

香港證券及期貨事務監察委員會、香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



陽光房地產基金

## 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

### 截至2015年6月30日止年度之 全年業績公佈

恒基陽光資產管理有限公司(「管理人」)之董事會(「董事會」)欣然宣佈陽光房地產投資信託基金(「陽光房地產基金」)截至2015年6月30日止財政年度(「相關年度」)的全年業績如下：

#### 財務摘要

(以港幣百萬元列示，除另有列明外)

	2015年	2014年	變動 (%)
<b>截至6月30日止年度：</b>			
收益	<b>754.4</b>	688.9	9.5
物業收入淨額	<b>586.6</b>	535.1	9.6
成本對收入比率(%)	<b>22.2</b>	22.3	不適用
除稅後溢利	<b>1,902.7</b>	1,230.0	54.7
可分派收入總額	<b>375.2</b>	342.8	9.4
每基金單位分派(港仙)	<b>22.0</b>	20.0	10.0
派發比率(%)	<b>95.9</b>	94.8	不適用
<b>於6月30日：</b>			
物業組合估值	<b>17,035.3</b>	15,390.6	10.7
資產淨值	<b>13,097.1</b>	11,494.9	13.9
每基金單位資產淨值(港元)	<b>7.99</b>	7.06	13.2
資產負債比率(%)	<b>22.0</b>	24.3	不適用

## 物業組合數據

物業	營運數據						物業財務資料				
	租用率 於6月30日 (%)		現行租金 <sup>1</sup> 於6月30日 (港幣/平方呎)		續租租金增長 <sup>2</sup> (%)		物業收入淨額 (港幣千元)		資本化比率 於2015年6月30日 (%)		評估值 於2015年6月30日 (港幣千元)
	2015年	2014年	2015年	2014年	2014/15年 財政年度	2013/14年 財政年度	2014/15年 財政年度	2013/14年 財政年度	寫字樓	零售	
<b>寫字樓</b>											
<b>甲級</b>											
陽光中心 <sup>3</sup>	99.6	98.5	34.1	32.1	19.2	28.9	150,280	135,346	3.85	3.75	4,306,000
<b>乙級</b>											
寶恒商業中心	98.1	97.4	26.1	24.1	18.6	25.8	32,492	28,617	3.65	4.00	1,003,100
富時中心	98.2	100.0	40.1	36.2	21.7	19.2	22,659	20,239	3.95	3.60	662,500
雲山大廈物業	100.0	97.2	39.3	38.0	12.1	13.3	16,604	16,349	3.65	3.80	538,700
文咸東街135商業中心物業	95.2	100.0	24.6	22.3	16.2	17.9	15,240	14,610	3.65	4.00	505,100
永樂街235商業中心	98.9	98.9	18.4	16.9	21.0	17.5	9,674	8,994	3.65	4.00	314,300
恒港中心 <sup>4</sup>	95.1	100.0	21.3	19.7	20.9	21.2	6,420	6,184	3.10	3.10	309,100
裕輝商業中心物業 <sup>4,5</sup>	97.4	99.4	18.2	18.8	14.4	16.5	7,834	7,631	3.60	3.60	287,000
渣華道108號商業中心	98.1	100.0	22.0	20.5	17.0	16.9	7,879	7,394	3.95	4.20	254,000
安隆商業大廈物業 <sup>5</sup>	100.0	100.0	28.6	27.3	14.8	17.3	7,630	7,368	3.85	3.90	239,300
新輝商業中心物業	100.0	98.1	21.6	20.6	12.5	19.2	5,753	5,516	4.00	4.25	169,500
偉程商業大廈物業	100.0	100.0	11.8	10.7	22.9	23.5	1,649	1,621	3.75	4.10	65,500
<b>小計/平均</b>	<b>98.7</b>	<b>98.7</b>	<b>29.4</b>	<b>27.5</b>	<b>18.3</b>	<b>23.4</b>	<b>284,114</b>	<b>259,869</b>			<b>8,654,100</b>
<b>零售</b>											
<b>新市鎮</b>											
上水中心購物商場	99.8	97.4	111.3	102.9	27.3	36.2	150,088	131,034	不適用	4.40	4,060,700
新都城一期物業	98.8	98.3	48.1	44.9	15.3	17.9	107,575	102,373	不適用	4.50	2,891,300
光華廣場物業	99.3	99.3	46.0	43.8	24.9	31.7	31,067	28,484	3.85	3.80	958,800
<b>市區</b>											
御皇臺物業 <sup>4</sup>	88.4	100.0	48.0	47.6	16.6	不適用	5,854	6,097	不適用	2.80	246,400
百利商業中心物業	100.0	94.5	52.1	51.8	2.7	18.2	4,527	4,436	不適用	4.30	126,500
耀星華庭物業	100.0	100.0	47.6	47.6	不適用	23.8	2,325	1,948	不適用	4.00	59,200
俊暉華庭物業	58.7	100.0	13.5	13.2	不適用	26.4	1,030	824	不適用	4.35	38,300
<b>小計/平均</b>	<b>98.1</b>	<b>98.2</b>	<b>66.8</b>	<b>61.6</b>	<b>20.3</b>	<b>28.8</b>	<b>302,466</b>	<b>275,196</b>			<b>8,381,200</b>
<b>總計/平均</b>	<b>98.5</b>	<b>98.6</b>	<b>41.1</b>	<b>38.2</b>	<b>19.2</b>	<b>26.0</b>	<b>586,580</b>	<b>535,065</b>			<b>17,035,300</b>

附註：1. 現行租金按相關日期所有已佔用的可出租面積的每平方呎平均租金計算。

2. 續租租金增長按相關年度內續租租約之有效租金變動計算。

3. 該物業前稱皇后大道東248號。

4. 於2015年5月，陽光房地產基金出售恒港中心、裕輝商業中心物業(除1樓外)及御皇臺物業。該等出售已於2015年7月及8月完成。

5. 於相關年度結束後，陽光房地產基金出售裕輝商業中心1樓以換取安隆商業大廈6A室。並且進一步收購安隆商業大廈餘下之權益，自2015年8月3日起成為該物業唯一擁有人。

## 管理層討論及分析

### 營運業績

陽光房地產基金於相關年度錄得收益港幣754.4百萬元，按年增長9.5%。扣除營運開支港幣167.8百萬元，物業收入淨額按年增長9.6%至港幣586.6百萬元。財務成本較去年減少3.5%至港幣110.5百萬元，主要由於與貸款再融資相關的費用攤銷相對較低。經計入投資物業公允價值之增加港幣1,596.5百萬元，陽光房地產基金之除稅後溢利為港幣1,902.7百萬元(2013/14年財政年度：港幣1,230.0百萬元)。

於2015年6月30日，陽光房地產基金錄得的整體物業組合平均租用率為98.5%，與去年大致相若。寫字樓及零售物業組合的租用率分別錄得98.7%及98.1% (2014年6月30日：98.7%及98.2%)。相關年度內，已租出面積合共573,258平方呎，其中23.4%為新簽租約，其餘則為續租租約。寫字樓市場非核心化至其他地區如九龍東之步伐放緩，令寫字樓物業組合取得高達79.4%的續租率(2013/14年財政年度：71.0%)，而零售物業組合錄得較低的65.1%續租率(2013/14年財政年度：74.5%)，主要由於新都城一期物業(「新都城一期」)的租戶重新配置計劃所致。

寫字樓物業組合的平均現行租金為每平方呎港幣29.4元，按年上升6.9%，而零售物業組合的平均現行租金則為每平方呎港幣66.8元，較去年上升8.4%。相關年度內，寫字樓及零售物業組合分別錄得18.3%及20.3%的續租租金增長。

由於通貨膨脹持續，管理人於相關年度內嚴格控制陽光房地產基金的開支。主要的物業相關費用(如保安、清潔及公用設施開支)仍然受控，而較高的開支項目，例如租賃佣金、地稅及差餉，則主要反映物業組合之租金增長，以及物業應課稅估價之上升。總體而言，成本對收入比率為22.2% (2013/14年財政年度：22.3%)，仍然具競爭力及令人滿意。

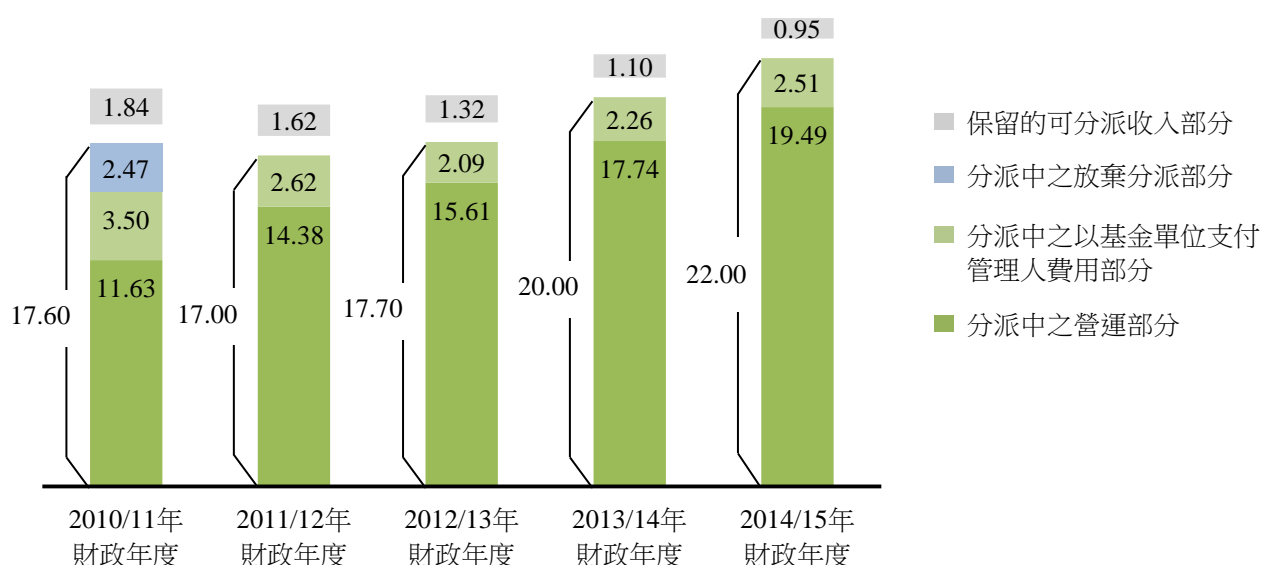
### 分派

陽光房地產基金於相關年度之可分派收入總額為港幣375.2百萬元，較去年上升9.4%。董事會通過宣佈末期分派為每基金單位11.5港仙或總額港幣188.2百萬元。連同中期分派每基金單位10.5港仙或總額港幣171.4百萬元，相關年度之全年分派為港幣359.7百萬元，即派發比率為95.9%。全年每基金單位分派為22.0港仙，較去年上升10.0%，按基金單位於相關年度最後交易日錄得的收市價港幣3.95元計算，分派收益率為5.6%。

年度每基金單位分派的比較連同其組成之明細分析(就營運、以基金單位形式支付管理人費用所減省之現金支出及放棄分派(如適用)所帶來的貢獻)展示於「分派概覽」之圖表。圖表亦表達了每基金單位可分派收入中已作保留的部分。

## 分派概覽

港仙



## 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2015年9月25日(星期五)及2015年10月5日(星期一)。基金單位的過戶登記將於2015年9月30日(星期三)至2015年10月5日(星期一)(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。為符合享有末期分派的資格，填妥的過戶表格連同相關基金單位證書須於2015年9月29日(星期二)下午4時30分前送抵陽光房地產基金之基金單位過戶處 — 卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。末期分派之款項將於2015年10月20日(星期二)支付予基金單位持有人。

## 財務狀況

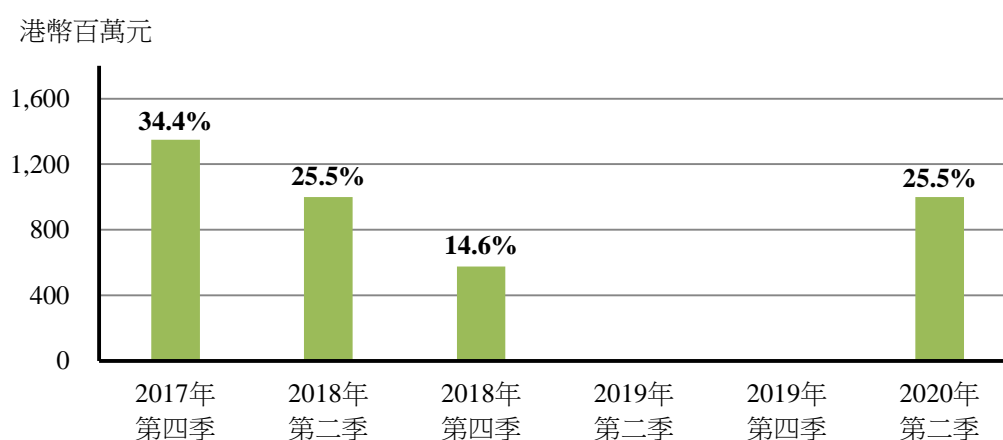
總估值師就陽光房地產基金的物業組合於2015年6月30日的估值為港幣17,035.3百萬元，較去年同期上升10.7%。因此，陽光房地產基金的資產淨值增長13.9%至港幣13,097.1百萬元(2014年6月30日：港幣11,494.9百萬元)。經計入以基金單位支付管理人費用及相關年度內註銷回購之基金單位所帶來之影響，每基金單位資產淨值增長13.2%至港幣7.99元(2014年6月30日：港幣7.06元)。

物業估值上升令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)由 2014 年 6 月 30 日錄得的 24.3% 下降至 2015 年 6 月 30 日的 22.0%；總負債<sup>1</sup>與總資產的比率亦下降至 26.8%。由於陽光房地產基金之除息稅折舊及攤銷前盈利<sup>2</sup>按年增長 8.5% 至港幣 481.6 百萬元，相關年度之利息償付比率<sup>3</sup>得以自去年所錄得的 4.68 倍進一步改善至 4.89 倍。至於或然負債方面，陽光房地產基金已向一間商業銀行提供擔保，用以向電力公司發出銀行擔保以代替按金，於 2015 年 6 月 30 日之金額為港幣 4.7 百萬元。

## 資本管理

於 2015 年 6 月 30 日，陽光房地產基金的貸款融資總額為港幣 4,225.0 百萬元，其中港幣 3,925.0 百萬元之定期貸款已全數提取，而港幣 300 百萬元之循環信貸安排，其中港幣 290 百萬元尚未提取。定期貸款按香港銀行同業拆息加年利率 1.24% 之混合息差(未計利率掉期安排)計息，加權貸款年期為 3.3 年，其抵押品(在同等權益基礎上共享)其中包括陽光房地產基金持有之若干物業(於 2015 年 6 月 30 日估值為港幣 14,112.5 百萬元)、其相關之轉讓租約所得款項及作浮動抵押銀行結餘。

## 債務到期狀況<sup>4</sup>



附註：

1. 總負債包括總借貸、租戶按金及其他負債。
2. 除息稅折舊及攤銷前盈利為未計及投資物業公允價值的改變、利息支出、稅項、折舊及攤銷前的盈利淨額。
3. 利息償付比率以除息稅折舊及攤銷前盈利除以總借款之現金利息支出計算。
4. 不包括循環貸款安排。

自特別決議案於2015年3月舉行的特別大會上獲基金單位持有人通過及構成陽光房地產基金日期為2006年5月26日之信託契約(經不時修改、補充及修訂)(「信託契約」)作出相應修改後，陽光房地產基金的財政管理活動更具靈活性。在新的體制下，管理人可以銀行定期存款及相關投資<sup>1</sup>(受《房地產投資信託基金守則》(「《房地產基金守則》」)及信託契約監管)之形式存放資金，而投資組合之到期日須配合預期資金所需。

於2015年6月30日，陽光房地產基金之現金及銀行結餘總額為港幣464.3百萬元，並無持有任何相關投資。計及從營運產生的經常性收益、現有之現金狀況及可用的資金來源，管理人認為陽光房地產基金擁有足夠之財務資源以應付其營運資金、分派支出及資本開支要求。

為減低財務市場風險，陽光房地產基金已訂立若干利率掉期安排。於2015年6月30日，陽光房地產基金貸款額中約77.5%(或港幣3,050百萬元)對沖為固定利率。相關年度結束後，管理人於2015年7月為三項現有利率掉期平倉，每項交易之名義金額為港幣500百萬元及全部於2016年6月30日到期，總成本為港幣22.2百萬元。與此同時，已訂立名義金額合共為港幣400百萬元及港幣600百萬元之新利率掉期，加權平均年利率分別為1.441%及1.661%，而到期日則為2019年8月及2020年8月。上述交易完成後，利率掉期的加權平均年期將由2.0年延長至3.6年。

## 利率掉期狀況

年期	於2015年6月30日		現時狀況 (於2015年9月10日)	
	名義金額 (港幣百萬元)	加權 平均利率 <sup>2</sup> (每年)	名義金額 (港幣百萬元)	加權 平均利率 <sup>2</sup> (每年)
2011年7月4日至2016年6月30日	1,500	2.0973%	不適用	不適用
2011年10月7日至2018年9月28日	300	1.5975%	300	1.5975%
2013年7月2日至2018年6月29日	500	0.8150%	500	0.8150%
2013年10月2日至2017年9月29日	300	1.3100%	300	1.3100%
2014年10月23日至2018年9月28日	150	1.3180%	150	1.3180%
2015年1月16日至2018年12月31日	300	1.2700%	300	1.2700%
2015年8月3日至2019年8月2日	不適用	不適用	400	1.4410%
2015年8月3日至2020年8月3日	不適用	不適用	600	1.6610%
<b>總計</b>	<b>3,050</b>	<b>1.6408%</b>	<b>2,550</b>	<b>1.3457%</b>

附註：

1. 相關投資具《房地產基金守則》第7.2B條之定義所賦予之涵義。
2. 現時按利率掉期合約應付之加權平均利率，惟不包括各定期貸款協議之相關息差。該等合約之年期與陽光房地產基金貸款之年期有可能並不一致。

## 展望

希臘債務危機所引致的緊張情緒看似平伏，然而，石油及商品價格持續下跌引發對全球增長前景的憂慮，並因美國不合時宜的加息舉動而進一步加劇。鑒於目前商品引致之通縮，以及大部分其他主要經濟體仍然實施寬鬆的貨幣政策，管理人認為美國加息的步伐應該較為溫和。近期人民幣貶值對全球金融市場造成進一步破壞，無疑為此觀點增添說服力。再者，美國（以及香港）的平坦收益率曲線可為此作為佐證；從年初至今，短期（3年期）與長期（10年期）固定利率差距一直徘徊在1%左右。因此，預期對香港經濟發展的實際不利影響相對有限。

於可見未來，陽光房地產基金的前景大致上仍能受惠於零售及寫字樓物業市場的供求關係（縱然應較往年遜色）。儘管管理人注意到將軍澳於2018年或以前可能有約0.7百萬平方呎的新增購物空間投入市場，但預期未來十二個月零售物業的整體新增供應仍屬有限。從需求角度而言，管理人（於編寫此公佈時）並未注意到主要零售租戶的租用成本出現任何重大惡化狀況。然而，由於投資情緒轉趨審慎，消費者開支減少以致零售租賃需求放緩的現象將更趨明顯。可喜的是，陽光房地產基金的零售物業防守性地分佈於主要交通樞紐及高人口增長地區，加上多元化的租戶組合以及適時地進行的改善工程，儘管近期金融市場混亂，管理人期望顧客流量可以保持健康，為來年的租金水平提供支持。

寫字樓方面，儘管逾3百萬平方呎的新增甲級寫字樓空間計劃於2017年前完工，該等新增供應主要位於東九龍區，其中很大部分已透過向用家以整幢或分層預售方式而鎖定。就香港島而言，在2018年初以前並無重大甲級寫字樓供應。與此同時，鑒於每年約1.7百萬平方呎的過往五年平均承接率，預期未來兩年的新增供應可獲適切吸納。近期推出的內地與香港基金互認安排，以及於今年稍後可能啟動的深港通計劃將繼續刺激金融服務行業對新寫字樓的需求。因此，管理人對寫字樓租賃市場前景保持審慎樂觀，並認為甲級寫字樓的空置率於未來十二個月將維持於平均5%或以下。

因此，撇除不可預見的情況，陽光房地產基金的物業組合可望於未來一年享有進一步的續租租金增長。然而，投資者需明白陽光房地產基金在租金收益一直保持亮麗的持續增長記錄。因此，預期陽光房地產基金現有物業組合的續租租金增長步伐日後將會放緩，實為合理推斷。再者，現時的消費者情緒亦至少於短期內可能窒礙零售租金的升幅潛力。儘管如此，增長步伐可能減弱的情況將會妥善處理，並盼望在多方面得以緩解。當中，縱然處於長期的工資壓力下，管理人透過完善的公用設施及能源管理中持續節約，令營運成本更易受控。

此外，早前的資產增值投資已初見成果。新都城一期的翻新工程完成後，合共佔用約15,000平方呎的一眾新租戶將於2015年下半年開業。基於商場的商舖及餐廳種類更為多元化，著重提供更多時尚生活行業及餐飲選擇，加上由恒基兆業地產有限公司擁有的兩個毗鄰商場(所組成整個新都城購物商場)所提供的購物熱點，該物業的顧客流量及業務將可獲進一步改善。

另外，更多的資產增值項目處於計劃階段。管理人已撥出約港幣9百萬元之預算，以作陽光中心安裝第二台水冷式冷氣機組之用，安裝完成後將進一步提升空調系統的可靠性及成本效益。管理人亦計劃重新配置上水中心購物商場約20%的可租用空間，以提升該物業的活力及顧客流量。儘管受該項目影響的區域將無可避免地出現由2016年3月起為期約九個月的空租期，惟翻新工程所帶來的裨益應高於短暫收入之損失。

至於資本管理方面，管理人積極重組陽光房地產基金的整體利率掉期狀況，令大部分貸款鎖定為固定利率，最早於2017年9月到期。與此同時，管理人會繼續監察整體資金環境，於適當時候加強陽光房地產基金的財政基礎。

成功出售三項非核心資產的所得款項進一步充實了陽光房地產基金的資金，讓管理人得以尋求多項增值的策略，為基金單位持有人帶來裨益，例如考慮到基金單位成交價相對其基本資產價值有大幅折讓而採取的基金單位回購措施。此外，管理人將繼續物色與陽光房地產基金現有物業組合有互補性，並可提升物業組合整體回報的收購機遇。此可見證於近期收購安隆商業大廈餘下之分層權益，該項收購為管理人在物業用途及翻新樓宇方面帶來更大的自主權及靈活性。

自2006年12月上市以來，陽光房地產基金在物業收入淨額及資產淨值上分別取得複合平均年度增長9.6%及11.0%。考慮到陽光房地產基金處於競爭激烈的經營環境，該往績記錄實令人欣羨。未來的發展道路難免出現障礙，然而，管理人時刻準備迎難而上。其堅決秉持專業精神，有助與陽光房地產基金的租戶、客戶及消費者建立寶貴的信任，亦善於在面對障礙時制定積極創新的投資策略。總括而言，管理人繼續以信心面對未來，並於往後年月努力為陽光房地產基金之持份者創造價值。

## 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。



## 企業管治

管理人致力維護高水平之企業管治。優質企業管治需要有一套完善及有效之監督及制衡系統，以及提升對持份者權利的意識及遵守之常規及程序。為確保達到以上目標及適當地遵守相關法例及規例，管理人已採納一套載有規管陽光房地產基金之管理及營運之主要過程、系統、措施、企業管治政策及其他政策及程序的合規手冊(「合規手冊」)。合規手冊會作出定期的審閱，並於有需要或就相關法例或規例生效或更改時作出修訂。

於相關年度內，管理人已遵守合規手冊之規定。

企業管治政策的主要部分及合規手冊於相關年度內作出的修改詳情將刊載於陽光房地產基金即將刊發之年報內。

## 公眾持有基金單位數量

於2015年6月30日，根據公開資料及就管理人之董事所知，陽光房地產基金維持公眾持有基金單位數量為不少於已發行基金單位之25%，符合證券及期貨事務監察委員會之規定。

## 已發行之新基金單位

除發行予管理人合共11,906,287個新基金單位作為支付部分管理人費用外，於相關年度內概無發行任何其他新基金單位。

## 回購、出售或贖回基金單位

管理人根據由基金單位持有人於2014年11月3日舉行之週年大會授出之一般授權，於2014年11月代表陽光房地產基金在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)回購合共1,000,000個基金單位，總代價合共約為港幣3.4百萬元(不包括回購之費用)。該等回購之每基金單位最高及最低價格分別為港幣3.46元及港幣3.36元。該等回購之基金單位已於相關年度結束前全數註銷。於相關年度結束後，管理人於2015年7月代表陽光房地產基金在聯交所回購合共1,850,000個基金單位，總代價合共約為港幣7.0百萬元(不包括回購之費用)。該等回購之每基金單位最高及最低價格分別為港幣3.93元及港幣3.67元。該等回購之基金單位已於2015年7月全數註銷。

除上文所披露者外，於相關年度內，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。

## 收購及出售物業

根據於2015年4月推出之公開招標，陽光房地產基金於2015年5月與數位買家簽訂合約，出售三項物業 — 恒港中心、裕輝商業中心物業(除1樓外)及御皇臺物業。該等出售已於2015年7月及8月成交。

於2015年7月，陽光房地產基金出售裕輝商業中心1樓，以換取安隆商業大廈6A室及為達到相等價值的款項港幣8百萬元。

於2015年8月，陽光房地產基金收購安隆商業大廈餘下單位(即21樓)，並自此成為安隆商業大廈全部單位之唯一擁有人。

有關以上交易之詳情，請參閱陽光房地產基金分別於2015年4月14日、2015年5月29日、2015年7月31日、2015年8月3日及2015年8月31日發出的公佈。

除上文所披露者外，於相關年度內，陽光房地產基金或其全資擁有及控制之實體，並沒有進行收購或出售物業。

## 全年業績之審閱

陽光房地產基金於相關年度之全年業績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。

陽光房地產基金之核數師 — 畢馬威會計師事務所(執業會計師)，已就陽光房地產基金於相關年度的業績初步公佈的財務數字與陽光房地產基金於相關年度的綜合財務報表內的數字作出比較，兩者數字相符。畢馬威會計師事務所在這方面進行的工作並不構成一項審核、審閱或其他審核驗證工作，因此，核數師並無根據香港會計師公會頒佈之《香港審計準則》、《香港審閱工作準則》或《香港審核驗證工作準則》而作出審核驗證。

## 年報刊發

陽光房地產基金之2014/15年年報將於2015年9月24日送交基金單位持有人。

## 展望性陳述

本公佈載有若干屬「展望」性質的陳述及詞語。該等陳述乃根據管理人之董事會及高級管理層目前就陽光房地產基金經營業務之行業及界別之信念、假設、期望及預測所撰寫。彼等將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而可能令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。

## 綜合損益表

截至2015年6月30日止年度  
(以港幣列示)

	附註	2015年 千元	2014年 千元
收益	4 & 5	754,354	688,905
物業營運開支	4 & 6	<u>(167,774)</u>	<u>(153,840)</u>
物業收入淨額		586,580	535,065
其他收入	7	3,603	3,678
行政開支		(108,660)	(94,836)
投資物業公允價值之增加淨值		<u>1,596,525</u>	<u>961,041</u>
經營溢利		2,078,048	1,404,948
計息負債之財務成本	8(a)	<u>(110,528)</u>	<u>(114,510)</u>
除稅前及未計與基金單位持有人 交易之溢利	8	1,967,520	1,290,438
所得稅	9	<u>(64,817)</u>	<u>(60,391)</u>
除稅後及未計與基金單位持有人 交易之溢利		<u>1,902,703</u>	<u>1,230,047</u>

## 綜合損益及其他全面收入表

截至2015年6月30日止年度  
(以港幣列示)

	2015年 千元	2014年 千元
除稅後及未計與基金單位持有人 交易之溢利	1,902,703	1,230,047
年內其他全面收入		
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 之變動	<u>2,558</u>	<u>3,658</u>
年內全面收入總額	<u>1,905,261</u>	<u>1,233,705</u>

## 綜合財務狀況表

於2015年6月30日

(以港幣列示)

	附註	2015年 千元	2014年 千元
<b>非流動資產</b>			
固定資產			
- 投資物業		16,192,800	15,390,600
- 其他固定資產		87	79
		<b>16,192,887</b>	15,390,679
遞延稅項資產		-	566
衍生金融工具		8,841	19,989
預付款項	11	-	17,735
償付權利		197,145	203,413
		<b>16,398,873</b>	15,632,382
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收款項	11	27,356	24,031
現金及銀行結餘		464,334	345,254
可退回稅項		157,569	150,198
		<b>649,259</b>	519,483
持有作出售之投資物業及出售組合資產	12	849,564	-
		<b>1,498,823</b>	519,483
		<b>17,897,696</b>	16,151,865
<b>流動負債</b>			
租戶按金		(186,975)	(178,638)
預收租金		(10,161)	(9,459)
貿易及其他應付款項	13	(309,563)	(215,784)
銀行借款		(10,000)	-
衍生金融工具		(34,122)	(33,188)
應付稅項		(55,072)	(50,406)
		<b>(605,893)</b>	(487,475)
直接與持有作出售之出售組合資產 相關之負債	12	(18,411)	-
		<b>(624,304)</b>	(487,475)

## 綜合財務狀況表(續)

於2015年6月30日

(以港幣列示)

	2015年 千元	2014年 千元
流動資產淨值	<u>874,519</u>	<u>32,008</u>
總資產減流動負債	<u>17,273,392</u>	<u>15,664,390</u>
非流動負債(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)		
銀行借款	(3,884,068)	(3,872,268)
遞延稅項負債	(291,052)	(281,470)
衍生金融工具	<u>(1,132)</u>	<u>(15,772)</u>
	<u>(4,176,252)</u>	<u>(4,169,510)</u>
總負債(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)	<u>(4,800,556)</u>	<u>(4,656,985)</u>
基金單位持有人應佔資產淨值	<u>13,097,140</u>	<u>11,494,880</u>
已發行基金單位數目	<u>1,638,486,780</u>	<u>1,627,580,493</u>
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值	<u>7.99元</u>	<u>7.06元</u>

## 分派表

截至2015年6月30日止年度  
(以港幣列示)

	附註	2015年 千元	2014年 千元
除稅後及未計與基金單位持有人 交易之溢利		<u>1,902,703</u>	<u>1,230,047</u>
調整：(附註 (i))			
- 投資物業公允價值之增加淨值		(1,596,525)	(961,041)
- 以基金單位支付或應付 之管理人費用		42,869	38,807
- 計息負債之非現金財務成本		11,800	19,632
- 遞延稅項	9	<u>14,320</u>	<u>15,370</u>
		<u>(1,527,536)</u>	<u>(887,232)</u>
可分派收入總額(附註 (i))		<u>375,167</u>	<u>342,815</u>
已支付之中期分派(附註(ii)及(iv))		171,448	155,616
將付予基金單位持有人 之末期分派(附註(iii)及(iv))		<u>188,213</u>	<u>169,268</u>
本年度分派總額(附註(i))		<u>359,661</u>	<u>324,884</u>
派發比率(附註 (iii))		95.9%	94.8%
每基金單位分派：			
已支付每基金單位中期分派		10.5 仙	9.6 仙
將付予基金單位持有人之 每基金單位末期分派		<u>11.5 仙</u>	<u>10.4 仙</u>
		<u>22.0 仙</u>	<u>20.0 仙</u>

## 分派表(續)

截至2015年6月30日止年度  
(以港幣列示)

附註：

- (i) 根據《房地產基金守則》及信託契約，陽光房地產基金在任何情況下，均須確保於每個財政年度已分派或可分派予基金單位持有人之款項總額不得少於該年度可分派收入之90%。

可分派收入指由管理人計算陽光房地產基金於相關財政期間之除稅後及未計與基金單位持有人交易之綜合溢利，並撇除已計入相關財政期間之綜合損益表的若干調整(按照信託契約之定義)所帶來的影響。本年度之該等調整包括一項調整以撇除計息負債之非現金財務成本11,800,000元，或每基金單位0.72仙(2014年：19,632,000元，或每基金單位1.21仙)。

- (ii) 截至2014年12月31日止六個月之中期分派171,448,000元(2013年12月31日：155,616,000元)乃將每基金單位中期分派10.5仙乘以於2015年2月27日(2015年中期分派之記錄日期)已發行之1,632,836,625個基金單位計算(2013年12月31日：9.6仙乘以於2014年3月6日(2014年中期分派之記錄日期)已發行之1,620,998,045個基金單位計算)。

- (iii) 截至2015年6月30日止年度之末期分派188,213,000元(2014年：169,268,000元)乃將每基金單位末期分派11.5仙乘以預期於2015年10月5日(2015年末期分派之記錄日期(「記錄日期」))已發行之1,636,636,780個基金單位\* 計算(2014年：10.4仙乘以於2014年10月7日(2014年末期分派之記錄日期)已發行之1,627,580,493個基金單位計算)。

連同中期分派，截至2015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可分派收入總額之95.9%(2014年：94.8%)。

- (iv) 2015年中期分派已於2015年3月12日支付予基金單位持有人。2015年末期分派預計於2015年10月20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) 於報告期間結束後建議之末期分派並未於報告期間結束時確認為負債。

\* 於報告期間結束後，已回購1,850,000個基金單位並於2015年7月註銷。預期於記錄日期前並無額外的基金單位被回購及註銷。

\*\* 分派表附註中若干數字已按千位計算。



## 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，及提高物業組合價值之潛力。其主要營業地點位於香港灣仔皇后大道東248號陽光中心30樓。

### 2. 編製基準

本公佈所載之全年業績並不構成本集團截至2015年6月30日止年度之法定綜合財務報表，惟是從該等綜合財務報表中摘錄而成。

綜合財務報表已按照所有適用之《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》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所載之有關披露規定而編製。綜合財務報表亦已符合《聯交所證券上市規則》之有關披露規定(猶如該等規定適用於陽光房地產基金)。

香港會計師公會已頒佈若干新訂及經修訂之香港財務報告準則，並於本集團之本會計期間首次生效或可供提早採用。因初次應用該等適用於本集團之準則所引致本年度及過往會計期間之任何會計政策變動已於綜合財務報表內反映，有關資料載列於附註3。

### 3. 會計政策之變更

香港會計師公會已頒佈若干香港財務報告準則之修訂及一項新詮釋，並於本集團之本會計期間首次生效。其中，以下之發展與本集團的財務報表有關：

- 《香港會計準則》第32號「抵銷金融資產及金融負債」之修訂
- 《香港會計準則》第39號「衍生工具之責任更替及對沖會計之延續」之修訂
- 《香港財務報告準則》2010年至2012年週期之年度改進
- 《香港財務報告準則》2011年至2013年週期之年度改進

該等發展對本集團之財務報表並無重大影響。

本集團並無採納於本會計期間仍未生效之任何新準則或詮釋。

### 4. 分部報告

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

由於本集團的所有業務活動均於香港開展，故並無呈列地區分部資料。

#### **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。

收益及支出乃參考各分部所產生之收入及支出而分配至呈報分部。

「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收入／(開支)。

#### 4. 分部報告(續)

##### 分部業績、資產及負債(續)

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：

	2015年			2014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	294,590	309,083	603,673	269,853	282,539	552,392
- 停車場收入	3,627	29,969	33,596	3,576	25,970	29,546
- 租金相關收入	60,368	56,717	117,085	55,272	51,695	106,967
	<u>358,585</u>	<u>395,769</u>	<u>754,354</u>	<u>328,701</u>	<u>360,204</u>	<u>688,905</u>
物業營運開支	<u>(74,471)</u>	<u>(93,303)</u>	<u>(167,774)</u>	<u>(68,832)</u>	<u>(85,008)</u>	<u>(153,840)</u>
物業收入淨額	<u>284,114</u>	<u>302,466</u>	<u>586,580</u>	<u>259,869</u>	<u>275,196</u>	<u>535,065</u>
行政開支	<u>(44,995)</u>	<u>(43,968)</u>	<u>(88,963)</u>	<u>(40,994)</u>	<u>(39,941)</u>	<u>(80,935)</u>
分部業績	<u>239,119</u>	<u>258,498</u>	<u>497,617</u>	<u>218,875</u>	<u>235,255</u>	<u>454,130</u>
投資物業公允價值之增加淨值	<u>883,872</u>	<u>712,653</u>	<u>1,596,525</u>	<u>420,839</u>	<u>540,202</u>	<u>961,041</u>
計息負債之財務成本			<u>(110,528)</u>			<u>(114,510)</u>
所得稅			<u>(64,817)</u>			<u>(60,391)</u>
利息收入			<u>3,456</u>			<u>3,677</u>
未能分配之淨開支			<u>(19,550)</u>			<u>(13,900)</u>
除稅後及未計與基金單位 持有人交易之溢利			<u>1,902,703</u>			<u>1,230,047</u>
折舊	<u>12</u>	<u>16</u>	<u>28</u>	<u>14</u>	<u>16</u>	<u>30</u>

#### 4. 分部報告(續)

##### 分部業績、資產及負債(續)

	2015年			2014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	8,798,021	8,464,987	17,263,008	7,903,624	7,728,453	15,632,077
衍生金融工具			8,841			19,989
現金及銀行結餘			464,334			345,254
可退回稅項			157,571			150,198
遞延稅項資產			57			566
未能分配之資產			3,885			3,781
總資產			<u>17,897,696</u>			<u>16,151,865</u>
分部負債	(169,186)	(132,113)	(301,299)	(126,308)	(119,129)	(245,437)
衍生金融工具			(35,254)			(48,960)
銀行借款			(3,894,068)			(3,872,268)
應付稅項			(55,072)			(50,406)
遞延稅項負債			(295,281)			(281,470)
未能分配之負債			(219,582)			(158,444)
總負債(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)			<u>(4,800,556)</u>			<u>(4,656,985)</u>
年內產生之資本開支	<u>8,818</u>	<u>21,658</u>	<u>30,476</u>	<u>10,178</u>	<u>25,164</u>	<u>35,342</u>

#### 5. 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：

	2015年 千元	2014年 千元
租金收入(附註)	603,673	552,392
停車場收入	33,596	29,546
租金相關收入	<u>117,085</u>	<u>106,967</u>
	<u>754,354</u>	<u>688,905</u>

附註：包括根據租戶業務收益計算的額外租金2,185,000元(2014年：1,350,000元)。

## 6. 物業營運開支

	2015年 千元	2014年 千元
樓宇管理費用	56,609	54,568
物業管理人費用	49,462	46,591
地稅及差餉	32,380	26,487
市場推廣費用	11,348	10,242
停車場營運成本	6,286	5,994
壞賬開支	137	150
其他直接成本	11,552	9,808
	<u>167,774</u>	<u>153,840</u>

## 7. 其他收入

	2015年 千元	2014年 千元
銀行利息收入	3,456	3,677
其他	147	1
	<u>3,603</u>	<u>3,678</u>

## 8. 除稅前及未計與基金單位持有人交易之溢利

除稅前及未計與基金單位持有人交易之溢利已扣除下列各項：

	2015年 千元	2014年 千元
(a) 計息負債之財務成本		
銀行借款利息	98,429	94,669
其他借貸成本	12,099	19,841
	<u>110,528</u>	<u>114,510</u>

其他借貸成本為各項融資費用及銀行借款之債項建立費用之攤銷。

## 8. 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下列各項：(續)

	2015年 千元	2014年 千元
(b) 其他項目		
管理人費用	85,739	77,614
物業管理人費用(附註(i))	49,462	46,591
受託人酬金及費用	4,349	3,963
核數師酬金		
- 審核服務	1,860	1,800
- 其他服務	1,280	1,023
估值費用	770	547
其他法律及專業費用	11,703	8,444
物業代理佣金	2,539	2,522
銀行費用	343	461

附註：

(i) 包括租賃佣金14,014,000元(2014年：13,295,000元)。

(ii) 於年內，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，因此年內並無錄得任何僱員福利開支。

## 9. 所得稅

綜合損益表中之所得稅指：

	2015年 千元	2014年 千元
本期稅項 - 香港利得稅準備		
本年準備	50,827	45,190
過往年度準備多計	(330)	(169)
	<u>50,497</u>	<u>45,021</u>
遞延稅項		
暫時性差異之產生及撥回	14,320	15,370
	<u>14,320</u>	<u>15,370</u>
	<u>64,817</u>	<u>60,391</u>

## 9. 所得稅(續)

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，並已計入由香港特別行政區政府給予每個企業於2014/15年課稅年度應付稅款的一次性寬減75% (上限為20,000元) (2014年：計算2014年準備時已計入授予2013/14年課稅年度之相同法定寬減，惟上限為10,000元)。

於截至2014年6月30日止財政年度內，由於稅務局不允許本集團若干附屬公司所產生之管理費及物業管理費以及個別公司之若干租賃佣金之稅務扣減，稅務局已向該等附屬公司發出2007/08年課稅年度總額為1,021,000元之額外利得稅評稅。於截至2015年6月30日止年度，稅務局就不允許該等稅務扣減進一步向本集團若干附屬公司發出2008/09年課稅年度額外利得稅評稅，而其中一間附屬公司則涵蓋至2013/14年課稅年度，總額為7,176,000元。本集團已向稅務局提交反對通知書，並已購買總額為8,197,000元之儲稅券。根據本集團法律及稅務顧問之意見，管理人認為有強烈理據對該等額外利得稅評稅提出反對。

## 10. 未計與基金單位持有人交易之每基金單位盈利

截至2015年6月30日止年度之未計與基金單位持有人交易之每基金單位基本盈利為1.17元(2014年：0.76元)。未計與基金單位持有人交易之每基金單位基本盈利乃根據本集團之除稅後及未計與基金單位持有人交易之溢利1,902,703,000元(2014年：1,230,047,000元)及年內已發行基金單位之加權平均數目1,632,195,886個基金單位(2014年：1,620,013,212個基金單位)計算。

由於未計與基金單位持有人交易之每基金單位盈利並無潛在攤薄，故並無列示截至2014年及2015年6月30日止年度之未計與基金單位持有人交易之每基金單位攤薄盈利。

## 11. 貿易及其他應收款項

	2015年 千元	2014年 千元
應收租金	13,340	12,812
按金及預付款項	10,029	25,974
其他應收款項	1,689	2,345
應收關連公司款項	2,298	635
	<u>27,356</u>	<u>41,766</u>
代表：		
短期部分	27,356	24,031
長期部分	-	17,735
	<u>27,356</u>	<u>41,766</u>

## 11. 貿易及其他應收款項(續)

於2014年6月30日，長期部分之金額為本集團若干物業進行改善工程(於報告期間結束時仍在施工中)之施工分期付款。

計入按金及預付款項之4,147,000元(2014年: 4,757,000元)預期可於超過一年後收回。除上文所述外，所有結餘預期可於一年內收回或確認為開支。

於報告期間結束時，根據收益確認日期及扣除呆賬撥備，應收租金之賬齡分析如下：

	2015年 千元	2014年 千元
即期	10,476	9,386
逾期一個月內	1,835	2,632
逾期一個月以上及至三個月	393	341
逾期三個月以上及至六個月	360	199
逾期超過六個月	276	254
	<u>13,340</u>	<u>12,812</u>

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，而租戶並無獲給予特定除賬期。本集團持有足夠之租戶按金以承擔潛在信貸風險。

應收關連公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。

## 12. 持有作出售之投資物業及出售組合

於2015年4月14日，管理人擬透過公開招標出售本集團若干物業。於2015年5月29日，本集團(透過其若干全資擁有之附屬公司)接納由若干獨立第三方遞交的投標文件，並構成具約束力之協議，以出售兩間附屬公司 — 昌明科技有限公司及利萬發展有限公司(統稱為「附屬公司」)及一項物業 — 御皇臺物業(「御皇臺」)，代價總額為919,520,000元(受限於成交後調整)。昌明科技有限公司為恒港中心之擁有人，而利萬發展有限公司為裕輝商業中心物業之擁有人(除1樓外)。

於2015年5月8日，本集團(透過一間全資擁有之附屬公司)與獨立第三方訂立交換協議，出售裕輝商業中心1樓(「裕輝1樓」)以換取安隆商業大廈6A室(「安隆6A」)及8,000,000元之款項(「物業交換」)。有關出售裕輝1樓及收購安隆6A之總代價分別為13,800,000元及5,800,000元。



## 12. 持有作出售之投資物業及出售組合(續)

(a) 於2015年6月30日，已重新分類為持有作出售之出售組合之附屬公司資產及負債列示如下：

	千元
投資物業	580,800
償付權利	6,268
遞延稅項資產	57
貿易及其他應收款項	737
可退回稅項	<u>2</u>
持有作出售之出售組合總資產	<u><u>587,864</u></u>
租戶按金	5,535
預收租金	304
貿易及其他應付款項	8,343
遞延稅項負債	<u>4,229</u>
直接與持有作出售之出售組合資產相關之總負債	<u><u>18,411</u></u>

(b) 於2015年6月30日，御皇臺及裕輝1樓之賬面值合共261,700,000元已重新分類為持有作出售之投資物業。

## 13. 貿易及其他應付款項

	2015年 千元	2014年 千元
應付賬款及應計費用	33,716	36,287
出售投資物業及附屬公司所收按金	92,752	-
應付管理人費用	24,975	21,489
應付關連公司款項	<u>158,120</u>	<u>158,008</u>
	<u><u>309,563</u></u>	<u><u>215,784</u></u>

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。

### 13. 貿易及其他應付款項(續)

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。

應付關連公司款項主要為收取若干賣方(包括 Shau Kee Financial Enterprises Limited、恒基兆業地產有限公司、恒基兆業發展有限公司、恒基兆業有限公司及 Jetwin International Limited 之附屬公司)(統稱為「賣方」)就若干未解決之稅務個案引致之潛在稅項負債，代為購買儲稅券之款項。該等未解決之稅務個案與收購當日就物業重新分類而引致之名義收益有關，而該潛在稅項負債則由賣方彌償。相關儲稅券之結餘於年終分類為流動資產項下之可退回稅項。該等款項為無抵押、免息及無固定還款期，惟不包括應付陽光房地產基金之受託人款項1,272,000元(2014年: 1,079,000元)，該款項於30日內到期。

### 14. 非調整之報告期間結束後事項

- (a) 於2015年7月，本集團於聯交所回購合共1,850,000個基金單位，總代價為\$6,956,000元。所有回購之基金單位已於2015年7月註銷。
- (b) 於報告期間結束後，管理人之董事會建議末期分派。進一步詳情於本公佈第15頁及第16頁之「分派表」內披露。
- (c) 於2015年6月26日，本集團(透過一間全資擁有之附屬公司)與獨立第三方訂立買賣協議，收購安隆商業大廈21樓，代價為\$16,350,000元。該收購已於2015年8月3日完成。
- (d) 物業交換、出售附屬公司及出售御皇臺已分別於2015年7月3日、2015年7月31日及2015年8月31日完成。進一步詳情於附註12披露。

## 15. 比較數字

若干比較數字已重新分類以符合本年度之呈報。

承董事會命  
恒基陽光資產管理有限公司  
**HENDERSON SUNLIGHT ASSET MANAGEMENT LIMITED**  
(作為陽光房地產投資信託基金之管理人)  
公司秘書  
鍾小樺

香港，2015年9月10日

於本公佈日期，管理人之董事會成員包括：(1)主席兼非執行董事：歐肇基先生；(2)行政總裁兼執行董事：吳兆基先生；(3)非執行董事：郭炳濠先生；及(4)獨立非執行董事：關啟昌先生、馬廣榮先生及謝國生博士。