035,157個基金單位總數計算。
- 盧玉芳女士為陽光房地產基金之若干附屬公司之董事，故為陽光房地產基金之關連人士(2022年12月31日：100,000個基金單位)。
- 於2023年6月30日，受託人之若干聯繫人(定義見房地產基金守則)實益擁有676,000個基金單位(2022年12月31日：665,000個基金單位)。

敬啟者：

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

吾等茲遵照滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(「**受託人**」)(以其作為陽光房地產基金受託人之身份)及恒基陽光資產管理有限公司(「**管理人**」)(以其作為陽光房地產基金管理人身份)(管理人及受託人統稱為(「**指示人士**」))就該等物業於2023年6月30日(「**估值日期**」)進行市場價值之估值所作的指示，以遵照證券及期貨事務監察委員會(「**證監會**」)頒佈之房地產投資信託基金守則(「**房地產基金守則**」)、陽光房地產基金之信託契約，以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)(倘適用)的相關規定。詳細資料載列於附夾的估價詳情。吾等確認，為提供該等物業於估值日期之市場價值，吾等已作出相關視察及查詢，以及收取所需的資料。吾等按現有租約及佔用安排為該等物業估值，同時假設並無產權負擔。

估值基準及假設

除另有註明外，有關估值乃遵照香港測量師學會頒佈之「香港測量師學會估值準則(2020年版)」進行；並符合上市規則第5章及證監會於2020年12月頒佈之房地產基金守則第6.8條所載之相關規定。所有估值均由適當專業資格人士擔任，市場價值以及估值方法(除另有列明外)符合以上標準。

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

市場價值被理解為不計及任何銷售或購買(或交易)成本，或扣除任何相關或潛在的稅項的估計資產或負債價值。吾等之估值乃假定業主在公開市場出售該等物業，並無可影響其價值的遞延條款合約、售後租回、合營企業或任何類似安排之利益。

吾等之估值並沒有考慮該等物業的其他收費、抵押或欠款以及任何影響銷售的費用或稅費。除另有說明外，吾等假定該等物業並無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及開支。

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

物業

該等物業由17個位於香港的物業組成，其中11個為寫字樓物業及6個為零售物業。該等物業之詳情載列如下：

編號	物業	地址
1	大新金融中心	灣仔皇后大道東248號
2	Strand 50	上環文咸東街50號
3	文咸東街135商業中心多個部分	上環文咸東街135號
4	雲山大廈多個部分	中環雲咸街73號
5	富時中心	旺角彌敦道585號
6	豐怡中心	旺角彌敦道591號
7	永樂街235商業中心	上環永樂街235號
8	渣華道108號商業中心	北角渣華道108號
9	安隆商業大廈	灣仔駱克道276至278號
10	新輝商業中心多個部分	旺角新填地街576號
11	偉程商業大廈多個部分	油麻地偉晴街77號
12	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
13	新都城一期商業發展項目及停車場	將軍澳運亨路1號
14	光華廣場多個部分	元朗大棠路11號
15	西九匯	大角咀櫻桃街38號
16	耀星華庭地下1至9號舖位及商業公用地方及設施	北角水星街28號
17	百利商業中心地下多間舖位	尖沙咀漆咸道南87至105號

估值報告

資料來源

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

估值詳情所載之尺寸、量度及面積乃以管理人所提供之文件所載資料為依據，或根據提供予吾等之圖則所含的資料及量度。吾等並無理由懷疑獲提供資料的真實性及準確性，而該資料可能對估值有重大影響。需注意一切量度僅為約數。吾等得知，根據該等物業的標準租賃協議所訂明，業主負責結構維修、業主所提供固定裝置及設備的保養，確保管線設備可供租戶進行維修，而租戶則負責該等物業的內部維修。

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

實地視察

吾等就此估值所需範圍於2023年6月為該等物業進行外部視察。雖然在視察該等物業時並非所有位置可供視察，吾等亦盡量視察該等物業所有位置。吾等並無被指示進行結構測量，以及測試設施或就該等物業建築過程有否使用有害材料而作出調查。吾等之估值乃假設該等物業之狀況均屬滿意，並無包含有害的物質，各設施亦運作良好。

估值之方法

吾等採用收益法對該等物業價值進行評估。

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

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

除另有列明外，所有貨幣數額均為港幣。

假設

在估值過程中，吾等已作若干假設，載列如下：

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

估值報告

保密性及免責聲明

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

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

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

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

2019冠狀病毒病 — 市場波動及不確定性

吾等務請閣下注意，引致較高利率的全球通脹壓力，加上最近銀行體系出現的倒閉或緊縮情況，大大增加出現資本價值下滑以及中短期物業市場更趨波動的機會。

根據以往經驗，處於此等高度波動期間的消費者及投資者行為會迅速改變。借貸或投資決定將反映此波動加劇以及市場情況或會變得更差。故此建議閣下在借貸及投資方面須格外審慎。

值得注意的是本報告中所載列的結論僅於評估日期有效。在適當情況下，吾等建議密切監察估值，而吾等將繼續緊貼市場對應不斷變化的情況所作出之反應。

估值師之權益

吾等謹此確認：

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

以下人員為簽署本報告人士提供專業協助：

張冰、鄭偉麟、張澤鑫

吾等謹此附奉估值概要、估值詳情、寫字樓物業市場概覽及零售物業市場概覽，連同本函組成吾等的估值報告撮要。估值報告之全文(只備英文版本)可於管理人之註冊辦事處供公眾查閱。

此致

滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司
(以其作為陽光房地產基金受託人之身份)
九龍深旺道1號滙豐中心第3座3樓

及

恒基陽光資產管理有限公司
(以其作為陽光房地產基金管理人身份)
香港灣仔皇后大道東248號大新金融中心30樓

代表

世邦魏理仕有限公司

林天智

MHKIS MRICS MCIREA RPS(GP) RICS 註冊估值師

高級董事

估價及諮詢服務

謹啟

2023年8月2日

隨附附件

林天智先生為香港測量師學會會員、皇家特許測量師學會會員、中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員、註冊專業測量師(產業測量組)以及RICS註冊估值師，於香港物業估值擁有逾16年經驗。

估值報告

估值概要

編號	物業	概約可 出租面積 (平方呎)	車位數目*	於2023年 6月30日 之市值 (港幣)	所採用之資本化比率			估計 淨物業 收益率 (%)
					零售 (%)	寫字樓 (%)	停車場 及其他 (%)	
1	大新金融中心	376,381	46	5,023,000,000	3.7	3.8	4.9	3.39
2	Strand 50	117,909	–	1,266,700,000	3.85	3.55	–	3.21
3	文咸東街135商業中心 多個部分	63,915	–	558,200,000	3.85	3.65	–	3.65
4	雲山大廈多個部分	40,114	–	536,200,000	3.65	3.65	–	2.89
5	富時中心	51,767	–	535,000,000	3.5	3.75	5.5	4.06
6	豐怡中心	34,651	–	534,000,000	3.4	3.55	–	3.07
7	永樂街235商業中心	52,285	–	355,100,000	3.85	3.65	–	3.38
8	渣華道108號商業中心	37,923	–	268,400,000	4.05	3.85	–	4.18
9	安隆商業大廈	27,206	–	238,700,000	3.75	3.75	–	3.81
10	新輝商業中心多個部分	26,151	–	163,200,000	4.1	3.9	–	3.85
11	偉程商業大廈多個部分	16,321	–	77,800,000	3.95	3.65	–	3.92
12	上水中心商場商業發展 項目(包括所有 商舖、餐廳及幼稚園) 及平台及地庫之 停車位	122,339	297	3,760,000,000	4.35	–	5.5	4.03
13	新都城一期商業發展 項目及停車場	188,889	452	3,050,000,000	4.35	–	5	4.33
14	光華廣場多個部分	68,411	–	1,152,000,000	3.65	3.7	4.7	3.72
15	西九匯	58,836	17	845,000,000	4.25	–	5	4.08
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	–	75,000,000	3.8	–	–	3.87
17	百利商業中心地下 多間舖位	7,934	–	73,900,000	4.15	–	–	3.83
總計		1,295,258		18,512,200,000				

* 不計電單車及單車車位

估值詳情

大新金融中心

香港灣仔皇后大道東248號大新金融中心

概況

大新金融中心位於灣仔區，為一幢40層高(包括機電樓層)之商業發展項目，地下為零售商舖，一樓至四樓為停車位，五樓為機電樓層，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。

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

土地年期

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

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

於2023年6月30日之每月租金收入

約港幣13,770,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費，但包括按營業額訂租金

於2023年6月30日之每月停車場收入*

約港幣408,000元，不包括營運開支、差餉、政府地租及管理費

於2023年6月30日之每月許可證收入*

約港幣9,900元，不包括差餉及管理費

於2023年6月30日現況下之市場價值

港幣5,023,000,000元

估計淨物業收益率

3.39%

* 每月停車場收入及每月許可證收入乃為2022年6月至2023年5月間各自之平均收入

Strand 50

香港上環文咸東街50號Strand 50

概況

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

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

土地年期

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

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

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

於2023年6月30日之每月租金收入

約港幣3,387,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於2023年6月30日現況下之市場價值

港幣1,266,700,000元

估計淨物業收益率

3.21%

估值報告

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，以及一樓至二樓和六樓至二十四樓之1至5號寫字樓單位。該物業之零售及寫字樓部分之可出租總面積分別為3,071平方呎及60,844平方呎，合共約63,915平方呎(5,937.85平方米)。

土地年期

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

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

於2023年6月30日之每月租金收入

約港幣1,699,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於2023年6月30日現況下之市場價值

港幣558,200,000元

估計淨物業收益率

3.65%

雲山大廈

香港中環雲咸街73號雲山大廈多個部分

概況

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

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

土地年期

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

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

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

於2023年6月30日之每月租金收入

約港幣1,290,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於2023年6月30日現況下之市場價值

港幣536,200,000元

估計淨物業收益率

2.89%

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2023年6月30日之每月租金收入

約港幣1,777,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於2023年6月30日之每月許可證收入*

約港幣33,600元，不包括差餉及管理費

於2023年6月30日現況下之市場價值

港幣535,000,000元

估計淨物業收益率

4.06%

豐怡中心

香港九龍旺角彌敦道591號豐怡中心

概況

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

該物業包括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2023年6月30日之每月租金收入

約港幣1,367,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於2023年6月30日現況下之市場價值

港幣534,000,000元

估計淨物業收益率

3.07%

* 每月許可證收入乃為2022年6月至2023年5月間之平均收入

估值報告

永樂街235商業中心

香港上環永樂街235號永樂街235商業中心

概況

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

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

土地年期

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

於2023年6月30日之每月租金收入

約港幣999,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於2023年6月30日現況下之市場價值

港幣355,100,000元

估計淨物業收益率

3.38%

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。

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

土地年期

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

於2023年6月30日之每月租金收入

約港幣935,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於2023年6月30日現況下之市場價值

港幣268,400,000元

估計淨物業收益率

4.18%

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。

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

土地年期

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

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

於2023年6月30日之每月租金收入

約港幣758,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於2023年6月30日現況下之市場價值

港幣238,700,000元

估計淨物業收益率

3.81%

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

土地年期

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

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

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

於2023年6月30日之每月租金收入

約港幣524,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於2023年6月30日現況下之市場價值

港幣163,200,000元

估計淨物業收益率

3.85%

估值報告

偉程商業大廈

香港九龍油麻地偉晴街77號偉程商業大廈多個部分

概況

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

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

土地年期

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

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

於2023年6月30日之每月租金收入

約港幣254,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於2023年6月30日現況下之市場價值

港幣77,800,000元

估計淨物業收益率

3.92%

上水中心購物商場

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

概況

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

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

土地年期

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

於2023年6月30日之每月租金收入

約港幣11,318,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費，但包括按營業額訂租金

於2023年6月30日之每月停車場收入*

約港幣890,000元，不包括營運開支、差餉、政府地租及管理費

於2023年6月30日之每月許可證收入*

約港幣406,000元，不包括差餉及管理費

於2023年6月30日現況下之市場價值

港幣3,760,000,000元

估計淨物業收益率

4.03%

* 每月停車場收入及每月許可證收入乃為2022年6月至2023年5月間各自之平均收入

新都城一期

香港將軍澳運亨路1號新都城一期商業發展項目及停車場

概況

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

該物業包括平台地下及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)。該物業亦包括平台地下至第二層的停車場。

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2023年6月30日之每月租金收入

約港幣9,296,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費，但包括按營業額訂租金

於2023年6月30日之每月停車場收入*

約港幣1,567,000元，不包括營運開支、差餉、政府地租及管理費

於2023年6月30日之每月許可證收入*

約港幣146,000元，不包括差餉及管理費

於2023年6月30日現況下之市場價值

港幣3,050,000,000元

估計淨物業收益率

4.33%

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。

該物業包括發展項目之全部零售商舖及部分寫字樓單位。該物業之零售及寫字樓部分之可出租總面積分別為25,741平方呎及42,670平方呎，合共約68,411平方呎(6,355.54平方米)。該物業亦包括於十三樓面積為171平方呎(15.85平方米)之平台。

土地年期

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

於2023年6月30日之每月租金收入

約港幣3,562,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於2023年6月30日現況下之市場價值

港幣1,152,000,000元

估計淨物業收益率

3.72%

* 每月停車場收入及每月許可證收入乃為2022年6月至2023年5月間各自之平均收入

估值報告

西九匯

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

概況

海桃灣(「發展項目」)為一項位於油尖旺區大角咀以南，以櫻桃街、海景街、富貴街及大角咀道為邊界之住宅暨商業發展項目。該發展項目直接與港鐵東涌綫奧運站相連。

根據入伙紙編號KN39/2008(OP)，該商業發展項目於2008年落成。

該物業包括平台地下至二樓全部零售商舖(包括所有商舖)，可出租總面積為58,836平方呎(5,466平方米)，以及商業停車場之17個停車位。

土地年期

內地段第11162號乃根據交易條件第UB12664號之政府租契持有，年期由2004年10月14日計起為期50年。每年政府地租為該地段當時應課差餉租值之3%。

於2023年6月30日之每月租金收入

約港幣2,805,000元，不包括差餉、政府地租、管理費及冷氣費

於2023年6月30日之每月停車場收入*

約港幣51,000元，不包括營運開支、差餉、政府地租及管理費

於2023年6月30日之每月許可證收入*

約港幣15,000元，不包括差餉及管理費

於2023年6月30日現況下之市場價值

港幣845,000,000元

估計淨物業收益率

4.08%

耀星華庭

香港北角水星街28號耀星華庭地下1至9號舖位及商業公用地方及設施

概況

耀星華庭為一幢位於北角樓高27層之住宅發展項目，地下為零售商舖。該發展項目於2001年落成。

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

土地年期

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

於2023年6月30日之每月租金收入

約港幣242,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於2023年6月30日現況下之市場價值

港幣75,000,000元

估計淨物業收益率

3.87%

* 每月停車場收入及每月許可證收入乃為2022年6月至2023年5月間各自之平均收入

百利商業中心

香港九龍尖沙咀漆咸道南87至105號百利商業中心地下多間舖位

概況

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

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

土地年期

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

於2023年6月30日之每月租金收入

約港幣236,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於2023年6月30日現況下之市場價值

港幣73,900,000元

估計淨物業收益率

3.83%

估值報告

寫字樓物業市場概覽

簡介

香港的寫字樓物業市場歷來以港島的中環、金鐘、灣仔及銅鑼灣等中心地區，以及九龍的尖沙咀為主導。

近年來，由於提供租金折扣及交通網絡有所改善，港島的鰂魚涌、黃竹坑以及九龍東的九龍灣及觀塘等非核心區的高檔市場，日益受到租戶歡迎。

供應

根據差餉物業估價署的數據，截至2022年底，香港寫字樓總存量為1.39億平方呎^{附註}，其中甲級、乙級及丙級寫字樓分別佔66%、23%及11%。

預計於2023年及2024年，市場將迎來400萬平方呎的新甲級寫字樓供應，其中三分之二將於2023年進入市場，包括中環的80萬平方呎、長沙灣110萬平方呎，其餘則位於灣仔、黃竹坑及九龍東。若干值得注意的，預計將於2023年落成的寫字樓包括中環的長江中心二期及The Henderson、灣仔的太古廣場6座及長沙灣的Portas。

鑒於目前預租率較低，2023年下半年新增供應可能會進一步提高空置率。2022年(或之前)落成的存量吸納量較少將攤薄對未來供應的需求。儘管預計租戶需求及租賃量將逐漸恢復，惟大部分寫字樓面積不會在短期內被吸納。採用混合工作模式亦有可能導致需求低於歷史水平。

租賃趨勢

由於解除旅遊限制及經濟復甦穩定，2023年第一季度的租賃勢頭得以回升。既使該增幅因上一季度基數較低而偏大，新租賃量按季度增長42.0%至110萬平方呎。全球經濟長期不確定繼續對2023年第二季的寫字樓租賃需求產生負面影響。總租賃量按季度下跌26%至78.6萬平方呎，2023年上半年總計180萬平方呎，按年下降11%。縱使交易數量有所增加，但本季度登記的交易，大部分規模較小。

租賃量增長確保淨吸納量連續第三個季度保持正值，2023年第一季達135,900平方呎。九龍新樓宇租賃繼續支撐淨吸納量。該等交易包括一間保險公司於長沙灣Portas A座的租賃188,600平方呎，Portas是一幢預計於2023年第三季落成的新樓宇。然而，由於若干大型新搬遷租賃項目，連續三個季度保持正值後，2023年第二季淨吸納量回落至負378,900平方呎區間，因為該等租戶在原址退回了相當大的空間。除灣仔/銅鑼灣及黃竹坑外，所有主要子市場均錄得負淨吸納量，以致2023年上半年的淨吸納量達至負283,100平方呎。

大部分負淨吸納量來自大中環區，2023年上半年錄得合共負273,000平方呎，連續第三個季度錄得負值。

灣仔/銅鑼灣的淨吸納量在過去五個季度一直保持負值，2023年第二季則上升至15,700平方呎(2023年第一季為負6,600平方呎)，使2023年上半年淨吸納量達至正值9,100平方呎。

附註：室內建築面積

空置率

雖然2023年上半年並無新增供應，但整體負淨吸納量導致空置率再創歷史新高達15.7%。截至2023年6月，所有子市場均錄得史無前例的雙位數空置率。總空置面積達1,350萬平方呎，亦創下歷史新高。

按次市場劃分，大中環區空置率上升1.8個百分點至10.1%，歷史上首次達到雙位數水平。這亦是自2020年第四季以來的最大漲幅，主要由於金鐘及上環空置率上升所致。與此同時，核心中環區的空置率維持在單位數。港島東的空置率增幅亦最大，上升至14.7%。尖沙咀空置率增至13.6%，創歷史新高，壓力主要來自尖沙咀核心區的樓宇。九龍東空置率微跌0.5個百分點至21.9%（主要歸因於2022年落成的新樓宇（如The Millennity及Airside）吸納量穩定，2023年第一季度只下降0.8個百分點）。

租金趨勢

雖然2023年第一季的租賃量有所增加，但高空置率和有限的擴張性需求仍導致整體租金按季下降1.7%，與2022年第四季錄得的1.6%按季降幅大致相同。2023年第二季的整體租金連續第17個季度下降，按季下降0.5%，令2023年上半年的收縮率達2.2%。在空置率上升同時，所有主要子市場的租金均有所下降。不過，由於業主在經濟增長良好以及商業和旅遊活動復常的情況下採取觀望態度，降幅較上一季度按季下降有所放緩。

鑒於2023年下半年即將出現大量供應，業主致力保持其競爭力，因此空置率上升以致2023年上半年大中環區的租金下降1.9%。灣仔/銅鑼灣的租賃勢頭放緩，2023年上半年租金整體下跌2.1%。港島東空置率迅速上升，其中北角尤為顯著，年初至今租金合共下跌4.2%。尖沙咀是2023年上半年唯一租金保持平穩的次市場。儘管淨吸納量為正值，但2023年第一季九龍東的租金按季下降1.6%，原因是近期落成的多幢新樓宇在次市場內競爭激烈。此趨勢延續至2023年第二季，導致2023年上半年租金合共下降3.5%。

根據差餉物業估價署的數據，2023年首五個月的平均寫字樓租金由年初至今下降0.8%。甲級及乙級寫字樓由年初至今分別下降1.0%及1.3%，而丙級寫字樓則增長1.1%。

展望

在經濟改善的背景下，預計2023年下半年租賃勢頭將保持穩定。然而，金融市場持續的不穩定性以及企業逐漸轉向活動式工作，將繼續限制寫字樓需求的復甦。

雖然銀行及金融機構可能仍對成本保持審慎態度，但規模較小的新興行業，如理財、家族辦公室、醫療保健及其他新經濟公司，可能會刺激對寫字樓空間的需求。該等行業中某些新辦機構在創業時可能會考慮共享辦公中心。旅遊相關行業增長則取決於2023年下半年訪港旅客人數的復甦速度，目前旅客人數約為疫情前水平的一半。

估值報告

儘管跨境旅遊復常，中國內地公司的需求尚未出現任何強勁反彈的跡象，但2023年下半年出台的刺激中國經濟增長的新措施，應有助於推動中國企業辦公需求的逐步回歸。

空置率預計將在2023年下半年上升，280萬平方呎新增供應預計將於未來六個月內投入市場，預租率低至30%以下。隨著新增供應增加，租戶將有更多避險的選擇。

預期新供應增加可能會為業主帶來壓力，令業主在磋商過程中盡可能保持靈活性。租賃勢頭的緩慢復甦意味著租金下行週期可能會延長，預計2023年大多數子市場的租金將下降最多5%。

零售物業市場概覽

簡介

2023年初，跨境旅行全面恢復標誌著香港復常，同時所有防疫限制均已被解除。

在消費者信心增強的支撐下，2023年第一季總零售業銷售額按年增長24.1%，為2011年第三季以來最大的季度增長率。就零售業銷售額價值而言，本季度錄得港幣1,028億元，為2019年第二季以來的最高水平。

2023年第一季私人消費支出按年大幅增長12.5%，雖然去年基數較低，高於上一季度1.7%的按年增長。隨著香港及內地解除防疫措施，市場氣氛大幅改善，私人消費支出呈現顯著增長。

根據政府統計處《業務展望按季統計調查報告(2023年第二季)》的結果，受訪者中25%預期2023年第二季經濟情況會轉好，高於預期會轉差的受訪者(10%)。按行業分析，相較於2023年第一季，從事住宿和餐飲服務、製造、零售、金融以及保險行業中絕大部分受訪者預期業務狀況於2023年第二季會轉好。

供應

根據差餉物業估價署的數據，於2022年底，商業物業存量共1.259億平方呎。

於2022年，已落成的零售空間合共150萬平方呎，包括兩個大型購物商場——啟德的Airside及觀塘的The Millennity。

預計將於2023年至2024年間落成的零售空間合共670萬平方呎，較過往多年顯著增加。該等新零售物業供應中，約80%的空間來自五個大型購物商場；一個位於赤鱗角(11 Skies)，佔地266萬平方呎，兩個位於啟德，總面積為163萬平方呎，其餘為位於黃竹坑的The Southside及大圍的圍方。

租賃趨勢

隨著跨境旅遊回復正常以及零售業銷貨額反彈，受到藥店及化妝品零售商的需求所帶動，2023年第一季的租賃勢頭加快。2023年第二季的租賃勢頭仍然強勁，2023年上半年創下自2010年以來的最高半年水平，而該等零售物業租賃交易主要為地舖。若干行業表現出強勁的擴張性需求，本季度核心區一線地舖的租賃活動有所增加。

由於內地遊客對藥品和化妝品等生活必需品的需求恢復，本地藥店佔2023年第一季新租約的三分之一。旺角和尖沙咀是此租賃需求回升的主要受益者，儘管新店舖一般面積為3,000平方呎以下。該等行業的強勁需求抵銷一線地舖眾多口罩店舖退租的影響。雖然遊客逐漸回歸，但奢侈時尚品牌仍保持審慎態度，而餐飲依然是2023年上半年租賃市場的主要需求推動因素。新租賃中包括一家以動漫為主題，位於尖沙咀新港中心樓高三層的餐廳，面積達75,100平方呎。化妝品零售商亦不遑多讓，主要交易包括香奈兒位於銅鑼灣京華中心面積17,600平方呎租賃承擔。而時裝品牌中，需求主要來自休閒裝。

空置率

強勁的租賃勢頭令2023年上半年地舖空置率下降3.3個百分點至11.6%，為2020年第一季以來的最低水平。銅鑼灣錄得最大跌幅4.2個百分點至7.9%，收窄與中環6.6%的差距。尖沙咀及旺角空置率分別下降4.3個百分點及2.8個百分點至15.9%及13.7%，為2020年第三季以來的最低水平。

租金趨勢

空置率較低使2023年第一季地舖租金按季回升1.2%，按季增長0.2%。所有核心區域的租金均錄得迅速增長。2023年第二季地舖租金增長速度較快，按季增長1.9%，錄得年初至今增長3.1%。2023年第二季，所有核心區域的租金增長更為強勁。

展望

由於2023年下半年有較多假期及節日活動，未來數月遊客數量應繼續增加，刺激更強勁的旅遊消費。而政府在「你好，香港！」推廣活動下贈送的50萬張有效期為9個月的機票，亦能增加2023年下半年的訪港旅客人數。

同時，已於7月中旬向香港永久性居民發放的第二期港幣5,000元消費券計劃，將為本地消費提供支持。加上強勁的勞動力市場和正在改善的本港經濟，預期本港消費將於中短期內保持其韌性。

在化妝品、美容產品連鎖店以及藥店的推動下，遊客主導的零售商需求預計亦將保持強勁。時裝零售商的需求將由本港品牌和休閒裝所帶動，而奢侈時尚品牌可能會保持不變。隨著目前邊境全面重開，中國內地餐飲營運商和零售商將蓄勢待發。

如上文所述，600萬平方呎的新購物商場存量將於未來18個月內投入市場，其中大部分位於非核心位置。這將為零售商和餐飲營運商(尤其是新加入的營運者)提供機會讓其業務得以在香港立足。充足的新增供應將迎合日益增長的需求，而切合實際的租金報價將是成功完成交易的關鍵。

隨著零售物業租賃需求預計於2023年下半年進一步增長，吾等預計地舖租金將穩步回升，2023年預計增長5%至10%。

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2023年6月30日止年度，在各重要方面已根據日期為2021年5月10日之修訂及重列信託契約之條文管理陽光房地產投資信託基金。

滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司

(以其作為陽光房地產投資信託基金受託人之身份)

香港，2023年9月6日

獨立核數師報告



致陽光房地產投資信託基金基金單位持有人之獨立核數師報告

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

審計綜合財務報表的報告

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第92頁至第140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2023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2023年6月30日的資產及負債處置狀況及其截至該日止年度之綜合財務表現及綜合現金流量。

意見的基礎

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

關鍵審計事項

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

致陽光房地產投資信託基金基金單位持有人之獨立核數師報告(續)

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

關鍵審計事項(續)

投資物業之估值

請參閱綜合財務報表附註10及會計政策附註2(h)

關鍵審計事項

貴集團持有的投資物業組合位於香港，於2023年6月30日其公允價值總值為港幣18,512百萬元，及佔 貴集團總資產的96%。

投資物業於2023年6月30日的公允價值由恒基陽光資產管理有限公司(作為陽光房地產基金的管理人(「**管理人**」))根據合資格外部物業估值師編製的估值進行評估。

截至2023年6月30日止年度，已於綜合損益表內列賬的投資物業公允價值之減少為港幣354百萬元。我們將 貴集團投資物業的估值識別為關鍵審計事項是由於投資物業佔 貴集團總資產較大比重，並且投資物業之公允價值的變動對 貴集團除稅前溢利有較大影響，以及投資物業的估值具複雜性，同時在決定資本化比率和市場租金時涉及重大的判斷和估計。

我們的審計如何處理該事項

我們就投資物業估值的評估包括以下審計程序：

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

致陽光房地產投資信託基金基金單位持有人之獨立核數師報告(續)

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

綜合財務報表及其核數師報告以外的信息

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

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

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

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

管理人就綜合財務報表須承擔的責任

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

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

此外，管理人須確保綜合財務報表已根據日期為2021年5月10日之修訂及重列信託契約(「信託契約」)所載的有關條文及香港證券及期貨事務監察委員會頒佈的《房地產投資信託基金守則》(「房地產基金守則」)附錄C所載的有關披露條文妥為擬備。

審核委員會協助管理人履行監督 貴集團的財務報告過程的責任。

致陽光房地產投資信託基金基金單位持有人之獨立核數師報告(續)

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

核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任

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

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

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

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

致陽光房地產投資信託基金基金單位持有人之獨立核數師報告(續)

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

核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任(續)

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

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

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

就信託契約的有關條文及房地產基金守則附錄C的有關披露條文項下事項的報告

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是邱毅麟先生。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

2023年9月6日

綜合損益表

截至2023年6月30日止年度

(以港幣列示)

	附註	2023年 千元	2022年 千元
收益	3 & 4	783,272	802,930
物業營運開支	3 & 5	(159,296)	(161,031)
物業收入淨額		623,976	641,899
其他淨收入	6	7,491	5,307
行政開支		(105,973)	(105,813)
投資物業公允價值之減少淨值	10	(354,424)	(263,890)
經營溢利		171,070	277,503
計息負債之財務成本	7(a)	(132,294)	(98,396)
除稅前及未計與基金單位持有人交易之溢利	7	38,776	179,107
所得稅	8(a)	(67,208)	(76,163)
除稅後及未計與基金單位持有人交易之(虧損)/溢利		(28,432)	102,944

第100頁至第140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2023年6月30日止年度

(以港幣列示)

	2023年 千元	2022年 千元
除稅後及未計與基金單位持有人交易之(虧損)/溢利	(28,432)	102,944
年內其他全面收入		
已重新分類/其後可重新分類至損益之項目：		
—於年內已確認現金流量對沖公允價值變動之有效部分	(12,103)	98,086
—就下列項目轉撥至損益款項之重新分類調整淨值：		
—計息負債之財務成本	(4,904)	(16)
—外幣借款之未變現匯兌差額	24,752	108,323
—利率掉期平倉	(5,593)	(295)
	2,152	206,098
年內全面(虧損)/收入總額	(26,280)	309,042

綜合財務狀況表

於2023年6月30日

(以港幣列示)

	附註	2023年 千元	2022年 千元
非流動資產			
固定資產	10		
— 投資物業		18,512,200	18,095,200
— 其他固定資產		1,115	81
		18,513,315	18,095,281
遞延稅項資產	8(c)	358	500
衍生金融工具	12	9,234	14,395
償付權利	11	37,436	37,436
其他財務資產	13	80,769	104,453
其他非流動資產	14	12,430	1,224
		18,653,542	18,253,289
流動資產			
貿易及其他應收款項	15	53,254	64,777
衍生金融工具	12	25,816	11,326
現金及銀行結餘	16(a)	485,242	630,990
可退回稅項		8	—
		564,320	707,093
總資產		19,217,862	18,960,382
流動負債			
租戶按金	17	(206,358)	(201,406)
預收租金		(15,765)	(7,469)
貿易及其他應付款項	18	(75,434)	(69,372)
銀行及其他借款	19	(707,000)	(1,298,987)
衍生金融工具	12	(8,829)	(11,386)
應付稅項		(58,635)	(65,568)
		(1,072,021)	(1,654,188)
流動負債淨值		(507,701)	(947,095)
總資產減流動負債		18,145,841	17,306,194

綜合財務狀況表 (續)

於2023年6月30日

(以港幣列示)

	附註	2023年 千元	2022年 千元
非流動負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)			
銀行及其他借款	19	(4,164,229)	(2,989,807)
遞延稅項負債	8(c)	(241,557)	(217,627)
衍生金融工具	12	(70,851)	(47,341)
		(4,476,637)	(3,254,775)
總負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)		(5,548,658)	(4,908,963)
基金單位持有人應佔資產淨值		13,669,204	14,051,419
已發行基金單位數目	20	1,695,035,157	1,681,712,071
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值		8.06元	8.36元

第92頁至第140頁之綜合財務報表乃於2023年9月6日獲恒基陽光資產管理有限公司(作為陽光房地產投資信託基金之管理人(「管理人」))批准及授權刊發，並經下列人士代表簽署：

歐肇基

主席

吳兆基

執行董事

綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表

截至2023年6月30日止年度

(以港幣列示)

	附註	2023年 千元	2022年 千元
於年初		14,051,419	14,124,253
除稅後及未計與基金單位持有人交易之(虧損)/溢利		(28,432)	102,944
其他全面收入		2,152	206,098
年內全面(虧損)/收入總額		(26,280)	309,042
已支付予基金單位持有人之分派		(400,972)	(423,665)
發行予管理人之基金單位	20	45,037	46,400
回購基金單位	20	–	(4,594)
回購基金單位之費用	20	–	(17)
		(355,935)	(381,876)
於年終		13,669,204	14,051,419

第100頁至第140頁之附註屬該等綜合財務報表之部分。

分派表

截至2023年6月30日止年度

(以港幣列示)

	附註	2023年 千元	2022年 千元
除稅後及未計與基金單位持有人交易之(虧損)/溢利		(28,432)	102,944
調整(附註(i))：			
— 投資物業公允價值之減少淨值	10	354,424	263,890
— 以基金單位支付或應付之管理人費用		45,161	46,244
— 利率掉期—現金流量對沖	7(a)	(5,384)	313
— 計息負債之非現金財務成本		4,084	5,290
— 遞延稅項	8(a)	10,246	12,363
— 折舊		173	25
		408,704	328,125
年度可分派收入(附註(i))		380,272	431,069
已支付之中期分派(附註(ii)及(iv))		185,712	204,615
將付予基金單位持有人之末期分派(附註(iii)及(iv))		186,454	215,259
本年度分派總額(附註(i))		372,166	419,874
派發比率(附註(iii))		97.9%	97.4%
每基金單位分派：			
已支付每基金單位中期分派		11.0仙	12.2仙
將付予基金單位持有人之每基金單位末期分派		11.0仙	12.8仙
		22.0仙	25.0仙

附註*：

- (ii) 根據香港證券及期貨事務監察委員會頒佈之《房地產投資信託基金守則》(「**房地產基金守則**」)，房地產投資信託基金每年須將不少於其經審核年度除稅後淨收入之90%的金額分派予基金單位持有人作為股息。按照構成陽光房地產投資信託基金(「**陽光房地產基金**」)日期為2021年5月10日之修訂及重列信託契約(「**信託契約**」)，於每個財政年度已分派或會分派予基金單位持有人之款項總額不得少於該年度可分派收入之90%。

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

於計算本年度可供分派之金額時，已作出調整，其中包括加回與銀行及其他借款之債務建立費用以及發行中期票據之折讓的攤銷相關之財務成本4,084,000元，或每基金單位0.24仙(2022年：5,290,000元，或每基金單位0.31仙)(此實際上乃為資本回報)，及撇除投資物業公允價值之增加/減少所帶來的影響。

分派表 (續)

截至2023年6月30日止年度
(以港幣列示)

附註* : (續)

(ii) 截至2022年12月31日止六個月之中期分派185,712,000元(2021年12月31日: 204,615,000元)乃將每基金單位中期分派11.0仙乘以於2023年3月8日(2022/23年財政年度中期分派之記錄日期)已發行之1,688,295,340個基金單位計算(2021年12月31日: 12.2仙乘以於2022年3月8日(2021/22年財政年度中期分派之記錄日期)已發行之1,677,171,782個基金單位計算)。

(iii) 截至2023年6月30日止年度之末期分派186,454,000元(2022年: 215,259,000元)乃將每基金單位末期分派11.0仙乘以預期於2023年9月27日(2022/23年財政年度末期分派之記錄日期(「記錄日期」))已發行之1,695,035,157個基金單位**計算(2022年: 12.8仙乘以於2022年9月28日(2021/22年財政年度末期分派之記錄日期)已發行之1,681,712,071個基金單位計算)。

連同中期分派, 截至2023年6月30日止年度之全年分派所代表之派發比率為陽光房地產基金本年度之年度可分派收入之97.9%(2022年: 97.4%)。

(iv) 2022/23年財政年度中期分派已於2023年3月16日支付予基金單位持有人。2022/23年財政年度末期分派預計於2023年10月10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2023年6月30日止年度

(以港幣列示)

	附註	2023年 千元	2022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：		38,776	179,107
—以基金單位支付或應付之管理人費用		45,161	46,244
—投資物業公允價值之減少淨值	10	354,424	263,890
—計息負債之財務成本	7(a)	132,294	98,396
—折舊	10	173	25
—利息收入		(20,820)	(7,153)
—債務證券之信貸虧損撥備	6	13,329	2,876
—未變現外匯淨虧損/(收益)		136	(956)
營運資金變動前之經營現金流量		563,473	582,429
貿易及其他應收款項減少/(增加)		20,407	(9,029)
租戶按金減少		(7,677)	(159)
預收租金增加/(減少)		7,250	(4,879)
貿易及其他應付款項增加/(減少)		5,100	(406)
經營所得現金		588,553	567,956
已付香港利得稅		(63,903)	(68,384)
已退回香港利得稅		—	67
經營活動所得之現金淨值		524,650	499,639
投資活動			
已收利息		19,455	7,369
收購附屬公司之付款	21	(743,055)	—
有關投資物業開支之付款		(22,734)	(19,137)
購入其他固定資產之付款		(51)	(13)
購入債務證券之付款		—	(4,623)
贖回已到期債務證券所收款項		10,000	38,832
初定於三個月後到期之銀行存款減少		71,470	85,195
投資活動(所用)/所得之現金淨值		(664,915)	107,623
融資活動			
已支付予基金單位持有人之分派		(400,972)	(423,665)
回購基金單位之付款		—	(4,611)
利率掉期平倉所收款項	12	—	16,625
新增銀行借款所收款項	16(b)	1,652,000	2,000,000
銀行借款償還	16(b)	(1,045,000)	(2,005,000)
已付利息	16(b)	(136,096)	(92,948)
已付其他借貸成本	16(b)	(3,945)	(4,790)
融資活動所得/(所用)之現金淨值		65,987	(514,389)
現金及現金等值物(減少)/增加淨值		(74,278)	92,873
年初現金及現金等值物	16(a)	326,257	233,373
外幣兌換率變動之影響		(1)	11
年終現金及現金等值物	16(a)	251,978	326,257

綜合財務報表附註

(以港幣列示)

1 一般事項

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

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

2 重要會計政策

(a) 合規聲明

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

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

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

本集團並無採納於本會計年度仍未生效之任何新準則或詮釋。

2 重要會計政策^(續)

(b) 綜合財務報表之編製基準

截至2023年6月30日止年度之綜合財務報表包括陽光房地產基金及其附屬公司之財務報表。

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

- 衍生金融工具(見附註2(f))；及
- 投資物業(見附註2(h))。

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

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

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

(c) 附屬公司

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

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

綜合財務報表附註 (續)

(以港幣列示)

2 重要會計政策 (續)

(d) 債務證券投資

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

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

(e) 基金單位持有人之資金作為財務負債

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

(f) 衍生金融工具

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

2 重要會計政策(續)

(g) 對沖

現金流量對沖

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

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

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

(h) 投資物業

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

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

綜合財務報表附註 (續)

(以港幣列示)

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)：

— 物業裝修、傢俬及裝置	3 – 5年
--------------	--------

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

(j) 租賃資產

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

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

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

2 重要會計政策(續)

(k) 信貸虧損及資產減值

(i) 金融工具及應收租賃款項所產生之信貸虧損

本集團於下列項目確認預期信貸虧損之虧損撥備：

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

按公允價值計量之財務資產，包括衍生金融資產，不須進行預期信貸虧損評估。

預期信貸虧損之計量

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

預期現金短缺將使用以下折現率折現(倘折現之影響屬重大)：

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

估計預期信貸虧損時所考慮之最長期間為本集團面臨信貸風險之最長合約期間。

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

預期信貸虧損採用下列其中一項基準計量：

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

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

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

2 重要會計政策 (續)

(k) 信貸虧損及資產減值 (續)

(i) 金融工具及應收租賃款項所產生之信貸虧損 (續)

信貸風險顯著增加

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

具體而言，評估信貸風險自初始確認以來是否有顯著增加時，將考慮以下資料：

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

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

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

利息收入計算基準

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

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

2 重要會計政策(續)

(k) 信貸虧損及資產減值(續)

(i) 金融工具及應收租賃款項所產生之信貸虧損(續)

利息收入計算基準(續)

財務資產出現信貸減值之證據包括下列可觀察事件：

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

沖銷政策

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

先前已沖銷之資產其後獲收回，則在發生收回期間之損益中確認為減值撥回。

(ii) 其他資產之減值

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

- 其他固定資產；及
- 其他非流動資產。

倘若出現任何上述跡象，則估計資產之可收回金額。

- 可收回金額之計算

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

2 重要會計政策(續)

(k) 信貸虧損及資產減值(續)

(ii) 其他資產之減值(續)

— 減值虧損之確認

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

— 減值虧損之撥回

倘若用以釐定可收回金額之估計出現有利變化，有關減值虧損將會撥回。

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

(l) 貿易及其他應收款項

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

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

(m) 附息借款

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

(n) 貿易及其他應付款項

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

(o) 現金及現金等值物

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

2 重要會計政策(續)

(p) 所得稅

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

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

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

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

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

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

2 重要會計政策 (續)

(p) 所得稅 (續)

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

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

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

(q) 準備及或然負債

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

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

2 重要會計政策(續)

(r) 收益及其他收入

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

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

本集團之收益及其他收入的確認政策詳情如下：

(i) 經營租賃的租金收入

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

(ii) 停車場收入及租金相關收入

停車場收入及租金相關收入於提供相關服務時確認。

(iii) 利息收入

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

(s) 借貸成本

借貸成本於產生期間列作開支。

(t) 外幣換算

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

2 重要會計政策 (續)

(u) 相關人士

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

該人士的近親家庭成員指在與該實體交易時可能影響或受該人士影響之家庭成員。

(v) 分部報告

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

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

3 分部報告

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

由於本集團的所有業務活動均於香港開展，故並無呈列地區分部資料。

3 分部報告(續)

分部業績、資產及負債

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

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

收益及開支乃參考各分部所產生之收入及開支而分配至呈報分部。

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

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

	2023年			2022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	315,776	302,311	618,087	331,286	311,497	642,783
—停車場收入	4,967	29,661	34,628	4,392	29,200	33,592
—租金相關收入	63,897	66,660	130,557	62,862	63,693	126,555
	384,640	398,632	783,272	398,540	404,390	802,930
物業營運開支	(69,876)	(89,420)	(159,296)	(72,707)	(88,324)	(161,031)
物業收入淨額	314,764	309,212	623,976	325,833	316,066	641,899
行政開支	(49,277)	(45,759)	(95,036)	(51,141)	(43,457)	(94,598)
分部業績	265,487	263,453	528,940	274,692	272,609	547,301
投資物業公允價值之 減少淨值	(345,203)	(9,221)	(354,424)	(140,768)	(123,122)	(263,890)
計息負債之財務成本			(132,294)			(98,396)
所得稅			(67,208)			(76,163)
利息收入			20,820			7,153
未能分配之淨開支			(24,266)			(13,061)
除稅後及未計與基金單位 持有人交易之(虧損)/溢利			(28,432)			102,944
折舊	12	161	173	10	15	25

綜合財務報表附註 (續)

(以港幣列示)

3 分部報告(續)

分部業績、資產及負債(續)

	2023年			2022年		
	寫字樓物業 千元	零售物業 千元	總額 千元	寫字樓物業 千元	零售物業 千元	總額 千元
分部資產	9,617,297	8,995,708	18,613,005	9,964,831	8,232,101	18,196,932
衍生金融工具			35,050			25,721
其他財務資產			80,769			104,453
現金及銀行結餘			485,242			630,990
可退回稅項			8			–
遞延稅項資產			358			500
未能分配之資產			3,430			1,786
總資產			<u>19,217,862</u>			<u>18,960,382</u>
分部負債	(137,126)	(146,367)	(283,493)	(141,376)	(127,642)	(269,018)
衍生金融工具			(79,680)			(58,727)
銀行及其他借款			(4,871,229)			(4,288,794)
應付稅項			(58,635)			(65,568)
遞延稅項負債			(241,557)			(217,627)
未能分配之負債			(14,064)			(9,229)
總負債(不包括基金單位 持有人應佔資產淨值)			<u>(5,548,658)</u>			<u>(4,908,963)</u>
年內產生之資本開支	6,996	755,653*	762,649*	12,367	5,293	17,660

* 包括收購附屬公司之金額743,055,000元(見附註21)。

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：

	2023年 千元	2022年 千元
租金收入(附註)	618,087	642,783
停車場收入	34,628	33,592
租金相關收入	130,557	126,555
	<u>783,272</u>	<u>802,930</u>

附註：包括根據租戶業務收益計算的額外租金1,495,000元(2022年：1,244,000元)。

5 物業營運開支

	2023年 千元	2022年 千元
樓宇管理費用	63,944	59,487
物業管理人費用(附註)	44,695	45,143
地稅及差餉	31,929	29,892
市場推廣及宣傳開支	3,429	4,330
停車場營運成本	6,720	6,273
應收租金之信貸虧損(撥備撥回)/撥備(附註15(b))	(684)	6,180
其他直接成本	9,263	9,726
	159,296	161,031

附註：於截至2023年6月30日止年度，物業管理人就因應本集團而產生之員工成本所獲償還之金額豁免其中788,000元(2022年：399,000元)，反映從香港特別行政區政府設立之「保就業」計劃所收取之補貼。

6 其他淨收入

	2023年 千元	2022年 千元
銀行利息收入	17,162	2,991
債務證券之利息收入	3,658	4,162
債務證券之信貸虧損撥備(附註22(a))	(13,329)	(2,876)
其他	—	1,030
	7,491	5,307

7 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：

	2023年 千元	2022年 千元
(a) 計息負債之財務成本		
銀行及其他借款利息	133,594	92,684
其他借貸成本	4,084	5,399
	137,678	98,083
利率掉期—現金流量對沖		
—自基金單位持有人應佔資產淨值中重新分類	(4,904)	(16)
—非有效現金流量對沖之公允價值(收益)/虧損淨額	(480)	329
	(5,384)	313
	132,294	98,396

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

綜合財務報表附註 (續)

(以港幣列示)

7 除稅前及未計與基金單位持有人交易之溢利(續)

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：(續)

	2023年 千元	2022年 千元
(b) 其他項目		
管理人費用	91,800	91,638
物業管理人費用(附註(i)及(iii))	44,695	45,143
受託人酬金及費用	4,709	4,570
核數師酬金		
— 審核服務	2,148	2,008
— 其他服務	512	750
應付總估值師估值費用	447	483
法律及其他專業費用	3,014	3,234
物業代理佣金	2,162	3,083
銀行手續費	303	301
外匯淨虧損/(收益)	136	(1,030)

附註：

- (i) 包括租賃佣金9,485,000元(2022年：8,692,000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2023年6月30日止年度，五大供應商佔總購置項目或服務之62.9%(2022年：62.4%)，其中最大供應商佔41.1%(2022年：41.2%)。最大供應商為物業管理人，乃為恒基兆業地產有限公司(「恒基地產」)之全資擁有附屬公司，而恒基地產於陽光房地產基金之已發行基金單位總數擁有5%以上的權益。

8 所得稅

(a) 綜合損益表中之所得稅指：

	2023年 千元	2022年 千元
本期稅項－香港利得稅		
本年準備	57,037	64,041
過往年度準備多計	(75)	(241)
	56,962	63,800
遞延稅項		
暫時性差異之產生及撥回	10,246	12,363
	67,208	76,163

香港利得稅準備乃按本年及往年之估計應課稅溢利之16.5%計算。

(b) 稅項支出與會計溢利按適用稅率計算之對賬：

	2023年 千元	2022年 千元
除稅前及未計與基金單位持有人交易之溢利	38,776	179,107
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	6,233	29,388
不可扣稅支出之稅務影響	80,057	51,027
非應課稅收入之稅務影響	(17,843)	(2,621)
本年度未確認稅項虧損之稅務影響	4	153
終止確認其他暫時性差異之稅務影響	(213)	(454)
過往年度未確認稅項虧損於本年度確認之稅務影響	(870)	(1,010)
過往年度未確認稅項虧損於本年度使用之稅務影響	(85)	(79)
過往年度準備多計	(75)	(241)
實際稅項支出	67,208	76,163

綜合財務報表附註 (續)

(以港幣列示)

8 所得稅(續)

(c) 已確認之遞延稅項資產及負債：

已於綜合財務狀況表內確認之遞延稅項負債/(資產)及年內之變動如下：

遞延稅項產生於：	超出相關 折舊之 折舊免稅額 千元	稅務虧損 千元	總計 千元
於2021年7月1日	208,863	(4,099)	204,764
於損益內扣除/(計入)	12,775	(412)	12,363
於2022年6月30日	221,638	(4,511)	217,127
於2022年7月1日	221,638	(4,511)	217,127
於損益內扣除	10,011	235	10,246
收購附屬公司(附註21)	14,737	(911)	13,826
於2023年6月30日	246,386	(5,187)	241,199

	2023年 千元	2022年 千元
代表：		
已確認之遞延稅項資產淨值	(358)	(500)
已確認之遞延稅項負債淨值	241,557	217,627
	241,199	217,127

(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24,992,000元(2022年：31,141,000元)確認為遞延稅項資產。根據現時稅法，香港稅務虧損不設期限。

9 未計與基金單位持有人交易之每基金單位(虧損)/盈利

截至2023年6月30日止年度之未計與基金單位持有人交易之每基金單位基本虧損為0.02元(2022年：未計與基金單位持有人交易之每基金單位基本盈利0.06元)。未計與基金單位持有人交易之每基金單位基本(虧損)/盈利乃根據本集團之除稅後及未計與基金單位持有人交易之虧損28,432,000元(2022年：除稅後及未計與基金單位持有人交易之溢利102,944,000元)及年內已發行基金單位之加權平均數目1,687,367,291個基金單位(2022年：1,676,368,004個基金單位)計算。

由於未計與基金單位持有人交易之每基金單位(虧損)/盈利並無潛在攤薄，故並無列示截至2022年及2023年6月30日止年度之未計與基金單位持有人交易之每基金單位攤薄(虧損)/盈利。

10 固定資產

	物業裝修、 傢俬及裝置 千元	投資物業 千元	總計 千元
成本或估值：			
於2021年7月1日	374	18,341,700	18,342,074
添置	13	17,390	17,403
公允價值之減少淨值	—	(263,890)	(263,890)
於2022年6月30日	387	18,095,200	18,095,587
代表：			
成本	387	—	387
估值 – 2022年	—	18,095,200	18,095,200
	387	18,095,200	18,095,587
於2022年7月1日	387	18,095,200	18,095,587
透過收購附屬公司之添置(附註21)	1,156	763,086	764,242
添置	51	8,338	8,389
公允價值之減少淨值	—	(354,424)	(354,424)
於2023年6月30日	1,594	18,512,200	18,513,794
代表：			
成本	1,594	—	1,594
估值 – 2023年	—	18,512,200	18,512,200
	1,594	18,512,200	18,513,794
累計折舊：			
於2021年7月1日	281	—	281
本年撥備	25	—	25
於2022年6月30日	306	—	306
於2022年7月1日	306	—	306
本年撥備	173	—	173
於2023年6月30日	479	—	479
賬面淨值：			
於2023年6月30日	1,115	18,512,200	18,513,315
於2022年6月30日	81	18,095,200	18,095,281

10 固定資產(續)

(a) 按公允價值計量之投資物業

公允價值等級

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

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

本集團按公允價值計量之投資物業不被分類為第1級及第2級估值。

截至2022年及2023年6月30日止年度，概無於第1級和第2級之間進行轉撥，亦無轉撥至或轉撥自第3級。本集團之政策是於報告期間結束時確認公允價值等級之間的轉撥。

估值過程

投資物業由本集團之總估值師世邦魏理仕有限公司(一家獨立公司，其主要人員為香港測量師學會或皇家特許測量師學會(香港分會)的資深會員或會員，具備對所估值物業之區域及類別的近期經驗)於2023年6月30日作出估值。

管理人透過驗證所有主要數據及假設，已審閱由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2022年及2023年6月30日的公允價值乃採用收益資本化法，並與直接比較法相互對照所得出。收益資本化法乃按照從估值日起之餘下租賃期內的現行租金收入及潛在未來收入以適當的資本化比率進行資本化，以達致物業的資本化價值。直接比較法乃基於將予估值的物業與其他可資比較物業(近期轉手)直接比較。

10 固定資產(續)

(a) 按公允價值計量之投資物業(續)

第3級估值方法

下表呈列重大不可觀察數據：

	市場單位租金	2023年6月30日 資本化比率	出租率
於香港			
— 寫字樓	13.9元至41.9元	3.55%至3.90%	83.0%至100%
— 零售	17.0元至121.6元	3.40%至4.35%	85.7%至100%

	市場單位租金	2022年6月30日 資本化比率	出租率
於香港			
— 寫字樓	14.0元至42.2元	3.30%至3.80%	80.4%至100%
— 零售	17.0元至126.2元	3.10%至4.30%	81.9%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。

所有合乎投資物業定義(見附註2(h))的租賃物業，已被分類為投資物業。

(b) 投資物業之公允價值分析如下：

	2023年 千元	2022年 千元
香港		
— 長期租約	8,321,300	8,588,300
— 中期租約	10,190,900	9,506,900
	18,512,200	18,095,200

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

綜合財務報表附註 (續)

(以港幣列示)

11 償付權利

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

12 衍生金融工具

	2023年			2022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
利率掉期及跨貨幣利率掉期 — 現金流量對沖						
短期部分	25,816	(8,829)	16,987	11,326	(11,386)	(60)
長期部分	9,234	(70,851)	(61,617)	14,395	(47,341)	(32,946)
	35,050	(79,680)	(44,630)	25,721	(58,727)	(33,006)

本集團採用利率掉期對沖有關其浮動利率借貸之利率風險。

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

截至2022年6月30日止年度，本集團為四項名義金額合共500,000,000元之利率掉期平倉，並自兩家利率掉期交易對手方收取16,625,000元。該款項按各利率掉期之原定年期確認入賬，而5,593,000元(2022年：295,000元)則已確認為本年度財務成本之減省。於2023年6月30日，餘額10,737,000元(2022年：16,330,000元)已計入基金單位持有人應佔資產淨值中。

於2023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收益480,000元(2022年：公允價值虧損329,000元)已於年內之損益確認。

截至2023年6月30日止年度，於其他全面收入中確認之現金流量對沖公允價值變動之有效部分之減少12,103,000元(2022年：增加98,086,000元)及就外幣借款之未變現匯兌收益之重新分類調整24,752,000元(2022年：108,323,000元)已計入基金單位持有人應佔資產淨值中。

於2023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1,500,000,000元(2022年：2,200,000,000元)，及跨貨幣利率掉期之名義金額為513,196,000元(2022年：513,196,000元)，其累計未變現公允價值變動淨額已計入基金單位持有人應佔資產淨值中。該等掉期將於2023年7月至2027年10月(2022年：2022年9月至2027年10月)到期。

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

13 其他財務資產

	2023年 千元	2022年 千元
以攤銷成本計量之財務資產		
債務證券		
– 於香港上市	45,413	45,471
– 於香港以外上市	51,561	51,840
– 非上市	–	10,018
	96,974	107,329
減：信貸虧損撥備(附註22(a))	(16,205)	(2,876)
	80,769	104,453

14 其他非流動資產

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

15 貿易及其他應收款項

	2023年 千元	2022年 千元
應收租金	37,606	51,697
按金及預付款項	11,452	10,288
其他應收款項	3,567	1,856
應收關連公司款項	629	936
	53,254	64,777

包括未攤銷之免租利益和租金寬減、按金及預付款項24,656,000元(2022年：28,967,000元)預期可於一年後收回或確認為開支。除上文所述外，所有結餘預期可於一年內收回或確認為開支。

應收關連公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。

(a) 賬齡分析

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

	2023年 千元	2022年 千元
即期	28,213	31,179
逾期一個月內	5,730	8,728
逾期一個月以上及至三個月	2,564	8,702
逾期三個月以上及至六個月	114	2,517
逾期超過六個月	985	571
	37,606	51,697

本集團之信貸政策詳情載列於附註22(a)。

綜合財務報表附註 (續)

(以港幣列示)

15 貿易及其他應收款項(續)

(b) 應收租金之信貸虧損撥備

本集團根據過往違約情況及可能影響租戶償付未償還應收租金能力之前瞻性資料，就應收租金之信貸虧損按個別情況進行評估及作出撥備。倘若本集團認為收回該應收租金之可能性極低，相關信貸虧損撥備將直接於該應收款項中沖銷。

年內應收租金之虧損撥備的變動如下：

	2023年 千元	2022年 千元
於年初	7,182	2,031
信貸虧損(撥備撥回)/撥備(附註5)	(684)	6,180
沖銷	(917)	(1,029)
於年終	5,581	7,182

16 現金及銀行結餘及其他現金流量資料

(a) 現金及現金等值物包括：

	2023年 千元	2022年 千元
初定於三個月內到期之銀行存款	240,420	269,745
銀行存款及現金	11,558	56,512
載於綜合現金流量表之現金及現金等值物	251,978	326,257
初定於三個月後到期之銀行存款	233,264	304,733
載於綜合財務狀況表之現金及銀行結餘	485,242	630,990

16 現金及銀行結餘及其他現金流量資料(續)

(b) 融資活動所產生之負債對賬

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

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

綜合財務報表附註 (續)

(以港幣列示)

16 現金及銀行結餘及其他現金流量資料(續)

(b) 融資活動所產生之負債對賬(續)

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

17 租戶按金

租戶按金包括預期可於一年後償還之126,370,000元(2022年：109,863,000元)。倘租約於期滿後並未續約，餘下結餘則預期將於一年內償還。

18 貿易及其他應付款項

	2023年 千元	2022年 千元
應付賬款及應計費用	44,563	39,920
應付管理人費用(附註26(b)(ii))	22,666	21,960
應付關連公司款項	8,205	7,492
	75,434	69,372

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1,128,000元(2022年：1,098,000元)，該款項於30日內到期。

19 銀行及其他借款

	2023年 千元	2022年 千元
銀行貸款(附註(i))		
— 有抵押	1,296,181	797,652
— 無抵押	3,277,753	3,194,953
	4,573,934	3,992,605
中期票據		
— 無抵押(附註(ii))	297,295	296,189
	4,871,229	4,288,794

銀行及其他借款須於下列期間內償還：

	2023年 千元	2022年 千元
一年內	707,000	1,298,987
一年後但於兩年內	498,957	—
兩年後但於五年內	3,665,272	2,587,969
五年後	—	401,838
	4,164,229	2,989,807
	4,871,229	4,288,794

附註：

(i) 本集團已訂立利率掉期及跨貨幣利率掉期，詳情載於附註12。

銀行借款全數由受託人(以其作為陽光房地產基金受託人之身份)及在若干情況下連同Sunlight REIT Holding Limited(本集團所有附屬公司之控股公司)共同及個別作出擔保。此外，有抵押銀行借款亦以(其中包括)下列各項作為抵押：

- 於2023年6月30日公允價值為5,026,700,000元(2022年：5,096,900,000元)之投資物業按揭(附註10)；及
- 於陽光房地產基金融資有限公司及Sunlight REIT Holding Limited(兩間公司均為本集團之附屬公司)所有現有及未來股份及當中股息及分派之所有現有及未來權利、所有權及權益之第一固定押記。

(ii) 本集團備有美金1,000,000,000元(2022年：美金1,000,000,000元)之中期票據計劃。於2023年6月30日，Sunlight REIT MTN Limited已根據中期票據計劃發行名義金額300,000,000元(2022年：300,000,000元)之票據，固定票據年息率為2.00%(2022年：2.00%)。該等票據由受託人(以其作為陽光房地產基金受託人之身份)作出擔保。

(iii) 於報告期間結束時，銀行及其他借款之實際利率為年利率4.17%(2022年：年利率2.17%)。

(iv) 於2023年6月30日，本集團之非承諾循環信貸安排493,000,000元(2022年：500,000,000元)尚未提取。

綜合財務報表附註 (續)

(以港幣列示)

20 已發行基金單位

	基金單位數目	
	2023年	2022年
於年初	1,681,712,071	1,672,133,484
年內之變動		
— 發行基金單位	13,323,086	10,778,587
— 回購基金單位	—	(1,200,000)
於年終	1,695,035,157	1,681,712,071

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
2023年			
2022年4月1日至2022年6月30日	3.692	11,405	3,089,108
2022年7月1日至2022年9月30日	3.254	11,370	3,494,161
2022年10月1日至2022年12月31日	3.341	11,116	3,327,031
2023年1月1日至2023年3月31日	3.266	11,146	3,412,786
		45,037	13,323,086
2022年			
2021年4月1日至2021年6月30日	4.542	11,561	2,545,429
2021年7月1日至2021年9月30日	4.654	11,602	2,492,869
2021年10月1日至2021年12月31日	4.202	11,618	2,764,939
2022年1月1日至2022年3月31日	3.905	11,619	2,975,350
		46,400	10,778,587

20 已發行基金單位(續)

截至2023年6月30日止年度，管理人並無代表陽光房地產基金回購基金單位。

截至2022年6月30日止年度，根據基金單位持有人授予管理人的一般授權，管理人代表陽光房地產基金在聯交所回購合共1,200,000個基金單位，總代價為4,594,000元。

回購基金單位之詳情載列如下：

	回購之基金 單位數目	每基金單位價格		回購總代價 千元
		最高 元	最低 元	
2022年				
回購之月份				
2022年4月	1,072,000	3.86	3.78	4,099
2022年5月	128,000	3.87	3.86	495
	<u>1,200,000</u>			<u>4,594</u>
回購費用總額				<u>17</u>
				<u>4,611</u>

所有回購之基金單位已於該年內註銷。

21 收購附屬公司

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

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

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

22 金融工具之財務風險管理及公允價值

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

(a) 信貸風險

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

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

本年度以攤銷成本計量之債務證券之虧損撥備的變動如下：

	2023年 千元	2022年 千元
於年初	2,876	—
信貸虧損撥備(附註6及附註13)	13,329	2,876
於年終	16,205	2,876

本集團並無重大集中信貸風險。管理人認為出租物業之每月租金均為預先收取，而租戶並無獲授予特定賒賬期。本集團亦設有政策以確保租戶於租賃前必須繳交租金按金及/或擔保。本集團亦設有其他監察程序以確保採取跟進行動追討逾期債務。

衍生工具之對手方及現金交易僅限於信貸良好之財務機構。

22 金融工具之財務風險管理及公允價值(續)

(b) 流動資金風險

本集團維持充足現金儲備以及獲信譽評級良好之財務機構提供循環信貸安排，以應付其短期及長期之流動資金需求。

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

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

	2023年					賬面值 千元
	未經折現及受合約規管之現金流出/(流入)					
	1年內或 按要求 千元	超過1年 但2年內 千元	超過2年 但5年內 千元	5年以上 千元	總額 千元	
銀行及其他借款	929,082	710,493	4,001,309	–	5,640,884	4,871,229
租戶按金	79,988	65,949	43,411	17,010	206,358	206,358
應付賬款及應計費用	44,563	–	–	–	44,563	44,563
應以現金支付之管理人費用	11,137	–	–	–	11,137	11,137
應付關連公司款項	8,205	–	–	–	8,205	8,205
	1,072,975	776,442	4,044,720	17,010	5,911,147	5,141,492
按淨額結算衍生工具：						
持有作現金流量對沖工具之 利率掉期及跨貨幣利率 掉期合約	(20,489)	(5,707)	15,805	–	(10,391)	
	2022年					賬面值 千元
	未經折現及受合約規管之現金流出					
	1年內或 按要求 千元	超過1年 但2年內 千元	超過2年 但5年內 千元	5年以上 千元	總額 千元	
銀行及其他借款	1,358,601	49,214	2,688,963	514,148	4,610,926	4,288,794
租戶按金	91,543	53,574	39,330	16,959	201,406	201,406
應付賬款及應計費用	39,920	–	–	–	39,920	39,920
應以現金支付之管理人費用	10,555	–	–	–	10,555	10,555
應付關連公司款項	7,492	–	–	–	7,492	7,492
	1,508,111	102,788	2,728,293	531,107	4,870,299	4,548,167
按淨額結算衍生工具：						
持有作現金流量對沖工具之 利率掉期及跨貨幣利率 掉期合約	24,020	12,696	25,376	2,252	64,344	

22 金融工具之財務風險管理及公允價值(續)

(c) 利率及貨幣風險

本集團之利率及貨幣風險源自計息負債。按浮動利率籌集之若干借款讓本集團面對現金流量利率風險，而其中一項以日元計值之借款則讓本集團面對貨幣風險。本集團透過浮息至定息互換利率掉期及背對背日元兌港元跨貨幣利率掉期管理現金流量利率風險及外匯風險。該等利率掉期及跨貨幣利率掉期安排之經濟效應為將浮息借款轉換成定息借款。根據利率掉期及跨貨幣利率掉期，本集團與另一方同意於特定時段內交換以協定名義本金金額計算固定合約利率利息與浮息利息金額之差異，以及以固定匯率償還外幣借款的本金。有關利率掉期及跨貨幣利率掉期之詳情載於附註12。

敏感度分析

於2023年6月30日，倘若利率上升/下降10個基點(2022年：10個基點)而其他所有可變因素維持不變，除稅後及未計與基金單位持有人交易之虧損將約增加/減少2.4百萬元(2022年：除稅後及未計與基金單位持有人交易之溢利將約減少/增加1.2百萬元)，此乃因浮動利率借款之利息支出增加/減少所致；而基金單位持有人應佔資產淨值將約增加/減少1.3百萬元(2022年：3.9百萬元)，主要由於上述現金流量對沖之公允價值增加/減少所致。

於2023年6月30日，如日元兌港元升值/貶值5%，將增加/減少基金單位持有人應佔資產淨值1.0百萬元(2022年：1.6百萬元)，此乃由於上述現金流量對沖之公允價值增加/減少所致。

上述敏感度分析乃假設利率及匯率變動已於報告期間結束時發生及已應用於重新計量本集團持有之金融工具，該利率及匯率變動之分析與往年之分析按同一方式進行。

22 金融工具之財務風險管理及公允價值(續)

(d) 公允價值

(i) 按公允價值計量之金融資產及負債

公允價值等級

於2022年及2023年6月30日，本集團唯一以公允價值列賬之金融工具為利率掉期及跨貨幣利率掉期（見附註12），其按香港財務報告準則第13號之定義歸類為公允價值等級之第2級（公允價值等級見附註10(a)）。

截至2022年及2023年6月30日止年度，概無於第1級和第2級之間進行轉撥，亦無轉撥至或轉撥自第3級。本集團之政策是於報告期間結束時確認公允價值等級之間的轉撥。

第2級公允價值計量所使用之估值方法及數據

利率掉期及跨貨幣利率掉期之公允價值為於報告期間結束時計及當時之利率、匯率及利率掉期交易對手的信譽，預期可收取或需支付以終止該掉期之金額。

(ii) 非以公允價值列賬之金融資產及負債

於2023年6月30日，本集團按攤銷成本列賬之金融工具之賬面值與其公允價值並無重大差異，惟本集團之債務證券投資除外，其賬面值為80,769,000元（2022年：104,453,000元）相對其公允價值74,011,000元（2022年：90,319,000元）。債務證券投資之信貸風險評估載於附註22(a)。

(e) 公允價值之估計

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

綜合財務報表附註 (續)

(以港幣列示)

23 資本管理

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

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

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

根據房地產基金守則第7.9條及信託契約第20.4條，陽光房地產基金之總借款不得超過計劃總資產值之50%。倘超出有關限額，須知會基金單位持有人及證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)有關違反情況、導致違反之原因及擬作出之補救方法。倘出現違反情況，則不得再作借款，而管理人須竭盡所能減低超出之借款額。此外，須定期向基金單位持有人及證監會匯報補救工作之進展。於2023年6月30日，陽光房地產基金之總借款佔其總資產值26.1%(2022年：23.3%)。

24 資本承擔

於2023年6月30日尚未於綜合財務報表內計提之資本承擔如下：

	2023年 千元	2022年 千元
已訂約	12,088	4,237
經批准但尚未訂約	7,747	30,168
	19,835	34,405

25 重大租賃安排

根據不可撤銷經營租賃，本集團之未來最低應收租金收入總額如下：

	2023年 千元	2022年 千元
一年內	542,122	523,695
一年後但二年內	308,624	314,870
二年後但三年內	142,480	136,608
三年後但四年內	64,069	66,872
四年後但五年內	58,011	57,129
五年後	99,920	122,502
	1,215,226	1,221,676

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

26 關連人士交易及重大相關人士交易

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

(a) 與關連人士/相關人士關係之性質

關連人士/相關人士	與本集團之關係
SKFE及其集團屬下其他成員公司 (統稱為「SKFE集團」)	陽光房地產基金之主要基金單位 持有人及其聯繫人
恒基地產及其集團屬下其他成員公司 (統稱為「恒基地產集團」)	陽光房地產基金之主要基金單位 持有人及其聯繫人
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司 (「受託人」)	陽光房地產基金之受託人
香港上海滙豐銀行有限公司及 其集團屬下其他成員公司 (統稱為「滙豐集團」)	受託人之聯繫人
恒基陽光資產管理有限公司 (「管理人」)	陽光房地產基金之管理人及 恒基地產集團之成員公司
恒基陽光物業管理有限公司 (「物業管理人」)	陽光房地產基金之物業管理人及 恒基地產集團之成員公司

綜合財務報表附註 (續)

(以港幣列示)

26 關連人士交易及重大相關人士交易(續)

(b) 與關連人士/相關人士之交易

	2023年 千元	2022年 千元
已收/應收下列人士之租金及租金相關收入(附註(i))：		
— 恒基地產集團	10,474	10,651
— 滙豐集團	19,130	19,278
已付/應付下列人士之物業管理開支(附註(i)及(v))：		
— 恒基地產集團	(14,690)	(13,932)
已付/應付下列人士之設施租賃及其他開支(附註(i)及(v))：		
— 恒基地產集團	(13)	(60)
管理人費用(附註(ii))	(91,800)	(91,638)
物業管理人費用(附註(iii))	(44,695)	(45,143)
受託人酬金及費用(附註(iv))	(4,709)	(4,571)
已付/應付下列人士之銀行借款之利息支出、債務建立費用 及抵押受託人費用及其他手續費(附註(i))：		
— 滙豐集團	(30,354)	(7,087)
已收/應收或(已付/應付)下列人士之 利率掉期淨利息收入/(支出)(附註(i))：		
— 滙豐集團	11,334	(24,076)
已收/應收下列人士之銀行存款利息收入(附註(i))：		
— 滙豐集團	1,546	96
已收/應收下列人士之債務證券利息收入(附註(i)及(v))：		
— 恒基地產集團	205	13
已收下列人士之利率掉期平倉款項(附註12)：		
— 滙豐集團	—	13,071
已收/應收下列人士之推廣收入(附註(i))：		
— 恒基地產集團	2,640	3,016

26 關連人士交易及重大相關人士交易(續)

(b) 與關連人士/相關人士之交易(續)

附註：

- (i) 管理人認為該等交易乃按正常商業條款在日常業務過程中進行。
- (ii) 管理人費用按本集團所有物業價值不多於每年0.4%之基本費用及本集團物業收入淨額(定義見信託契約)每年3%之浮動費用之總額計算。管理人亦有權收取不超過收購物業價格1%的收購費用。截至2023年6月30日止年度，管理人已就本集團收購投資物業(見附註21)以現金收取收購費用1,870,000元。

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

於2022年6月13日，管理人已就截至2023年6月30日止財政年度期間之基本費用及浮動費用，選擇以現金形式支付50%及以基金單位形式支付50%。

- (iii) 根據管理人與物業管理人於2006年11月29日訂立之物業管理協議(已按修訂之條款及條件經五份補充協議續期)(「物業管理協議」)，物業管理人有權收取不多於物業收益總額(定義見物業管理協議)每年3%之費用。

物業管理人亦有權收取相等於下列各項之佣金：

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

管理人與物業管理人可不時以書面形式雙方協定修改就市場推廣服務應付予物業管理人的佣金，惟修訂後的佣金比率不得超過上述相關的比率。

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

- (iv) 受託人酬金以本集團之總資產值按每年0.02%至每年0.03%計算，最低費用為每月50,000元。根據信託契約，受託人酬金可在發出一個月書面通知予基金單位持有人之後，調升至最高達本集團總資產值每年0.06%，而毋須獲基金單位持有人批准。

受託人亦有權就彼等於陽光房地產基金日常及正常業務以外所承擔之職務收取額外費用，而該職務為特殊性質或於受託人正常職務範圍以外(包括但不限於與陽光房地產基金收購房地產有關之任何服務)。截至2023年6月30日止年度，受託人已就本集團收購投資物業(見附註21)收取額外費用200,000元。

綜合財務報表附註 (續)

(以港幣列示)

26 關連人士交易及重大相關人士交易(續)

(b) 與關連人士/相關人士之交易(續)

附註：(續)

- (v) 就投資於恒基地產集團發行之債務證券、其中一項物業管理開支(為12,525元(2022年：12,225元))、設施租賃及其他開支以及債務證券之利息收入之與恒基地產集團之關連人士交易均獲豁免遵守上市規則第14A章的披露要求，此乃由於該等交易低於上市規則第14A.76(1)條項下之最低豁免水平。
- (vi) 除已付/應付予管理人及受託人的費用外，載於本附註26之所有上述重大相關人士交易亦構成上市規則下之關連交易/持續關連交易。上市規則第14A章規定之披露載於本年報第59頁至63頁之「關連人士交易」。

(c) 與關連人士/相關人士之結餘如下：

	2023年 千元	2022年 千元
恒基地產集團：		
—應付款項淨額	(29,658)	(29,067)
—恒基地產集團發行之債務證券	4,630	4,620
滙豐集團：		
—存放於滙豐集團之銀行存款及現金	15,326	115,030
—應付予滙豐集團之銀行借款及利息	(1,301,947)	(500,927)
—其他應付款項淨額	(7,490)	(6,413)

27 會計估計及判斷

於應用本集團之會計政策時，主要估計之不確定性及重要之會計判斷載列如下。

投資物業之估值

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

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

28 非調整之報告期間結束後事項

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

29 已頒佈但在截至2023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2023年6月30日止年度尚未生效之香港財務報告準則之修訂但未於該等綜合財務報表中採納。其中包括下列可能與本集團相關之修訂。

	於下述日期 或以後開始的 會計期間生效
香港財務報告準則第17號「保險合約」	2023年1月1日
香港會計準則第1號「財務報表之呈列：負債分類為流動負債或非流動負債」之修訂	2023年1月1日
香港會計準則第1號「財務報表之呈列」及香港財務報告準則實務聲明第2號「作出重大性之判斷：會計政策之披露」之修訂	2023年1月1日
香港會計準則第8號「會計政策，會計估計之變更及錯誤：會計估計之定義」之修訂	2023年1月1日
香港會計準則第12號「所得稅：有關與單一交易所產生之資產及負債之遞延稅項」之修訂	2023年1月1日

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

綜合財務報表附註 (續)

(以港幣列示)

30 主要附屬公司

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

附屬公司名稱	註冊成立/ 經營地點	已發行股本資料	持有股份所佔百分率		主要業務
			陽光 房地產基金	附屬公司	
Sunlight REIT Holding Limited	開曼群島	1股面值1美元之股份	100	—	投資控股
Bayman Limited	英屬處女群島/香港	1股	—	100	物業投資
建巧投資有限公司	香港	2股普通股	—	100	物業投資
寶添發展有限公司	香港	100股普通股	—	100	物業投資
威發隆發展有限公司	香港	3,000,000股普通股	—	100	物業投資
旺信發展有限公司	香港	10,000,000股普通股及 2股無投票權遞延股份	—	100	物業投資
積威置業有限公司	香港	10,000,000股普通股及 10,000股無投票權遞延股份	—	100	物業投資
奇芬企業有限公司	香港	1股	—	100	物業投資
沛達發展有限公司	香港	2股普通股及 2股無投票權遞延股份	—	100	物業投資
實盈置業有限公司	香港	10,000股普通股	—	100	物業投資
Sunlight Crownwill Limited	英屬處女群島/香港	1股	—	100	物業投資
陽光房地產金融有限公司	英屬處女群島/香港	1股	—	100	提供財務功能
陽光房地產金融資 (2020)有限公司	香港	1股	—	100	提供財務功能
Sunlight REIT MTN Limited	英屬處女群島/香港	1股	—	100	提供財務功能
陽光房地產基金財資有限公司	英屬處女群島/香港	1股	—	100	提供庫務功能
Tinselle Investment Limited	香港	10,000,000股普通股及 10,000股無投票權遞延股份	—	100	物業投資
榮滔有限公司	香港	1股	—	100	物業投資

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

表現概覽

(以港幣列示，除另有列明者外)

	附註	2023年	2022年	2021年	2020年	2019年
於6月30日：						
資產淨值(百萬元)		13,669	14,051	14,124	14,771	15,992
每基金單位資產淨值		8.06	8.36	8.45	8.89	9.68
市場資本值(百萬元)		4,882	6,138	7,508	6,397	9,894
截至6月30日之年內：						
最高基金單位成交價		3.85	5.07	4.65	6.35	6.10
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		2.45	3.53	3.29	3.19	4.66
基金單位成交價較每基金單位 資產淨值之最高折讓率(%)		69.6	57.8	61.1	64.1	51.9
基金單位收市價		2.88	3.65	4.49	3.85	5.99
每基金單位分派(仙)		22.0	25.0	25.6	26.8	27.3
派發比率(%)		97.9	97.4	97.5	95.2	96.4
每基金單位之分派收益率(%)	2	7.6	6.8	5.7	7.0	4.6

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. 每基金單位之分派收益率乃將每基金單位分派除以於該年度結束時之基金單位收市價計算。

財務日誌

2022/23年財政年度

中期業績公佈	2023年2月15日
刊發中期報告	2023年3月1日
中期分派之除淨日期	2023年3月2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	2023年3月6日至2023年3月8日 (包括首尾兩天)
支付中期分派 每基金單位11.0港仙	2023年3月16日
全年業績公佈	2023年9月6日
末期分派之除淨日期	2023年9月21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	2023年9月25日至2023年9月27日 (包括首尾兩天)
刊發年報	2023年10月3日
支付末期分派 每基金單位11.0港仙	2023年10月10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	2023年11月9日至2023年11月14日 (包括首尾兩天)
基金單位持有人週年大會	2023年11月14日

公司資料

管理人之董事會

主席兼非執行董事
歐肇基

行政總裁兼執行董事
吳兆基

非執行董事
郭炳濠

獨立非執行董事
關啟昌
謝國生
郭淳浩
徐閔

管理人之負責人員

盧玉芳
沈頌華
黃志明
吳兆基
葉美鈴

管理人之公司秘書

鍾小樺

管理人之註冊辦事處

香港灣仔皇后大道東248號
大新金融中心30樓

投資者關係

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

受託人

滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司

核數師

畢馬威會計師事務所
執業會計師及
註冊公眾利益實體核數師

總估值師

世邦魏理仕有限公司

法律顧問

胡關李羅律師行

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司
大新銀行有限公司
星展銀行有限公司(香港分行)
恒生銀行
香港上海滙豐銀行有限公司
三井住友銀行

基金單位過戶處

卓佳證券登記有限公司
香港夏愨道16號
遠東金融中心17樓

網址

www.sunlightreit.com

陽光房地產投資信託基金
由恒基陽光資產管理有限公司管理

www.sunlightreit.com

