



陽光房地產基金

# 去蕪存菁

2014/15 年報

股份代號：435

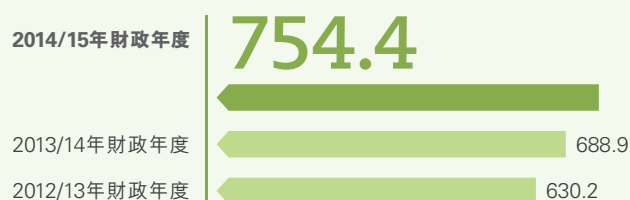


# 表現摘要

## 物業評估價值 (港幣百萬元)



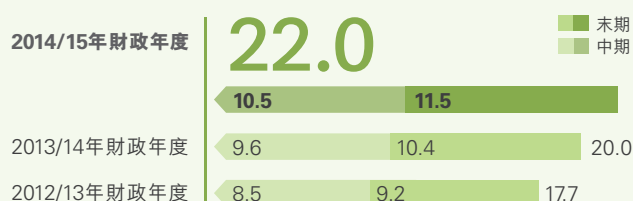
## 收益 (港幣百萬元)



## 物業收入淨額 (港幣百萬元)



## 每基金單位分派 (港仙)



## 每基金單位資產淨值 (港元)



## 資產負債比率 (%)



## 現行租金 (港元/每平方呎)



## 租用率 (%)



# 目錄


10	關於我們：企業簡介
12	主席報告書
13	行政總裁報告
16	物業組合概覽
18	管理層討論及分析
18	物業組合數據
20	業務回顧
28	財務回顧
31	可持續發展及企業社會責任
36	董事會及高級管理層
42	企業管治報告
52	關連人士交易
55	權益披露
58	估值報告
74	受託人報告
75	獨立核數師報告
76	綜合財務報表
119	表現概覽
120	基金單位持有人週年大會通告
122	財務日誌
123	公司資料

## 展望性陳述

本年報載有若干屬「展望」性質的陳述及詞語。該等陳述乃根據恒基陽光資產管理有限公司（「**管理人**」）之董事會（「**董事會**」）及高級管理層目前就陽光房地產投資信託基金（「**陽光房地產基金**」）經營業務之行業及界別之信念、假設、期望及預測所撰寫。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。

# 積極進取 之租賃策略

適時及恰當之資產增值及行業組合  
措施以保持租戶及顧客的滿意度，  
對我們的成功至關重要



“陽光房地產基金的租賃團隊向我們提供寶貴協助，  
令我們位於上水中心購物商場的分店得到美好的開始。  
租賃團隊對選址的建議、製造顧客流量的努力以及強大的  
技術支援，有助我們的業務蒸蒸日上。”

黃燕儀小姐，區域經理  
靠得住粥麵小館





# 殷勤在心 之物業管理

透過有效之營運管理，致力為我們的租戶提供支援，從而創造一個輕省的環境，讓其業務得以蓬勃發展



“作為陽光房地產基金自2006年12月上市至今的租戶，我們見證其物業管理服務質素不斷提高，並對團隊為我們的營運需求提供適時及永不言倦的支援深表謝意。”

Mark C. Stevenson先生，首席財務總監  
中英船舶管理有限公司



# 盡責不苟 之資本管理

透過卓越的營運表現及資本管理措施  
(如基金單位回購及/或資產出售)，  
為基金單位持有人釋放及創造價值

“我們自2007年推出泛亞房地產基金時已是陽光房地產基金之投資者。現時我們旗下大部分基金及授權投資均持有陽光房地產基金之基金單位。我們樂見該管理團隊於每年提供持續穩定的回報外，還展示出高水平的誠信及透明度。我們特別高興看見管理團隊選擇出售資產，並透過基金單位回購回收資本。”

右：Christian Bernasconi先生，高級基金經理  
左：Matthew Schmidt先生，高級研究分析員  
B&I Capital Pte Ltd










# 超越財務 營運之裨益

致力發展可持續的業務模式及  
確保我們在實現負責企業公民  
之理想上，不負眾望



“陽光房地產基金連續兩年為我們中華基督教青年會提供協助，並聯合舉辦陽光小鐵人訓練計劃。陽光房地產基金為計劃提供寶貴資源，讓活動得以成功舉辦，同時令來自弱勢社群的小朋友或青少年得到專業運動訓練的機會。”

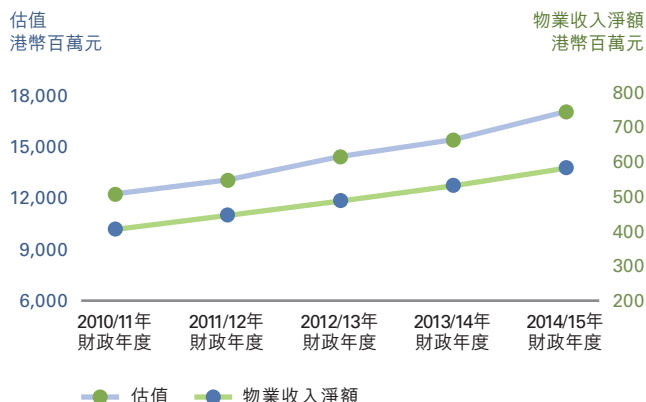
羅維安博士，副總幹事  
香港中華基督教青年會



陽光  
小鐵人  
訓練計劃 2015

# 關於我們：企業簡介

## 估值及物業收入淨額：五年走勢



## 我們的業務

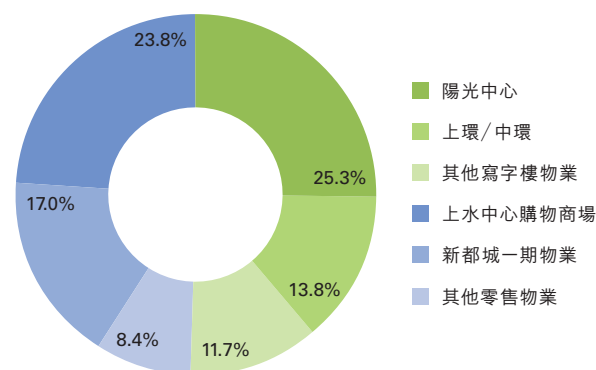
陽光房地產基金是一個證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）認可，並按日期為2006年5月26日之信託契約（經不時修改、補充及修訂）（「信託契約」）構成的房地產投資信託基金。陽光房地產基金的受託人（「受託人」）為滙豐機構信託服務（亞洲）有限公司。

陽光房地產基金於2006年12月21日在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市，按2015年6月30日之基金單位收市價港幣3.95元計算，市值約港幣6,472百萬元。陽光房地產基金自2008年10月起為恒生房地產基金指數之成份股，並自2015年3月9日起獲選為以下恒生指數之成份股：

- 恒生環球綜合指數
- 恒生綜合指數系列：
  - ▶ 恒生綜合指數
  - ▶ 恒生綜合行業指數—地產建築業
  - ▶ 恒生綜合小型股指數

附註：於2015年7月及8月完成一系列交易後，陽光房地產基金之物業組合包括位於香港的十個寫字樓及六個零售物業，總出租面積合共約1,206,827平方呎。

## 按物業及地區分佈的估值



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，包括位於香港的寫字樓及零售物業。寫字樓物業主要分佈於核心商業區包括中環、灣仔及上環，及在非核心商業區例如旺角/油麻地及北角。而零售物業則主要座落於地區性交通樞紐及新市鎮包括上水、將軍澳及元朗，以及其他人口稠密的市區地點。於2015年6月30日，陽光房地產基金之物業組合<sup>附註</sup>的估值為港幣17,035.3百萬元，寫字樓與零售物業分別佔總估值的50.8%及49.2%。

## 我們的管理層

管理人為恒基兆業地產有限公司（「恒基地產」）之間接全資附屬公司，其職責為根據信託契約及完全以基金單位持有人之利益為依歸，管理陽光房地產基金。管理人為陽光房地產基金建立資產管理政策，並就營運、投資、資本及風險管理方面制定並執行策略。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、適用的聯交所證券上市規則（「上市規則」）及其他相關法例和規例得以遵守。

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

### 我們的策略

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長遠增長潛力之現金分派，及提高物業組合之價值。管理人計劃透過下文所述的業務及投資策略以實現有關目標。

### 營運管理及資產增值策略

管理人與物業管理人緊密合作，積極發展租賃以及資產增值措施，以釋放物業組合的價值。

### 投資及收購增長策略

管理人積極尋求收購可提供收益的投資物業，於提高分派收益率、分派持續增長及/或長遠提升資本價值各方面改善回報。管理人亦會考慮調整物業組合，透過出售非核心資產以作出其他更具吸引力的投資，為基金單位持有人提升回報。

### 資本管理及業務管理策略

以適當的債務及股本組合為基礎，管理人採納高效益資本管理策略，以支持陽光房地產基金之經營及收購增長策略。管理人亦已建立一個穩固的業務管理架構，當中包括完善的企業管治常規、有效的風險管理及內部監控系統、可靠的基礎設施及信息管理系統，以及訓練有素的工作團隊。

### 我們的優勢

陽光房地產基金憑藉其多元化及均衡的寫字樓及零售物業組合，自成立以來在物業收入淨額及物業組合估值兩方面之增長上，均拓立堅穩往績。其防守特質亦建基於穩定的管理團隊，尤其專注於具創意的資產增值、審慎的財務管理及高水平的企業管治。此外，陽光房地產基金一直獲得其保薦人(即Shau Kee Financial Enterprises Limited(「SKFE」)及恒基地產(統稱為「保薦人」))的全力支持。



► 陽光房地產基金及管理人獲頒的個別獎項及嘉許

# 主席報告書



“此年為成果豐碩的一年，陽光房地產基金透過續租租金的正面表現及嚴格控制成本，維持穩定增長，並對物業組合進行策略性調整，為基金單位持有人釋放價值。”

致各基金單位持有人：

本人謹代表管理人之董事會，欣然提呈陽光房地產基金截至2015年6月30日止財政年度（「相關年度」）一份令人鼓舞的業績。此年為成果豐碩的一年，陽光房地產基金透過續租租金的正面表現及嚴格控制成本，維持穩定增長，並對物業組合進行策略性調整，為基金單位持有人釋放價值。

於相關年度，陽光房地產基金的物業收入淨額為港幣586.6百萬元，按年增長9.6%，主要受惠於物業組合穩定的租用率及持續的續租租金增長。可分派收入總額錄得按年增長9.4%至港幣375.2百萬元。董事會已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，即相關年度每基金單位分派合共為22.0港仙，按年增長10.0%。派發比率為95.9%，相比截至2014年6月30日止年度的94.8%。

在堅穩的商業物業價格支持下，陽光房地產基金的物業組合評估值較去年同期上升10.7%至2015年6月30日的港幣17,035.3百萬元，因此，陽光房地產基金於2015年6月30日的資產淨值上升13.9%至港幣13,097.1百萬元，相等於每基金單位港幣7.99元（2014年6月30日：每基金單位港幣7.06元）。

管理人致力為基金單位持有人創造價值。於相關年度（及緊隨其後），我們以每基金單位平均價約港幣3.63元（即陽光房地產基金最近期之每基金單位資產淨值折讓超過54.5%）回購（並註銷）共2,850,000個基金單位。此外，我們代表陽光房地產基金於2015年5月訂立具約束力之協議，出售三項非核心物業，代價總額較該等物業於2015年4月30日合計評估值溢價超過50%。此項策略性出售安排讓管理人得以精簡陽光房地產基金之營運，並更有效地分配資源。

與此同時，我們繼續採取積極主動的措施以減輕陽光房地產基金面對的利率風險。若干利率掉期安排已於相關年度（及緊隨其後）進行，令陽光房地產基金之貸款總額的65.0%對沖為固定利率，年期延長至3.6年。儘管美國聯邦儲備局已重申其將於2015年年底前加息之意向，我們相信利率上調的步伐及幅度應當溫和，加上我們積極主動的資本管理政策，應能緩和美國較為緊張的貨幣環境所帶來的影響。

展望未來，全球宏觀環境仍然不明朗。儘管美國經濟看似保持在持續復甦的路徑上，然而這似乎是其中極少數之亮點。事實上，世界其他各地（包括中國）的決策者均選擇採取更強力的金融及/或政府刺激措施，以避免其經濟陷入通縮困境。與此同時，近期環球股票市場的波動亦可能會抑制投資及消費者情緒。儘管在此經濟不明朗的情況下，預期陽光房地產基金主要業務所面對的商業物業市場之供求狀況於中短期內應持續良好。加上管理人自律的營運管理策略，撇除不可預見的情況，本人對陽光房地產基金就收入及分派方面可錄得進一步增長的前景保持審慎樂觀。

最後，本人再次衷心地感謝董事會同寅、管理層及全體員工於相關年度的承擔及表現卓越。他們寶貴的貢獻一直並將繼續為陽光房地產基金之成功的一項決定性要素。

**歐肇基**

主席

2015年9月10日

## 行政總裁報告



“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%。”

我們的年報主題「去蕪存菁」清晰地勾劃出管理人於相關年度的核心營運策略。在陽光房地產基金的經常性收入取得令人滿意的增長的同時，我們在資產增值及資本管理方面亦作出不懈努力及資源投放，為可持續增長播下種子。此外，於相關年度結束後，我們以較物業各自之評估值有理想溢價成功出售部分非核心物業，進一步展示出我們敏銳的管理策略，反映於釋放已出售物業的基本價值，以及具體闡示了陽光房地產基金背後的資產價值。

於相關年度內，美國是唯一展示出增長動力較強的已發展經濟體，而大部分歐洲國家及日本的經濟狀況均不甚樂觀，希臘債務危機延續亦增添更多不明朗因素。此外，中國經濟在持續的結構改革中增長步伐如預期般放緩。因此，香港的本地生產總值增長持續放緩，尤以出口數據出現明顯弱勢。縱然如此，受惠於去年11月推出的滬港通計劃，銀行及金融業對寫字樓的需求增加，強化了寫字樓的租賃市場。中環優質寫字樓固然成為主要受惠者，但付租能力轉強之現象亦可見於位處主要非核心地區的寫字樓物業。根據仲量聯行有限公司發佈的統計數據，中環及灣仔/銅鑼灣甲級寫字樓於2015年6月底的空置率保持穩定，分別為1.7%及2.3%，而於相關年度內相應之淨實際租金則上升7.9%及3.4%。

與此同時，零售銷售呆滯為零售物業的需求帶來不利影響，儘管對不同類型的物業所產生的影響不一。在訪港旅客數據仍然理想的表象下，消費模式出現明顯轉移（尤見於內地旅客），導致於相關年度內，珠寶首飾、鐘錶及名貴禮品的銷售額下跌13.0%，相對

整體零售銷售額跌幅為0.4%。上述情況無疑為商業租金帶來壓力，尤以主攻奢侈品的地舖及購物商場為甚。儘管如此，社區購物中心的租賃業務仍然令人滿意，顯示出日常消費品及個別耐用品的銷售韌力。此外，食肆收益保持平穩增長，於過去十二個月增長3.8%（以價值計算）。

儘管缺乏有利的經濟環境，陽光房地產基金物業組合表現理想。在穩健的續租租金增長及持續高水平之租用率的支持下，總收益較上一財政年度上升9.5%至港幣754.4百萬元。物業收入淨額增長9.6%至港幣586.6百萬元，意味著成本對收入比率為具競爭力的22.2%。

寫字樓物業組合於2015年6月30日的租用率維持於98.7%，與去年相若，於2015年6月30日的平均現行租金為每平方呎港幣29.4元，按年增長6.9%。當中，陽光房地產基金的旗艦物業陽光中心（前稱皇后大道東248號）取得令人滿意的19.2%續租租金增長。受惠於一位佔用物業可出租面積達16.4%的主要租戶續租，該物業的續租率高見91.4%，相較去年同期錄得之75.9%。

同樣地，零售物業組合於2015年6月30日錄得穩定的98.1%租用率（2014年6月30日：98.2%），而平均現行租金按年增長8.4%至每平方呎港幣66.8元。其中，上水中心購物商場（「上水中心」）的租用率自十二個月前的97.4%上升至2015年6月30日的99.8%，並取得強勁的27.3%續租租金增長。儘管新都城一期物業（「新都城一期」）的翻新工程持續進行，該物業於

## 行政總裁報告

2015年6月30日的租用率達98.8%，並錄得理想的15.3%續租租金增長。值得一提的是管理人豐富了該兩項物業的餐飲業務組合及形式，令顧客流量及租金收益得到理想之改善。

鑒於勞工市場持續緊張以及法定最低工資不斷上調，管理物業組合所面對的長期挑戰乃應付成本上漲。雖然如此，開支增長的步伐開始呈現放緩的跡象。與此同時，管理人著重的節能投資持續獲得回報。舉例而言，陽光中心於2014年5月安裝的一部水冷式冷氣機組，令該物業的總耗電量(以千瓦時計算)按年減少8.5%。

資產增值方面，隨著陽光中心寫字樓大堂及相關零售空間重塑完成，物業更為暢通易達，形象亦得以提升。與此同時，新都城一期的翻新計劃已於2014年第四季度完成，為該地區性購物商場帶來煥然一新的外觀及氛圍。上水中心耗資港幣11.0百萬元更換全部風冷式冷氣機組的工程已於本年4月完成，應可提升我們這旗艦購物商場的成本效益。相關年度內的總資本開支為港幣30.5百萬元，屬陽光房地產基金的能力範圍以內。

基金單位持有人特別大會於今年3月召開，基金單位持有人於會上通過特別決議案，容許陽光房地產基金(i)擴大投資範圍至工業物業、酒店及服務式住宅；及(ii)從事物業發展活動以及投資上市證券、非上市債務證券、政府證券及其他公共證券及地產基金，惟須遵守若干限制及規定。該等修訂無疑為管理人於創造價值方面提供更大彈性，惟於尋求新的投資機遇時，投資者可確信，我們將不會在小心審慎及嚴格挑選方面作出讓步。與此同時，預期寫字樓及零售物業仍為陽光房地產基金中期至長期的核心業務所在。

管理人不斷致力改善陽光房地產基金物業組合的整體質素，定期檢討個別物業的基本潛力，亦是本年4月以公開招標形式策略性出售四項非核心物業的原因。

我們欣然報告，四項物業中的三項物業，即恒港中心、裕輝商業中心物業(除1樓外)及御皇臺物業，已以港幣919.5百萬元的總代價成功出售。該售價較該等物業於2015年4月30日的合共評估值有可觀的溢價，折換之租金收益率已全面反映其收益潛力(除非進行大規模改建或重建工程)。我們相信銷售所得款項可有效分配至能為陽光房地產基金的基金單位持有人帶來增值的其他投資。

### 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，我們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，無疑為我們的觀點增添說服力。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)。儘管我們注意到將軍澳於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，我們(於編寫此報告時)並未注意到陽光房地產基金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，我們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，我們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，我們期望陽光房地產基金的物業組合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，加上由恒基地產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。我們已撥出約港幣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，我們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，我們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。

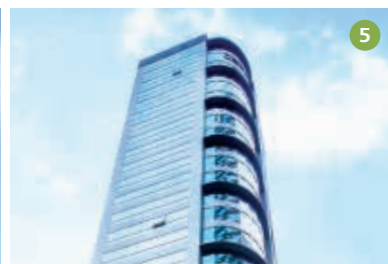
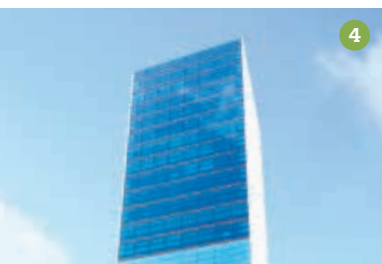
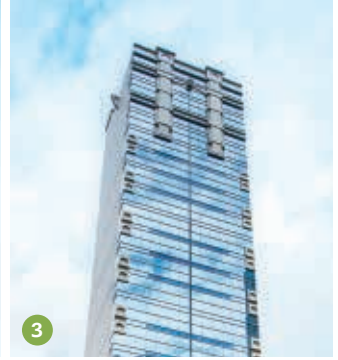
自2006年12月上市以來，陽光房地產基金在物業收入淨額及資產淨值上分別取得複合平均年度增長9.6%及11.0%。考慮到陽光房地產基金處於競爭激烈的經營環境，該往績記錄實令人欣羨。未來的發展道路難免出現障礙，然而，管理人時刻準備迎難而上。我們堅決秉持專業精神，有助我們與租戶、客戶及消費者建立寶貴的信任，亦善於在面對障礙時制定積極創新的投資策略。總括而言，我們繼續以信心面對未來，並於往後年月努力為我們的持份者創造價值。

**吳兆基**

行政總裁

2015年9月10日

# 物業組合概覽



## 1 陽光中心<sup>1</sup>

位置：灣仔  
落成年度：1998年  
可出租面積：376,381平方呎

## 2 寶恒商業中心

位置：上環  
落成年度：1998年  
可出租面積：117,909平方呎

## 3 富時中心

位置：旺角  
落成年度：1996年  
可出租面積：51,767平方呎

## 4 雲山大廈物業

位置：中環  
落成年度：1999年  
可出租面積：40,114平方呎

## 5 文咸東街135商業中心物業

位置：上環  
落成年度：2000年  
可出租面積：63,915平方呎

## 永樂街235商業中心

位置：上環  
落成年度：2000年  
可出租面積：52,285平方呎

## 恒港中心<sup>2</sup>

位置：尖沙咀  
落成年度：1999年  
可出租面積：29,802平方呎

## 裕輝商業中心物業<sup>2,3</sup>

位置：香港仔  
落成年度：1997年  
可出租面積：42,751平方呎

## 渣華道108號商業中心

位置：北角  
落成年度：1998年  
可出租面積：37,923平方呎

## 安隆商業大廈物業<sup>3</sup>

位置：灣仔  
落成年度：1984年  
可出租面積：25,564平方呎

## 新輝商業中心物業

位置：旺角  
落成年度：1998年  
可出租面積：26,151平方呎

## 偉程商業大廈物業

位置：油麻地  
落成年度：1997年  
可出租面積：16,321平方呎



# 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 <sup>1</sup> (平方呎)			2015年	2014年
				寫字樓	零售	總數		
<b>寫字樓</b>								
<b>甲級</b>								
陽光中心 <sup>5</sup>	灣仔	1998	46	369,891	6,490	376,381	74	75
<b>乙級</b>								
寶恒商業中心	上環	1998	0	108,506	9,403	117,909	104	103
富時中心	旺角	1996	0	41,004	10,763	51,767	61	62
雲山大廈物業	中環	1999	0	37,937	2,177	40,114	24	23
文咸東街135商業中心物業	上環	2000	0	60,844	3,071	63,915	74	75
永樂街235商業中心	上環	2000	0	47,481	4,804	52,285	72	72
恒港中心 <sup>6</sup>	尖沙咀	1999	0	25,896	3,906	29,802	28	30
裕輝商業中心物業 <sup>6,7</sup>	香港仔	1997	0	41,272	1,479	42,751	104	108
渣華道108號商業中心	北角	1998	0	35,694	2,229	37,923	38	39
安隆商業大廈物業 <sup>7</sup>	灣仔	1984	0	23,856	1,708	25,564	37	37
新輝商業中心物業	旺角	1998	0	23,817	2,334	26,151	46	45
偉程商業大廈物業	油麻地	1997	0	14,239	2,082	16,321	34	34
<b>小計/平均</b>			<b>46</b>	<b>830,437</b>	<b>50,446</b>	<b>880,883</b>	<b>696</b>	<b>703</b>
<b>零售</b>								
<b>新市鎮</b>								
上水中心購物商場	上水	1993	297	0	122,339	122,339	118	115
新都城一期物業	將軍澳	1996	452	0	188,889	188,889	106	110
光華廣場物業	元朗	1998	0	39,101	25,741	64,842	36	36
<b>市區</b>								
御皇臺物業 <sup>6</sup>	北角	2002	49	0	9,565	9,565	6	7
百利商業中心物業	尖沙咀	1982	0	0	7,934	7,934	38	37
耀星華庭物業	北角	2001	0	0	4,226	4,226	2	2
俊暉華庭物業	紅磡	2001	0	3,566	5,059	8,625	4	5
<b>小計/平均</b>			<b>798</b>	<b>42,667</b>	<b>363,753</b>	<b>406,420</b>	<b>310</b>	<b>312</b>
<b>總計/平均</b>			<b>844</b>	<b>873,104</b>	<b>414,199</b>	<b>1,287,303</b>	<b>1,006</b>	<b>1,015</b>

- 附註：
1. 物業組合之物業面積以可出租面積計算。
  2. 現行租金按相關日期所有已佔用的可出租面積的每平方米平均租金計算。
  3. 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。
  4. 詳情請參閱第58至73頁之「估值報告」。
  5. 該物業前稱皇后大道東248號。
  6. 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。
  7. 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。

營運數據						物業財務資料					
租用率 於6月30日 (%)		現行租金 <sup>2</sup> 於6月30日 (港幣/平方呎)		續租租金增長 <sup>3</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 <sup>4</sup> (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		
99.6	98.5	34.1	32.1	19.2	28.9	150,280	135,346	3.85	3.75	4,306,000	
98.1	97.4	26.1	24.1	18.6	25.8	32,492	28,617	3.65	4.00	1,003,100	
98.2	100.0	40.1	36.2	21.7	19.2	22,659	20,239	3.95	3.60	662,500	
100.0	97.2	39.3	38.0	12.1	13.3	16,604	16,349	3.65	3.80	538,700	
95.2	100.0	24.6	22.3	16.2	17.9	15,240	14,610	3.65	4.00	505,100	
98.9	98.9	18.4	16.9	21.0	17.5	9,674	8,994	3.65	4.00	314,300	
95.1	100.0	21.3	19.7	20.9	21.2	6,420	6,184	3.10	3.10	309,100	
97.4	99.4	18.2	18.8	14.4	16.5	7,834	7,631	3.60	3.60	287,000	
98.1	100.0	22.0	20.5	17.0	16.9	7,879	7,394	3.95	4.20	254,000	
100.0	100.0	28.6	27.3	14.8	17.3	7,630	7,368	3.85	3.90	239,300	
100.0	98.1	21.6	20.6	12.5	19.2	5,753	5,516	4.00	4.25	169,500	
100.0	100.0	11.8	10.7	22.9	23.5	1,649	1,621	3.75	4.10	65,500	
<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>	
99.8	97.4	111.3	102.9	27.3	36.2	150,088	131,034	不適用	4.40	4,060,700	
98.8	98.3	48.1	44.9	15.3	17.9	107,575	102,373	不適用	4.50	2,891,300	
99.3	99.3	46.0	43.8	24.9	31.7	31,067	28,484	3.85	3.80	958,800	
88.4	100.0	48.0	47.6	16.6	不適用	5,854	6,097	不適用	2.80	246,400	
100.0	94.5	52.1	51.8	2.7	18.2	4,527	4,436	不適用	4.30	126,500	
100.0	100.0	47.6	47.6	不適用	23.8	2,325	1,948	不適用	4.00	59,200	
58.7	100.0	13.5	13.2	不適用	26.4	1,030	824	不適用	4.35	38,300	
<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>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>	

# 業務回顧

## 寫字樓物業組合

### 陽光中心

與早前預期相反，九龍東及港島東的潛在新增供應並無影響寫字樓租賃市場的氣氛，非核心地區寫字樓的租用率及租金保持穩定。此良好的租賃環境部分源於該等地區相對其他地區如灣仔及銅鑼灣的租金差距不大，因而減低租戶的搬遷意欲，同時企業及機構的自用業主亦已吸納大量空間。在金融服務公司的需求帶動下，中環甲級寫字樓租賃活動有所復甦，為整體寫字樓市場提供進一步支持。

因此，陽光中心表現令人鼓舞，物業收入淨額按年增長11.0%至港幣150.3百萬元。基於穩健的19.2%續租租金增長，現行租金上升6.2%至每平方呎港幣34.1元，而91.4%的租戶續租率亦遠高於去年所錄得的75.9%。

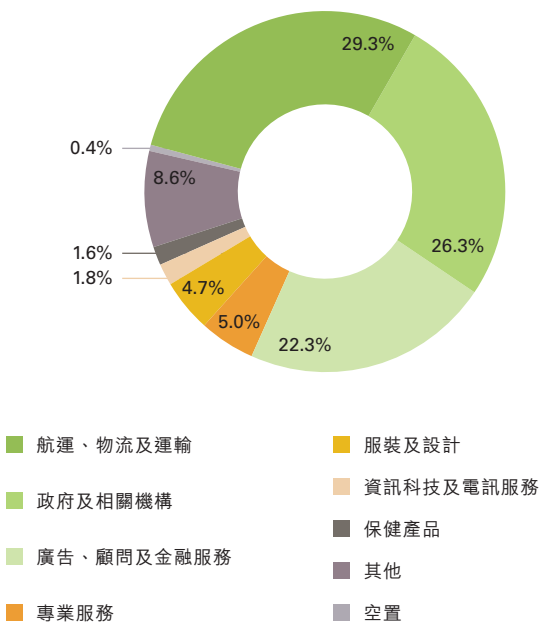


▶ 陽光中心

陽光中心的租戶基礎繼續保持均衡且多元化，涵蓋政府相關機構以及來自多個業務領域的跨國企業。於2015年6月30日，陽光中心的租約數目為74(2014年6月30日：75)。

於相關年度，管理人於此旗艦物業進行了一系列增值措施。其中，首部已安裝的水冷式冷氣機組取得理想的能源節約。在此成功的基礎上，及旨在創建更環保和更具成本效益的物業，進一步更新空調系統的工程規劃已經作出，並預期於2016年第二季完成。與此同時，寫字樓大堂的翻新工程及零售空間的重新配置亦已完成，管理人對引入數名優質餐飲租戶進駐，從而提升其零售業務組合感到欣喜。該項目有助提升陽光中心的形象，確保其作為非核心地段甲級寫字樓之首選的競爭力。

陽光中心租戶組合\*



\* 於第20至23頁之租戶組合圖表，均以百分率及可出租面積(於2015年6月30日)表達。



► 陽光中心

### 乙級中環/上環寫字樓物業

陽光房地產基金位於中環及上環的乙級寫字樓組合受中小型企業支持，於相關年度內繼續表現良好。隨著來自物流及創意產業的需求不斷增加，加上附近整幢寫字樓空間的供應有限，我們位於中環及上環的乙級寫字樓物業組合實為具吸引力的選擇。

基於中環寫字樓市場自2015年第二季開始改善，於2015年6月30日，雲山大廈物業錄得全數租出，續租租金增長12.1%，以及現行租金按年增長3.4%。與此同時，我們位於上環的兩項寫字樓物業——寶恒商業中心及永樂街235商業中心，分別錄得98.1%及98.9%的租用率。在租金表現方面，在續租租金增長分別為18.6%及21.0%的支持下，該兩項物業的現行租金分別錄得8.3%及8.9%的增長。

### 其他寫字樓物業

這些較小型寫字樓物業的租戶從事各類型服務性相關行業，如保健與美容、教育以及專業服務。該等企業受本地消費帶動，且大部分業務甚具防守性，為租金及租用率提供穩定性，因此成為穩固的經常性收入來源。

附註： 不包括1樓（該樓層已於2015年7月另行出售）。



► 寶恒商業中心

於2015年5月，管理人宣佈出售恒港中心及裕輝商業中心物業<sup>附註</sup>，代價分別為港幣336.9百萬元及港幣300.6百萬元，並已於2015年7月成交。與此同時，管理人欣然宣佈於相關年度結束後，陽光房地產基金已收購安隆商業大廈之餘下權益，並成為該項位於灣仔區寫字樓物業的唯一擁有人。我們預期統一業權將可提升物業的資本價值及改善其成本效益。

## 業務回顧

### 零售物業組合

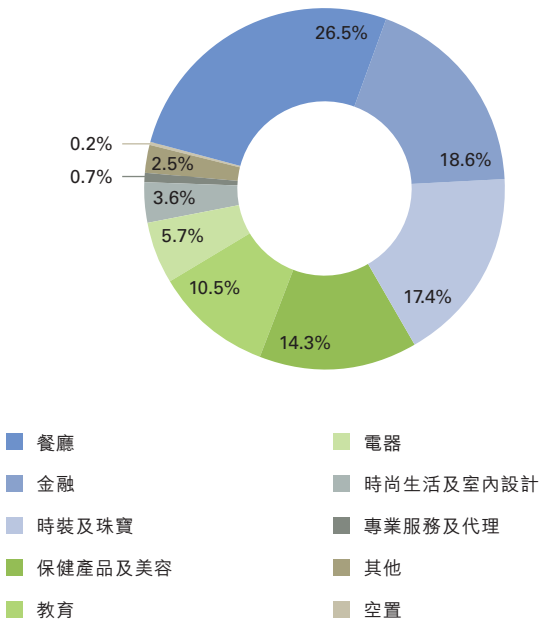
#### 上水中心購物商場

儘管零售銷售近月來因內地旅客的消費模式出現結構性變化以及深圳居民訪港限制而表現疲弱，日常消費品的銷售額於相關年度仍保持穩健增長。由於以必需品行業為主導，上水中心受奢侈品銷售下降的影響相對較小，於相關年度物業收入淨額取得令人鼓舞的

14.5%增長。受惠於強勁的27.3%續租租金增長，該物業的現行租金增長8.2%至每平方呎港幣111.3元。

上水中心於相關年度亦進行了旨在減低電費開支的資產增值措施，管理人已於2015年第一季耗資港幣11.0百萬元更換商場內全部冷氣機組。此外，管理人正在規劃一項資產增值計劃，涉及重新鋪排該購物商場一部分關鍵位置的設計及配置，旨在進一步改善上水中心的顧客流量及收入狀況。

#### 上水中心購物商場租戶組合



▶ 上水中心購物商場



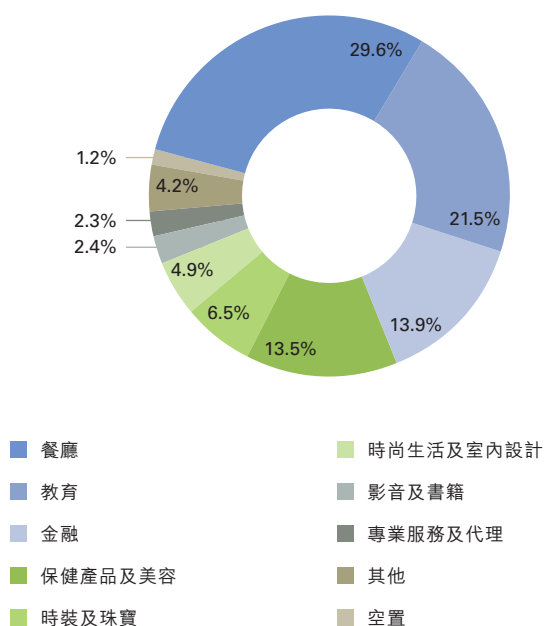


▶ 新都城一期物業

### 新都城一期物業

於相關年度，經翻新後的新都城一期取得物業收入淨額增長5.1%，現行租金按年增長7.1%至每平方呎港幣48.1元，以及理想的15.3%續租租金增長。這令人滿意的成績反映了在其增值項目於相關年度內完成後，租戶調整措施所帶來的正面影響。該物業的租用率由2014年6月30日的98.3%輕微改善至2015年6月30日的98.8%。

#### 新都城一期物業租戶組合



於相關年度，管理人憑藉該物業的更新設計，引入從時尚飾品到特色餐廳各種不同類型的新租戶。與此同時，持續將若干服務性相關租戶遷移至物業低層亦為商場人流及租金表現的增長提供進一步支持。

### 光華廣場物業

隨著元朗區將有大量住宅項目落成，光華廣場物業將繼續受惠於人口穩定增長所帶來具韌力的本地消費。與此同時，受惠於其策略性位置，寫字樓部分繼續吸引以該區及內地旅客為服務對象的金融及服務性相關租戶。因此，該物業於2015年6月30日近乎全部租出，在理想的24.9%續租租金增長的支持下，現行租金上升5.0%至每平方呎港幣46.0元。

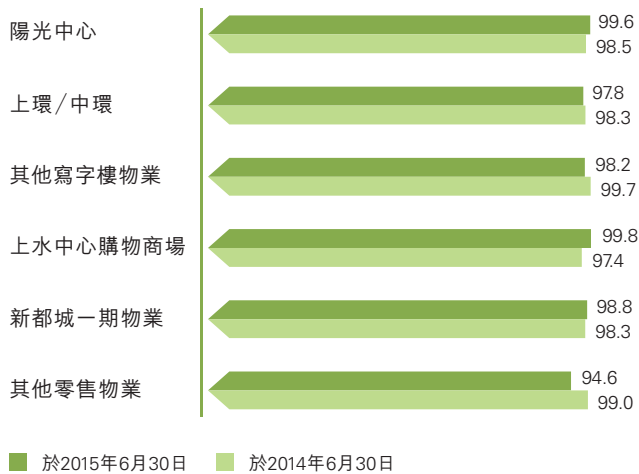
### 其他零售物業

陽光房地產基金所持有的其他零售物業包括位於住宅或寫字樓物業的多個地面或平台樓層商舖，滿足附近購物人士及居民的日常需要。一如以往，該等物業為陽光房地產基金帶來穩定及具防禦性的經常性收入來源。

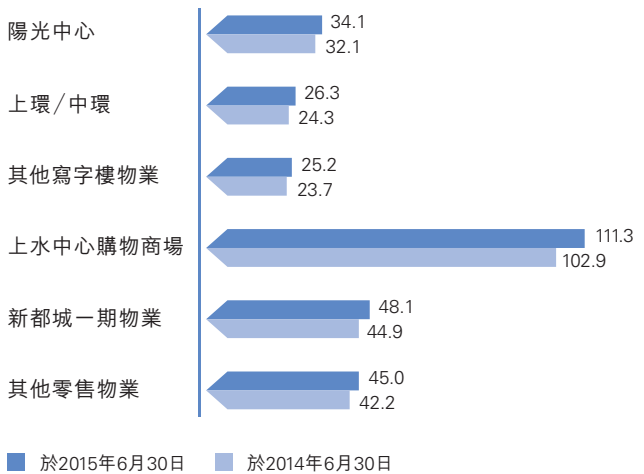
除上文所述出售兩項非核心寫字樓物業外，管理人亦以港幣282.0百萬元出售御皇臺物業。該出售於2015年8月完成。

## 業務回顧

### 租用率 (%)



### 現行租金 (港幣/平方呎)



### 營運數據

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。

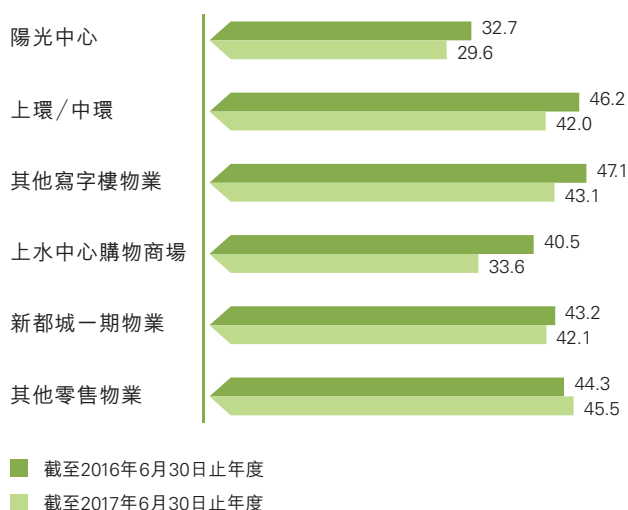
寫字樓物業組合的平均現行租金為每平方呎港幣29.4元，按年上升6.9%，而零售物業組合的平均現行租金則為每平方呎港幣66.8元，較去年上升8.4%。相關年度內，寫字樓及零售物業組合分別錄得18.3%及20.3%的續租租金增長。

於2015年6月30日，整體物業組合按可出租面積計算的加權平均租賃年期為2.6年。2016年6月30日或之前將有40.7%寫字樓物業及42.7%零售物業的租約期滿（以可出租面積計算），而即將租約期滿的寫字樓及零售物業的平均單位租金分別為每平方呎港幣27.1元及每平方呎港幣57.3元。

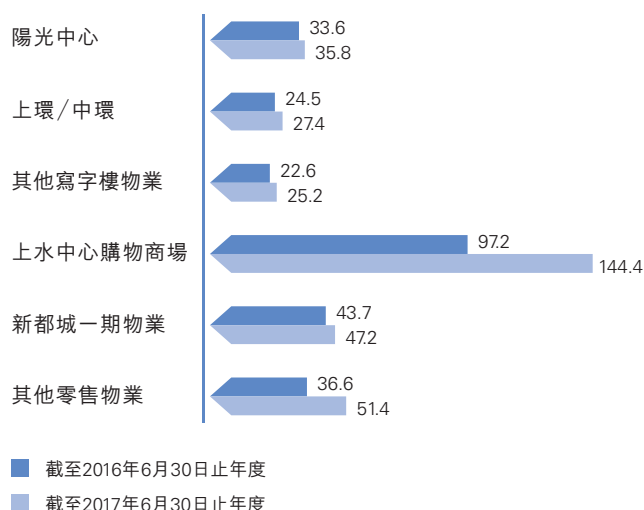
### 續租租金增長及續租率

	續租租金增長		續租率	
	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 (%)
陽光中心	19.2	28.9	91.4	75.9
上環/中環	17.2	19.0	71.8	65.5
其他寫字樓物業	17.5	18.6	69.9	71.0
上水中心購物商場	27.3	36.2	66.6	58.5
新都城一期物業	15.3	17.9	60.9	79.1
其他零售物業	18.3	29.5	72.8	86.5
平均	19.2	26.0	75.8	72.0

租約期滿概況(按可出租面積)<sup>1,2</sup>(%)



租約期滿概況(按平均租金)<sup>1</sup>(港幣/平方呎)



租戶基礎

於2015年6月30日，物業組合共有1,006個租戶。最大租戶佔總租金收入的4.2%及可出租總面積的5.7%，而十大租戶的相應數字則分別為21.7%及17.5%。十大租戶於2015年6月30日支付的租金詳情表列於第26頁。

其他收入

陽光房地產基金於相關年度內持有合共844個停車位，產生收入約港幣33.6百萬元，按年增長13.7%。另有收入來自若干物業的戶外廣告位及短期許可協議，惟有關貢獻仍相對輕微。

2014/15年財政年度個別新租戶



附註：

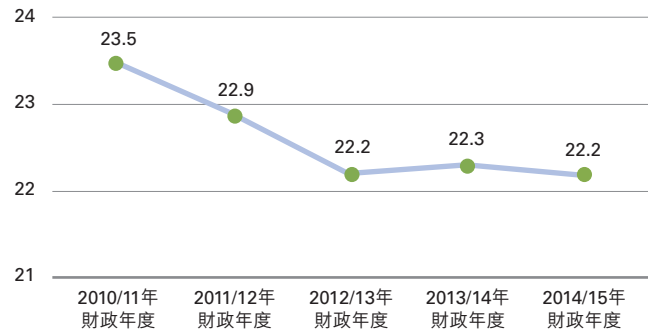
1. 於2015年6月30日。
2. 租約期滿的可出租面積佔可出租總面積之百分率。

## 業務回顧

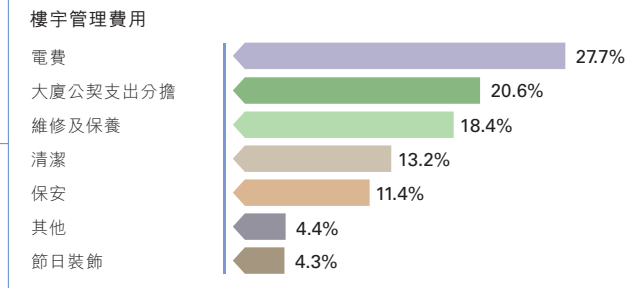
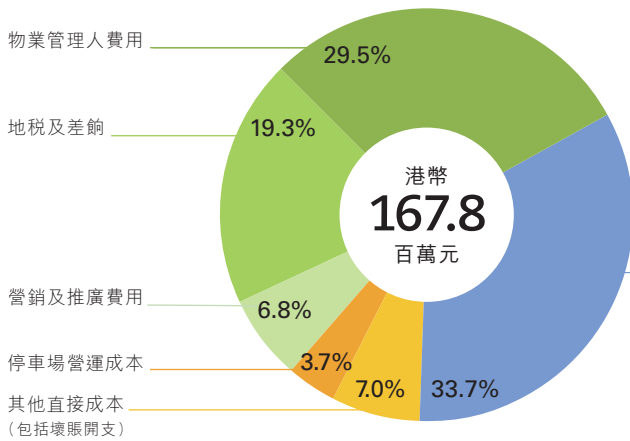
### 成本控制及資本開支

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，以及物業應課稅估值之上升。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。

成本對收入比率：五年走勢（%）



### 物業營運開支組成部分



### 按租金收入計算之十大租戶<sup>附註</sup>

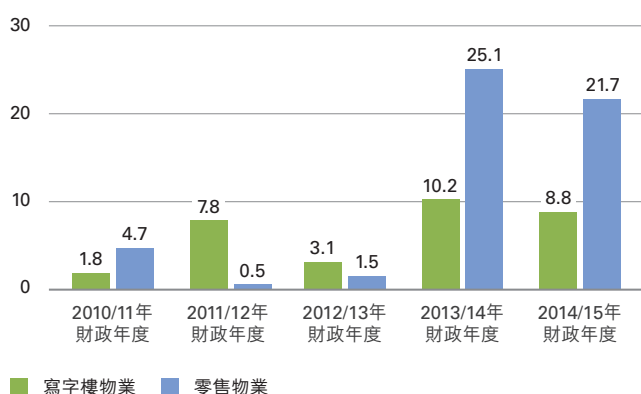
租戶名稱	行業類別	總面積 (平方呎)	佔可出租總面積 之百分率	佔每月總租金 之百分率
中英船舶管理有限公司	航運、物流及運輸	72,722	5.7	4.2
財政司司長法團—政府產業署	政府及相關機構	61,772	4.8	3.9
屈臣氏集團(香港)有限公司	保健產品及電器	20,756	1.6	2.7
東亞銀行有限公司	金融	8,997	0.7	2.1
交通銀行股份有限公司	金融	7,547	0.6	1.9
天永(亞洲)有限公司	餐廳	20,261	1.6	1.4
恒生銀行有限公司	金融	8,863	0.7	1.4
中國銀行(香港)有限公司	金融	7,849	0.6	1.4
香港上海滙豐銀行有限公司	金融	5,390	0.4	1.4
牛奶有限公司	超級市場	10,587	0.8	1.3

附註：於2015年6月30日。

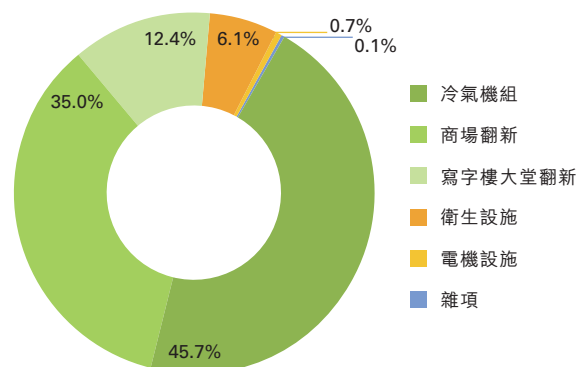
相關年度內的資本開支為港幣30.5百萬元(2013/14年財政年度：港幣35.3百萬元)，其中28.9%用於寫字樓物業，而餘下部分則用於零售物業。於2015年6月30日已訂約之資本承擔為港幣27.6百萬元。

相關年度內總物業營運開支(連同樓宇管理費用組成部分)和資本開支的明細分析，以及資本開支的五年走勢分別載列於第26頁及以下圖表中。

#### 資本開支：五年走勢 (港幣百萬元)



#### 相關年度資本開支組成部分



#### 相關年度之五大地產代理及承包商

地產代理及承包商	服務性質	合約價值 (港幣千元)	相關成本 (%)
恒基陽光物業管理有限公司 <sup>附註</sup>	租賃、推廣及物業管理	49,462	33.43
特靈空調服務	維修、保養及冷氣機組安裝	14,109	9.54
新進建築有限公司	維修、保養及翻新工程	13,226	8.94
恒益物業管理有限公司 <sup>附註</sup>	物業管理	9,747	6.59
永通冷氣工程(香港)有限公司	維修及保養	5,459	3.69
<b>總計</b>		<b>92,003</b>	<b>62.19</b>

附註：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。

# 財務回顧

## 財務摘要

(以港幣百萬元列示，除另有列明外)	2015年	2014年	2013年	2012年	2011年
<b>截至6月30日止年度：</b>					
收益	754.4	688.9	630.2	581.7	532.5
物業營運開支	167.8	153.8	139.6	133.2	125.1
物業收入淨額	586.6	535.1	490.6	448.5	407.4
成本對收入比率(%)	22.2	22.3	22.2	22.9	23.5
除稅後溢利	1,902.7	1,230.0	1,674.6	1,027.3	1,655.1
可分派收入總額	375.2	342.8	307.0	298.4	264.5
每基金單位分派 <sup>1</sup> (港仙)	22.0	20.0	17.7	17.0	17.6
派發比率(%)	95.9	94.8	93.1	91.3	90.5
<b>於6月30日：</b>					
物業組合估值	17,035.3	15,390.6	14,408.8	13,038.8	12,222.2
總資產	17,897.7	16,151.9	15,156.4	13,692.5	12,888.2
總負債	4,800.6	4,657.0	4,624.7	4,670.5	4,626.3
資產淨值	13,097.1	11,494.9	10,531.7	9,022.0	8,261.9
每基金單位資產淨值(港元)	7.99	7.06	6.52	5.62	5.21
資產負債比率(%)	22.0	24.3	25.9	28.8	30.6

## 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)。

## 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)。

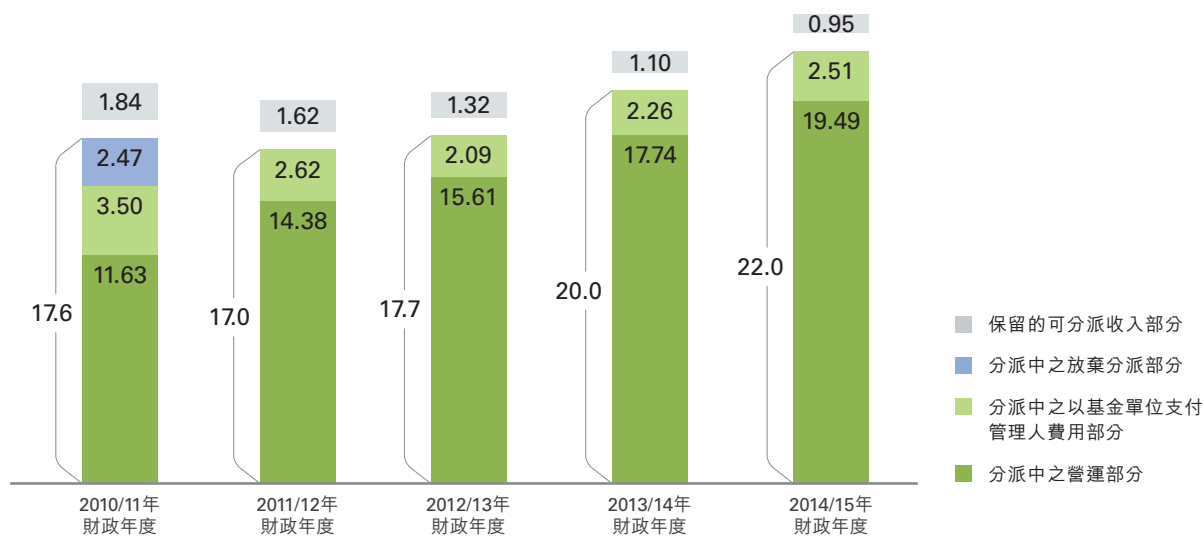
物業估值上升令陽光房地產基金的資產負債比率(其定義為總借貸作為總資產的百分率)由2014年6月30日錄得的24.3%下降至2015年6月30日的22.0%；總負債<sup>2</sup>與總資產的比率亦下降至26.8%。由於陽光房地產基金之除息稅折舊及攤銷前盈利<sup>3</sup>按年增長8.5%至港幣481.6百萬元，相關年度之利息償付比率<sup>4</sup>得以自去年所錄得的4.68倍進一步改善至4.89倍。至於或然負債方面，陽光房地產基金已向一間商業銀行提供擔保，用以向電力公司發出銀行擔保以代替按金，於2015年6月30日之金額為港幣4.7百萬元。

## 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。

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>5</sup>(受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。

## 分派概覽 (港仙)



附註：

1. 於2011年之每基金單位分派因保薦人以放棄分派之安排而獲提高。詳情請參閱陽光房地產基金於2006年12月8日刊發之發售通函。
2. 總負債包括總借貸、租戶按金及其他負債。
3. 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。
4. 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。
5. 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。

## 財務回顧

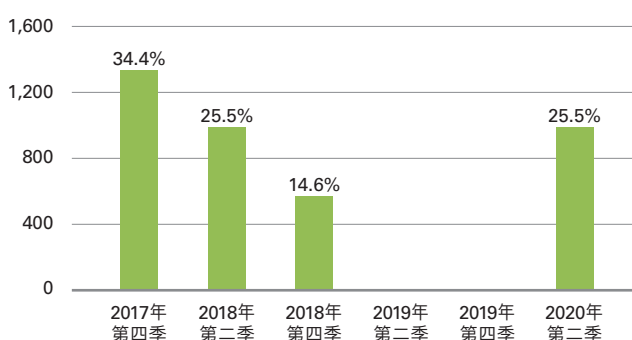
於2015年6月30日，陽光房地產基金之現金及銀行結餘總額為港幣464.3百萬元，並無持有任何相關投資。計及從營運產生的經常性收益、現有之現金狀況及可用的資金來源，管理人認為陽光房地產基金擁有足夠之財務資源以應付其營運資金、分派支出及資本開支要求。

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，管理人把握當前利息環境，重組陽光房地產基金的利率掉期組合，旨在就較長期而言，為陽光房地產基金受利率上揚的影響提供緩衝。其中，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。

由於新利率掉期之利率低於已平倉之利率掉期，預期陽光房地產基金可於2015/16年財政年度節省利息開支。管理人相信此項重組利率掉期安排將可讓陽光房地產基金的現金流更具預測性，對基金單位持有人應更為有利。

債務到期狀況<sup>1</sup> (港幣百萬元)



## 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. 不包括循環信貸安排。
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。



## 可持續發展及企業社會責任

作為陽光房地產基金的管理人，我們致力為整個社區創造一個更美好及可持續發展的環境。我們相信可持續發展的願景可從我們對人類、土地與環境的關顧中展現出來。完善的業務策略應將可持續發展包含於業務決策過程中，並在我們營運的各方面(當中包括物業管理、企業管治及人力資源管理)建立最佳實務模式。

為令我們的業務營運在經濟、環境及社會效益方面取得平衡，我們於2012年成立企業社會責任委員會(「企社委員會」)，負責統籌所有企業社會責任舉措。企社委員會由行政總裁領導，負責籌劃、執行及監察項目的進展，旨在於不同的業務範疇實踐可持續發展的原則。我們相信，可持續發展可為我們的持份者創造長期價值，因此，我們與彼等保持恆常溝通，為實現可持續發展的目標共同努力。

### 環境保護

我們以盡量減少對環境造成任何不利影響的方式管理我們的物業組合。我們的綠色策略繼續將重點放於三個領域：能源效益、廢物處理及綠色環境。

於相關年度，我們對由物業管理人全權管理的物業之耗電量按年下降3.2%感到欣喜，主要受惠於投資在陽光中心的水冷式冷氣機組。效法陽光中心具回報的變更，管理人將冷氣機組更換計劃擴展至上水中心，該物業的三台風冷式冷氣機組已全數更換。與此

同時，我們在上水中心已安裝一套嶄新樓宇管理系統，以加強系統控制及效率。除了為購物人士及租戶提供更為舒適愉悅的環境外，該等改善工程將毫無疑問地為我們帶來顯著的成本及「綠色」效益。

我們亦積極尋求各種途徑向我們的租戶及零售物業的購物人士推廣環保意識。我們於旗下物業的多個地點放置廢物分類回收箱，以收集廢紙、膠樽、鋁罐、光管及打印機墨盒。於2014年11月，我們在陽光中心平台花園舉辦「自製環保酵素清潔劑工作坊」，宣揚綠色生活的理念，以及加強與租戶之間的互動。物業管理人連續第三年獲環保促進會頒發優越環保管理獎(企業)銀獎，肯定我們長久以來對環境保護所作出的努力。

為塑造綠色環境，我們相信為旗下物業的租戶及其他使用者提供清潔及安全的環境至為重要。為實現此目標，我們已採用多項技術將室內空氣及水質維持在令人滿意的水平。於陽光中心及新都城一期的升降機內安裝空氣淨化器，實為明證。於相關年度內，陽光中心連續第三年獲環境保護署頒發「卓越級」室內空氣質素檢定證書，而上水中心及新都城一期則首次獲授「良好級」室內空氣質素檢定證書。陽光中心及新都城一期亦首次獲世界綠色組織頒授綠色辦公室標誌。旗下六項物業亦取得水務署的大廈優質食水認可計劃及沖廁水系統優質維修認可計劃之證書。

► 社區活動摘要

七月



「陽光小鐵人訓練計劃」

一月

與陽光中心  
租戶於灣仔  
探訪長者

十二月



慈善步行籌款

2014

2015

八月

於上水天平邨  
贈送福袋

員工新加坡之旅



陽光中心之「自製環保酵素清潔劑  
工作坊」

十一月

社區參與

陽光房地產基金在提升社區福祉方面不遺餘力，當中尤以旗下物業所處地區的鄰舍為主。我們的義工團隊已組織多項社區活動，包括長者探訪、學校參觀及慈善步行籌款，並廣受員工及租戶的歡迎。於相關年度內，我們的員工投放約220小時於慈善工作上，而我們亦贊助多項社區活動，並為活動提供場地合共84天。社區活動讓我們的員工對社區更為瞭解，亦提供了增進業主與租戶關係的機會。我們與物業管理人對一同獲得香港社會服務聯會頒授商界展關懷標誌深感鼓舞，並將以此作為指示標記，讓我們對關懷社區繼續建立熱忱。

此外，我們推廣社區參與至不同範圍，並於相關年度內推出兩項新的企業社會責任活動。首先，我們與香港中華基督教青年會合作，推出「陽光小鐵人訓練計劃」——一項旨在為參賽者提供游泳、跑步及單車專業培訓的企業社會責任項目。該計劃的對象為天水圍的低收入家庭，期望可增進彼等的親子關係。是次活動反應熱烈，並於2014年10月舉行了一場三項鐵人比賽。

再者，為向青少年宣傳社區關愛的理念，我們與香港青少年服務處合作舉辦了一項名為「陽光音樂大使」的全新活動。來自低收入家庭的青少年獲邀擔任音樂

## 三月



「陽光音樂大使」

## 五月



上水中心購物商場之  
母親節歌唱比賽

## 新都城一期物業之 「書送快樂日」



探訪「柔莊之家」及贈送廚餘機

## 六月

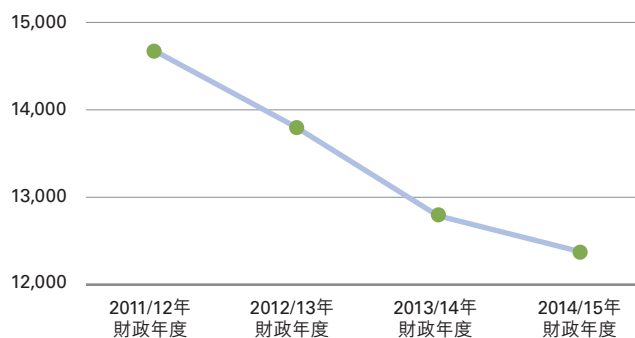
於深水埗贈送糞子  
及探訪長者

## 四月

大使，並接受為期兩個月的樂器培訓。該等音樂大使於訓練完成後在不同的社區活動中表演。該項目頗受歡迎，共約有20位青少年參與。

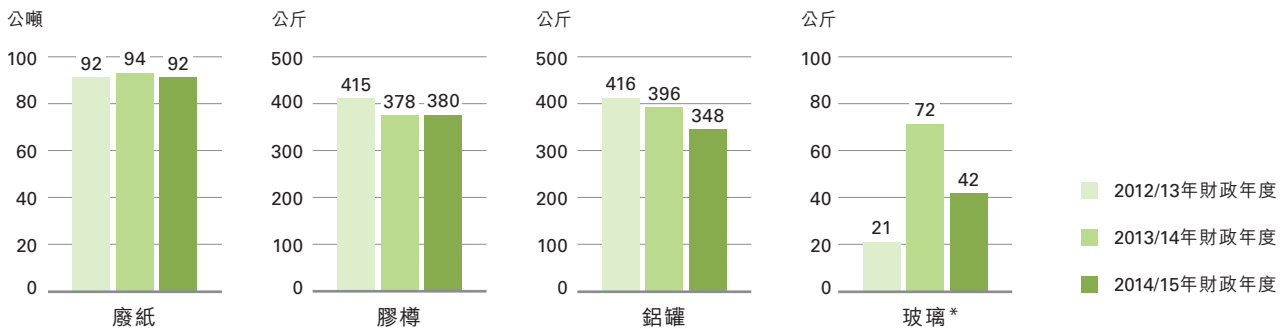
與此同時，我們連續第四年贊助「書送快樂」活動——一項旨在宣傳綠色回收及閱讀樂趣的活動。我們於旗下三個主要物業，即陽光中心、上水中心及新都城一期設立舊書回收站。是次活動回收舊書逾9,000本，再創紀錄，證明這項有意義的活動越來越受歡迎。

### 總耗電量\* (兆瓦時)



\* 陽光房地產基金擁有全部權益的八項物業之累計數量。該八項物業為陽光中心、上水中心購物商場、新都城一期物業、寶恒商業中心、富時中心、永樂街235商業中心、渣華道108號商業中心及恒港中心。

### 於陽光中心、上水中心購物商場及新都城一期物業之固體廢物回收總計



\* 於2012/13年財政年度僅於陽光中心；於2013/14年及2014/15年財政年度僅於陽光中心及上水中心購物商場。

### 經營實務模式

陽光房地產基金致力達致高水平的企業管治，我們已採納一套合規手冊，以確保公平及合乎道德的商業實務模式。我們嚴格的操守準則及內部監控措施強調防止賄賂、欺詐及洗黑錢的重要性。

我們亦推崇營運及財務上具更高透明度，並適時披露重要資料。「企業管治報告」另見於本年報第42頁至51頁。

### 工作環境質素

我們的員工為陽光房地產基金的寶貴資產以及成功的關鍵。我們在招聘過程中用人唯才，向所有合資格人士提供平等機會，不容許出現年齡、信仰、殘疾、性別或種族歧視。我們將保證我們的薪酬待遇為公平且具競爭力，並承諾大量投資於促進員工發展的培訓計劃。

安全及合適的工作環境對我們的長期可持續發展尤關重要。我們強調嚴守勞工標準及法律，並已建立內部指引及系統，以保證我們員工的安全及健康。

我們舉辦的義務工作及活動不僅達到關愛社區之目的，亦有助提升我們員工之間的友誼及士氣。我們樂於見到員工永不言倦地服務社區時所流露的熱忱，同時亦培養了彼等的團隊精神。此外，按每年慣例，我們於相關年度內組織員工出遊新加坡，提供了一個平台促進員工之間的關係以及增強歸屬感。

### 結論

我們於相關年度獲得的嘉獎(載列於第35頁)表明了社會對我們致力成為負責企業公民之認可，我們為此感到鼓舞。在優化陽光房地產基金的表現文化及維持旗下物業成為具吸引力之辦公室選址及購物熱點的同時，我們將會繼續堅守可持續發展的理念，於發展業務的同時，盛載對人類與環境的關懷。

## 獎項及嘉許 — 公司

公司	獎項	詳情
1. 管理人 2. 物業管理人	商界展關懷標誌	本地公司或機構認同企業社會責任的理念的標誌
物業管理人	優越環保管理獎(企業) — 銀獎	表揚企業總部、子公司或個別工程執行環保政策的優秀表現

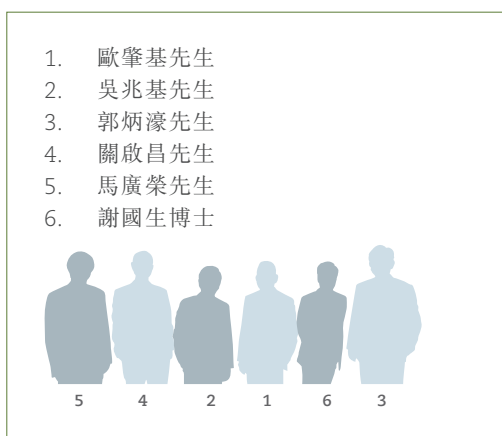
## 獎項及嘉許 — 物業

物業	獎項	詳情
陽光中心	(i) 室內空氣質素檢定證書 (卓越級) (ii) 「卓越級別」減廢標誌 (iii) 感謝狀 — 電腦回收計劃	(i) 公開嘉許致力實現良好室內空氣質素的樓宇 (ii) 一項認可計劃，目的為鼓勵香港企業/機構採取措施以減少於營運/提供服務或生產過程時所產生的廢物，並表揚該等公司為減廢所作出的努力 (iii) 頒發證書以嘉許獲獎人士支持舊電腦及電腦零件回收翻新及循環再用所作出之貢獻
1. 上水中心購物商場 2. 新都城一期物業	室內空氣質素檢定證書 (良好級)	公開嘉許致力實現良好室內空氣質素的樓宇
1. 陽光中心 2. 新都城一期物業	綠色辦公室獎勵計劃 「綠色辦公室」標誌	一項認可計劃，旨在提高各界對全球環境問題的關注，及在不同範疇推動辦公室及零售商在日常營運中實現綠色環保，包括節約能源、節約用水、減少廢物、減少用紙/印刷、綠色採購、資訊技術使用和處理、交通運輸、教育和意識以及綠色創新
1. 陽光中心 2. 寶恒商業中心 3. 富時中心 4. 永樂街235商業中心 5. 恒港中心 6. 渣華道108號商業中心	證書 — (i) 大廈優質食水認可計劃 (ii) 沖廁水系統優質維修認可計劃	(i) 證書頒發予妥善維修樓宇內部水管系統的申請人，確保透過樓宇內部供水設備以致輸送至客戶水龍頭的政府食水供應得以保持優質 (ii) 證書頒發予定期檢查樓宇沖廁水系統的狀況及安排適當的保養及修理，以確保沖廁水系統運作正常的申請人

## 董事會及高級管理層



► 董事會



### ► 董事會

#### 歐肇基先生

主席兼非執行董事

歐先生，68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，調任為非執行董事；並於2012年12月調任為獨立非執行董事，直至2015年6月退任為止。歐先生於2015年7月1日獲委任為恒基兆業發展有限公司（「恒基發展」）之獨立非執行董事。歐先生亦為香港小輪（集團）有限公司（「香港小輪」）及美麗華酒店企業有限公司（「美麗華酒店」）之非執行董事以及九龍倉集團有限公司（「九倉」）之獨立非執行董事。恒基發展（恒基地產之附屬公司）、香港小輪及美麗華

酒店（皆為恒基地產之聯營公司）及九倉之股份均於聯交所主板上市。

歐先生為一位資深銀行家，曾於1993年10月至1998年3月期間擔任恒生銀行有限公司之行政總裁，其後亦於1998年9月至2002年4月在新加坡之華僑銀行有限公司任職行政總裁。彼曾為多間主要公司之非執行董事，包括香港上海滙豐銀行有限公司、香港鐵路有限公司及恒隆集團有限公司。彼於2002年9月至2012年10月期間亦曾擔任會德豐有限公司之獨立非執行董事。歐先生曾接受專業會計訓練，為英國特許會計師。

#### 吳兆基先生

行政總裁兼執行董事

吳先生，51歲，為管理人之行政總裁兼執行董事及負責人員。彼在物業、企業融資、資產管理及研究相關範疇擁有逾25年經驗。彼於2006年4月加入管理人。

吳先生於1997年至2005年間出任麗新發展有限公司之執行董事，主要負責監督集團之企業融資相關事宜。在此之前，彼曾任職於投資銀行界，並於香港多間國際金融機構擔任高級研究及資產管理方面的要職。

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

### **郭炳濠先生**

#### 非執行董事

郭先生，62歲，自1993年12月出任恒基地產執行董事。彼亦從1988年9月起擔任恒基發展執行董事，直至2012年6月退任為止。

郭先生持有倫敦城市大學研究生商學院行政管理理學碩士學位、香港大學測量學(房地產發展)深造文憑及倫敦大學(工程)(土木工程組)榮譽理學學士學位。彼亦為英國特許銀行學會會士，曾擔任香港大學工商管理碩士課程的兼職講師。於2012年，郭先生獲委任為香港大學建築學院房地產及建設系名譽教授。

郭先生於金融及業務管理方面累積逾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、融資及財資管理、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，65歲，現為企業顧問公司—馬禮遜有限公司之總裁。彼為中國地產集團有限公司之非執行董事及為聯合光伏集團有限公司、永嘉集團控股有限公司、綠地香港控股有限公司、綠色動力環保集團股份有限公司及長江生命科技集團有限公司(均為於聯交所主板上市之公司)之獨立非執行董事。彼亦為港燈電力投資管理人有限公司及港燈電力投資有限公司之獨立非執行董事。港燈電力投資管理人有限公司為港燈電力投資(為一項信託，其單位聯同港燈電力投資有限公司之股份以股份合訂單位形式於聯交所上市)之受託人—經理。關先生亦曾為和記港陸有限公司(現稱中泛控股有限公司)(於聯交所主板上市之公司)之獨立非執行董事至2014年12月。

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。

### **馬廣榮先生**

#### 獨立非執行董事

馬先生，69歲，於恒生銀行有限公司服務超過30年，直至2005年10月榮休，期間曾於不同業務單位及部門(包括條例監察)工作。彼於1988年獲委任為恒生銀行有限公司之公司秘書，並於1993年1月獲委任為助理總經理(期間兼任公司秘書)。馬先生於2013年9月獲委任為聯合光伏集團有限公司(於聯交所主板上市之公司)之獨立非執行董事。馬先生於2015年5月11日退任何梁何利基金(一間慈善信託團體)信託委員會之義務秘書。

馬先生為香港董事學會、香港證券及投資學會、英國特許公認會計師公會、英國特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會資深會員。彼亦為香港會計師公會會員、英國特許銀行學會及香港銀行學會會士。

### **謝國生博士**

#### 獨立非執行董事

謝博士，58歲，現為香港大學經濟金融學院金融系副教授。

謝博士在多方面均有著作，包括房地產金融及經濟、金融條例及資本市場及投資。彼亦為認可財務策劃師考試委員會成員。現時謝博士為新界鄉議局之增選執行委員及太平紳士。彼亦為於愛爾蘭證券交易所上市之AP Asia Absolute Return Fund Limited之獨立非執行董事，及永利地產發展有限公司之獨立非執行董事，該公司之股份於聯交所主板上市。謝博士於2015年7月9日獲委任為互益集團有限公司(其股份於聯交所主板上市)之獨立非執行董事。

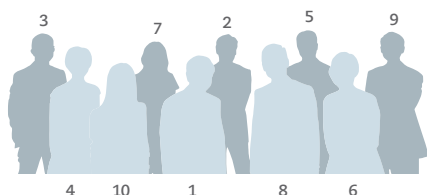
謝博士持有美國密歇根州立大學金融學博士學位。彼亦為美國精算師學會之專業會員及香港董事學會之會員。

## 董事會及高級管理層



▶ 高級管理層

1. 吳兆基先生
2. 梁國豪先生
3. 黃志明先生
4. 盧玉芳女士
5. 哈億逸先生
6. 簡淑芬女士
7. 鍾小樺女士
8. 李喬明先生
9. 潘洪德先生
10. 何菊芳女士



### ▶ 高級管理層

#### 吳兆基先生

行政總裁兼執行董事及負責人員

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

其工作經驗詳載於第36頁「董事會」一節。



### **梁國豪先生**

#### 投資及投資者關係總監及負責人員

梁先生負責的眾多事項中，包括制訂及執行管理人為陽光房地產基金進行的投資管理計劃，制訂及執行基金投資策略與政策，物色、研究及評估與陽光房地產基金投資策略一致的潛在收購或沽售投資，以及建立一個研究平台。彼亦負責與陽光房地產基金基金單位持有人及其他主要持份者之間的所有溝通。

梁先生於融資及財資管理、投資及基金管理方面擁有逾20年經驗。彼於加入管理人之前，於領匯房地產投資信託基金(現稱領展房地產投資信託基金)之管理人—領匯管理有限公司(現稱領展資產管理有限公司)擔任投資經理及負責人員。

梁先生持有澳洲新南威爾斯大學生物製藥應用科學碩士學位、澳洲悉尼大學經濟學士及法律學士學位。彼亦為一名註冊金融分析師。

### **黃志明先生**

#### 資產管理總監及負責人員

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

黃先生於物業行業擁有逾20年的租賃及管理經驗。黃先生於2006年至2010年4月間為陽光房地產基金之物業管理人的首席租賃行政經理。在此之前，黃先生於2005年至2006年任職恒基地產為租務經理。黃先生於加入恒基地產前，由1990年至2005年間任職於恒隆地產有限公司，1994年至2005年期間出任其物業經理。

黃先生持有香港大學工程學士學位及香港公開大學企業管治碩士學位。黃先生亦為特許秘書及行政人員公會會員及香港特許秘書公會會員，並持有香港地產代理個人牌照。

### **盧玉芳女士**

#### 首席財務總監及負責人員

盧女士主要負責陽光房地產基金之整體財務管理，包括但不限於財務報告、稅務及現金流量管理、控制資本開支、對各項財務事宜及預算案之編製進行審閱並作出建議。

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

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

盧女士於2015年8月獲證監會批准為管理人之負責人員。

## 董事會及高級管理層

### 哈億逸先生

#### 企業管理經理

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

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

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

### 簡淑芬女士

#### 內部稽核師

簡女士負責的眾多事項中，包括監察管理人內部監控系統，並定期透過審核委員會向董事會匯報。

簡女士於核數及財務方面累積逾15年經驗。彼於加入管理人前，為香港機場管理局之高級內部稽核師。

簡女士持有曼徹斯特大學工商管理碩士學位、曼徹斯特都會大學(榮譽)法律學士學位及香港城市大學會計

學(榮譽)文學士學位。彼亦為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。簡女士同時分別獲內部審計師協會及國際信息系統審計協會(ISACA)頒發註冊內部審計師及信息系統審計師資格及註冊舞弊審查師協會頒發註冊舞弊審查師資格。

### 鍾小樺女士

#### 法規經理及公司秘書

鍾女士負責的眾多事項中，其中包括策劃及落實完善的內部監控系統，以確保陽光房地產基金及管理人符合相關法例和所有其他適用的法例、規則及規例之要求。

鍾女士除擔任法規經理職務外，亦由2011年11月起出任為管理人之公司秘書。鍾女士於公司秘書方面擁有逾20年經驗，彼於加入管理人之前，為合和實業有限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，亦為英國特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會之會員。

### **李喬明先生**

總經理

李先生負責制定及執行物業管理人的業務計劃及策略與業務發展。李先生於香港地產界擁有逾20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。

### **潘洪德先生**

副總經理 — 物業管理

潘先生與總經理合作監督物業管理人的樓宇運作。

潘先生於物業管理方面擁有逾25年經驗。彼於加入物業管理人之前，出任恒基地產租務部之管業經理。

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

### **何菊芳女士**

助理總經理 — 租賃

何女士協助總經理監察物業管理人的市場推廣及租賃管理等職能。

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

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

# 企業管治報告

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。合規手冊於相關年度內作出的修改詳情，請參閱第49頁之「合規手冊之修訂」。

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載於下文。

## 監督及制衡

### 陽光房地產基金架構

陽光房地產基金為證監會根據證券及期貨條例(香港法例第571章)(「證券及期貨條例」)第104條認可之集體投資計劃，受證監會頒佈之房地產基金守則之規定監管。管理人已獲證監會根據證券及期貨條例第116條發牌執行受規管之資產管理活動。根據證券及期貨條例第125條及房地產基金守則第5.4條之規定，行政總裁兼執行董事吳兆基先生、投資及投資者關係總監梁國豪先生以及資產管理總監黃志明先生獲批准成為管理人之負責人員。於相關年度結束後，首席財務總監盧玉芳女士獲證監會批准為管理人之負責人員。

受託人已根據受託人條例(香港法例第29章)第77條註冊成為信託公司及根據房地產基金守則符合資格作為根據證券及期貨條例認可之集體投資計劃之受託人。

### 受託人及管理人之責任

受託人負責(其中包括)代表基金單位持有人妥善地保管陽光房地產基金的資產。

管理人管理及營運陽光房地產基金及確保陽光房地產基金的資產於財務及經濟方面得到專業管理，並完全以基金單位持有人之利益為依歸。受託人與管理人互相獨立。

### 董事會及其授權

董事會主要監督管理人之日常管理及企業管治。董事會與管理層兩者之職務大體上區分；除某些特別事務須由董事會決定外，日常管理職務授予管理團隊執行。與此同時，各個董事委員會均以清晰的職權範圍成立，以協助董事會監督管理人的特定事宜或職能。

董事會負責帶領及規劃陽光房地產基金之企業策略及方向。董事會目前有合共六名董事，當中包括一位兼任行政總裁之執行董事、兩位非執行董事(包括董事會主席)及三位獨立非執行董事。按管理人組織章程之規定，所有董事須在每屆管理人的股東週年大會上退任，並符合資格膺選連任。董事會主席及行政總裁之職位由兩位不同人士擔任，以確保職責分明及權限均衡。

按照合規手冊之規定，最少三分之一(及最少三名)之董事會成員須為獨立非執行董事。獨立非執行董事負責確保董事會具備高度獨立性，並對有關管理人之整體企業策略及方向，以及就個別政策及交易之建議作出有效的獨立判斷。於衡量董事之獨立性時，董事會考慮合規手冊中企業管治政策所載之因素。各獨立非執行董事需參照該等因素，就其獨立性向管理人提供年度書面確認。按照證監會最新發佈有關房地產基金之常見問題，管理人已於相關年度內修訂合規手冊，訂明服務董事會超過九年之獨立非執行董事之任何重新委任須由基金單位持有人以獨立決議案批准。該批准須(盡快並不遲於)在緊隨獨立非執行董事任期屆滿九週年後舉行之基金單位持有人週年大會上取得。董事會須就此向基金單位持有人提供文件，闡明董事會認為該獨立非執行董事仍保持其獨立性，及其應獲重新委任之理由。

董事會已採納一項董事會成員多元化政策，旨在使董事會在專業知識及經驗方面可達至更多元化及提高董事會的整體效率。董事會之人數、組成及架構獲定期檢討並在多元化之各方面作出充分考慮，包括但不限於年齡、文化及教育背景、性別、知識、服務任期、專業經驗及技能。董事會組成之持續檢討，以及推薦委任及重新委任董事，乃屬薪酬及提名委員會職權範圍內之事宜。董事會並未制訂成員多元化之可量度目標。

除重新委任已服務董事會超過九年之獨立非執行董事外，董事之委任及罷免須由董事會及管理人之股東根據合規手冊之條文、管理人之組織章程及適用之法律作出決定。

董事會會定期召開會議及每個財政年度一般不少於四次會議，大約每季召開一次。董事會會議之書面通告會於定期會議舉行前最少十四天送交各董事，備有適當安排讓董事提出商討事項納入議程中。議程及隨附之董事會會議文件在董事會會議擬定舉行日期前至少三天派發予董事。董事會之批准乃透過董事會會議之投票表決，及不時由所有董事簽署之書面決議案取得。倘若在下一次定期董事會會議前需要作出緊急決定或若干董事身處外地時，會採用電話會議以促進董事會程序。

董事會已將某些職能授權予四個董事委員會（即審核委員會、投資委員會、薪酬及提名委員會以及披露委員會），以處理需要廣泛討論之特別事項。

董事會及各董事委員會成員、董事之與會情況及主要職責及於相關年度內履行之主要工作均概述於第44及45頁之表格內。

繼陽光房地產基金之2014/15中期報告刊發後，管理人獲悉以下董事資料之變更：

1. 關啟昌先生於2015年3月24日獲委任為長江生命科技集團有限公司之獨立非執行董事，該公司之股份於聯交所主板上市；
2. 馬廣榮先生於2015年5月11日退任何梁何利基金（一間慈善信託團體）信託委員會之義務秘書；

3. 歐肇基先生於2015年6月2日退任恒基地產之獨立非執行董事，並於2015年7月1日獲委任為恒基發展之獨立非執行董事。恒基地產及恒基發展之股份均於聯交所主板上市；及

4. 謝國生博士於2015年7月9日獲委任為互益集團有限公司之獨立非執行董事，該公司之股份於聯交所主板上市。

除上文所披露者外，管理人概無獲悉任何董事資料變更。

管理人之管理職能授權予六個不同部門，分別由投資及投資者關係總監、資產管理總監、首席財務總監、企業管理經理、內部稽核師及法規經理（兼公司秘書）出任主管。所有部門主管均直接向行政總裁匯報，而內部稽核師及法規經理亦分別向審核委員會及董事會直接匯報。除各部門主管之間定期交流外，管理層會議亦會定期舉行，旨在協調並促使不同管理及業務職能之團隊達致有效之執行及營運。

根據信託契約，管理人有權就管理及執行陽光房地產基金資產而進行之任何行動或行使之任何權力授予任何人士。就此，管理人已委任物業管理人，在管理人之整體管理及監督下，全權專責向陽光房地產基金位於香港之所有物業提供物業管理、租賃管理及市場推廣之服務。管理人與物業管理人於2006年11月29日訂立一份物業管理協議及已按修訂之條款及條件分別於2009年4月28日、2012年6月25日及2015年5月12日續期。

管理人之董事會與管理團隊成員及物業管理人之主要成員之姓名及履歷詳情載於第36至41頁之「董事會及高級管理層」。

於相關年度內，各董事參與多項持續專業培訓研討會及/或課程，以發展並更新彼等的知識和技能，而每年度之培訓紀錄均提供予管理人作存檔。參加該等培訓活動之費用（如適用）由管理人負責。

## 企業管治報告

董事會及其轄下各董事委員會之成員、與會情況及主要職責及於相關年度內履行之主要工作概要如下：

	董事會	審核委員會
<b>成員及與會情況(與會次數/符合資格與會之會議次數)</b>		
歐肇基先生	主席兼非執行董事 (9/9)	不適用
吳兆基先生	行政總裁兼執行董事 (9/9) <sup>1</sup>	不適用
郭炳濠先生	非執行董事 (9/9)	不適用
關啟昌先生	獨立非執行董事 <sup>2</sup> (9/9)	主席 (4/4)
馬廣榮先生	獨立非執行董事 <sup>2</sup> (6/9) <sup>4</sup>	成員 (3/4) <sup>4</sup>
謝國生博士	獨立非執行董事 <sup>2</sup> (9/9)	成員 (4/4)
<b>主要職責</b>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 帶領及引導陽光房地產基金之企業策略及方向</li> <li>- 監督管理人之日常管理及企業管治</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 審閱陽光房地產基金財務報表之完整性、準確度、清晰度及公平度</li> <li>- 監管整體風險管理</li> <li>- 審閱及監管關連人士交易</li> <li>- 委任陽光房地產基金之核數師及向董事會建議其薪酬</li> <li>- 審閱及評估內部監控系統之效用</li> <li>- 審閱陽光房地產基金以符合法例及規定之要求</li> <li>- 審閱會計及財務匯報職能之資源、員工資歷及經驗，以及其培訓課程和預算的足夠性</li> <li>- 監察陽光房地產基金之內部監控架構和財務申報程序</li> <li>- 審視陽光房地產基金之特定用途公司的運作和表現</li> </ul>
<b>主要工作概要</b>		
於相關年度內，董事會及其轄下各委員會考慮、批准、審閱及/或制訂之事項概述於此：	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 陽光房地產基金及管理人之財務業績</li> <li>- 董事會轄下各委員會之報告及建議</li> <li>- 刊發公佈/報告(包括發佈陽光房地產基金之季度營運統計數據及中期報告及年報)</li> <li>- 陽光房地產基金之年度營運及資本開支預算</li> <li>- 更新應變計劃</li> <li>- 管理人選擇以現金及/或以基金單位形式收取其基本費用及浮動費用之百分比</li> <li>- 訂立利率掉期</li> <li>- 提升資訊科技及更新公司網站</li> <li>- 修訂合規手冊</li> <li>- 向基金單位持有人就修訂信託契約及延長若干持續關連人士交易之豁免期作出建議</li> <li>- 重新委任董事</li> <li>- 出售非核心物業</li> <li>- 收購一項物業餘下之權益</li> <li>- 遴選新總估值師</li> <li>- 聘任畢馬威會計師事務所審閱風險評核及內部稽核成效</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 內部稽核報告</li> <li>- 陽光房地產基金之財務業績</li> <li>- 會計及財務匯報職能之資源足夠性、員工資歷及經驗</li> <li>- 內部監控系統</li> <li>- 重新委任核數師及審閱其報告</li> <li>- 更新應變計劃</li> <li>- 陽光房地產基金之關連人士交易</li> <li>- 關連人士交易指引</li> </ul>

不適用：因董事並非該委員會成員

附註：

1. 於2015年1月15日舉行之董事會會議，吳兆基先生並無參與有關彼作為管理人之行政總裁之薪酬之討論。
2. 最少一位獨立非執行董事具備適當之專業資格或會計或相關之財務管理專業知識。
3. 關啟昌先生獲委任為馬廣榮先生之替任人，僅替代馬先生出席於2015年2月4日舉行之披露委員會會議。
4. 馬廣榮先生由於個人原因未能出席2015年首季舉行之會議。

投資委員會	薪酬及提名委員會	披露委員會
主席 (4/4)	主席 (2/2)	不適用
成員 (4/4)	不適用	主席 (2/2)
不適用	不適用	不適用
不適用	成員 (2/2)	替任人 <sup>3</sup> (1/1)
不適用	成員 (1/2) <sup>4</sup>	成員 (1/2) <sup>4</sup>
成員 (4/4)	不適用	不適用
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 監察陽光房地產基金之投資策略及建議，包括預算案審閱、物業之收購及出售，以及資產增值建議</li> <li>- 確保投資及財務事宜之內部監控之制定及運作</li> <li>- 確保符合房地產基金守則及信託契約所載之投資目標、政策及規限</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 監管人力資源策略及政策</li> <li>- 物色及向董事會建議董事會成員人選</li> <li>- 評估董事會及其成員之表現</li> <li>- 檢討高級行政人員及董事會成員之受聘條款及條件</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 審閱有關向基金單位持有人發放和於公佈內披露之資料之事宜</li> <li>- 確保符合適用法例規定，以及向公眾及適用監管機構發放之資料之延續性、準確度、清晰度及完整性</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 陽光房地產基金之財務業績</li> <li>- 陽光房地產基金之年度業務計劃及資本開支預算</li> <li>- 衍生工具持倉及相關的風險評估</li> <li>- 金融服務提供者之服務</li> <li>- 房地產基金守則及信託契約項下之投資規限</li> <li>- 潛在出售/收購物業</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 員工表現之評估</li> <li>- 員工預算及員工福利政策</li> <li>- 董事會架構以及董事會及委員會成員之表現</li> <li>- 重新委任董事</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 按條例規定作出之公開申報及呈交予相關監管機構之其他文件</li> <li>- 陽光房地產基金之公佈及報告，包括中期報告及年報及其他發佈予基金單位持有人之公司通訊</li> </ul>

### 申報及透明度

#### 董事、管理人或主要基金單位持有人之基金單位權益及買賣

管理人已就監管董事進行陽光房地產基金之證券買賣採納一項守則(「買賣守則」)，而該買賣守則亦適用於管理人本身。相若買賣規定亦適用於管理人之僱員。上市規則的某些限制及須作出通知之範圍伸延至買賣守則，並適用於管理人代表陽光房地產基金作出之基金單位回購。

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

董事及管理人亦獲提供一份應用該買賣守則時作參考之實務指引，當中載有按買賣守則規定而須提供之其他資料及尋求批准之程序。

管理人亦已採納監察董事及管理人披露權益之程序。證券及期貨條例第XV部之條文被視為適用於管理人及董事，並間接涵蓋基金單位持有人及透過其或在其下提出索償之人士。

董事若知悉或擁有任何內幕消息，或任何陽光房地產基金擬進行屬上市規則第十四章項下須予公佈的交易(猶如該等規則適用於陽光房地產基金)或房地產基金守則項下的關連人士交易之任何收購或出售之磋商或協定或擁有任何內幕消息，必須立即暫停買賣陽光房地產基金任何證券，直至(i)根據房地產基金守則及上市規則任何適用條文就相關資料已作出適當披露；或(ii)上述有關擬進行收購或出售之磋商或協定已失效。知悉相關磋商或協定或任何內幕消息之董事須提醒其他不知情的董事有關未公佈之內幕消息，彼等亦不得在同一期間買賣陽光房地產基金之任何證券。

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

基金單位持有人持有5%或以上已發行基金單位，或管理人及董事於已發行基金單位擁有權益，則有須予公佈之權益及須知會聯交所及管理人彼等所持陽光房地產基金之權益及其某些變更(一般情況下於三個營業日內)。管理人有責任根據該等通知存置一份權益登記冊，而上述登記冊於正常辦公時間內可供基金單位持有人免費查閱。有關董事、管理人及主要基金單位持有人於2015年6月30日所持權益之資料，請參閱第55至57頁之「權益披露」。

#### 與恒基地產、SKFE及其他公司之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。管理人之其中一位非執行董事為恒基地產之執行董事。而管理人之主席(亦為非執行董事)曾為恒基地產之獨立非執行董事，直至2015年6月2日退任為止，並於2015年7月1日獲委任為恒基發展(一間恒基地產之附屬公司)之獨立非執行董事。SKFE及恒基地產各自透過不同附屬公司於陽光房地產基金之基金單位中擁有權益；其中，管理人就提供資產管理服務予陽光房地產基金，已收取及可繼續收取陽光房地產基金之基金單位以作為全部或部分管理費用。

SKFE、恒基地產、彼等之某些附屬公司及有聯繫者從事及或可能從事(其中包括)於香港及以外之零售、寫字樓及其他物業之發展、投資及管理。無法保證陽光房地產基金、管理人、物業管理人、SKFE、恒基地產及其他公司之間將來不會出現利益衝突。管理人或會於收購及出售潛在投資時因其董事會成員之其他職能及/或其聯屬公司之業務及利益而構成利益衝突。作為恒基地產之全資附屬公司，管理人與恒基地產或其聯屬公司進行之任何潛在收購或其他交易及在議定此等潛在收購或交易的條款時或會構成相關利益衝突。

在營運層面上，管理人及物業管理人亦或會就恒基地產或其聯屬公司之其他業務面臨有關物色及競取



潛在租戶及招攬服務之利益衝突。管理人亦或會在其監督物業管理人根據物業管理協議所提供服務之職務上面臨利益衝突。

以下情況亦可能引致潛在利益衝突：(i)與其他公司進行任何潛在物業相關收購或出售及/或與其他公司競取潛在租戶，而管理人或物業管理人的任何董事、高級行政人員或高級人員亦為該等其他公司之股東或董事；(ii)租賃相關事項上，而管理人或物業管理人之任何董事、高級行政人員或高級人員亦為陽光房地產基金之租戶或潛在租戶(或其控股公司)之股東或董事；及(iii)陽光房地產基金之總估值師及/或其聯屬公司提供之租務代理服務。

為確保有關陽光房地產基金之一切利益衝突得以管控及/或避免，已訂立但不限於以下措施以處理此等問題：

1. 管理人不會管理陽光房地產基金以外之任何其他房地產基金，亦不會管理陽光房地產基金所擁有以外之任何其他房地產資產；
2. 管理人具備獨立於其股東而運作之職能部門及系統；
3. 管理人已建立內部監控系統，以確保陽光房地產基金與其關連人士之間之關連人士交易受到監察及按符合房地產基金守則之條款而進行，以及其他可能產生之潛在利益衝突情況亦受到監察；
4. 有利益衝突之董事須向董事會披露其利益及就有關事宜放棄投票，並不得計入擬提呈並與該事宜相關之任何決議案之法定人數內；
5. 存置一份董事擔任其他董事，及高級行政人員職務(有可能引起之利益衝突)之登記冊，並不時更新；及
6. 陽光房地產基金之總估值師確認就保密及利益衝突的責任方面，已制定對員工的嚴格內部監控及指引，亦就所提供之租務代理服務，向管理人保證不會影響其作為陽光房地產基金之總估值師的表現或危害其獨立性。

管理人保證其具備獨立於恒基地產之相關業務的能力，並以陽光房地產基金及基金單位持有人之最佳利益為原則，繼續履行其對陽光房地產基金之職責。

### 財務報表

陽光房地產基金根據香港公認會計準則編製截至6月30日止整個財政年度及截至12月31日止財政年度半年之財務報表。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，而半年度報告則須於相關期間結束後兩個月內刊發及分派予基金單位持有人。

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財務報表之責任，財務報表真實而公允地反映陽光房地產基金及其附屬公司於2015年6月30日之財務狀況及陽光房地產基金及其附屬公司於截至該日止年度之業績及現金流量，並且按法例要求及適用之會計政策恰當地編製。

### 業績公佈

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一次。

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

### 其他公佈

管理人根據符合法規要求以適時及具透明度之方式公佈有關陽光房地產基金之重大資料及發展，以便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，管理人亦或會隨後召開簡報會向分析員及新聞界作簡述。

## 企業管治報告

### 核數師

管理人已委聘畢馬威會計師事務所為陽光房地產基金之核數師。為根據適用準則保持畢馬威會計師事務所之獨立性及客觀性以及核數程序之有效性，審核委員會根據其職權範圍，考慮畢馬威會計師事務所將予提供之所有審核及非審核服務。於相關年度內，畢馬威會計師事務所獲管理人聘任就其風險管理及內部稽核職能提供顧問服務。進一步詳情請參閱第50及51頁「業務風險之管理」。於相關年度內，應付陽光房地產基金核數師之審核和審核相關服務費及非審核服務費分別為港幣1,860,000元及港幣1,280,000元。

核數師就財務報告方面的職責載於本年報第75頁之「獨立核數師報告」。

## 問責制度及溝通

### 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資料。管理人透過多項互動方式與投資者及分析員聯繫及保持對話以支援此平台。管理人相信，從投資界所取得之回應及意見，對塑造陽光房地產基金之未來方向尤為重要。

在現行監管架構容許之範圍下，與投資者之聯繫主要通過以下方式：

1. 直接溝通，包括於本地及海外與管理人之高級管理人員進行會議；
2. 由管理人及物業管理人團隊安排參觀物業；
3. 提供定期之聯繫資訊；及
4. 於陽光房地產基金之網站刊載公佈及新聞稿，包括根據監管規定或自願作出之披露。

管理人除公佈陽光房地產基金之年度及中期業績外，每年主動發放營運統計數據兩次。作為香港首間作

此披露之房地產基金，管理人相信此舉將提升財政透明度，並加強投資者信心。

於相關年度內，陽光房地產基金之公司網站已作出更新及提升功能，並於2015年3月正式運作。

### 宣傳開支

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

於相關年度內的宣傳開支為港幣514,000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具支持性的憑證後，確認該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。

### 基金單位持有人之權利

管理人鼓勵基金單位持有人出席陽光房地產基金之基金單位持有人大會。根據信託契約，各大會通告須於有關大會召開至少十個營業日前送交基金單位持有人，惟倘擬於該大會上提呈審議特別決議案，則須向基金單位持有人發出至少二十一日通知。就基金單位持有人週年大會而言，須向基金單位持有人發出至少二十個營業日通知期的通告。通告將列明大會之地點、日期和時間以及將於會上提呈之任何決議案之條款。

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，而投票表決結果須以公佈方式刊發。根據於2015年3月13日就嚴格遵守房地產基金守則第2.16、2.23及9.9(h)條之若干規定獲證監會授予之豁免，基金單位持有人大會主席可按誠實信用之

原則作出決定，容許純粹有關程序或行政事宜之決議案以舉手方式表決代替投票方式表決，而投票表決結果須以公佈方式刊發。

受託人或管理人可隨時召開基金單位持有人大會。根據信託契約，不少於兩名基金單位持有人(登記為合共有不少於10%當時之已發行基金單位)可以書面要求管理人召開基金單位持有人大會。此外，基金單位持有人可透過電郵聯絡管理人之投資關係組，或以郵遞方式寄往管理人的註冊辦事處，向董事會提詢或提出於基金單位持有人大會上提呈之建議。聯絡資料請參閱第123頁之「公司資料」。

### 基金單位持有人大會

管理人召開的基金單位持有人週年大會是與基金單位持有人溝通的主要渠道之一。該等大會提供機會予基金單位持有人，使彼等更能了解陽光房地產基金之營運表現，及(倘需要)就陽光房地產基金之營運表現諮詢董事會。

2014年基金單位持有人週年大會已於2014年11月3日(「週年大會」)舉行，全體董事均有出席。於週年大會通過之決議案之詳細內容列於週年大會通告內。點票結果之公佈已於2014年11月3日刊登。

於2015年3月13日舉行之基金單位持有人特別大會(「2015特別大會」)上建議批准之決議案，其中包括：  
(i)建議擴大陽光房地產基金投資政策及目標之範圍；  
(ii)建議修訂信託契約；及  
(iii)建議延長若干持續關連人士交易之豁免期，均以點票形式獲正式通過。上述決議案之詳情已列於日期為2015年2月17日之通函內，而點票結果之公佈已於2015年3月13日刊登。除馬廣榮先生由於私人原因未能出席2015特別大會外，其他董事均有出席該大會。

### 信託契約之修訂

於2015特別大會上，特別決議案，其中包括，擴大陽光房地產基金之投資範圍及就信託契約作出相關修訂

以及其他雜項修訂已獲得通過。因此，受託人及管理人已就信託契約作出第六份補充契約，使有關修訂得以生效。

### 合規手冊之修訂

於相關年度內，合規手冊已作出更新，主要包括(i)就於2015特別大會上獲基金單位持有人批准有關擴大陽光房地產基金之物業類型、物業發展及相關投資的投資範圍而加入的企業管治及風險緩解措施及程序；(ii)符合上市規則就風險管理將於2016年1月生效之新守則規定；(iii)就房地產基金守則及上市規則之修改，更新審核委員會之職權範圍；(iv)有關服務超過九年之獨立非執行董事之重新委任安排之規定；及(v)加入其他雜項修訂及近期法規之發展、詞彙更新及內部一致性之整合更新。

### 須由基金單位持有人以特別決議案決定之事項

基金單位持有人大會倘召開，可以特別決議案之方式及根據信託契約通過(其中包括)下列各事項：

- 按照信託契約之規定，於受託人與管理人同意下對信託契約所作出之任何更改、修改、改動或新增(須符合法規要求者除外)；
- 撤換受託人；
- 出售由收購日期起計不足兩年之投資；
- 符合公司收購、合併及股份回購守則之相關條款下終止或合併陽光房地產基金；
- 更改陽光房地產基金之投資政策及目標；及
- 對受託人或管理人最高酬金(信託契約許可之額外費用除外)之任何增加或對其酬金結構之任何更改。

## 企業管治報告

### 上市後進一步發行基金單位

任何進一步發行陽光房地產基金之基金單位，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%。

### 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。

### 美國《海外帳戶稅收合規法案》(FATCA)之更新

在香港特別行政區於2014年11月13日與美國就實行FATCA簽訂跨政府協議後，陽光房地產基金於2014年

12月5日發出公佈，通知基金單位持有人有關事項，以及於2014年12月，向美國稅務局登記為一間海外金融機構。

### 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，概無進行收購或出售物業。

## 風險管理、內部監控及法規遵守

### 業務風險之管理

董事會在投資委員會及審核委員會之協助下，須負責根據早前批准之預算檢討管理人及陽光房地產基金之財務表現，並檢討與陽光房地產基金管理及業績有關連之任何風險、檢視其負債管理，以及根據陽光房地產基金核數師之任何建議或意見採取行動。

至於風險管理方面，管理團隊已制訂緩解策略以抗衡所有已識別之風險，並持續受行政總裁及董事會監督。此外，在批准任何主要交易前，董事會將不時審閱相關分析及提案。就聯交所最新發佈關於風險管理及

內部監控之諮詢文件結果，以及確保風險管理架構及內部監控系統之成效，董事會聘任畢馬威會計師事務所為顧問，就管理人及物業管理人之風險管理及內部稽核的職能作出審視。審視完成後，管理人將採納一份經修訂之風險管理政策，確保在此重整後之風險管理架構下，重大風險均得以識別、評估及緩解。

### 內部監控

董事會負責制定一套完善及有效之內部監控系統，並能(i)保障基金單位持有人權益；(ii)防止陽光房地產基金資產被不當使用；(iii)確保會計紀錄得以妥善保持以提供可靠之財務資料；及(iv)確保相關法例與規則得以遵守。

董事會已制定適當之措施以提供有效之內部監控，包括具備一個定義明確，帶有清晰職責及權限之組織架構，可靠之管理報告系統，以及恰當的預算及管理會計監控政策。

內部稽核部由內部稽核師領導，於協助董事會監察陽光房地產基金之內部管治上扮演重要角色。內部稽核部主要職責包括：在不受限制的情況下，定期對陽光房地產基金所有業務及支援單位的常規、程序，支出及內部監控措施作檢討及全面性審核。內部稽核部採用風險基準方法，定期檢討陽光房地產基金所有主要業務運作，以及就高級管理層或審核委員會關注的範疇進行特別檢討。所有審核及特別檢討的結果於審核委員會會議上討論。

董事會已透過審核委員會及內部稽核部於相關年度，對陽光房地產基金之內部監控系統之成效及強健性作出年度檢討。當中涵蓋所有重要的監控範疇，包括

財務、營運和合規監控，以及風險管理功能。年度檢討亦包含負責陽光房地產基金會計及財務匯報職能之資源、員工資歷及經驗之足夠度，以及彼等的培訓課程及相關預算是否充足。基於年度檢討之調查結果，董事會對於陽光房地產基金現時實行的內部監控系統感到滿意。

管理人已備有違規舉報政策，以鼓勵並提供指引予所有管理人及物業管理人之員工，讓其在公司內部能忠誠地提出值得關注之事宜，並確保該等舉報獲公平處理，且盡量保護舉報者，避免其遭受報復。

於相關年度，並無重大內部監控之不當或不足之處須審核委員會關注。

### 遵守買賣守則之確認

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

### 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%，符合證監會之規定。

### 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。

### 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。

## 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)於相關年度內所進行之交易的資料，惟並不包括該等獲證監會授予豁免及/或獲豁免披露要求之交易。

### 關連人士交易 — 收入及開支

下表載列陽光房地產基金於相關年度內獲取收入或支付開支之所有關連人士交易資料(除於下文「與受託人關連人士之關連人士交易」一節所披露者外)：

#### (a) 收入

關連人士名稱	與陽光房地產基金之關係 <sup>附註</sup>	關連人士交易之性質	相關年度之收入 (港幣千元)	於2015年6月30日 已收之租賃按金 及其他按金 (港幣千元)
恒基陽光資產管理有限公司	管理人	租賃	5,297	1,386
恒基陽光物業管理有限公司	管理人之有聯繫公司	租賃	3,522	950
恒基兆業地產代理有限公司	管理人之有聯繫公司	共同合作安排	1,964	—
佳力酒店管理有限公司	管理人之有聯繫公司	租賃	434	111
Citistore (Hong Kong) Limited	管理人之有聯繫公司	許可使用	36	—
<b>總計</b>			<b>11,253</b>	<b>2,447</b>

#### (b) 開支

關連人士名稱	與陽光房地產基金之關係 <sup>附註</sup>	關連人士交易之性質	相關年度之開支 (港幣千元)
冠威管理有限公司	管理人之有聯繫公司	物業管理及營運及許可使用費	1,225
恒益物業管理有限公司	管理人之有聯繫公司	物業管理及營運	9,747
恒基陽光物業管理有限公司	管理人之有聯繫公司	物業管理及相關服務及市場推廣服務	49,462
宏力保安服務有限公司	管理人之有聯繫公司	保安服務	2,350
新都城管理有限公司	管理人之有聯繫公司	物業管理及營運	1,977
上水中心管理有限公司	管理人之有聯繫公司	物業管理及營運	2,217
Contender Limited	管理人之有聯繫公司	設施租賃	161
美麗華酒店(運通)企業有限公司	管理人之有聯繫公司	汽車租賃	2
仲量聯行有限公司	總估值師	租賃代理費用	344
<b>總計</b>			<b>67,485</b>

附註：具房地產基金守則所賦予之涵義。

## 與受託人關連人士之關連人士交易

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

關連人士名稱	與陽光房地產基金之關係 <sup>2</sup>	關連人士交易之性質	相關年度之收入/支出 (港幣千元)	於2015年6月30日 已收之租賃按金 及其他按金 (港幣千元)
<b>租賃交易：</b>				
香港上海滙豐銀行有限公司	受託人關連人士	租賃 <sup>3</sup>	8,259	2,415
香港上海滙豐銀行有限公司	受託人關連人士	許可使用 <sup>4</sup>	189	50
恒生銀行有限公司	受託人關連人士	租賃 <sup>5</sup>	9,687	2,639
<b>一般銀行及金融服務<sup>6</sup>：</b>				
香港上海滙豐銀行有限公司	受託人關連人士	已收/應收銀行定期利息收入	11	—
香港上海滙豐銀行有限公司	受託人關連人士	銀行借款之利息支出、 抵押受託人費用及其他費用、 利率掉期之利息支出及 其他銀行手續費	27,431	—
滙豐金融證券(亞洲)有限公司	受託人關連人士	經紀佣金	6	—
恒生銀行有限公司	受託人關連人士	銀行借款之利息支出 及其他銀行手續費	4,182	—
於相關年度內，與香港上海滙豐銀行有限公司於2014年10月21日及2015年1月15日，訂立兩項利率掉期，名義金額分別為港幣150百萬元及港幣300百萬元。詳情請參閱第30頁「財務回顧」。				

### 企業融資交易<sup>7</sup>：

於相關年度內，就管理人於2014年6月委聘香港上海滙豐銀行有限公司出任有關一項建議收購一幢位於東九龍之甲級寫字樓大廈之財務顧問，支付顧問費用約港幣1.6百萬元（詳情請參閱第54頁「建議物業收購及建議基金單位認購」）。

附註：

- 滙豐集團指香港上海滙豐銀行有限公司及其附屬公司，及除非本年報內另有指明外，不包括受託人及其專有附屬公司（即受託人之附屬公司，但不包括該等以陽光房地產基金受託人之身份而組成者）。
- 具房地產基金守則所賦予之涵義。
- 有關上水中心購物商場1024-31號舖位，建築面積為5,390平方呎，年期由2014年11月4日起至2017年11月3日止為期3年之續租租約。
- 有關上水中心購物商場一層舖位外牆廣告牌1號及82-93號，以及二層廣告燈箱F2號之許可使用。
- 有關新都城一期物業211號舖位，建築面積為7,628平方呎，年期由2015年2月17日起至2018年2月16日止為期3年之續租租約；以及有關上水中心購物商場1040-42號舖位，建築面積為1,235平方呎，年期由2014年9月29日起至2017年9月28日止為期3年之新訂租約。
- 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、貸款融資額及利率掉期（包括就此支付之利息及費用）及其他銀行及金融服務。
- 委聘香港上海滙豐銀行有限公司以提供企業融資顧問意見，屬於陽光房地產基金與滙豐集團進行之「企業融資交易」類別，涵蓋於證監會於2006年11月30日就嚴格遵守房地產基金守則第8.9及8.11條事先向基金單位持有人尋求批准及作出公佈及通告之要求，向陽光房地產基金授出之豁免。

## 關連人士交易

### 建議物業收購及建議基金單位認購

於2014年6月22日，陽光房地產基金公佈(i)與恒基地產及其若干附屬公司訂立之一項有條件買賣協議，建議收購一間持有一幢位於九龍太子道東712號的甲級寫字樓大廈全部權益的物業公司(「建議物業收購」)及(ii)與一間恒基地產附屬公司— Richful Resources Limited(「Richful」)訂立之一項有條件基金單位認購協議，建議發行201,025,641個陽光房地產基金之新基金單位(「建議認購基金單位」)予Richful(統稱為「建議交易」)。該等建議交易取決於獨立基金單位持有人之批准，並構成房地產基金守則項下的陽光房地產基金之關連人士交易。

建議交易於2014年8月15日(「2014特別大會日期」)舉行之基金單位持有人特別大會上不獲獨立基金單位持有人通過及並無進行。

### 房地產基金守則下之其他披露事項

根據房地產基金守則第8.10條附註(2)，管理人、受託人及總估值師按照組成文件所述而向陽光房地產基金提供之服務不應視為關連人士交易，但該等服務(價值不超過港幣1百萬元之服務交易除外)的詳情，例如有關條款及報酬，須在相關之半年度報告或年報內加以披露。

於相關年度內，陽光房地產基金根據信託契約應付予管理人(包括以基金單位形式支付之費用)及受託人之費用總額分別約為港幣85.7百萬元及港幣4.4百萬元。由受託人、管理人及總估值師提供之服務詳情(包括服務條款及報酬)載於綜合財務報表附註26(b)(i)，(ii)及(iv)。於相關年度內支付予總估值師之費用(不包括於第52頁內披露之租賃代理費用)不超過港幣1百萬元。

### 管理人獨立非執行董事所作出之確認

管理人之獨立非執行董事確認，彼等已審閱上文「關連人士交易—收入及開支」及「與受託人關連人士之關連人士交易」段下所披露，於相關年度內所有相關關連人士交易，及信納該等交易已按下文所述訂立：

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

### 管理人及受託人所作出之確認

管理人及受託人各自確認委聘香港上海滙豐銀行有限公司作為建議交易之財務顧問(如上文所述)已遵守證監會於2006年11月30日就陽光房地產基金與滙豐集團進行之「企業融資交易」而授出的豁免中所提及之一般條件，惟該項豁免之存在，因不慎遺漏，並無於陽光房地產基金就建議交易而發出日期為2014年7月25日之通函中作出披露，同時，受託人並無參與就代表陽光房地產基金訂立任何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)，包括甄選建議交易之財務顧問。

### 陽光房地產基金之核數師所作出之確認

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



## 權益披露

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

如於第54頁「關連人士交易」內所述，陽光房地產基金擬發行201,025,641個建議認購基金單位予Richful，並擬發行5,128,205個新基金單位(「建議收購費用基金單位」)予管理人作為支付有關建議物業收購之收購費用。根據證券及期貨條例第XV部，於2014年6月30日，有關人士之權益包括於該等建議認購基金單位及建議收購費用基金單位中被視為擁有之權益。然而，由於建議交易於2014特別大會日期不獲批准，有關人士自2014特別大會日期起不再於該等建議認購基金單位及建議收購費用基金單位中被視為擁有權益。

### 管理人、管理人之董事或其最高行政人員所持權益

於2015年6月30日及2014年6月30日，按管理人根據信託契約附表C須存置之登記冊(「登記冊」)所記錄，管理人、管理人之董事或其最高行政人員於基金單位所持之權益及淡倉如下：

姓名	於2015年6月30日		於2014年6月30日		權益變動百分率
	擁有權益之基金單位數目(好倉)	所持基金單位權益百分率 <sup>1</sup>	擁有權益之基金單位數目(好倉)	所持基金單位權益百分率 <sup>2</sup>	
管理人 <sup>3</sup>	89,226,150	5.446	82,448,068	5.066	0.380
歐肇基 <sup>4</sup>	1,530,000	0.093	1,530,000	0.094	-0.001
吳兆基 <sup>5</sup>	600,000	0.037	600,000	0.037	-

附註：

1. 所列百分率乃按於2015年6月30日已發行之1,638,486,780個基金單位總數計算。
2. 所得出之百分率乃將相關的擁有權益之基金單位數目及於2014年6月30日已發行之1,627,580,493個基金單位總數作比較(並不包括建議認購基金單位及建議收購費用基金單位)。
3. 於相關年度內，在發行予管理人總數合共11,906,287個新基金單位作為支付管理人部分之基本費用及浮動費用後，於2015年6月30日，管理人實益擁有89,226,150個基金單位(2014年6月30日：於82,448,068個基金單位中擁有權益，已計入管理人於2014年6月30日根據證券及期貨條例第XV部被視為擁有權益之5,128,205個建議收購費用基金單位)。於2014特別大會日期後，管理人已向聯交所呈交權益披露通知，反映其不再被視為於建議收購費用基金單位中擁有權益。
4. 歐肇基先生為管理人之前任主席及非執行董事，於2015年6月30日，根據證券及期貨條例第XV部於1,530,000個基金單位(2014年6月30日：1,530,000個基金單位)中擁有權益。就該1,530,000個基金單位，歐先生個人實益擁有201,000個基金單位，聯同其配偶持有1,229,000個基金單位，而其配偶個人實益擁有其餘100,000個基金單位。
5. 吳兆基先生為管理人之前任行政總裁及執行董事，於2015年6月30日，實益擁有600,000個基金單位(2014年6月30日：600,000個基金單位)。

除上文所披露者外，按登記冊所記錄，管理人、管理人之董事或其最高行政人員於2015年6月30日及2014年6月30日概無於基金單位中擁有實益權益(或被視為擁有權益)或持有任何淡倉。

## 權益披露

### 主要基金單位持有人所持權益

於2015年6月30日及2014年6月30日，按登記冊所記錄，以下主要基金單位持有人於基金單位所持之權益及淡倉如下：

姓名	於2015年6月30日		於2014年6月30日		權益變動百分率
	擁有權益之基金單位數目(好倉)	所持基金單位權益百分率 <sup>1</sup>	擁有權益之基金單位數目(好倉)	所持基金單位權益百分率 <sup>2</sup>	
李兆基 <sup>3</sup>	607,211,175	37.06	801,458,734	49.24	-12.18
Lee Financial (Cayman) Limited <sup>3</sup>	374,072,708	22.83	374,072,708	22.98	-0.15
Leesons (Cayman) Limited <sup>3</sup>	374,072,708	22.83	374,072,708	22.98	-0.15
Leeworld (Cayman) Limited <sup>3</sup>	374,072,708	22.83	374,072,708	22.98	-0.15
SKFE <sup>3</sup>	374,072,708	22.83	374,072,708	22.98	-0.15
Uplite Limited <sup>3</sup>	224,443,625	13.70	224,443,625	13.79	-0.09
Wintrade Limited <sup>3</sup>	149,629,083	9.13	149,629,083	9.19	-0.06
恒基兆業有限公司 <sup>3</sup>	233,138,467	14.23	427,386,026	26.26	-12.03
恒基地產 <sup>3</sup>	233,138,467	14.23	427,386,026	26.26	-12.03
Hopkins (Cayman) Limited <sup>3</sup>	233,138,467	14.23	427,386,026	26.26	-12.03
Riddick (Cayman) Limited <sup>3</sup>	233,138,467	14.23	427,386,026	26.26	-12.03
Rimmer (Cayman) Limited <sup>3</sup>	233,138,467	14.23	427,386,026	26.26	-12.03
Richful <sup>3</sup>	67,378,972	4.11	268,404,613	16.49	-12.38
Silchester International Investors LLP <sup>4</sup>	257,791,150	15.73	257,791,150	15.84	-0.11
Silchester International Investors International Value Equity Trust <sup>4</sup>	113,294,922	6.91	113,294,922	6.96	-0.05

附註：

1. 所列百分率乃按於2015年6月30日已發行之1,638,486,780個基金單位總數計算。
2. 所得出之百分率乃將相關的擁有權益之基金單位數目及於2014年6月30日已發行之1,627,580,493個基金單位總數作比較(並不包括建議認購基金單位及建議收購費用基金單位)。
3. 於2015年6月30日，224,443,625個基金單位由Uplite Limited擁有及149,629,083個基金單位由Wintrade Limited擁有。Uplite Limited及Wintrade Limited為Financial Enterprise Properties Limited之全資附屬公司，而Financial Enterprise Properties Limited則由SKFE全資擁有。SKFE由Lee Financial (Cayman) Limited作為一個單位信託之受託人全資擁有，而該單位信託之單位則由Leesons (Cayman) Limited及Leeworld (Cayman) Limited作為兩項全權信託各自之受託人持有。因此，Lee Financial (Cayman) Limited、Leesons (Cayman) Limited及Leeworld (Cayman) Limited各自被當作於Uplite Limited及Wintrade Limited所擁有合共374,072,708個基金單位中擁有權益。

除上述者外，於2015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擁有及89,226,150個基金單位由管理人擁有。Cobase Limited及Richful均為Brightland Enterprises Limited之全資附屬公司，而管理人則為Latco Investment Limited之全資附屬公司，Brightland Enterprises Limited及Latco Investment Limited均由恒基地產全資擁有。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。根據證券及期貨條例第XV部，於2015年6月30日，恒基兆業、恒基地產、Hopkins、Riddick及Rimmer被當作各自於合共233,138,467個基金單位中擁有權益。

於2015年6月30日，根據證券及期貨條例第XV部，由於李兆基博士為上述單位信託及全權信託受託人之全部已發行股本之實益擁有人，故被當作於合共607,211,175個基金單位中擁有權益。

於2015年6月30日，於本附註所述之基金單位由陽光房地產基金之關連人士實益擁有或擁有權益。

李兆基博士、恒基兆業、恒基地產、Hopkins、Riddick、Rimmer及Richful於2014年6月30日載列上表內於所持基金單位之權益已計入彼等於2014年6月30日根據證券及期貨條例第XV部被視為擁有權益之201,025,641個建議認購基金單位及/或5,128,205個建議收購費用基金單位。於2014特別大會日期後，李兆基博士、恒基兆業、恒基地產、Hopkins、Riddick、Rimmer及Richful已向聯交所呈交權益披露通知，反映彼等不再被視為於建議認購基金單位及/或建議收購費用基金單位中擁有權益。

4. 根據證券及期貨條例第XV部向管理人呈交的通知，於2015年6月30日，Silchester International Investors LLP (「**Silchester LLP**」)以投資經理之身分於257,791,150個基金單位中擁有權益，而Silchester International Investors International Value Equity Trust (「**Silchester Trust**」)實益擁有113,294,922個基金單位。管理人其後獲非正式通知，於2015年6月30日：(i) Silchester LLP於250,899,150個基金單位中擁有權益(佔已發行基金單位總數約15.31%)；及(ii) Silchester Trust實益擁有111,369,922個基金單位(佔已發行基金單位總數約6.80%)，而該等基金單位的權益已被計入Silchester LLP(以上呈報)之權益內。

### 其他關連人士所持權益

就管理人所知及除上文所披露者外，陽光房地產基金之其他關連人士(定義見房地產基金守則第8.1條，惟經證監會授出豁免者除外)於2015年6月30日所持之基金單位權益如下：

關連人士姓名	所持基金單位數目	所持基金單位百分率 <sup>1</sup>
Chan Wing Cheng <sup>2</sup>	130,000	0.0079
李鏡禹 <sup>3</sup>	50,000	0.0031
李王佩玲 <sup>4</sup>	2,307	0.0001
盧玉芳 <sup>5</sup>	100,000	0.0061
與受託人有關連之人士 <sup>6</sup>	24,910,252	1.5203

附註：

1. 所列百分率乃按於2015年6月30日已發行之1,638,486,780個基金單位總數計算。
2. 由於Mr. Chan Wing Cheng為由李兆基博士家族信託所控制之公司之董事，故為關連人士。Mr. Chan於2014年6月30日持有130,000個基金單位。
3. 由於李鏡禹先生為恒基地產及其若干附屬公司之董事，故為關連人士。李先生於2014年6月30日持有50,000個基金單位。
4. 由於李王佩玲女士為恒基地產及其一間附屬公司之董事，故為關連人士。李女士於2014年6月30日持有2,307個基金單位。
5. 由於盧玉芳女士為管理人高級行政人員，故為關連人士。盧女士於2014年6月30日持有100,000個基金單位。
6. 管理人已獲告知，於2015年6月30日，(i)受託人之若干控權實體、控股公司、附屬公司或有聯繫公司及(ii)受託人之若干董事、高級行政人員、高級人員以及彼等之有聯繫者(定義見房地產基金守則)分別實益擁有24,860,252個及50,000個基金單位。於2014年6月30日，受託人之若干控權實體、控股公司、附屬公司或有聯繫公司實益擁有18,704,000個基金單位。

# 估值報告



仲量聯行

Jones Lang LaSalle Limited  
Valuation Advisory Services  
6/F Three Pacific Place 1 Queen's Road East Hong Kong  
tel +852 2846 5000 fax +852 2968 0078  
Licence No. C-003464

仲量聯行有限公司  
物業估價部  
香港皇后大道東1號太古廣場三期6樓  
電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2968 0078  
牌照號碼C-003464



敬啟者：

陽光房地產基金 — 於2015年6月30日之年度估值

## 指示

吾等謹遵照恒基陽光資產管理有限公司(「**管理人**」)(作為陽光房地產投資信託基金(「**陽光房地產基金**」)之**管理人**)及滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(「**受託人**」)之指示，按照證券及期貨事務監察委員會(「**證監會**」)頒佈之房地產投資信託基金守則(「**房地產基金守則**」)、陽光房地產基金之信託契約及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(倘適用)對陽光房地產基金所擁有之物業組合(「**物業組合**」)進行物業於2015年6月30日的估值(「**估值**」)，以呈列於其年報內。

吾等確認曾就物業組合進行視察、作出有關查詢並蒐集吾等認為必要之其他資料，以便向閣下提供吾等對物業組合於2015年6月30日(「**估值日**」)根據現有租約之市場價值之意見。

## 物業組合

此次估值所涵蓋之物業組合如下：

- (1) 香港灣仔皇后大道東248號陽光中心(「**陽光中心物業**」)
- (2) 香港上環文咸東街50號寶恒商業中心(「**寶恒商業中心物業**」)

- (3) 香港九龍旺角彌敦道585號富時中心(「富時中心物業」)
- (4) 香港中環雲咸街73號雲山大廈多個部分(「雲山大廈物業」)
- (5) 香港上環文咸東街135號文咸東街135商業中心多個部分(「文咸東街**135**商業中心物業」)
- (6) 香港上環永樂街235號永樂街235商業中心(「永樂街**235**商業中心物業」)
- (7) 香港北角渣華道108號渣華道108號商業中心(「渣華道**108**號商業中心物業」)
- (8) 香港香港仔香港仔大道208號裕輝商業中心多個部分(「裕輝商業中心物業」)
- (9) 香港灣仔駱克道276-278號安隆商業大廈(6樓1號寫字樓單位及21樓1號及2號寫字樓單位除外)  
(「安隆商業大廈物業」)
- (10) 香港九龍尖沙咀金巴利街1B恒港中心(「恒港中心物業」)
- (11) 香港九龍旺角新填地街576號新輝商業中心多個部分(「新輝商業中心物業」)
- (12) 香港九龍油麻地偉晴街77號偉程商業大廈多個部分(「偉程商業大廈物業」)
- (13) 香港新界上水智昌路3號上水中心商場平台及地庫之停車位及商業發展項目(包括所有商舖、餐廳及幼稚園)  
(「上水中心物業」)
- (14) 香港新界西貢將軍澳運亨路1號新都城一期商業發展項目及停車場(「新都城一期物業」)
- (15) 香港新界元朗大棠路11號光華廣場多個部分(「光華廣場物業」)
- (16) 香港北角英皇道933號御皇臺地下多間舖位、廣告位及安全島、1樓1至24號停車位、2樓1至25號停車位及  
3樓M1至M10號電單車位(「御皇臺物業」)
- (17) 香港九龍尖沙咀漆咸道南87-105號百利商業中心地下多間舖位(「百利商業中心物業」)
- (18) 香港北角水星街28號耀星華庭地下1至9號舖位及商業公用地方及設施(「耀星華庭物業」)
- (19) 香港九龍紅磡蕪湖街118號俊暉華庭地下1至7號舖位及地下8號舖位及其天台、1樓1號及2號寫字樓單位、  
1至5號廣告位、商業公共地方及設施、私人樓梯及樓梯平台及保留部分(「俊暉華庭物業」)

## 估值報告

### 估值師之權益

吾等謹此證明，仲量聯行有限公司不察覺吾等之任何業務、關係或利益與上述所需履行之任務有實際、潛在或明顯之利益衝突。吾等亦確認，吾等獨立於陽光房地產基金、受託人及管理人。

### 估值基準

吾等之所有工作乃根據房地產基金守則第6.8章、香港測量師學會所頒佈之《香港測量師學會估值準則(2012年版)》、國際評價準則委員會頒佈之《國際評價準則》及英國皇家特許測量師學會頒佈之「評估標準」進行，惟可因應當地已建立之法律作出調整。除文義另有所指外，吾等乃以相關之估值準則所界定之外聘估值師身分進行估值。

吾等之估值乃根據國際評價準則委員會所界定及香港測量師學會及英國皇家特許測量師學會就市場價值之定義為基準：

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

吾等於報告呈列之估值指該物業組合的100%權益，而非指持有該物業組合權益的公司的股權。

### 估值方法

吾等採用直接比較法及收益資本化為估值方法。

#### 直接比較法

直接比較法乃基於將要估值之物業與最近曾轉移其法律擁有權之其他類似物業作直接比較。然而，由於房地產物業之異質性，通常需要對可能影響考慮中物業可達致的價格的任何質量化差異作出適當調整。

此方法於考慮各物業具體量化特點時具其固有限制，包括出租率、現有租金收入及續租潛力、物業組合之管理及表現水平、現有承租人合約及投資者期望之回報。對投資物業而言，投資者較著重物業所得之回報，因此，能夠運用該等假設的收益資本化作為評估投資物業的價值較為適合。收益資本化內所應用之具體因素及假設乃通過市場證據及預期之分析及鑑識而得出。

然而，直接比較法可對使用收益資本化所得出之整體單位價值(每平方呎)作交互核對參考。

#### 收益資本化

收益資本化乃基於通過採用適當之資本化比率，將物業收入淨額及收入變化潛力予以資本化，而資本化比率乃通過對銷售交易和吾等分析當時投資者之要求或期望而得出。在吾等之估值中採用的市值租金乃根據吾等對該物業及其他類似物業的近期租務情況而釐定。

在釐定物業組合之資本化比率時，吾等特別參考了近期之主要投資交易。吾等在估值過程中所採用資本化比率之範圍如下：

零售設施：2.80%至4.50%

寫字樓：3.10%至4.00%

停車場設施：4.10%至6.00%

### 估值綜論

吾等就物業權益之估值乃綜合以上估值方法所得的結果，而估值將按照估計淨物業收益率及以每平方呎呎價進行分析。

### 估值假設

#### 假設

吾等進行估值時，乃假設陽光房地產基金將物業權益在公開市場上出售，並無包括任何可以影響物業權益價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排下之利益。

吾等之估值並無就任何與該等物業組合有關之抵押、按揭或所欠款項或任何出售時可能招致之費用或稅項作出撥備。除另有訂明外，吾等假設物業組合並無附帶可影響該等物業之資本價值之重大產權負擔、限制及支出。

### 業權調查及產權負擔

吾等已於土地註冊處對物業組合進行了查冊。然而，吾等並未查證原件以核實所有權或確認任何沒有於吾等接收之副本內出現的地契修訂。所有文件及租約均僅供參考之用及所有呎吋、量度及面積均作近似計算。

### 物業勘察

吾等已對物業組合進行外部考察，並於2015年6月16日至2015年6月19日，在條件容許之情況下對物業組合作出內部考察。

吾等並未進行正式之地盤及結構調查，因此，吾等無法報告物業組合有否腐朽、蟲蛀或任何其他結構性缺陷。吾等並無進行樓宇調查，亦無檢查物業組合中該等被覆蓋、遮蔽或無法進入之部分，該等部分已被假設為受妥善保養及處於良好狀態。吾等不能對未經視察之部分的狀況表達任何意見或提供建議，而且本報告不應被視為就該等部分作出任何隱含陳述或聲明。吾等並未對任何該等設施進行測試。

吾等並未就確定物業組合在施工過程中，或在施工過程後，有否使用任何有毒或有害物質安排進行任何調查，因此，吾等無法報告物業組合在這方面並無風險。就此次估值之目的，吾等假設該調查所披露任何此類物質並不會於重大程度上存在。

## 估值報告

### 實地勘察

吾等並無進行任何實地勘察，以確定地面狀況及設施是否適合作未來物業發展的用途。且吾等亦無進行任何考古、生態或環境調查。吾等之估值以上述各方面均令人滿意為依據，並且倘擬進行發展，不會因此等方面或考古或生態事宜而於建造期間招致特殊費用或延誤。於吾等估值過程中，吾等已假設無任何污染會影響物業組合或鄰近土地。然而，倘若其後確定物業組合或任何鄰近土地受到污染，或該等物業組合經已或現時正受污染，吾等保留調整本報告所呈報的估值的權利。

### 機械及機器

吾等的估值一般包括構成樓宇設施裝備部分的全部機械及機器。然而，吾等的估值不包括可能完全為佔用者的商用加工工作而裝置的機械、機器與設備、傢俬及租戶的裝置。

### 電訊設備

吾等已假設物業組合內之所有電訊設備已獲允許使用並已從有關機構取得所有必需之批准。

### 資料之確認

吾等在頗大程度上依賴管理人所提供之資料，並接納就有關物業組合之鑒定、規劃批文、法定通告、地役權、土地年期、佔用狀況、樓面圖、樓面面積、租賃附表等事項及所有其他相關事項所給予吾等之意見。

於吾等之估值過程中，吾等亦已參考(其中包括)管理人提供之下列資料副本：

1. 於2015年4月30日、2015年5月31日及2015年6月30日物業組合之租賃附表；
2. 2014年6月至2015年5月物業組合之其他零售收入及停車場收入；
3. 2014年7月至2015年5月物業組合之開支報表；及
4. 物業組合之佈局圖。

本估值報告所列載之呎吋、量度及面積均基於提供予吾等之文件所載之資料計算，故此僅為約數。吾等並無進行任何實地量度。吾等並未獲指示對提供予吾等之資料進行獨立核實。吾等亦已獲管理人告知，向吾等提供之資料並無遺漏及/或隱瞞重大事實。吾等之估值完全依賴所獲提供之資料之充足性及準確性及/或作出之假設。倘該等資料及假設被證實為不正確或不充分，估值之準確性或會受到影響。

吾等並未親身查閱規劃及/或發展及佔用同意書原件。吾等已假設物業組合已根據該等同意書建設、佔用及使用，以及已獲得所有法定通告。



## 估值報告概要

根據於2015年6月30日之現有租約，吾等對每項物業之市值意見如下：

物業	概約可 出租面積 (平方呎)	車位數目 (不計電單車 及單車車位)	於2015年 6月30日 之市值 (港幣百萬元)	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 (%)	
1 陽光中心物業	376,381	46	4,306.0	3.75	3.85	4.50	3.7
2 寶恒商業中心物業	117,909	不適用	1,003.1	4.00	3.65	不適用	3.6
3 富時中心物業	51,767	不適用	662.5	3.60	3.95	不適用	3.9
4 雲山大廈物業	40,114	不適用	538.7	3.80	3.65	不適用	3.5
5 文咸東街135商業中心物業	63,915	不適用	505.1	4.00	3.65	不適用	3.6
6 永樂街235商業中心物業	52,285	不適用	314.3	4.00	3.65	不適用	3.6
7 渣華道108號商業中心物業	37,923	不適用	254.0	4.20	3.95	不適用	3.9
8 裕輝商業中心物業	42,751	不適用	287.0	3.60	3.60	不適用	3.2
9 安隆商業大廈物業	25,564	不適用	239.3	3.90	3.85	不適用	3.7
10 恒港中心物業	29,802	不適用	309.1	3.10	3.10	不適用	2.3
11 新輝商業中心物業	26,151	不適用	169.5	4.25	4.00	不適用	4.0
12 偉程商業大廈物業	16,321	不適用	65.5	4.10	3.75	不適用	3.5
13 上水中心物業	122,339	297	4,060.7	4.40	不適用	6.00	4.4
14 新都城一期物業	188,889	452	2,891.3	4.50	不適用	5.50	4.4
15 光華廣場物業	64,842	不適用	958.8	3.80	3.85	不適用	3.7
16 御皇臺物業	9,565	49	246.4	2.80	不適用	4.10	2.6
17 百利商業中心物業	7,934	不適用	126.5	4.30	不適用	不適用	3.9
18 耀星華庭物業	4,226	不適用	59.2	4.00	不適用	不適用	4.1
19 俊暉華庭物業	8,625	不適用	38.3	4.35	不適用	不適用	2.2
<b>總計</b>	<b>1,287,303</b>	<b>844</b>	<b>17,035.3</b>				<b>3.9</b>

## 估值

吾等認為物業組合於2015年6月30日根據現有租約及在無產權負擔租賃權益下的市場價值為港幣**17,035,300,000**元(港幣一百七十億三千五百三十萬元)。

零售物業及寫字樓物業的名義分配如下：

	市值(港幣)	估計淨物業收益率(%)
零售物業	8,381,200,000	4.2
寫字樓物業	8,654,100,000	3.6
<b>總計</b>	<b>17,035,300,000</b>	<b>3.9</b>

隨函附奉估值報告概要。

## 換算系數

本報告所採用之換算系數為： 1平方米 = 10.764平方呎  
1米 = 3.2808呎

此致

滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司  
香港九龍深旺道1號滙豐中心第2及3座17樓

恒基陽光資產管理有限公司  
香港灣仔皇后大道東248號30樓

代表  
仲量聯行有限公司  
國際董事  
劉振江 MRICS, FHKIS, RPS (GP)  
牌照號碼：E-131615  
謹啟

# 估值報告

## 估值報告概要 附註

### 陽光中心物業

香港灣仔皇后大道東248號陽光中心

#### 概況

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

#### 土地年期

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

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

#### 於2015年6月30日之每月租金收入

港幣12,770,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

#### 於2015年6月30日之停車場每月收入

港幣298,000元，不包括營運開支、差餉、政府地租及管理費

#### 於2015年6月30日之每月許可證收入

港幣9,700元，不包括差餉及管理費

#### 於2015年6月30日現況下之市場價值

港幣4,306,000,000元

#### 估計淨物業收益率

3.7%

附註：估值報告之英文全文於管理人之註冊辦事處可供公眾查閱。

估計淨物業收益率乃按於2015年6月30日之每月租金收入淨額及於2014年6月至2015年5月期間由車位、許可使用費、按營業額訂租金等之平均每月應收收入淨額計算。

### 寶恒商業中心物業

香港上環文咸東街50號寶恒商業中心

#### 概況

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

#### 土地年期

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

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

#### 於2015年6月30日之每月租金收入

港幣3,020,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

#### 於2015年6月30日現況下之市場價值

港幣1,003,100,000元

#### 估計淨物業收益率

3.6%

## 富時中心物業

香港九龍旺角彌敦道585號富時中心

### 概況

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

### 土地年期

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

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

### 於2015年6月30日之每月租金收入

港幣2,040,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

### 於2015年6月30日之每月許可證收入

港幣107,600元，不包括差餉及管理費

### 於2015年6月30日現況下之市場價值

港幣662,500,000元

### 估計淨物業收益率

3.9%

## 雲山大廈物業

香港中環雲咸街73號雲山大廈多個部分

### 概況

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

### 土地年期

內地段第5025號及994號乃分別根據政府地契持有，年期均由1843年6月26日計起為期999年。每年應付政府地租為港幣146元。

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

### 於2015年6月30日之每月租金收入

港幣1,580,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

### 於2015年6月30日現況下之市場價值

港幣538,700,000元

### 估計淨物業收益率

3.5%

## 估值報告

### 文咸東街135商業中心物業

香港上環文咸東街135號文咸東街135商業中心多個部分

#### 概況

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

#### 土地年期

海旁地段第173號乃根據政府地契持有，年期由1860年12月26日計起為期999年。有關部分地段每年應付政府地租總額為港幣88元。

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

#### 於2015年6月30日之每月租金收入

港幣1,500,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

#### 於2015年6月30日現況下之市場價值

港幣505,100,000元

#### 估計淨物業收益率

3.6%

### 永樂街235商業中心物業

香港上環永樂街235號永樂街235商業中心

#### 概況

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

#### 土地年期

海旁地段第37A號乃根據政府地契持有，年期由1863年12月26日計起為期979年。每年應付政府地租為港幣316.63元。

#### 於2015年6月30日之每月租金收入

港幣950,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

#### 於2015年6月30日現況下之市場價值

港幣314,300,000元

#### 估計淨物業收益率

3.6%

## 渣華道108號商業中心物業

香港北角渣華道108號渣華道108號商業中心

### 概況

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

### 土地年期

內地段第3539號乃根據政府地契持有，年期由1933年6月12日計起為期75年(可再續約75年)。該地段有關部分每年應付政府地租總額為港幣188,912元。

### 於2015年6月30日之每月租金收入

港幣820,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

### 於2015年6月30日現況下之市場價值

港幣254,000,000元

### 估計淨物業收益率

3.9%

## 裕輝商業中心物業

香港香港仔香港仔大道208號裕輝商業中心多個部分

### 概況

該樓宇為一幢26層高之商業樓宇，於1997年落成。該物業包括該樓宇之大部分單位，可出租總面積合共約3,971.66平方米(42,751平方呎)。該物業亦包括一樓兩個平台，總面積約80.73平方米(869平方呎)，而天台面積約92.72平方米(998平方呎)。

### 土地年期

香港仔內地段第62號乃根據政府地契持有，年期由1860年12月26日計起為期999年。每年應付政府地租為港幣7.28元的一部分。

### 於2015年6月30日之每月租金收入

港幣760,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

### 於2015年6月30日現況下之市場價值

港幣287,000,000元

### 估計淨物業收益率

3.2%

## 估值報告

### 安隆商業大廈物業

香港灣仔駱克道276-278號安隆商業大廈  
(6樓1號寫字樓單位及21樓1號及2號寫字樓單位除外)

#### 概況

該樓宇為一幢23層高之商業樓宇，於1984年落成。該物業包括該樓宇之大部分單位，可出租總面積合共約2,374.95平方米(25,564平方呎)。該物業亦包括四樓兩個平台，總面積約46.92平方米(505平方呎)，而天台面積約28.80平方米(310平方呎)。

#### 土地年期

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

#### 於2015年6月30日之每月租金收入

港幣730,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

#### 於2015年6月30日現況下之市場價值

港幣239,300,000元

#### 估計淨物業收益率

3.7%

### 恒港中心物業

香港九龍尖沙咀金巴利街1B號恒港中心

#### 概況

該樓宇為一幢21層高之商業樓宇，建於一個登記地盤面積約224.73平方米(2,419平方呎)之長方型地盤之上。該樓宇於1999年落成。該物業包括該樓宇之全部單位，可出租總面積合共約2,768.67平方米(29,802平方呎)。

#### 土地年期

九龍內地段第9455號及9639號乃分別根據重批條件第9401號及9502號之政府地契持有，年期同樣由1892年12月25日計起為期150年。每年政府地租為港幣284元。

#### 於2015年6月30日之每月租金收入

港幣603,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

#### 於2015年6月30日之每月許可證收入

港幣1,200元，不包括差餉及管理費

#### 於2015年6月30日現況下之市場價值

港幣309,100,000元

#### 估計淨物業收益率

2.3%

## 新輝商業中心物業

香港九龍旺角新填地街576號新輝商業中心多個部分

### 概況

該樓宇為一幢15層高之商業樓宇，於1998年落成。該物業包括該樓宇之大部分單位，可出租總面積合共約2,429.49平方米(26,151平方呎)。該物業亦包括二樓及三樓之多個平台，總面積約53.14平方米(572平方呎)，而天台面積約72.65平方米(782平方呎)。

### 土地年期

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

### 於2015年6月30日之每月租金收入

港幣560,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

### 於2015年6月30日現況下之市場價值

港幣169,500,000元

### 估計淨物業收益率

4.0%

## 偉程商業大廈物業

香港九龍油麻地偉晴街77號偉程商業大廈多個部分

### 概況

該樓宇為一幢19層高之商業樓宇，於1997年落成。該物業包括該樓宇之大部分單位，可出租總面積合共約1,516.26平方米(16,321平方呎)。

### 土地年期

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

### 於2015年6月30日之每月租金收入

港幣190,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

### 於2015年6月30日現況下之市場價值

港幣65,500,000元

### 估計淨物業收益率

3.5%

## 估值報告

### 上水中心物業

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

#### 概況

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

#### 土地年期

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

#### 於2015年6月30日之每月租金收入

港幣13,580,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費，但包括按營業額訂租金

#### 於2015年6月30日之停車場每月收入

港幣987,700元，不包括營運開支、差餉、政府地租及管理費

#### 於2015年6月30日之每月許可證收入

港幣190,600元，不包括差餉及管理費

#### 於2015年6月30日現況下之市場價值

港幣4,060,700,000元

#### 估計淨物業收益率

4.4%

### 新都城一期物業

香港新界西貢將軍澳運亨路1號新都城一期商業發展項目及停車場

#### 概況

該發展項目由一座樓高3層(地下至第二層)之商場/停車場平台，連同其上蓋六幢住宅大廈組成。該發展項目於1996年落成。該物業包括地下及第二層商場/停車場平台之所有舖位，可出租總面積合共約17,548.22平方米(188,889平方呎)。該物業亦包括452個車位、20個電單車車位及14個單車車位，設於該樓宇之地下至第二層。

#### 土地年期

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

#### 於2015年6月30日之每月租金收入

港幣8,983,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費，但包括按營業額訂租金

#### 於2015年6月30日之停車場每月收入

港幣1,352,600元，不包括營運開支、差餉、政府地租及管理費

#### 於2015年6月30日之每月許可證收入

港幣120,600元，不包括差餉及管理費

#### 於2015年6月30日現況下之市場價值

港幣2,891,300,000元

#### 估計淨物業收益率

4.4%



## 光華廣場物業

香港新界元朗大棠路11號光華廣場多個部分

### 概況

該樓宇為一幢17層高(包括地庫及一層機電樓層，惟不計閣樓)之商業樓宇，於1998年落成。該物業包括該樓宇之大部分單位，可出租總面積合共約6,023.97平方米(64,842平方呎)。該物業亦包括13樓之平台，面積約16.35平方米(176平方呎)。

### 土地年期

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

### 於2015年6月30日之每月租金收入

港幣2,970,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

### 於2015年6月30日之每月許可證收入

港幣10,300元，不包括差餉及管理費

### 於2015年6月30日現況下之市場價值

港幣958,800,000元

### 估計淨物業收益率

3.7%

## 御皇臺物業

香港北角英皇道933號御皇臺地下多間舖位、廣告位及安全島、1樓1至24號停車位、2樓1至25號停車位及3樓M1至M10號電單車位

### 概況

該樓宇為一幢36層高之綜合商住樓宇，附設停車場及休憩設施，於2002年落成。該物業包括地下十一間舖位，可出租總面積合共約888.61平方米(9,565平方呎)。該物業亦包括49個車位及10個電單車車位，設於該樓宇一至三樓全層。

### 土地年期

鯽魚涌海旁地段第4號乃根據政府地契持有，年期由1931年4月27日計起為期75年，可續期75年。該地段每年應付政府地租總額為港幣934,976元的一部分。

### 於2015年6月30日之每月租金收入

港幣410,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費，但包括按營業額訂租金

### 於2015年6月30日之停車場每月收入

港幣124,400元，不包括營運開支、差餉、政府地租及管理費

### 於2015年6月30日現況下之市場價值

港幣246,400,000元

### 估計淨物業收益率

2.6%

## 估值報告

### 百利商業中心物業

香港九龍尖沙咀漆咸道南87-105號百利商業中心  
地下多間舖位

#### 概況

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

#### 土地年期

九龍內地段第10574、10211、10575、10518、10580、10160、10503、10526、10247及10616號乃根據重批條件第11117、10318、11118、11125、11098、10312、11134、11053、10404及11243號分別持有，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2015年6月30日之每月租金收入

港幣410,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

#### 於2015年6月30日現況下之市場價值

港幣126,500,000元

#### 估計淨物業收益率

3.9%

### 耀星華庭物業

香港北角水星街28號耀星華庭地下1-9號舖位及  
商業公用地方及設施

#### 概況

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

#### 土地年期

內地段第1366號乃根據政府地契持有，年期由1896年2月24日計起為期999年。每年政府地租為港幣338元的一部分。

#### 於2015年6月30日之每月租金收入

港幣200,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

#### 於2015年6月30日現況下之市場價值

港幣59,200,000元

#### 估計淨物業收益率

4.1%

## 俊暉華庭物業

香港九龍紅磡蕪湖街118號俊暉華庭地下1-7號舖位及地下8號舖位及其天台、1樓1號及2號寫字樓單位、1-5號廣告位、商業公共地方及設施、私人樓梯及樓梯平台及保留部分

### 概況

該樓宇為一幢20層高之住宅樓宇，建於一座3層高商業/花園平台之上，於2001年落成。該物業包括佔該樓宇地下全層之8個舖位及佔一樓全層之兩個寫字樓單位，可出租總面積合共約801.28平方米(8,625平方呎)。該物業亦包括一樓之平台，面積約56.02平方米(603平方呎)。

### 土地年期

紅磡內地段第522號乃根據政府地契持有，年期由1897年9月14日計起為期150年。每年政府地租為港幣34元。

紅磡內地段第509、517、510、514、515及504號乃根據重批條件第10274、10340、10273、10579、10356及10224號持有，年期由1897年9月14日計起為期150年。有關地段每年應付政府地租總額為港幣204元。

### 於2015年6月30日之每月租金收入

港幣70,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

### 於2015年6月30日現況下之市場價值

港幣38,300,000元

### 估計淨物業收益率

2.2%

# 受託人報告

## 致陽光房地產投資信託基金之基金單位持有人

(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)

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2015年6月30日止年度，在各重要方面已根據日期為2006年5月26日之信託契約(經六份補充契約修改、補充及修訂)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之受託人身份)

香港，2015年9月10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)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第76頁至第118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(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於2015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重要會計政策概要及其他附註解釋資料。

### 管理人就綜合財務報表須承擔的責任

陽光房地產基金的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》、於2006年5月26日訂立的信託契約(經不時修改、補充及修訂)(「信託契約」)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所載的有關披露規定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必需的內部控制負責。

### 核數師的責任

我們的責任是根據我們的審計對該等綜合財務報表作出意見。我們是按照房地產基金守則附錄C的規定，僅向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。

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。該等準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審計，以對綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

審計涉及執执行程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審計憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括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。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司擬備真實而中肯的綜合財務報表相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對公司內部控制的有效性發表意見。審計亦包括評價陽光房地產基金管理人所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。

### 意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據《香港財務報告準則》真實而中肯地反映 貴集團於2015年6月30日的資產及負債處置狀況及截至該日止年度 貴集團的溢利及現金流量，並已按照信託契約的有關規定及載於房地產基金守則附錄C的有關披露規定妥為擬備。

#### 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

2015年9月10日

# 綜合損益表

截至2015年6月30日止年度  
(以港幣列示)

		2015年 千元	2014年 千元
收益	4 & 5	<b>754,354</b>	688,905
物業營運開支	4 & 6	<b>(167,774)</b>	(153,840)
物業收入淨額		<b>586,580</b>	535,065
其他收入	7	<b>3,603</b>	3,678
行政開支		<b>(108,660)</b>	(94,836)
投資物業公允價值之增加淨值	11	<b>1,596,525</b>	961,041
經營溢利		<b>2,078,048</b>	1,404,948
計息負債之財務成本	8(a)	<b>(110,528)</b>	(114,510)
除稅前及未計與基金單位持有人交易之溢利	8	<b>1,967,520</b>	1,290,438
所得稅	9(a)	<b>(64,817)</b>	(60,391)
除稅後及未計與基金單位持有人交易之溢利		<b>1,902,703</b>	1,230,047

第83頁至第118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	<b>1,902,703</b>	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	<b>2,558</b>	3,658
年內全面收入總額	<b>1,905,261</b>	1,233,705

第83頁至第118頁之附註屬該等綜合財務報表之部分。

# 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	11		
– 投資物業		<b>16,192,800</b>	15,390,600
– 其他固定資產		<b>87</b>	79
		<b>16,192,887</b>	15,390,679
遞延稅項資產	9(c)	–	566
衍生金融工具	13	<b>8,841</b>	19,989
預付款項	14	–	17,735
償付權利	12	<b>197,145</b>	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	14	<b>27,356</b>	24,031
現金及銀行結餘	15	<b>464,334</b>	345,254
可退回稅項		<b>157,569</b>	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	16	<b>849,564</b>	–
		<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	17	<b>(186,975)</b>	(178,638)
預收租金		<b>(10,161)</b>	(9,459)
貿易及其他應付款項	18	<b>(309,563)</b>	(215,784)
銀行借款	19	<b>(10,000)</b>	–
衍生金融工具	13	<b>(34,122)</b>	(33,188)
應付稅項		<b>(55,072)</b>	(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	16	<b>(18,411)</b>	–
		<b>(624,304)</b>	(487,475)
<b>流動資產淨值</b>		<b>874,519</b>	32,008
<b>總資產減流動負債</b>		<b>17,273,392</b>	15,664,390



## 綜合財務狀況表 (續)

於2015年6月30日

(以港幣列示)

	附註	2015年 千元	2014年 千元
非流動負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)			
銀行借款	19	<b>(3,884,068)</b>	(3,872,268)
遞延稅項負債	9(c)	<b>(291,052)</b>	(281,470)
衍生金融工具	13	<b>(1,132)</b>	(15,772)
		<b>(4,176,252)</b>	(4,169,510)
總負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)		<b>(4,800,556)</b>	(4,656,985)
基金單位持有人應佔資產淨值		<b>13,097,140</b>	11,494,880
已發行基金單位數目	20	<b>1,638,486,780</b>	1,627,580,493
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值		<b>7.99元</b>	7.06元

第76頁至第118頁之綜合財務報表乃於2015年9月10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

第83頁至第118頁之附註屬該等綜合財務報表之部分。

# 綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表

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
於年初		<b>11,494,880</b>	10,531,735
除稅後及未計與基金單位持有人交易之溢利		<b>1,902,703</b>	1,230,047
其他全面收入		<b>2,558</b>	3,658
年內全面收入總額		<b>1,905,261</b>	1,233,705
已支付予基金單位持有人之分派		<b>(340,716)</b>	(304,319)
年內發行予管理人之基金單位	20	<b>41,126</b>	38,364
回購基金單位	20	<b>(3,397)</b>	(4,585)
回購基金單位之費用	20	<b>(14)</b>	(20)
於年終		<b>13,097,140</b>	11,494,880

第83頁至第118頁之附註屬該等綜合財務報表之部分。

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

附註：

(i) 根據香港證券及期貨事務監察委員會頒佈之《房地產投資信託基金守則》(「房地產基金守則」)及於2006年5月26日訂立之信託契約(經不時修改、補充及修訂)(「信託契約」)，陽光房地產投資信託基金(「陽光房地產基金」)在任何情況下，均須確保於每個財政年度已分派或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。

第83頁至第118頁之附註屬該等綜合財務報表之部分。

# 綜合現金流量表

截至2015年6月30日止年度  
(以港幣列示)

		2015年 千元	2014年 千元
	附註		
<b>經營活動</b>			
除稅前及未計與基金單位持有人交易之溢利調整：		<b>1,967,520</b>	1,290,438
– 以基金單位支付或應付之管理人費用		<b>42,869</b>	38,807
– 投資物業公允價值之增加淨值	11	<b>(1,596,525)</b>	(961,041)
– 計息負債之財務成本	8(a)	<b>110,528</b>	114,510
– 折舊	11	<b>28</b>	30
– 利息收入	7	<b>(3,456)</b>	(3,677)
<b>營運資金變動前之營運現金流量</b>		<b>520,964</b>	479,067
貿易及其他應收款項(增加)/減少		<b>(1,259)</b>	408
租戶按金增加		<b>13,872</b>	18,656
預收租金增加		<b>1,006</b>	4,276
貿易及其他應付款項增加/(減少)		<b>607</b>	(2,616)
<b>經營所得現金</b>		<b>535,190</b>	499,791
已付稅項			
– 已付香港利得稅		<b>(53,204)</b>	(28,491)
<b>經營活動所得之現金淨值</b>		<b>481,986</b>	471,300
<b>投資活動</b>			
已收利息		<b>3,515</b>	3,580
已付收購投資物業之按金及其他成本		<b>(2,861)</b>	–
已收出售投資物業及附屬公司之按金		<b>92,752</b>	–
有關投資物業開支之付款		<b>(23,442)</b>	(32,355)
購入其他固定資產之付款		<b>(36)</b>	(7)
初定於三個月後到期之已抵押銀行存款減少/(增加)		<b>112,985</b>	(73,308)
初定於三個月後到期之銀行存款增加		<b>(13,412)</b>	(22,417)
<b>投資活動所得/(所用)之現金淨值</b>		<b>169,501</b>	(124,507)
<b>融資活動</b>			
已支付予基金單位持有人之分派		<b>(340,716)</b>	(304,319)
回購基金單位之付款		<b>(3,411)</b>	(4,605)
已付其他借貸成本		–	(22,125)
新銀行借款所收款項		<b>10,000</b>	1,925,000
銀行借款償還		–	(1,925,000)
已付利息		<b>(98,707)</b>	(95,341)
<b>融資活動所用之現金淨值</b>		<b>(432,834)</b>	(426,390)
<b>現金及現金等值物增加/(減少)淨值</b>		<b>218,653</b>	(79,597)
年初現金及現金等值物	15	<b>123,266</b>	202,863
年終現金及現金等值物	15	<b>341,919</b>	123,266

第83頁至第118頁之附註屬該等綜合財務報表之部分。

# 綜合財務報表附註

(以港幣列示)

## 1 一般事項

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

陽光房地產基金及其附屬公司(統稱為「本集團」)之主要業務為擁有及投資於可提供收入之香港寫字樓及零售物業，目標為向基金單位持有人提供定期及穩定且具備持續長遠增長潛力之現金分派，及提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 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所載之有關披露規定而編製。此等綜合財務報表亦已符合《聯交所證券上市規則》之有關披露規定(猶如該等規定適用於陽光房地產基金)。本集團所採用之重要會計政策概述如下。

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本綜合財務報表內反映，有關資料載列於附註3。

### (b) 綜合財務報表之編製基準

截至2015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(e))；及
- 投資物業(見附註2(g))。

持有作出售之非流動資產及出售組合乃以賬面值及扣除銷售成本後之公允價值之較低者列賬(見附註2(r))。

## 綜合財務報表附註(續)

(以港幣列示)

### 2 重要會計政策(續)

#### (b) 綜合財務報表之編製基準(續)

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作出對政策應用，以及對資產、負債、收入及支出之報告金額構成影響之判斷、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。

#### (d) 基金單位持有人之資金作為財務負債

根據信託契約，陽光房地產基金之有限年期為由其開始生效日期起計80年減1日。此外，根據信託契約及房地產基金守則，陽光房地產基金須於各財政年度向基金單位持有人分派不少於其年度可分派收入之90%。因此，基金單位包含支付現金股息之合約責任，另於陽光房地產基金終止後，須根據彼等於終止日期於陽光房地產基金所佔之權益比例支付自銷售或變現陽光房地產基金資產所得款項減任何負債之全數現金淨額。因此，根據香港會計準則第32號「金融工具：呈報」，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。

#### (e) 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表中確認，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(f))。

## 2 重要會計政策 (續)

### (f) 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表中確認。

相關盈虧於對沖之預期交易影響損益表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表中。

當對沖工具到期或被出售、終止或行使、或當該實體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表中。

### (g) 投資物業

投資物業乃指擁有或以租賃權益持有(見附註2(ii))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表中確認。來自投資物業之租金收入將按附註2(p)(i)所述入賬。

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

### (h) 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入賬。

退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，並於退廢或出售當日於損益表中確認。

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

— 傢俬及裝置	3–5年
---------	------

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

## 綜合財務報表附註(續)

(以港幣列示)

### 2 重要會計政策(續)

#### (h) 其他固定資產(續)

於每一報告期間結束時，內部及外界資料均作檢討以鑑定其他固定資產有否減值跡象，或以往確認之減值虧損是否已不存在或已經減少。

倘有任何此等跡象，則須估計該資產之可收回價值。

其他固定資產之可收回價值為其公允價值扣除出售成本及使用價值兩者中之較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量乃按除稅前折現率貼現至彼等之現值，而該折現率須反映當時市場對貨幣價值之評估及該項資產之特有風險。

如其他固定資產之賬面值超過其可收回價值時，減值虧損乃於損益表中予以確認。

倘確定可收回價值所使用之估計出現有利變動，減值虧損則應撥回。

減值虧損之撥回只限於該資產並未計算過往年度所確認之減值虧損時之賬面價值。減值虧損之轉回於回撥確認之年度計入損益表中。

#### (i) 租賃資產

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

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

#### (j) 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項於起始時以公允價值確認，其後採用實質利率計算法，按攤銷成本減呆賬減值虧損撥備列賬；惟在受折現影響不大之情況下則除外。於該等情況下，應收款項將以成本減呆賬減值虧損撥備列賬。

當有客觀證據證實存在減值時，對呆賬減值虧損予以確認並以資產之賬面值與預計未來現金流量之現值之差額計量，並在受折現影響重大之情況下按財務資產原實際利率折現(即該等資產於初始確認時計算之實際利率)。減值之客觀證據包括本集團注意到有關事件之可察覺數據將對資產估計未來現金流量產生影響，如債務人之重大財務困難。



## 2 重要會計政策 (續)

### (j) 貿易及其他應收款項 (續)

應收租金款項之減值虧損計入貿易及其他應收款項，若收回可能性被認為不明確但不低的情況下，計入撥備賬。當本集團認為收回可能性低，不能收回之款項於應收租金款項直接沖銷及有關此負債於撥備賬目內撥回。曾於撥備賬目扣除的款項在期後收回時，則在撥備賬目中撥回。撥備賬目中的其他變動及曾被直接沖銷於期後收回的款項在損益賬中確認。

### (k) 附息借款

附息借款於起始時以公允價值減應佔交易成本確認。於初始確認後，附息借款以攤銷成本列賬，而初始確認金額與贖回價值之間之任何差額，連同任何應付利息及費用，採用實質利率計算法於借款期內於損益表中確認。

### (l) 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。

### (m) 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)。

### (n) 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。

## 綜合財務報表附註(續)

(以港幣列示)

### 2 重要會計政策(續)

#### (n) 所得稅(續)

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

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

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

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

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

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

## 2 重要會計政策 (續)

### (o) 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，則須為未能確定何時發生或數額的負債計提準備。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。

### (p) 收益確認

收益是按已收或應收代價之公允價值計算。在經濟效益可能流入本集團，而收益及成本(如適用)可予準確計算的前提下，於損益表內確認為收益的詳情如下：

#### (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表中確認為應收租賃淨付款總額的組成部分。或然租金於其產生的會計期間內確認為收入。

#### (ii) 停車場收入及租金相關收入

停車場收入及租金相關收入按應計基準確認為收益。

#### (iii) 利息收入

利息收入按實際利率法累計確認。

### (q) 借貸成本

借貸成本於產生期間列作開支。

### (r) 持有作出售之非流動資產

如非流動資產(或出售組合)之賬面值極有可能通過出售交易而非通過持續使用收回，而該資產(或出售組合)能以其現有狀況可供出售，將被分類為持有作出售。出售組合乃指於單一交易中以組合形式一併出售的一組資產，及直接與該等資產相關並將於該交易中轉移的負債。

當本集團承諾一項涉及失去附屬公司控制權的出售計劃，並符合上述持有作出售的分類準則，則該附屬公司的全部資產及負債將被分類為持有作出售，不論本集團於出售後會否保留該附屬公司的非控制性權益。

## 綜合財務報表附註(續)

(以港幣列示)

### 2 重要會計政策(續)

#### (r) 持有作出售之非流動資產(續)

緊接在分類為持有作出售之類別前，非流動資產(及出售組合中所有個別資產及負債)之計量已於分類前根據會計政策更新。隨後，非流動資產(下述的若干資產除外)或出售組合於初始分類為持有作出售及直至出售時，以賬面值及扣除銷售成本後之公允價值之較低者確認。就本集團的財務報表而言，該計量政策的主要例外者為遞延稅項資產、財務資產及投資物業。該等資產(即使為持有作出售)將繼續按附註2所列的其他政策計量。

初始分類為持有作出售及處於持有作出售時隨後再計量的減值虧損於損益內確認。經分類為持有作出售之非流動資產，或被計入於分類為持有作出售的出售組合，該非流動資產不會計算折舊或攤銷。

#### (s) 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。

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。

#### (t) 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 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)。

## 綜合財務報表附註(續)

(以港幣列示)

### 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
	<b>358,585</b>	<b>395,769</b>	<b>754,354</b>	328,701	360,204	688,905
物業營運開支	(74,471)	(93,303)	(167,774)	(68,832)	(85,008)	(153,840)
物業收入淨額	<b>284,114</b>	<b>302,466</b>	<b>586,580</b>	259,869	275,196	535,065
行政開支	(44,995)	(43,968)	(88,963)	(40,994)	(39,941)	(80,935)
分部業績	<b>239,119</b>	<b>258,498</b>	<b>497,617</b>	218,875	235,255	454,130
投資物業公允價值之增加淨值	<b>883,872</b>	<b>712,653</b>	<b>1,596,525</b>	420,839	540,202	961,041
計息負債之財務成本			(110,528)			(114,510)
所得稅			(64,817)			(60,391)
利息收入			3,456			3,677
未能分配之淨開支			(19,550)			(13,900)
除稅後及未計與基金單位 持有人交易之溢利			<b>1,902,703</b>			<b>1,230,047</b>
折舊	12	16	28	14	16	30

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

## 綜合財務報表附註(續)

(以港幣列示)

### 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)	<b>603,673</b>	552,392
停車場收入	<b>33,596</b>	29,546
租金相關收入	<b>117,085</b>	106,967
	<b>754,354</b>	688,905

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

### 7 其他收入

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



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

其他借貸成本為各項融資費用及銀行借款(附註19)之債項建立費用之攤銷。

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

## 綜合財務報表附註(續)

(以港幣列示)

### 9 所得稅

#### (a) 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)
	50,497	45,021
遞延稅項		
暫時性差異之產生及撥回	14,320	15,370
	64,817	60,391

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。

#### (b) 稅項支出與會計溢利按適用稅率計算之對賬：

	2015年 千元	2014年 千元
除稅前及未計與基金單位持有人交易之溢利	1,967,520	1,290,438
除稅前及未計與基金單位持有人交易之溢利之名義稅項， 按香港利得稅稅率16.5%計算	324,641	212,922
不可扣稅支出之稅務影響	6,822	5,500
非應課稅收入之稅務影響	(264,008)	(159,178)
本年度未確認稅項虧損之稅務影響	—	21
確認/終止確認過往年度稅項虧損及其他暫時性差異之稅務影響	(279)	2,621
過往年度稅項虧損於本年度使用之稅務影響	(2,029)	(1,326)
過往年度準備多計	(330)	(169)
實際稅項支出	64,817	60,391

## 9 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(資產)/負債及年內之變動如下：

遞延稅項產生於：	超出相關 折舊之 折舊免稅額 千元	將資產 重新劃分為 投資物業 千元	稅務虧損 千元	總計 千元
於2013年7月1日	115,537	159,709	(9,712)	265,534
於損益表內扣除	15,079	—	291	15,370
於2014年6月30日	130,616	159,709	(9,421)	280,904
於2014年7月1日	<b>130,616</b>	<b>159,709</b>	<b>(9,421)</b>	<b>280,904</b>
於損益表內扣除	<b>13,563</b>	—	<b>757</b>	<b>14,320</b>
轉撥至持有作出售之資產(附註16)	<b>(11,357)</b>	—	<b>7,185</b>	<b>(4,172)</b>
於2015年6月30日	<b>132,822</b>	<b>159,709</b>	<b>(1,479)</b>	<b>291,052</b>

代表：

於綜合財務狀況表內確認之遞延稅項資產淨值

於綜合財務狀況表內確認之遞延稅項負債淨值

	2015年 千元	2014年 千元
	—	(566)
	<b>291,052</b>	281,470
	<b>291,052</b>	280,904

### (d) 未確認之遞延稅項資產：

根據載列於附註2(n)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可抵扣未使用之稅務虧損121,030,000元(2014年：135,019,000元)確認為遞延稅項資產。根據現時稅法，香港稅務虧損不設期限。

## 10 未計與基金單位持有人交易之每基金單位盈利

截至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。

## 綜合財務報表附註(續)

(以港幣列示)

### 11 固定資產

	傢俬及裝置 千元	投資物業 千元	總計 千元
<b>成本或估值：</b>			
於2013年7月1日	169	14,408,800	14,408,969
添置	7	20,759	20,766
公允價值之淨增加	–	961,041	961,041
於2014年6月30日	176	15,390,600	15,390,776
<b>代表：</b>			
成本	176	–	176
估值–2014年	–	15,390,600	15,390,600
	176	15,390,600	15,390,776
於2014年7月1日	176	15,390,600	15,390,776
添置	36	48,175	48,211
公允價值之淨增加	–	1,596,525	1,596,525
	212	17,035,300	17,035,512
轉撥至持有作出售之資產(附註16)	–	(842,500)	(842,500)
於2015年6月30日	212	16,192,800	16,193,012
<b>代表：</b>			
成本	212	–	212
估值–2015年	–	16,192,800	16,192,800
	212	16,192,800	16,193,012
<b>累計折舊：</b>			
於2013年7月1日	67	–	67
本年撥備	30	–	30
於2014年6月30日	97	–	97
於2014年7月1日	97	–	97
本年撥備	28	–	28
於2015年6月30日	125	–	125
<b>賬面淨值：</b>			
於2015年6月30日	87	16,192,800	16,192,887
於2014年6月30日	79	15,390,600	15,390,679

## 11 固定資產<sup>(續)</sup>

### (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2014年及2015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

本集團之投資物業已於2014年及2015年6月30日由獨立測量師仲量聯行有限公司(「仲量聯行」)(其員工包括香港測量師學會之會員，具備對所估物業之區域及類別的近期經驗)按市值基準進行重估。

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

#### 估值方法

本集團之投資物業於2014年及2015年6月30日的公允價值乃採用收益資本化法，並與直接比較法相互對照所得出。收益資本化法乃按照從估值日起之餘下租賃期內的現行租金收入及潛在未來收入以適當的資本化比率進行資本化，以達致物業的資本化值。直接比較法乃基於將予估值的物業與其他可資比較物業(近期轉手)直接比較。

## 綜合財務報表附註(續)

(以港幣列示)

### 11 固定資產(續)

#### (a) 按公允價值計量之投資物業(續)

##### 第3級估值方法

下表呈列重大不可觀察數據：

	2015年6月30日		
	市場單位租金	資本化比率	出租率
於香港			
- 寫字樓	11.7元至37.8元	3.10%至4.00%	94.8%至100%
- 零售	16.8元至152.0元	2.80%至4.50%	58.7%至100%

	2014年6月30日		
	市場單位租金	資本化比率	出租率
於香港			
- 寫字樓	10.7元至36.4元	3.85%至4.10%	97.1%至100%
- 零售	16.7元至145.0元	3.60%至4.50%	92.9%至100%

投資物業公允價值的計量與市場單位租金及出租率呈正面相關性，而與資本化比率呈負面相關性。

所有以經營租賃形式持有而亦合乎投資物業定義的物業，已被分類為投資物業。

#### (b) 投資物業之公允價值分析如下：

	2015年 千元	2014年 千元
香港		
- 長期租約	7,219,700	6,960,900
- 中期租約	8,973,100	8,429,700
	<b>16,192,800</b>	15,390,600

#### (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)。

## 12 償付權利

該金額指根據賣方(包括Shau Kee Financial Enterprises Limited(「SKFE」))、恒基兆業地產有限公司(「恒基地產」)、恒基兆業發展有限公司、恒基兆業有限公司(「恒基兆業」)及Jetwin International Limited之附屬公司)(統稱為「賣方」)所提供之稅項彌償保證確認之償付權利，以收購當日附屬公司確認之若干有關遞延稅項負債為限。由於本集團於截至2015年6月30日止年度就出售兩間附屬公司訂立具約束力協議，償付權利6,268,000元已重新分類為持有作出售之出售組合(見附註16)。

## 13 衍生金融工具

	2015年		2014年	
	資產 千元	負債 千元	資產 千元	負債 千元
利率掉期-現金流量對沖				
短期部分	-	(34,122)	-	(33,188)
長期部分	8,841	(1,132)	19,989	(15,772)
	8,841	(35,254)	19,989	(48,960)

本集團採用利率掉期，透過由浮動利率掉換為固定利率對沖有關其浮動利率定期貸款之利率變動風險。

於2015年6月30日，本集團持有總名義金額為3,050,000,000元(2014年：2,600,000,000元)之利率掉期。該等利率掉期將分別於2016年6月30日、2017年9月29日、2018年6月29日、2018年9月28日及2018年12月31日(2014年：2016年6月30日、2017年9月29日、2018年6月29日及2018年9月28日)到期，及固定掉期利率則為年利率0.815%至年利率2.17%(2014年：年利率0.815%至年利率2.17%)。

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。

## 綜合財務報表附註(續)

(以港幣列示)

### 14 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
	<b>27,356</b>	41,766
代表：		
短期部分	27,356	24,031
長期部分	—	17,735
	<b>27,356</b>	41,766

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
	<b>13,340</b>	12,812

未逾期或未作減值之應收租金乃與廣泛租戶有關，而彼等並無近期拖欠記錄。

逾期但不作減值之應收租金與同本集團有眾多良好還款記錄之個別客戶有關。根據以往經驗，管理人相信毋須就該等結餘作出減值撥備，原因為信貸質素並無出現重大變動及該等結餘被認為可悉數收回。此外，本集團已向租戶收取管理人認為足以支付未償還應收租金之租金按金。有關本集團信貸政策之進一步詳情載列於附註21(a)。

應收關連公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。



## 15 現金及銀行結餘

	2015年 千元	2014年 千元
已抵押銀行結餘及初定於三個月內到期之已抵押銀行存款(附註19)	312,834	88,172
初定於三個月內到期之銀行存款	25,804	30,033
銀行存款及現金	3,281	5,061
現金及現金等值物	341,919	123,266
初定於三個月後到期之已抵押銀行存款(附註19)	86,586	199,571
初定於三個月後到期之銀行存款	35,829	22,417
	<b>464,334</b>	<b>345,254</b>

## 16 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。

(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	2
持有作出售之出售組合總資產	<b>587,864</b>
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	4,229
直接與持有作出售之出售組合資產相關之總負債	<b>18,411</b>

## 綜合財務報表附註(續)

(以港幣列示)

### 16 持有作出售之投資物業及出售組合(續)

(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。

### 17 租戶按金

租戶按金包括預期可於超過一年後償還之125,769,000元(2014年：106,091,000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

	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(附註26(b)(iii))	24,975	21,489
應付關連公司款項	158,120	158,008
	<b>309,563</b>	215,784

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。

應付關連公司款項主要為收取若干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，惟不包括應付受託人款項1,272,000元(2014年：1,079,000元)，該款項於30日內到期。

## 19 銀行借款

銀行借款

–有抵押

–無抵押

	2015年 千元	2014年 千元
	<b>3,884,068</b>	3,872,268
	<b>10,000</b>	–
	<b>3,894,068</b>	3,872,268

銀行借款須於下列期間內償還：

於一年內及已計入流動負債內

兩年後但於五年內

五年後

	2015年 千元	2014年 千元
	<b>10,000</b>	–
	<b>3,884,068</b>	2,894,437
	–	977,831
	<b>3,884,068</b>	3,872,268
	<b>3,894,068</b>	3,872,268

銀行借款按浮動利率(由香港銀行同業拆息加年利率1%至香港銀行同業拆息加年利率1.55%之區間內)計息(2014年：香港銀行同業拆息加年利率1.05%至香港銀行同業拆息加年利率1.55%之區間內)。本集團亦已訂立利率掉期安排，詳情載於附註13。

有抵押銀行借款由受託人及本集團所有附屬公司之控股公司Sunlight REIT Holding Limited共同及個別作出擔保，並以(其中包括)下列各項作為抵押：

- 於2015年6月30日之公允價值為14,112,500,000元(2014年：13,096,800,000元)之投資物業按揭(附註11)；
- 以本集團之附屬公司陽光房地產基金財資有限公司之名義分別存放於香港上海滙豐銀行有限公司及若干其他銀行之銀行賬戶之銀行結餘22,498,000元(2014年：16,996,000元)及376,922,000元(2014年：270,747,000元)作浮動抵押；
- 轉讓各項已抵押投資物業之所有租賃協議項下之租金收入及一切其他所得款項及包括一切權利、所有權及權益；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。

於報告期間結束時，銀行借款之實質利率為年利率2.56%(2014年：年利率2.44%)。銀行借款之賬面值與其公允價值相若。

## 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	
	2015年	2014年
於年初	<b>1,627,580,493</b>	1,616,330,766
年內發行基金單位	<b>11,906,287</b>	12,749,727
回購基金單位	<b>(1,000,000)</b>	(1,500,000)
於年終	<b>1,638,486,780</b>	1,627,580,493

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
<b>2015年</b>			
2014年4月1日至2014年6月30日	<b>3.2935</b>	<b>9,737</b>	<b>2,956,370</b>
2013/14年財政年度管理人費用之調整	<b>3.2967</b>	<b>1,007</b>	<b>305,638</b>
2014年7月1日至2014年9月30日	<b>3.2724</b>	<b>9,798</b>	<b>2,994,124</b>
2014年10月1日至2014年12月31日	<b>3.4944</b>	<b>10,249</b>	<b>2,932,863</b>
2015年1月1日至2015年3月31日	<b>3.8035</b>	<b>10,335</b>	<b>2,717,292</b>
		<b>41,126</b>	<b>11,906,287</b>
<b>2014年</b>			
2013年4月1日至2013年6月30日	3.1849	9,050	2,841,331
2012/13年財政年度管理人費用之調整	3.0185	1,252	414,783
2013年7月1日至2013年9月30日	3.1346	9,125	2,911,165
2013年10月1日至2013年12月31日	2.9816	9,403	3,153,825
2014年1月1日至2014年3月31日	2.7807	9,534	3,428,623
		38,364	12,749,727

## 20 已發行基金單位 (續)

根據基金單位持有人授予管理人之一般授權，截至2015年6月30日止年度，本集團在聯交所回購合共1,000,000個基金單位(2014年：1,500,000個基金單位)，總代價為3,397,000元(2014年：4,585,000元)。回購之詳情載列如下：

	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	
<b>2015年</b>				
回購之月份				
2014年11月	<b>1,000,000</b>	<b>3.46</b>	<b>3.36</b>	<b>3,397</b>
回購費用總額				<b>14</b>
				<b>3,411</b>
<b>2014年</b>				
回購之月份				
2013年11月	1,500,000	3.08	3.03	4,585
回購費用總額				20
				4,605

所有回購之基金單位已於年內註銷。

## 21 金融工具之財務風險管理及公允價值

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

### (a) 信貸風險

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

就因租戶而面臨之信貸風險而言，信貸風險透過與大量對手方進行交易及對準租戶進行信用審查減至最低。本集團亦設有政策以確保租戶於租賃前必須繳交租金按金。本集團亦設有其他監察程序以確保採取跟進行動追討逾期債務。此外，本集團定期審閱各項貿易應收款項之可收回金額以確保就不可收回金額計提足夠減值虧損撥備。

## 綜合財務報表附註(續)

(以港幣列示)

### 21 金融工具之財務風險管理及公允價值(續)

#### (a) 信貸風險(續)

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會預先收取，而租戶並無獲給予特定賒賬期。本集團持有足夠之租戶按金以承擔潛在信貸風險。

衍生工具之對手方及現金交易僅限於信貸良好之財務機構。

#### (b) 流動資金風險

本集團維持充足現金儲備以及獲信譽評級良好之財務機構承諾提供備用信貸，以應付其短期及長期之流動資金需求。

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

下表列示本集團於報告期間結束時未經貼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：

	2015年					賬面值 千元
	未經貼現及受合約規管之現金流量					
	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	
銀行借款	72,686	62,514	4,015,506	–	4,150,706	3,894,068
衍生金融工具(淨付款)	38,241	12,568	13,024	–	63,833	26,413
租戶按金	61,206	77,427	44,342	4,000	186,975	186,975
應付賬款及應計費用	33,716	–	–	–	33,716	33,716
應以現金支付之管理人費用	12,488	–	–	–	12,488	12,488
應付關連公司款項	158,120	–	–	–	158,120	158,120
	<b>376,457</b>	<b>152,509</b>	<b>4,072,872</b>	<b>4,000</b>	<b>4,605,838</b>	<b>4,311,780</b>

## 21 金融工具之財務風險管理及公允價值(續)

### (b) 流動資金風險(續)

	2014年					
	未經貼現及受合約規管之現金流量					
	1年內或 按要求 千元	超過1年 但2年內 千元	超過2年 但5年內 千元	5年以上 千元	總額 千元	賬面值 千元
銀行借款	61,446	61,614	3,057,062	1,019,187	4,199,309	3,872,268
衍生金融工具(淨付款)	34,396	34,420	16,026	—	84,842	28,971
租戶按金	72,547	59,920	46,171	—	178,638	178,638
應付賬款及應計費用	36,287	—	—	—	36,287	36,287
應以現金支付之管理人費用	10,744	—	—	—	10,744	10,744
應付關連公司款項	158,008	—	—	—	158,008	158,008
	373,428	155,954	3,119,259	1,019,187	4,667,828	4,284,916

### (c) 利率風險

本集團之利率風險基本上源自長期借款。按浮動利率籌集之借款讓本集團面臨現金流量利率風險。本集團透過浮息至定息互換掉期管理現金流量利率風險。該利率掉期之經濟效應為將浮息借款轉換成定息借款。根據利率掉期，本集團與另一方同意於一特定時段內轉換以協定名義本金額計算得出之固定合約利率與浮動利息金額之差異。有關利率掉期之詳情載於附註13。

#### 敏感度分析

於2015年6月30日，倘若利率上升100個基點(2014年：100個基點)而其他所有可變因素維持不變，基金單位持有人應佔資產淨值將增加約60.6百萬元(2014年：70.4百萬元)，此乃因上述現金流量對沖之公允價值增加所致。另一方面，倘若利率下降10個基點(2014年：10個基點)而其他所有可變因素維持不變，基金單位持有人應佔資產淨值將減少約6.1百萬元(2014年：7.2百萬元)，此乃因現金流量對沖之公允價值下降所致。

## 綜合財務報表附註(續)

(以港幣列示)

### 21 金融工具之財務風險管理及公允價值(續)

#### (c) 利率風險(續)

##### 敏感度分析(續)

於2015年6月30日，倘若利率上升100個基點(2014年：100個基點)而其他所有可變因素維持不變，本集團之除稅後及未計與基金單位持有人交易之溢利及基金單位持有人應佔資產淨值將減少約7.3百萬元(2014年：11.1百萬元)，此乃因浮動利率借款之利息支出增加所致。另一方面，倘若利率下降10個基點(2014年：10個基點)而其他所有可變因素維持不變，本集團之除稅後及未計與基金單位持有人交易之溢利及基金單位持有人應佔資產淨值將增加約0.7百萬元(2014年：1.1百萬元)，此乃因浮動利率借款之利息支出減少所致。

上述敏感度分析乃假設利率變動已於報告期間結束時發生及已應用於重新計量本集團於報告期間結束時所持有並使本集團須承受利率風險之金融工具。利率增加100個基點或減少10個基點代表管理人對利率於期內直至下一報告期間結束時合理可能變動之估計。

#### (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

香港財務報告準則第13號「公允價值計量」要求金融工具的公允價值(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

於2014年及2015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(見附註13)，其被歸類為上述公允價值等級之第2級。

截至2014年及2015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

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

##### (ii) 非以公允價值列賬之金融資產及負債

本集團按成本或攤銷成本列賬之金融工具之賬面值與其於2014年及2015年6月30日之公允價值並無重大差異。



## 21 金融工具之財務風險管理及公允價值(續)

### (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。利率掉期之公允價值按估計未來現金流量之現值計算。

## 22 資本管理

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

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

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

根據房地產基金守則第7.9條及信託契約第20.4條，陽光房地產基金之總借款不得超過計劃總資產值之45%。倘超出有關限額，須知會基金單位持有人及證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)有關違反情況、導致違反之原因及擬作出之補救方法。倘出現違反情況，則不得再作借款，而管理人須竭盡所能減低超出之借款額。此外，須定期向基金單位持有人及證監會匯報補救工作之進展。於2015年6月30日，陽光房地產基金之總借款佔其總資產值22.0% (2014年：24.3%)。

## 23 資本承擔

於2015年6月30日尚未於綜合財務報表內計提之資本承擔如下：

	2015年 千元	2014年 千元
已訂約	27,626	28,338
經批准但尚未訂約	12,283	12,560
	<b>39,909</b>	40,898

## 24 或然負債

於報告期間結束時，本集團已向一間商業銀行提供擔保，以使其向電力公司發出總額為4,685,000元(2014年：4,685,000元)之銀行擔保以代替按金。

## 綜合財務報表附註(續)

(以港幣列示)

### 25 重大租賃安排

根據不可撤銷經營租賃，本集團之未來最低租賃款項總額之應收情況如下：

	2015年 千元	2014年 千元
一年內	644,233	605,797
一年以上但五年以內	476,130	499,143
五年以上	34,346	—
	<b>1,154,709</b>	<b>1,104,940</b>

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/相關人士關係之性質

關連/相關人士	與本集團之關係
SKFE及其集團屬下其他成員公司 (統稱為「SKFE集團」)	陽光房地產基金之重大基金單位 持有人及其有聯繫者
恒基地產及其集團屬下其他成員公司 (統稱為「恒基地產集團」)	SKFE集團、管理人及 物業管理人之關連人士
恒基兆業	SKFE集團之關連人士及 恒基地產集團之控股公司
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(「受託人」)	陽光房地產基金之受託人
香港上海滙豐銀行有限公司及 其集團屬下其他成員公司(統稱為「滙豐集團」)	受託人之關連人士
恒基陽光資產管理有限公司(「管理人」)	陽光房地產基金之管理人及 恒基地產集團之成員公司
恒基陽光物業管理有限公司(「物業管理人」)	陽光房地產基金之物業管理人及 恒基地產集團之成員公司
仲量聯行及其集團屬下其他成員公司 (統稱為「仲量聯行集團」)	陽光房地產基金之總估值師

## 26 關連人士交易及重大相關人士交易 (續)

### (b) 與關連/相關人士之交易

	2015年 千元	2014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	<b>9,289</b>	9,098
– 滙豐集團	<b>18,135</b>	14,738
已付/應付下列人士之物業管理開支(附註(ii))：		
– 恒基地產集團	<b>(17,517)</b>	(16,911)
已付/應付下列人士之設施租賃費用(附註(i))：		
– 恒基地產集團	<b>(163)</b>	(70)
管理人費用(附註(ii))	<b>(85,739)</b>	(77,614)
物業管理人費用(附註(iii))	<b>(49,462)</b>	(46,591)
受託人酬金及費用(附註(iv))	<b>(4,350)</b>	(3,966)
已付/應付下列人士之銀行借款之利息開支、 抵押受託人費用及其他費用、顧問費用、經紀佣金及 其他銀行費用(附註(i)及(v))：		
– 滙豐集團	<b>(16,462)</b>	(22,631)
已付/應付下列人士利率掉期利息(附註(v))：		
– 滙豐集團	<b>(16,758)</b>	(14,571)
已收/應收下列人士之銀行存款利息收入(附註(i))：		
– 滙豐集團	<b>11</b>	77
已付/應付下列人士之估值費用及其他費用(附註(i))：		
– 仲量聯行集團	<b>(1,292)</b>	(617)
已收/應收下列人士之推廣收入(附註(i))：		
– 恒基地產集團	<b>1,964</b>	1,663
已付下列人士之額外代價(附註(vi))：		
– 恒基地產集團及SKFE集團	<b>(46)</b>	(174)

## 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/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之價值之0.4%(以年率計算)之基本費用及本集團之物業收入淨額(定義見信託契約)3%(以年率計算)之浮動費用之總額計算。

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有關者(定義見信託契約))。

於2014年6月24日及2014年7月9日，管理人已選擇其截至2015年6月30日財政年度期間之基本費用及浮動費用，50%以現金及50%以基金單位支付。於2015年6月16日，管理人已選擇其截至2016年6月30日財政年度維持該收取比例不變。

- (iii) 根據管理人與物業管理人於2006年11月29日訂立之物業管理協議(經修訂)(「物業管理協議」)，物業管理人有權收取物業收益總額(定義見物業管理協議)3%(以年率計算)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%，以較低者為準；及
- 就於租約或許可使用期內按租約或許可使用條款下處理之租金或許可證檢討，收取四分之一個月基本租金或許可使用費(經檢討)。

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

- (iv) 受託人有權於本集團之總資產值之首50億元，收取0.03%(以年率計算)之酬金，而在本集團總資產值之其後50億元，收取0.025%(以年率計算)之酬金，並在結餘上收取0.02%(以年率計算)之酬金，而最低費用為每月50,000元。根據信託契約，在發出一個月書面通知予基金單位持有人，惟毋須獲基金單位持有人批准的情況下，受託人酬金可最高調升至本集團總資產值之0.06%(以年率計算)。
- (v) 利息開支乃經參考附註13及19所載之利率後按未償還之借款結餘計算。
- (vi) 於2006年12月2日，本集團與賣方訂立多份買賣協議，以收購若干公司。根據該等協議，本集團在收購有關公司之股份時，同意支付額外代價，金額相當於本集團使用該等公司之稅項虧損利益以抵銷原應出現之稅項負債。

## 26 關連人士交易及重大相關人士交易 (續)

(c) 與關連/相關人士之結餘如下：

	2015年 千元	2014年 千元
應付下列人士款項淨額：		
– SKFE集團	(78,379)	(78,379)
– 恒基地產集團	(44,662)	(41,220)
– 恒基兆業	(54,999)	(54,999)
– 滙豐集團(附註)	(1,043,737)	(1,037,647)
– 仲量聯行集團	(400)	(393)
附註：		
存放於滙豐集團之銀行存款及現金	22,754	17,221
應付予滙豐集團之銀行借款及利息	(1,060,100)	(1,050,078)
其他	(6,391)	(4,790)
	(1,043,737)	(1,037,647)

## 27 重大會計估計及判斷

於應用本集團之會計政策時，主要估計之不確定性及重要之會計判斷載列如下。

### (a) 投資物業之估值

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

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

### (b) 遞延稅項資產之確認

於2015年6月30日，本集團已確認有關未使用之稅務虧損之遞延稅項資產約52,511,000元(2014年：57,098,000元)。變現遞延稅項資產主要視乎該資產是否可能用於抵銷未來應課稅溢利或應課稅暫時性差異。倘產生之未來實際應課稅溢利或應課稅暫時性差異少於預期數額，則遞延稅項資產可能會出現轉回，並會於有關轉回發生期間之損益表內確認。

## 綜合財務報表附註(續)

(以港幣列示)

### 28 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。進一步詳情於本綜合財務報表之「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16披露。

### 29 比較數字

若干比較數字已重新分類以符合本年度之呈報。

### 30 已頒佈但在截至2015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多項在截至2015年6月30日止年度尚未生效之修訂、新準則及詮釋但未於該等綜合財務報表中採納。其中包括下列可能與本集團相關之修訂及新準則。

	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2012年至2014年週期之年度改進	2016年1月1日
香港會計準則第16號及第38號之修訂「說明可接納的折舊及攤銷方法」	2016年1月1日
香港財務報告準則第15號「與客戶訂立合約之收入」	2017年1月1日
香港財務報告準則第9號「金融工具」	2018年1月1日

管理人正對該等修訂及新準則預期於首次採納期間構成之影響作出評估。除下列項目，至今所得之結論為採納該等修訂及新準則將不會對本集團之綜合財務報表構成重大影響。

### 31 主要附屬公司

陽光房地產基金之主要附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 經營地點	已發行及繳足股本	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
港文發展有限公司	香港	10,000股普通股	-	100	物業投資
盈福發展有限公司	香港	3,000,000股普通股	-	100	物業投資
加隆置業有限公司	香港	20,000股普通股	-	100	物業投資
彩和發展有限公司	香港	10,000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
旺冠發展有限公司	香港	1,000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
夏爽有限公司	香港	1,000股普通股	-	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股普通股	-	100	物業投資
利萬發展有限公司	香港	2股普通股	-	100	物業投資
倍徽置業有限公司	香港	2股普通股及2股無投票權 遞延股份	-	100	物業投資
新萬發展有限公司	香港	2股普通股	-	100	物業投資

## 綜合財務報表附註(續)

(以港幣列示)

### 31 主要附屬公司(續)

陽光房地產基金之主要附屬公司詳情如下：(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 經營地點	已發行及繳足股本	持有股份所佔百分率		主要業務
			陽光 房地產基金	附屬公司	
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
興彰有限公司	香港	10,000,000股普通股 及1,000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
傑運發展有限公司	香港	10,000股普通股	—	100	物業投資
Smartwise Services Limited	英屬處女群島/ 香港	1股	—	100	持有域名
昌明科技有限公司	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
陽光房地產基金融資 有限公司	英屬處女群島/ 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
安協發展有限公司	香港	2股普通股	—	100	物業投資
裕來地產發展有限公司	香港	1,000,000股普通股 及500股無投票權 遞延股份	—	100	物業投資



# 表現概覽

(以港幣列示，除另有列明者外)

	附註	2015年	2014年	2013年	2012年	2011年
<b>於6月30日：</b>						
資產淨值(百萬元)		<b>13,097</b>	11,495	10,532	9,022	8,262
每基金單位資產淨值		<b>7.99</b>	7.06	6.52	5.62	5.21
市場資本值(百萬元)		<b>6,472</b>	5,322	5,124	4,191	3,950
<b>截至6月30日之年內：</b>						
最高基金單位成交價		<b>4.09</b>	3.37	3.92	2.61	2.64
基金單位成交價較每基金單位 資產淨值之最高溢價	1	<b>不適用</b>	不適用	不適用	不適用	不適用
最低基金單位成交價		<b>3.05</b>	2.71	2.61	1.91	1.98
基金單位成交價較每基金單位 資產淨值之最高折讓率(%)		<b>61.8</b>	61.6	60.0	66.0	62.0
基金單位收市價		<b>3.95</b>	3.27	3.17	2.61	2.49
每基金單位分派(仙)	2	<b>22.0</b>	20.0	17.7	17.0	17.6
派發比率(%)		<b>95.9</b>	94.8	93.1	91.3	90.5
每基金單位之分派收益率(%)	3	<b>5.6</b>	6.1	5.6	6.5	7.1

附註：

1. 最高基金單位成交價低於年末每基金單位資產淨值。因此，並無錄得基金單位成交價較每基金單位資產淨值之溢價。
2. 於2011年之每基金單位分派因恒基地產及SKFE之若干附屬公司以放棄分派之安排而獲提高。詳情請參閱陽光房地產基金於2006年12月8日刊發之發售通函。
3. 每基金單位之分派收益率乃將每基金單位分派除以於該年度結束時之基金單位收市價計算。

# 基金單位持有人週年大會通告

茲通告陽光房地產投資信託基金(「陽光房地產基金」)謹訂於2015年10月29日(星期四)上午10時正假座香港九龍尖沙咀彌敦道118號The Mira Hong Kong 18樓宴會廳舉行基金單位持有人(「基金單位持有人」)週年大會，以商討下列事項：

- (1) 省覽陽光房地產基金截至2015年6月30日止年度之經審核財務報表及核數師報告；
- (2) 省覽陽光房地產基金核數師之委任以及其酬金之釐定；
- (3) 考慮及酌情通過(無論有否修訂)以下決議為普通決議案：

## 「動議：

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

(4) 每項以獨立普通決議案方式重新委任下列管理人之獨立非執行董事：

- (a) 關啟昌先生；
- (b) 馬廣榮先生；及
- (c) 謝國生博士。

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

香港，2015年9月24日

附註：

- (a) 根據信託契約，每位基金單位持有人均可委任不多於兩名代表代其出席及投票。受委代表毋須為基金單位持有人。
- (b) 代表委任表格連同簽署人之授權書或其他授權文件(如有)或其經公證人簽署證明之副本，必須於大會或續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前送達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(「基金單位過戶處」)，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可按意願親身出席大會或其任何續會，並於會上投票。若閣下於送交代表委任表格後出席大會或其任何續會(視情況而定)，則代表委任表格將視作已撤銷。
- (c) 若屬聯名基金單位持有人，則名列基金單位持有人登記冊首位之基金單位持有人之投票(不論親身或委派代表作出)方獲接納，其他聯名基金單位持有人之投票概不予接納，而就此而言，排名先後須按基金單位持有人登記冊之排名次序釐定。
- (d) 就釐定出席基金單位持有人週年大會並於會上投票的權利，陽光房地產基金將於2015年10月27日(星期二)至2015年10月29日(星期四)(包括首尾兩天)暫停辦理基金單位過戶登記手續，期間將不會登記基金單位過戶。為符合資格出席大會(或其任何續會)及於會上投票，所有基金單位證書連同填妥之過戶表格必須於2015年10月26日(星期一)下午4時30分前送達基金單位過戶處。
- (e) 大會之表決將以投票方式進行。

# 財務日誌

2014/15年財政年度

中期業績公佈	2015年2月5日
刊發中期報告	2015年2月13日
中期分派之除淨日期	2015年2月23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	2015年2月25日至2015年2月27日 (包括首尾兩天)
中期分派 每基金單位10.5港仙	2015年3月12日
全年業績公佈	2015年9月10日
刊發年報	2015年9月24日
末期分派之除淨日期	2015年9月25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	2015年9月30日至2015年10月5日 (包括首尾兩天)
末期分派 每基金單位11.5港仙	2015年10月20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	2015年10月27日至2015年10月29日 (包括首尾兩天)
基金單位持有人週年大會	2015年10月29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  
馬廣榮  
謝國生

管理人之公司秘書  
鍾小樺

## 受託人

滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司

## 核數師

畢馬威會計師事務所

## 總估值師\*

仲量聯行有限公司

## 法律顧問

胡關李羅律師行

## 主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司  
恒生銀行有限公司  
香港上海滙豐銀行有限公司  
華僑銀行(香港分行)  
三井住友銀行  
交通銀行股份有限公司香港分行

## 管理人之註冊辦事處

香港灣仔皇后大道東248號  
陽光中心30樓

## 基金單位過戶處

卓佳證券登記有限公司  
香港皇后大道東183號  
合和中心22樓

## 投資者關係

梁國豪  
電話：(852) 3669 2888  
傳真：(852) 2285 9980  
電郵：ir@HendersonSunlight.com

## 網址

[www.sunlightreit.com](http://www.sunlightreit.com)

\* 根據房地產基金守則第6.10條，仲量聯行有限公司須在連續三年為陽光房地產基金之物業進行估值後退任。受託人已委任萊坊測計師行有限公司填補仲量聯行有限公司退任之空缺，並於2015年9月1日起生效。

**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](http://www.sunlightreit.com)

