



企業體驗

李敏儀 鄭思思

陽光 房地產基金



日程

日期	內容
28/2	面見CEO 李吳兆基先生
18/4	全日於灣仔陽光中心面見各部門主管及出席會議
20/4	出席於將軍澳新都城一期舉行的公益活動及參觀環保設施
23/4	面見CEO 李吳兆基先生

左：行政總裁
吳兆基先生

右：主席
區肇基先生



吳兆基先生



傳奇的行政總裁 ---吳兆基先生Keith

- 投資銀行出身
- 1987-1997經歷**10年豐年**，轉了5次工逐步上位
- 1997加入地產界至2004，經歷**7年荒年**，因責任心，於是恆久忍耐沒有離開。[金融風暴、沙士、樓市向下]
- 在美國工幹期間，思考人生的意義，於是於2005年**停工讀神學**
- Stage 1：2006年4月創立公司，員工編號002，001是主席區肇基先生，同年12月21日公司上市
- 2008金融海嘯股價由2.6跌至1元，仍堅持，現在股價5.38
- 現在公司約有120人，其中1/3是開國功臣

陽光房地產投資信託基金

- （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）
（股份代號：435）由**恒基陽光資產管理有限公司** Henderson Sunlight Asset Management Limited管理
- 受證券及期貨事務監察委員會(證監會)規管
- 每年除淨後把90%利潤回饋股東，需照顧股東利益為首要考慮。

收租佬

- 為投資者提供投資於多元化物業組合的機會，包括位於香港的**11**個寫字樓及**5**個零售物業，總出租面積合共約**1.2**百萬平方呎。
- 提升持份者價值乃陽光房地產基金資產增值策略的核心重點和主要目標。
- 致力透過不斷提升物業質素、客戶服務、空間規劃及設計和環保意識，改善我們的表現。自上市以來，管理人不斷投放資源優化資產，以啟動物業的潛在價值為目標。

物業組合概覽

三大物業

陽光中心、上水中心購物商場及新都城一期物業

上環/中環寫字樓物業

寶恒商業中心、雲山大廈物業、文咸東街135商業中心物業及永樂街235商業中心

其他寫字樓物業

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

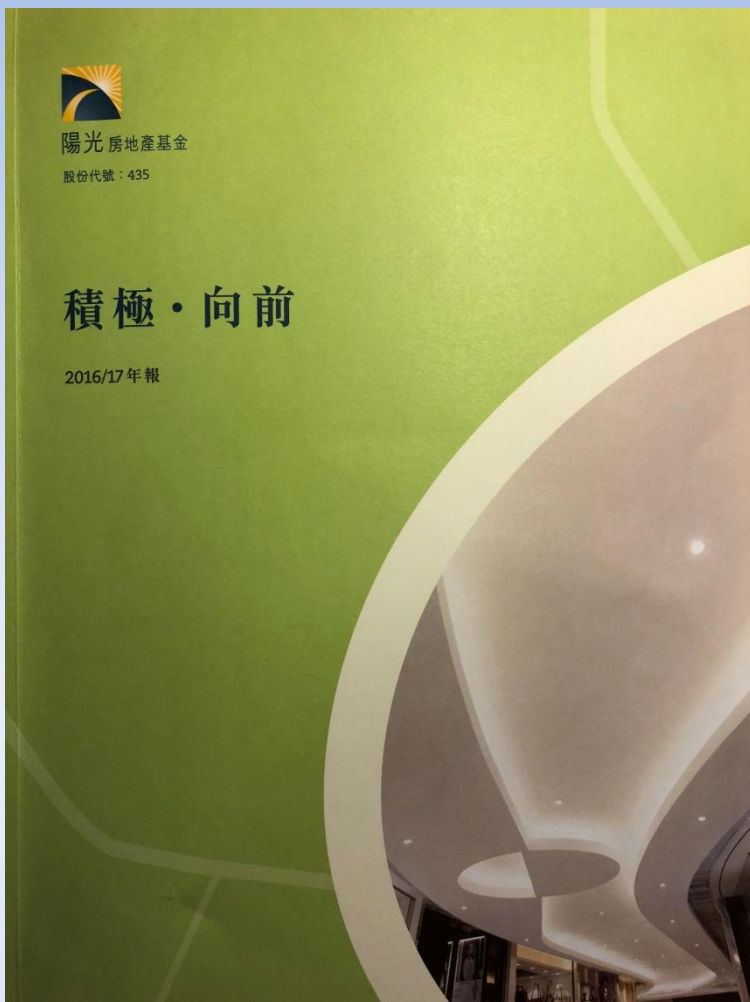
其他零售物業

光華廣場物業、百利商業中心物業、耀星華庭物業及俊暉華庭物業

管治原則

可持續發展及穩定性是管理人核心指導原則，管理人將堅守該等原則。努力克服各種環境、社會及管治的新挑戰，致力於合乎道德的營運，為期金單位持有人、員工、社區及環境提升價值。

須於每年股東大會向基金
單位持有人發報公司業績



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	管理層討論及分析
12	物業組合數據
14	業務回顧
25	財務回顧
企業管治	
30	環境、社會及管治報告
46	董事會及高級管理層
52	企業管治報告
66	關連人士交易
69	權益披露
財務及其他資料	
72	估值報告
88	受託人報告
89	獨立核數師報告
94	綜合財務報表
139	表現概覽
140	基金單位持有人週年大會通告
142	財務日誌
143	公司資料

每年需為了配合環境、社會及管治的方針，推出多個可持續發展的
資產增值計劃，其中能源節約更是關注的重點。

環保水冷氣



環保水冷氣



社區環保活動

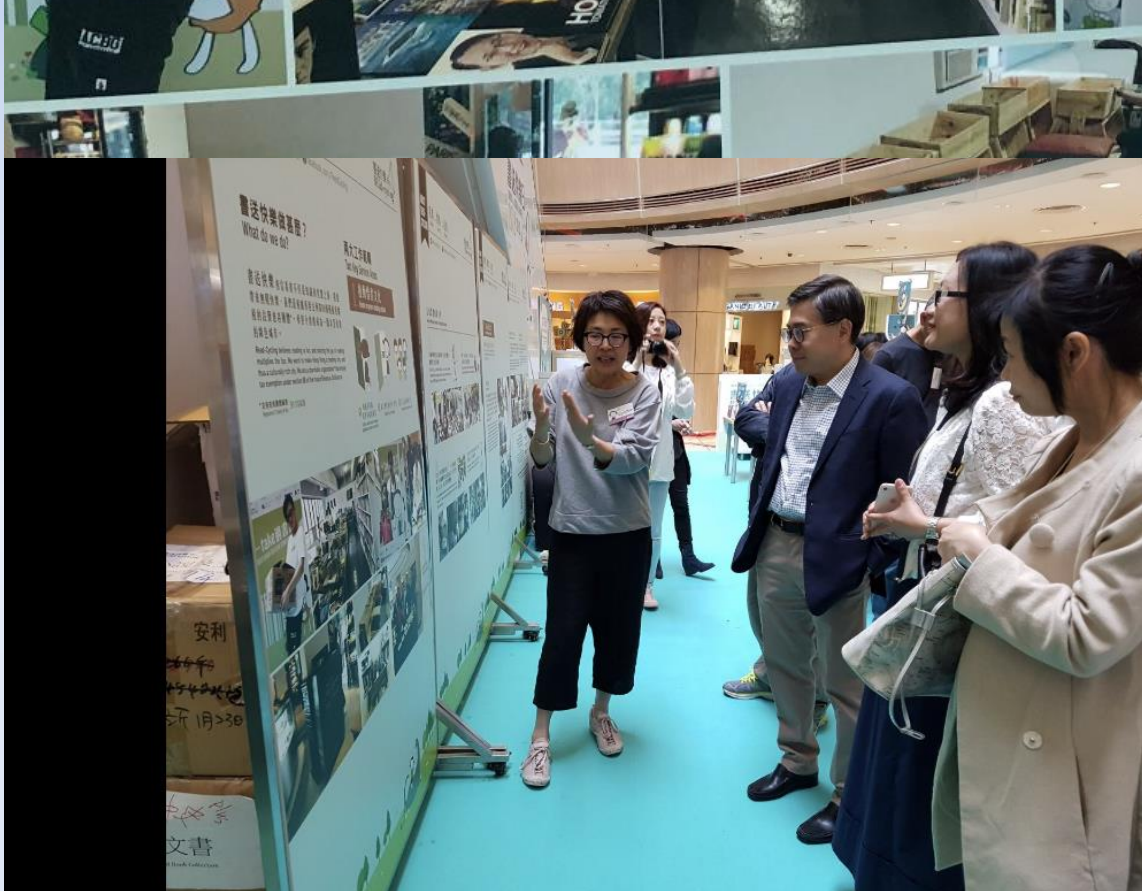




	藍 Blue	\$10		橙 Orange	\$40
	紅 Red	\$20		綠 Green	\$60
	黃 Yellow	\$30		黑 Black	\$80



「書送快樂」於上水中心之書本收集箱



新都城一期商場管理良好，獲得多項獎項



Stage 2 發展

- 從資產管理到資產增值win-win
- 持續發展sustainable
- 租客不集中大企業，防止壟斷，仍照顧小商戶
- 發展Community Shopping Mall
- 委託戴德梁行做市場分析，為商廈發展尋求突破
- 培訓接班人

優化資產----增值

- 上水中心購物商場----大堂及詢問處翻新
提升工程包括裝置全新詢問處及重新配置2樓的大堂空間, 翻新後大堂能容納更多快閃店舖及提供更廣闊的公共空間以作展覽場地, 為顧客不時帶來新鮮感。
- 商廈發展共享空間，有利創新事業

Charisma 個人特質及領導風格

- **M**ission---不是僱傭兵、僕人領袖
- **M**oral道德---聖經及證監
- Decision-**M**aking
- **R**esponsibility 重視企業社會責任
- **R**esilience 抗疫力
- **R**elationship 重關係---5天工作、彈性上班、旅行、聚餐
- **A**ccountability 監管
- **B**elief 有信念---地與人
- **C**ommunication---empathy 
- **P**assion 有熱誠
- **S**ustainable持續發展、承傳團隊

Henderson Sunlight

1 分工清晰

資產管理 **Asset Management Limited**

Compliance Manager and Secretary

Senior Manager (Operation and Administration)

General Manager (Investment and Investor Relations)

Chief Financial Officer

General Manager (Asset Management)

物業管理 **Property Management Limited**

General Manager

Deputy General Manager

Assistant General Manager (租務)



2 政策清晰

指引、合規手冊、防貪政策、內部監控、
員工友善政策、考績政策、風險管理

3 製造溝通平台及共同經歷

例會、Corporate Social Responsibility Committee
Meeting(每季一次)

4 賦權參與

如何把所學，應用於學校中？

Communication

正規、非正規、平台
教育局、友校、社區、世界

Accountability

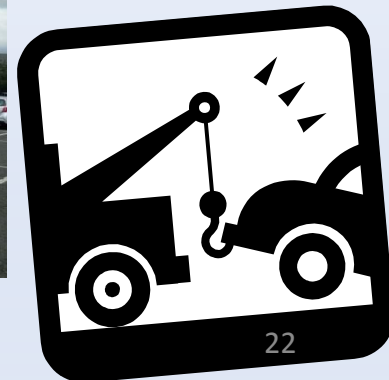
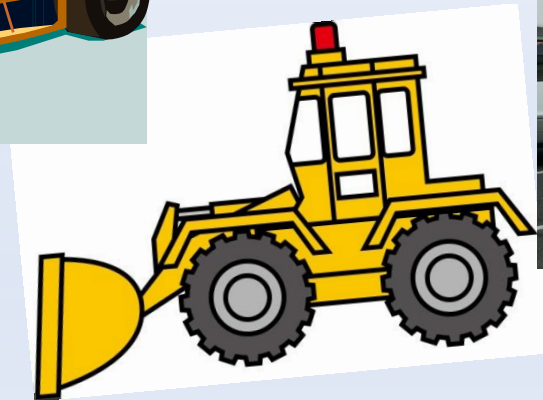
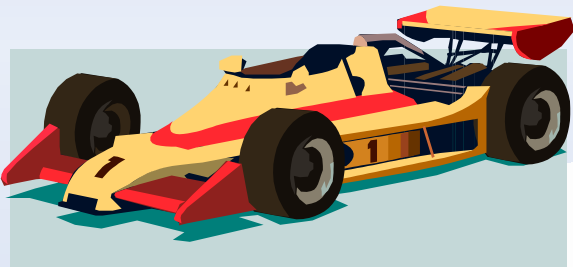
指引、手冊、分工、
內部監控、財務管理

Relationship

信任、賦權、鼓勵、接納、提升價值、Win win

Sustainable

人與課程



策略

- 用人及團隊：(1)按公司發展需要+下屬個人特質>物色適當中層領導；(2)堅守信念+實力+支援>服眾
- 制度的調節及訂定：時代改變+人的特性及需要改變>調節公司(假期)制度
- 制定長遠策略：(1)外聘專業團隊分析市場走勢+員工參與(會議)>共識公司發展；(2)大型投資—公司發展與資源整合一併思考

經 歷



領 導 特 質



- 理念、承擔
- 團隊發展(相人)
- 預防、解決問題(視野、前瞻、智慧)
- 團隊關係(柔韌、胸襟.....)

社區

- 理念>社區貢獻>企業形象>業務發展
- 重視環保

發展公司
回饋社會

如何把所學，應用於學校中？

策略

- 用人及團隊：(1)按公司發展需要+下屬個人特質>物色適當中層領導；(2)堅守信念+實力+支援>服眾
- 制度的調節及訂定：時代改變+人的特性及需要改變>調節公司(假期)制度
- 制定長遠策略：(1)外聘專業團隊分析市場走勢+員工參與(會議)>共識公司發展；(2)大型投資—公司發展與資源整合一併思考

招聘

經歷

為教師創造經歷

為學生創造經歷

領導特質

- 理念、承擔
- 團隊發展(相人)
- 預防、解決問題(視野、前瞻、智慧)
- 團隊關係(柔韌、胸襟.....)

社區

- 理念>社區貢獻>企業形象>業務發展
- 重視環保

發展學校
回饋社會

策略

- 用人及團隊：(1)按公司發展需要+下屬個人特質>物色適當中層領導；(2)堅守信念+實力+支援>服眾
- 制度的調節及訂定：時代改變+人的特性及需要改變>調節公司(假期)制度
- 制定長遠策略：(1)外聘專業團隊分析市場走勢+員工參與(會議)>共識公司發展；(2)大型投資—公司發展與資源整合—併思考

為教師創造經歷

經歷

為學生創造經歷

領導特質

- 理念、承擔
- 團隊發展(相人)
- 預防、解決問題(視野、前瞻、智慧)
- 團隊關係(柔韌、胸襟.....)

社區

- 理念>社區貢獻>企業形象>業務發展
- 重視環保

團隊關係
• 心悅誠服

- 柔韌(等、忍)
- 共識(大家的願景)
- 發展同事

發展學校
回饋社會

謝謝