



SUNLIGHT REIT

陽光 房地產基金

Stock Code 股份代號 : 435

2015/16

Interim Report

中期報告



陽光房地產基金

陽光房地產投資信託基金(「**陽光房地產基金**」)(股份代號：435)於2006年12月21日在香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)上市，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(經六份補充契約修訂及補充)(「**信託契約**」)構成的房地產投資信託基金，為投資者提供投資於旗下多元化物業組合的機會。物業組合包括位於香港之10個寫字樓及6個零售物業，總出租面積約為1,206,827平方呎，於2015年12月31日的估值總額為港幣16,562.7百萬元。寫字樓物業分佈於核心和非核心商業區，而零售物業則座落於地區交通樞紐、新市鎮及其他人口稠密的市區地點。

展望性陳述

本中期報告載有若干屬「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。

目錄

管理層討論及分析	2
市場及業務回顧	2
財務回顧	5
展望	10
物業組合數據	12
企業管治	14
關連人士交易	18
權益披露	21
中期財務報告	24
核數師審閱報告	54
表現概覽	55
公司資料及財務日誌	56

市場及業務回顧

截至2015年12月31日止六個月(「報告期間」)，全球經濟仍在掙扎重回穩健及持續拓展的道路。然而，美國經濟則有別於此趨勢，在聯邦儲備局於去年底上調聯邦基金利率25基點的決定上可見一斑，標示著七年極度寬鬆貨幣政策的完結。儘管如此，金融市場對是次加息反應不大，此乃基於全球經濟環境仍然脆弱，加上能源價格持續下滑令通脹受壓，故此美國利率調升將明顯維持循序漸進之步伐。回望鄰近地區，中國經濟高速增長的故事閃亮不再。與此同時，由於對人民幣貶值的憂慮成為重要投資議題以及資金外流的最佳藉口，因此曾經熾熱的投資情緒亦大幅褪色。

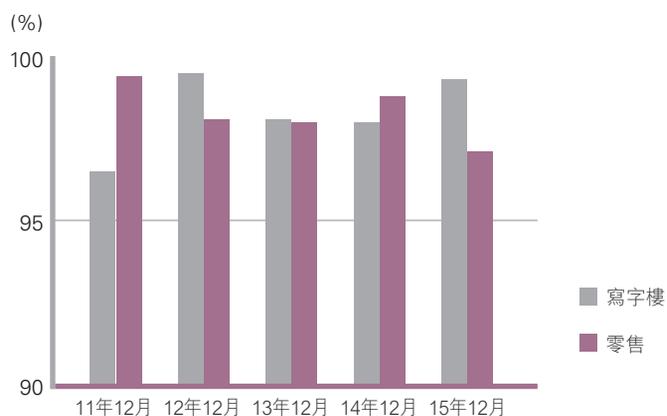
基於外圍經濟環境不明朗，於報告期間本港營商情緒無可避免地受到影響，跨國及內地企業同樣地更趨保守及注重成本效益。與此同時，內地訪港旅客顯著減少，加上旅客人均消費下降，對零售商難言有利，尤以從事奢侈品零售者為甚。

儘管經濟情況充滿挑戰，本地寫字樓租賃市場受惠於有利的供求關係仍能保持其韌力。非核心地區的租賃表現繼續獲得良好支持，顯示九龍東及遠至港島東的潛在新增寫字樓供應並未窒礙租金相宜的寫字樓地段的增長步伐及需求。根據萊坊測計師行有限公司提供的統計數據，中環、灣仔及銅鑼灣寫字樓於2015年12月31日的租用率分別為98.7%、98.1%及99.0%，相對於2015年6月30日之數據，淨有效租金則分別上升8.7%、5.8%及7.0%至每平方呎港幣135.6元、每平方呎港幣71.3元及每平方呎港幣76.7元。與此同時，作為非核心地區寫字樓市場代表的九龍東，其空置率於2015年12月31日為3.3%，淨有效租金較2015年6月30日輕微上升0.9%至每平方呎港幣34.2元。

於報告期間，整體零售銷售額按年下降5.8%。其中，珠寶首飾、鐘錶及名貴禮品的銷售額下跌15.2%，而耐用消費品的銷售增長則持平。上述疲弱的消費模式未有為陽光房地產基金零售物業帶來重大的租金壓力，因其行業組合仍以日常消費品為主。儘管如此，報告期間的續租租金增長速度顯著放緩。

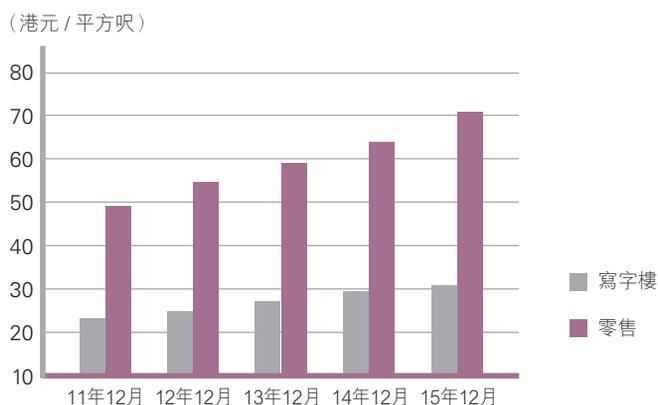
於2015年12月31日，陽光房地產基金物業組合的整體租用率為98.6%，相對2015年6月30日錄得的98.7%^{附註}。寫字樓物業組合的租用率為99.3%，較2015年6月30日錄得的98.9%輕微上升。零售物業組合的租用率由2015年6月30日的98.4%溫和下降至97.1%。

租用率^{附註}：五年走勢



反映報告期間取得穩健的13.9%續租租金增長，寫字樓物業組合的現行租金持續上升，於2015年12月31日錄得2.0%增長至每平方呎港幣30.8元^{附註}。與此同時，零售物業組合在續租租金增長取得令人鼓舞的22.0%的支持下，現行租金於2015年12月31日上升4.3%至每平方呎港幣70.1元。

現行租金^{附註}：五年走勢



附註：於2015年6月30日或以前之租戶數目、租用率及現行租金數據已作出調整，以反映出售恒港中心、裕輝商業中心物業及御皇臺物業。

市場及業務回顧

儘管增長動力明顯放緩，陽光中心於報告期間的續租租金增長維持理想的13.0%，續租率高見73.2%。與此同時，上環物業組合的租金受本地中小型企業的租賃需求所支持，繼續顯示正面增長。寶恒商業中心及文咸東街135商業中心物業於2015年12月31日的現行租金均錄得理想升幅，自2015年6月30日分別增長2.7%及2.8%至每平方呎港幣26.8元及每平方呎港幣25.3元。

零售物業方面，儘管上水中心購物商場的人流數量因內地訪港旅客減少而輕微下跌，但由於該物業主要著重於必需品消費，表現仍然理想。受惠於強勁的24.9%續租租金增長，現行租金於2015年12月31日增長2.9%至每平方呎港幣114.5元，輔以98.3%的高租用率。與此同時，持續推行的租戶重新配置計劃為新都城一期物業帶來顯著成效。隨著若干新優質租戶進駐，物業的形象更添活力及動感。於取得理想的18.7%續租租金增長的同時，現行租金上升6.0%至每平方呎港幣51.0元，而租用率則保持在穩健的98.2%。

資產增值方面，管理人強調節約能源的投資持續奏效。基於陽光中心於2014年5月安裝水冷式冷氣機組所取得的成效，管理人將冷氣機組更換計劃擴展至上水中心購物商場，並於2015年第二季更換其所有風冷式冷氣機組。因此，相較去年同期，於報告期間該物業的總耗電量(以千瓦時計算)錄得約30%之下調。

於報告期間，陽光房地產基金的寫字樓及零售物業分別佔物業收入淨額的48.0%及52.0%，而零售物業組合展現較快的7.5%增長，相比寫字樓物業組合的6.1%。於2015年12月31日，整體物業組合共有860位租戶(2015年6月30日：868位*)；十大租戶佔總租金收入約22.3%(2015年6月30日：21.7%)，租用的面積約佔可出租總面積20.0%(2015年6月30日：17.5%)。租戶名單上並無任何單一租戶於2015年12月31日佔總租金收入超過4.3%(2015年6月30日：4.2%)。

* 請參閱第3頁之附註。

財務回顧

財務摘要

(以港幣百萬元列示，除另有列明外)

	截至2015年 12月31日止 六個月	截至2014年 12月31日止 六個月	變動 (%)
收益	385.2	370.8	3.9
物業營運開支	80.0	85.2	(6.1)
物業收入淨額	305.2	285.6	6.8
成本對收入比率(%)	20.8	23.0	不適用
除稅後溢利	587.2	854.7	(31.3)
可分派收入	206.4	179.2	15.2
每基金單位分派 ^{附註} (港仙)	12.0	10.5	14.3
派發比率(%)	95.2	95.7	不適用

	於2015年 12月31日	於2015年 6月30日	變動 (%)
物業組合估值	16,562.7	17,035.3	(2.8)
總資產	18,146.3	17,897.7	1.4
總負債	4,634.9	4,800.6	(3.5)
資產淨值	13,511.4	13,097.1	3.2
每基金單位資產淨值(港元)	8.25	7.99	3.3
資產負債比率(%)	21.6	22.0	不適用

營運業績

陽光房地產基金於報告期間的收益按年增長3.9%至港幣385.2百萬元。扣除物業營運開支港幣80.0百萬元，物業收入淨額增長6.8%至港幣305.2百萬元。所錄得的增長數據乃受到在報告期間完成出售三項非核心物業(「該等出售」)，即恒港中心、裕輝商業中心物業及御皇臺物業的影響。撇除該等出售之貢獻，收益及物業收入淨額之增長分別為7.0%及10.0%。

附註：詳情請參閱第29頁「分派表」。

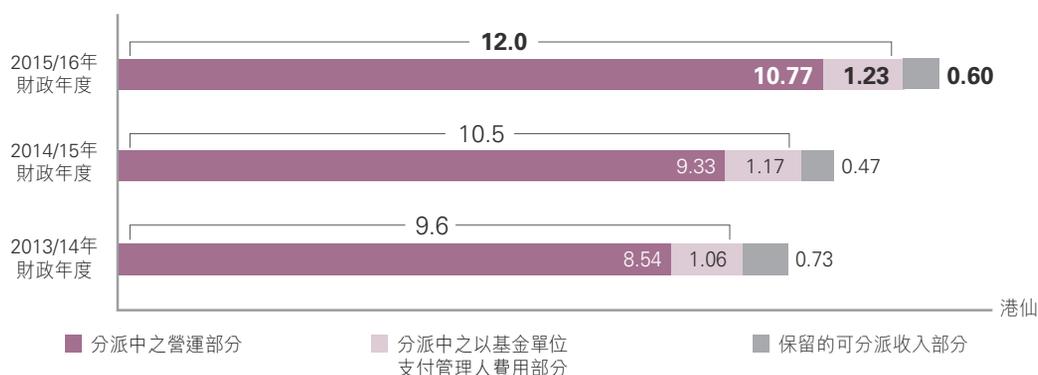
財務回顧

財務成本按年增加34.4%至港幣73.5百萬元，主要由於為若干利率掉期(「利率掉期」)平倉所產生的成本港幣22.2百萬元(「平倉成本」)而引致之儲備變動所致。相反，現金利息支出則受惠於報告期間以更優惠的利率訂立新利率掉期，因而下降7.0%。與此同時，由於並無產生及/或撤銷數額可觀的專業費用，行政開支錄得11.4%之跌幅至港幣48.8百萬元。除稅後溢利較去年同期減少31.3%至港幣587.2百萬元，主要由於投資物業公允價值增加較少所致。

分派

於報告期間，可分派收入總額為港幣206.4百萬元，較去年同期錄得的港幣179.2百萬元上升15.2%。報告之數字(除其他調整外)已包括加回平倉成本，其性質屬資本及相等於每基金單位1.36港仙。經考慮陽光房地產基金的財務狀況，尤以於該等出售後，管理人之董事會通過派發中期分派每基金單位12.0港仙或總額港幣196.5百萬元，派發比率為95.2%。此中期分派較去年同期分派10.5港仙增加14.3%，年度化分派收益率則為6.3%(按基金單位於報告期間最後交易日錄得的收市價港幣3.83元計算)，詳情請參閱以下圖表。

每基金單位中期分派概覽



分派權利及暫停辦理基金單位持有人過戶登記手續

中期分派之除淨日期及記錄日期分別為2016年3月3日(星期四)及2016年3月9日(星期三)。基金單位的過戶登記將於2016年3月7日(星期一)至2016年3月9日(星期三)(包括首尾兩天)暫停，期間將不會辦理基金單位過戶登記手續。為符合享有中期分派的資格，填妥的過戶表格連同相關基金單位證書須於2016年3月4日(星期五)下午4時30分前送抵陽光房地產基金之基金單位過戶處——卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。中期分派之款項將於2016年3月22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12月31日的估值為港幣16,562.7百萬元，較2015年6月30日錄得的估值港幣17,035.3百萬元下跌2.8%。撇除於報告期間出售之三項非核心物業，現有物業組合之估值實際上升2.3%。陽光房地產基金的資產淨值增長3.2%至港幣13,511.4百萬元(2015年6月30日：港幣13,097.1百萬元)，經計入於報告期間以新基金單位支付管理人費用及註銷回購基金單位所帶來之影響，每基金單位資產淨值增長3.3%至港幣8.25元(2015年6月30日：港幣7.99元)。

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2015年6月30日的22.0%下降至2015年12月31日的21.6%；總負債¹與總資產的比率亦下降至25.5%。由於陽光房地產基金之除息稅折舊及攤銷前盈利²按年增長12.0%至港幣260.4百萬元，而現金利息支出隨著利率掉期狀況變動而減少，報告期間之利息償付比率³得以自去年同期所錄得的4.77倍進一步改善至5.76倍。至於或然負債方面，陽光房地產基金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12月31日之金額為港幣4.6百萬元。

附註：

1. 總負債包括總借貸、租戶按金及其他負債。
2. 除息稅折舊及攤銷前盈利為未計及投資物業公允價值的改變、利息支出、稅項、折舊及攤銷前的盈利淨額。不包括出售投資物業及附屬公司之淨收益。
3. 利息償付比率以除息稅折舊及攤銷前盈利除以總借貸之現金利息支出計算。

財務回顧

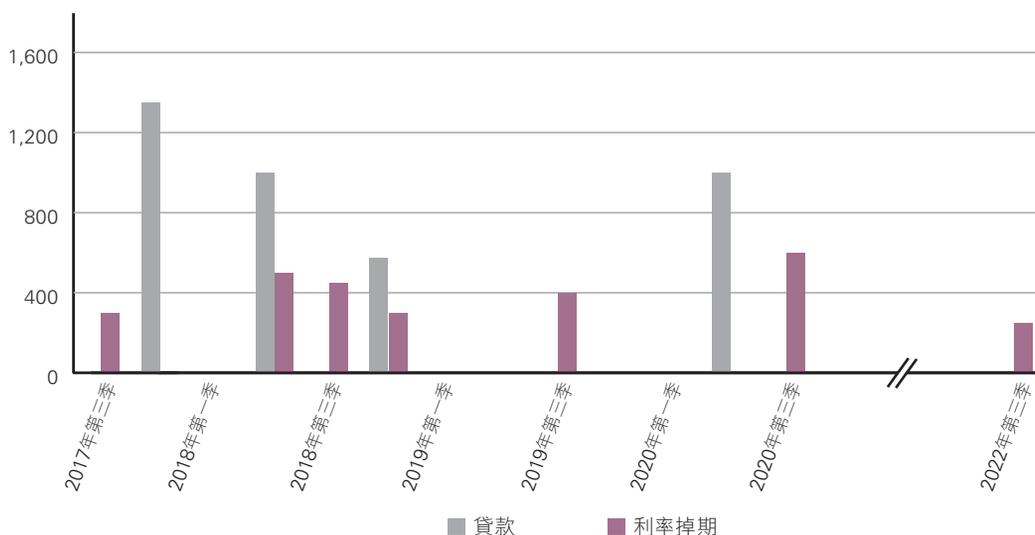
資本管理

於2015年12月31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300.0百萬元之無抵押循環信貸安排則尚未使用。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2.8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12月31日估值為港幣14,165.4百萬元)、其相關之轉讓租約所得款項及作浮動抵押銀行結餘。

於報告期間，管理人把握有利的息率環境，重組陽光房地產基金的利率掉期組合。於2015年7月，管理人為名義金額合共港幣1,500.0百萬元之利率掉期提早平倉，該等利率掉期全部於2016年6月到期，加權平均年利率為2.10%。其後，名義金額合共港幣1,250.0百萬元及加權平均年利率為1.59%之一系列新利率掉期已訂立，年期為4至7年。因此，於2015年12月31日，陽光房地產基金借貸中約71.3%(或港幣2,800.0百萬元)已對沖為固定利率，加權平均年利率為1.37%(未計貸款之息差)及加權平均年期為3.5年。以下圖表提供定期貸款及利率掉期之到期狀況。

貸款及利率掉期之到期狀況

港幣百萬元



隨著房地產投資信託基金守則(「**房地產基金守則**」)之修訂及於2015年年初對信託契約作出的相應修改，現時管理人容許以銀行定期存款及相關投資¹之形式存放資金，而資金存放的到期日須配合預期資金所需。於該等出售完成後，現金及銀行結餘顯著上升，管理人已撥出部分銷售物業所得款項於具投資級別的債券，以提升現金盈餘的回報。於2015年12月31日，陽光房地產基金持有現金及銀行結餘總額為港幣1,159.3百萬元，以及賬面值合共港幣62.2百萬元之相關投資組合²。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。

附註：

1. 具房地產基金守則第7.2B條之定義所賦予之涵義。
2. 詳情請參閱第17頁「企業管治」項下之相關投資。

展望

股票及商品價格於2016年初之突然急劇調整，清楚顯示對全球經濟前景的情緒日趨暗淡，尤以中國的經濟狀況為甚。此憂慮情緒升溫將可能擴大負面財富效應，並進一步縮減商品及服務的內外需求。因此，貨幣寬鬆政策有望維持一段較長時間。

儘管經濟環境日漸困難，陽光房地產基金交出一份反映管理人可取得理想增長的能力之中期業績。縱使續租租金增長顯著放緩以及市場氣氛脆弱，撇除不可預見的情況，管理人對陽光房地產基金之物業組合於本財政年度餘下時間的租金表現維持審慎樂觀。

在寫字樓租賃方面，直至2018年缺乏重大新增甲級寫字樓供應(尤其於香港島)，加上寫字樓搬遷成本居高不下，將一併為非核心地區寫字樓物業的續租率及市場租金提供良好支持。在零售方面，儘管於中短期內消費者開支放緩的情況將會持續，管理人期望陽光房地產基金零售組合著重專注於必需品及日常消費品的行業因而具備的防守特質，能為當前市場發展所產生之不利影響提供緩衝。

在成本方面，管理人於過往數年承受經營成本上漲之壓力已稍有舒緩，因而減輕邊際經營利潤之壓力。然而，管理人將保持警惕，並繼續探索機會以保持經營成本得以受控。鑒於長期的問題如調整最低工資以及不可能預計的維修及保養開支，持續關注提升物業管理效益仍為管理人於日常營運中的首要任務。

於資產增值方面，預期上水中心購物商場將於2016年4月展開一項涵蓋其總出租面積約20%的重新配置工程。該活化項目旨在引入更多樣化之高質素行業及品牌，以改善租金回報，創造更多元化的行業組合，並提升購物商場的整體氣氛。該項目的成本估計約為港幣25百萬元，受影響區域將有最長達九個月的租金損失，每月約港幣1.3百萬元。根據目前的預測，管理人有信心該項目所帶來的裨益應遠高於其成本。儘管零售租賃情緒減弱，潛在租戶至今反應熱烈，並已取得若干預租承諾。撇除不可預見的情況，管理人期望翻新區域可於2016年10月重開。另外，管理人已投資約港幣9百萬元於陽光中心安裝第二部水冷式冷氣機組。該項目預定於2016年第二季完成，並預期可進一步增強該旗艦物業冷氣系統的可靠性及成本效益。

在更新之利率掉期狀況下，陽光房地產基金大部分借貸已鎖定為固定息率，於2017年9月至2022年9月間到期。然而，倘若近期香港銀行同業拆息上升的情況持續，將無可避免地增加浮動利率部分的現金利息支出。可喜的是企業貸款環境仍然理想，見證於近期貸款息差進一步收窄，應可為管理人提供改進及強化陽光房地產基金資本結構的機會，尤其有鑒於潛在收購及於2017年的再融資需求。

於報告期間，管理人已成功完成該等出售，從而增強陽光房地產基金尋求多項增值策略的能力，以維護基金單位持有人的長期裨益。更重要的是，該安排旨在釋放非核心資產之價值及為擴展作好準備，就此，管理人將不斷努力物色與陽光房地產基金現有物業組合互相配合，且能擴大其規模的收購機遇。事實上，當前經濟動盪或許是陽光房地產基金以審慎態度及可衡量的方式拓展其版圖之良好機會。與此同時，管理人將撥出部分現金盈餘作基金單位回購及定息工具投資，此雙軌策略可確保該等出售所引致的部分租金損失可於落實任何增值收購事項前得以彌補。

物業組合數據

物業	物業概況						租約數目	
	位置	落成年度	車位數目	可出租面積 ¹ (平方呎)				
				寫字樓	零售	總數	於2015年 12月31日	於2015年 6月30日
寫字樓								
甲級								
陽光中心	灣仔	1998	46	369,891	6,490	376,381	74	74
乙級								
寶恒商業中心	上環	1998	0	108,506	9,403	117,909	106	104
富時中心	旺角	1996	0	41,004	10,763	51,767	62	61
雲山大廈物業	中環	1999	0	37,937	2,177	40,114	24	24
文咸東街135商業中心物業	上環	2000	0	60,844	3,071	63,915	75	74
永樂街235商業中心	上環	2000	0	47,481	4,804	52,285	70	72
渣華道108號商業中心	北角	1998	0	35,694	2,229	37,923	36	38
安隆商業大廈物業 ⁵	灣仔	1984	0	25,498	1,708	27,206	39	37
新輝商業中心物業	旺角	1998	0	23,817	2,334	26,151	46	46
偉程商業大廈物業	油麻地	1997	0	14,239	2,082	16,321	34	34
小計/平均			46	764,911	45,061	809,972	566	564
零售								
新市鎮								
上水中心購物商場	上水	1993	297	0	122,339	122,339	113	118
新都城一期物業	將軍澳	1996	452	0	188,889	188,889	104	106
光華廣場物業	元朗	1998	0	39,101	25,741	64,842	36	36
市區								
百利商業中心物業	尖沙咀	1982	0	0	7,934	7,934	37	38
耀星華庭物業	北角	2001	0	0	4,226	4,226	2	2
俊輝華庭物業	紅磡	2001	0	3,566	5,059	8,625	2	4
小計/平均			749	42,667	354,188	396,855	294	304
總計/平均 (不包括已出售物業)			795	807,578	399,249	1,206,827	860	868
已出售物業								
總計								

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呎平均租金計算。
3. 續租租金增長按相關期間續租約之有效租金變動計算。
4. 估值由萊坊測計師行有限公司編製。
5. 陽光房地產基金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。於2015年8月3日以前及之後之營運數據及物業財務資料分別按25,564平方呎及27,206平方呎之可出租總面積計算。
6. 該等數據已作出調整，以反映分別於2015年7月及8月完成該等出售。

營運數據						物業財務資料				
租用率 (%)		現行租金 ² (港幣/平方呎)		續租租金增長 ³ (%)		物業收入淨額 (港幣千元)		資本化比率 於2015年 12月31日 (%)		評估值 於2015年 12月31日 ⁴ (港幣千元)
於2015年 12月31日	於2015年 6月30日	於2015年 12月31日	於2015年 6月30日	截至2015年 12月31日止 六個月	截至2015年 6月30日止 六個月	截至2015年 12月31日止 六個月	截至2014年 12月31日止 六個月	寫字樓	零售	
99.7	99.6	34.6	34.1	13.0	16.3	81,497	72,382	3.85	3.75	4,420,000
99.7	98.1	26.8	26.1	20.1	14.8	17,267	15,887	3.65	4.00	1,058,000
98.9	98.2	41.2	40.1	13.2	19.5	12,044	10,897	3.95	3.60	673,000
100.0	100.0	40.1	39.3	5.8	7.8	8,679	8,366	3.65	3.80	559,400
100.0	95.2	25.3	24.6	15.5	16.7	8,339	7,630	3.65	4.00	536,000
97.9	98.9	19.3	18.4	18.8	20.6	5,339	4,771	3.65	4.00	332,000
94.2	98.1	22.5	22.0	11.5	11.4	4,434	3,909	3.95	4.20	269,000
100.0	100.0	28.6	28.6	9.5	11.4	4,073	3,635	3.85	3.90	262,000
98.5	100.0	21.9	21.6	10.5	12.7	2,911	2,801	4.00	4.25	178,000
100.0	100.0	12.5	11.8	20.3	17.5	956	817	3.75	4.10	66,600
99.3	98.9⁶	30.8	30.2⁶	13.9	15.2⁶	145,539	131,095			8,354,000
98.3	99.8	114.5	111.3	24.9	22.1	81,228	71,895	不適用	4.40	4,082,000
98.2	98.8	51.0	48.1	18.7	16.3	56,447	53,263	不適用	4.50	2,909,000
99.3	99.3	48.8	46.0	27.0	19.7	16,445	15,390	3.85	3.80	994,000
98.2	100.0	51.8	52.1	(1.9)	(3.9)	2,175	2,202	不適用	4.30	124,500
100.0	100.0	47.6	47.6	不適用	不適用	1,165	1,164	不適用	4.00	60,900
38.0	58.7	13.1	13.5	不適用	不適用	209	630	不適用	4.35	38,300
97.1	98.4⁶	70.1	67.2⁶	22.0	17.7⁶	157,669	144,544			8,208,700
98.6	98.7	43.6	42.4	18.5	16.6	303,208	275,639			16,562,700
						1,957	9,969			
						305,165	285,608			

企業管治

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

於報告期間，管理人已遵守合規手冊之規定。

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。管理人目前有五位根據證券及期貨條例第125條及房地產基金守則第5.4條之規定而獲批准之負責人員。

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。

管理人之董事會及董事資料之變更

於2015年12月31日，董事會有合共六名董事，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。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責均衡。董事會轄下各個委員會以清晰的職權範圍成立，協助董事會監督管理人之特定事宜或職務。

管理人於2015年12月29日宣佈委任郭淳浩先生為新增獨立非執行董事及管理人之審核委員會和投資委員會成員，於2016年1月4日生效；因此，董事會現時有合共七名董事。

於刊發本中期報告前，管理人獲馬廣榮先生通知，彼已於2016年1月20日退任香港心臟基金會有限公司及心臟健康促進會有限公司(皆為根據《稅務條例》第88條獲豁免繳稅之慈善機構)之義務秘書。

除上文所披露者外，自陽光房地產基金之2014/15年報刊發後，管理人概無獲悉任何董事資料變更。

遵守買賣守則之確認

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規定經修改後採納於買賣守則，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。管理人已向所有董事及管理人作出特定查詢，而彼等均確認其於報告期間已不時遵守買賣守則所規定之標準。

中期報告之審閱

本中期報告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。中期財務報告亦已由陽光房地產基金之核數師一畢馬威會計師事務所(執業會計師)，根據香港會計師公會頒佈之香港審閱工作準則第2410號「獨立核數師對中期財務信息的審閱」進行審閱。

與恒基地產、SKFE及其他公司之利益衝突及業務競爭

管理人及恒基陽光物業管理有限公司(「物業管理人」)皆為恒基兆業地產有限公司(「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)為恒基兆業發展有限公司(「恒基發展」)(恒基地產旗下一間上市附屬公司)之獨立非執行董事。Shau Kee Financial Enterprises Limited (「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，已收取及可能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。

企業管治

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。同時，恒基發展從事百貨公司之營運，包括將百貨公司部分店舖位置授權予特許經營商，以設立各自之特許專櫃作銷售其產品。無法保證陽光房地產基金、管理人、物業管理人、SKFE、恒基地產及彼等之聯屬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管理人與物業管理人於2006年11月29日訂立之物業管理協議(已按修訂之條款及條件經三份補充協議續期)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，已採取及實行各種不同的措施以處理此等問題。

公眾持有基金單位數量

於2015年12月31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。

已發行之新基金單位

除發行予管理人合共5,879,147個新基金單位作為支付部分管理人費用外，於報告期間概無發行任何其他新基金單位。

回購、出售或贖回基金單位

管理人根據由基金單位持有人於2014年11月3日舉行之基金單位持有人週年大會授出之一般授權，於報告期間，代表陽光房地產基金在聯交所回購合共6,663,000個基金單位，總代價合共約為港幣25.7百萬元(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報告期間結束前全數註銷。

除上文所披露者外，於報告期間，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。

相關投資

於2015年12月31日，陽光房地產基金之相關投資的全面投資組合載列如下：

金融工具及 發行機構	類別	主要上市	貨幣	總成本 (港幣千元)	按市價計值 (港幣千元)	佔資產總值 之百分率 ^{附註} (%)	信貸評級
BNKEA 6 1/8 07/16/20 東亞銀行有限公司	債券	新加坡交易所	美元	21,623	21,360	0.1190	標準普爾A- 穆迪Baa3
ICBCAS 5 1/8 11/30/20 中國工商銀行(亞洲) 有限公司	債券	新加坡交易所	美元	20,911	20,828	0.1160	穆迪Baa2
CHITRA 3 7/8 11/03/19 King Power Capital Ltd.	債券	香港交易所	美元	19,841	19,729	0.1099	標準普爾BBB 穆迪Baa3
總計				62,375	61,917	0.3449	

附註：資產總值之計算乃參考最近期刊發截至2015年12月31日止六個月之賬目，並就已宣派之中期分派作出調整。

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)於報告期間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報告期間獲取收入或支付開支之所有關連人士交易資料(除於第19頁「與受託人關連人士之關連人士交易」所披露者外)：

(a) 收入

關連人士名稱	與陽光房地產基金之關係 ^{附註}	關連人士交易之性質	報告期間之收入 (港幣千元)	於2015年 12月31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	3,006	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	2,048	955
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	1,077	—
佳力酒店管理有限公司	管理人之有聯繫公司	租賃	228	111
總計			6,359	2,452

(b) 開支

關連人士名稱	與陽光房地產基金之關係 ^{附註}	關連人士交易之性質	報告期間之開支 (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	277
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	4,451
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	24,197
宏力保安服務有限公司	管理人之有聯繫公司	保安服務	1,273
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	1,001
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	1,120
Contender Limited	管理人之有聯繫公司	設施租賃	87
總計			32,406

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

以下表格載述於報告期間，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¹(統稱為「受託人關連人士」)進行的所有關連人士交易之資料：

關連人士名稱	與陽光房地產基金之關係 ²	關連人士交易之性質	報告期間之收入/支出 (港幣千元)	於2015年12月31日已收之租賃按金及其他按金 (港幣千元)
租賃交易：				
香港上海滙豐銀行有限公司	受託人關連人士	租賃 ³	4,531	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 ⁴	100	86
恒生銀行有限公司	受託人關連人士	租賃 ⁵	5,376	2,639
一般銀行及金融服務⁶：				
香港上海滙豐銀行有限公司	受託人關連人士	已收/應收銀行存款利息收入	8	—
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平倉成本及其他銀行手續費	21,156	—
滙豐金融證券(亞洲)有限公司	受託人關連人士	經紀佣金	16	—
恒生銀行有限公司	受託人關連人士	已收/應收銀行存款利息收入	96	—
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	1,939	—

一項名義金額為港幣500百萬元之利率掉期已於2015年7月27日平倉，代價為港幣7.5百萬元(已包括於上表內)，並已支付予香港上海滙豐銀行有限公司。兩項名義金額分別為港幣200百萬元及港幣300百萬元之利率掉期已於2015年7月29日及2015年7月31日與香港上海滙豐銀行有限公司訂立。

於報告期間，香港上海滙豐銀行有限公司作為經紀，投資於若干定息工具，該等投資之總成本約為港幣62.4百萬元。詳情請參閱第17頁「企業管治」項下之相關投資。

請參閱第20頁之附註。

關連人士交易

附註：

1. 滙豐集團指香港上海滙豐銀行有限公司及其附屬公司，及除非本報告內另有指明外，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)。
2. 具房地產基金守則所賦予之涵義。
3. 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年之租約。
4. 有關上水中心購物商場(i)一層舖位外牆廣告牌1-7號，(ii)一層舖位外牆廣告牌82-93號(至2015年12月29日止)及66-81號(由2015年12月30日起)以及(iii)二層廣告燈箱F2號之許可使用。
5. 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年之租約。
6. 一般而言，「一般銀行及金融服務」包括銀行存款及從而賺取之利息、貸款融資及利率掉期(包括就此支付之利息及費用)以及其他銀行或金融服務。

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被視為關連人士交易，但該等服務(價值不超過港幣1百萬元的服務交易除外)的詳情，例如服務條款及報酬，須在相關之半年度報告或年報內加以披露。

於報告期間，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42.3百萬元及港幣2.2百萬元。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)載於中期財務報告附註23(b)(i)、(ii)及(iv)。於報告期間支付予總估值師之費用不超過港幣1百萬元。

權益披露

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

管理人及管理人之董事或其最高行政人員所持權益

於2015年12月31日及2015年6月30日，按管理人根據信託契約附表C須存置之登記冊(「登記冊」)所記錄，管理人及管理人之董事或其最高行政人員於基金單位所持之權益及淡倉如下：

姓名	於2015年12月31日		於2015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 ¹	擁有權益之基金 單位數目(好倉)	所持基金單位 權益百分率 ²	
管理人 ³	95,105,297	5.807	89,226,150	5.446	0.361
歐肇基 ⁴	1,530,000	0.093	1,530,000	0.093	-
吳兆基 ⁵	600,000	0.037	600,000	0.037	-

附註：

1. 所列百分率乃按於2015年12月31日已發行之1,637,702,927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2015年6月30日已發行之1,638,486,780個基金單位總數作比較。
3. 於報告期間，在發行予管理人總數合共5,879,147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12月31日，管理人實益擁有95,105,297個基金單位(2015年6月30日：89,226,150個基金單位)。
4. 歐肇基先生為管理人之主席及非執行董事，於2015年12月31日，根據證券及期貨條例第XV部於1,530,000個基金單位(2015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行政總裁及執行董事，於2015年12月31日，實益擁有600,000個基金單位(2015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，管理人及管理人之董事或其最高行政人員於2015年12月31日及2015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12月31日及2015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12月31日		於2015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 ¹	擁有權益之基金 單位數目(好倉)	所持基金單位 權益百分率 ²	
李兆基 ³	607,211,175	37.08	607,211,175	37.06	0.02
Lee Financial (Cayman) Limited ³	374,072,708	22.84	374,072,708	22.83	0.01
Leesons (Cayman) Limited ³	374,072,708	22.84	374,072,708	22.83	0.01
Leeworld (Cayman) Limited ³	374,072,708	22.84	374,072,708	22.83	0.01
SKFE ³	374,072,708	22.84	374,072,708	22.83	0.01
Uplite Limited ³	224,443,625	13.70	224,443,625	13.70	-
Wintrade Limited ³	149,629,083	9.14	149,629,083	9.13	0.01
恒基兆業有限公司 ³	233,138,467	14.24	233,138,467	14.23	0.01
恒基地產 ³	233,138,467	14.24	233,138,467	14.23	0.01
Hopkins (Cayman) Limited ³	233,138,467	14.24	233,138,467	14.23	0.01
Riddick (Cayman) Limited ³	233,138,467	14.24	233,138,467	14.23	0.01
Rimmer (Cayman) Limited ³	233,138,467	14.24	233,138,467	14.23	0.01
Silchester International Investors LLP ⁴	257,791,150	15.74	257,791,150	15.73	0.01
Silchester International Investors International Value Equity Trust ⁴	113,294,922	6.92	113,294,922	6.91	0.01

附註：

1. 所列百分率乃按於2015年12月31日已發行之1,637,702,927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2015年6月30日已發行之1,638,486,780個基金單位總數作比較。
3. 於2015年12月31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12月31日，76,533,345個基金單位由Cobase Limited擁有、67,378,972個基金單位由Richful Resources Limited擁有及95,105,297個基金單位由管理人擁有。Cobase Limited及Richful Resources Limited均為Brightland Enterprises Limited之全資附屬公司，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(按登記冊所應用)，恒基兆業、恒基地產、Hopkins、Riddick及Rimmer被當作於2015年12月31日各自於合共239,017,614個基金單位中擁有權益。由於根據申報規定自上一次有關恒基兆業、恒基地產、Hopkins、Riddick及Rimmer各自於基金單位中之權益申報後毋須作出進一步披露，故於2015年12月31日，於登記冊所記錄，彼等於233,138,467個基金單位中擁有權益。

於2015年12月31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613,090,322個基金單位中擁有權益。由於根據申報規定自上一次有關李兆基博士於基金單位中之權益申報後毋須作出進一步披露，故於2015年12月31日，於登記冊所記錄，彼於607,211,175個基金單位中擁有權益。

於2015年12月31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。

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12月31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12月31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15.32%)；及(ii) Silchester Trust實益擁有的基金單位數目減少至109,996,922個基金單位(佔已發行基金單位總數約6.72%)，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12月31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 ¹
Chan Wing Cheng ²	130,000	0.0079
李鏡禹 ³	50,000	0.0031
李王佩玲 ⁴	2,307	0.0001
盧玉芳 ⁵	100,000	0.0061
與受託人有關連之人士 ⁶	18,338,252	1.1198

附註：

1. 所列百分率乃按於2015年12月31日已發行之1,637,702,927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2015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2015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2015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之高級行政人員，故為關連人士。盧女士於2015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12月31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18,288,252個及50,000個基金單位。於2015年6月30日，該等人士分別實益擁有24,860,252個及50,000個基金單位。

綜合損益表

截至2015年12月31日止六個月 — 未經審核
(以港幣列示)

		截至12月31日止六個月	
		2015年 千元	2014年 千元
收益	5	385,185	370,845
物業營運開支	6	(80,020)	(85,237)
物業收入淨額		305,165	285,608
其他收入		4,121	2,006
行政開支		(48,800)	(55,057)
出售投資物業及附屬公司之淨收益	7	91,154	–
投資物業公允價值之增加淨值		343,943	708,420
經營溢利		695,583	940,977
計息負債之財務成本	8(a)	(73,481)	(54,683)
除稅前及未計與基金單位持有人交易之溢利	8	622,102	886,294
所得稅	9	(34,868)	(31,631)
除稅後及未計與基金單位持有人交易之溢利		587,234	854,663

第32頁至第53頁之附註屬本中期財務報告之部分。

綜合損益及其他全面收入表

截至2015年12月31日止六個月 — 未經審核

(以港幣列示)

	截至12月31日止六個月	
	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	587,234	854,663
期內其他全面收入		
已重新分類 / 其後可重新分類至損益之項目：		
— 於期內已確認現金流量對沖公允價值之變動	(4,219)	9,111
— 就計息負債之財務成本轉撥至損益款項之重新分類調整	22,197	—
	17,978	9,111
期內全面收入總額	605,212	863,774

第32頁至第53頁之附註屬本中期財務報告之部分。

綜合財務狀況表

於2015年12月31日

(以港幣列示)

		2015年 12月31日 (未經審核) 千元	2015年 6月30日 (經審核) 千元
	附註		
非流動資產			
固定資產			
— 投資物業	11	16,562,700	16,192,800
— 其他固定資產		71	87
		16,562,771	16,192,887
衍生金融工具	13	11,330	8,841
預付款項		1,267	—
償付權利	12	179,507	197,145
其他財務資產	15	62,225	—
		16,817,100	16,398,873
流動資產			
貿易及其他應收款項	14	24,893	27,356
現金及銀行結餘	16	1,159,263	464,334
可退回稅項		145,031	157,569
		1,329,187	649,259
持有作出售之投資物業及出售組合資產	7	—	849,564
		1,329,187	1,498,823
總資產		18,146,287	17,897,696
流動負債			
租戶按金		(188,821)	(186,975)
預收租金		(11,830)	(10,161)
貿易及其他應付款項	17	(191,748)	(309,563)
銀行借款	18	—	(10,000)
衍生金融工具	13	(18,818)	(34,122)
應付稅項		(54,526)	(55,072)
		(465,743)	(605,893)
直接與持有作出售之出售組合資產相關之負債	7	—	(18,411)
		(465,743)	(624,304)
流動資產淨值		863,444	874,519
總資產減流動負債		17,680,544	17,273,392

綜合財務狀況表(續)

於2015年12月31日

(以港幣列示)

		2015年 12月31日 (未經審核) 千元	2015年 6月30日 (經審核) 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	18	(3,889,968)	(3,884,068)
遞延稅項負債		(278,243)	(291,052)
衍生金融工具	13	(947)	(1,132)
		(4,169,158)	(4,176,252)
總負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)		(4,634,901)	(4,800,556)
基金單位持有人應佔資產淨值		13,511,386	13,097,140
已發行基金單位數目	19	1,637,702,927	1,638,486,780
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值		8.25元	7.99元

第32頁至第53頁之附註屬本中期財務報告之部分。

綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表

截至2015年12月31日止六個月 — 未經審核

(以港幣列示)

	附註	截至12月31日止六個月	
		2015年 千元	2014年 千元
於期初		13,097,140	11,494,880
除稅後及未計與基金單位持有人交易之溢利		587,234	854,663
其他全面收入		17,978	9,111
期內全面收入總額		605,212	863,774
已支付予基金單位持有人之分派		(188,213)	(169,268)
期內發行予管理人之基金單位	19	23,043	20,542
回購基金單位	19	(25,701)	(3,397)
回購基金單位之費用	19	(95)	(14)
		(190,966)	(152,137)
於期末		13,511,386	12,206,517

第32頁至第53頁之附註屬本中期財務報告之部分。

分派表

截至2015年12月31日止六個月 — 未經審核
(以港幣列示)

		截至12月31日止六個月	
		2015年 千元	2014年 千元
	附註		
除稅後及未計與基金單位持有人交易之溢利		587,234	854,663
調整：(附註(i))			
— 出售投資物業及附屬公司之淨收益	7	(91,154)	—
— 投資物業公允價值之增加淨值		(343,943)	(708,420)
— 以基金單位支付或應付之管理人費用		21,141	20,046
— 由基金單位持有人應佔資產淨值轉入之 現金流量對沖	8(a)	22,197	—
— 計息負債之非現金財務成本		5,900	5,900
— 遞延稅項	9	5,057	6,992
		(380,802)	(675,482)
可分派收入(附註(i))		206,432	179,181
中期分派(附註(ii))		196,524	171,448
派發比率(附註(ii))		95.2%	95.7%
每基金單位分派(附註(ii))		12.0仙	10.5仙

附註：

- (i) 根據香港證券及期貨事務監察委員會頒佈之房地產投資信託基金守則(「**房地產基金守則**」)及於2006年5月26日訂立之信託契約(經六份補充契約修訂及補充)(「**信託契約**」)，陽光房地產投資信託基金(「**陽光房地產基金**」)在任何情況下，均須確保於每個財政年度已分派或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。期內之該等調整包括加回：(a)由基金單位持有人應佔資產淨值轉入之現金流量對沖22,197,000元，或每基金單位1.36仙(2014年：無)，及(b)計息負債之非現金財務成本5,900,000元，或每基金單位0.36仙(2014年：5,900,000元，或每基金單位0.36仙)。

- (ii) 截至2015年12月31日止六個月之中期分派196,524,000元(2014年：171,448,000元)乃將每基金單位中期分派12.0仙乘以預期於2016年3月9日(中期分派之記錄日期(「**該記錄日期**」))已發行之1,637,702,927個基金單位計算(2014年：10.5仙乘以於2015年2月27日(2014/15年財政年度中期分派之記錄日期)已發行之1,632,836,625個基金單位計算)，派發比率為95.2%(2014年：95.7%)。

分派表(續)

截至2015年12月31日止六個月 — 未經審核
(以港幣列示)

附註：(續)

(iii) 中期分派預計於2016年3月22日支付予於該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。

(iv) 於報告期間結束後建議之中期分派並未於報告期間結束時確認為負債。

* 分派表附註中若干數字已按千位計算。

第32頁至第53頁之附註屬本中期財務報告之部分。

簡明綜合現金流量表

截至2015年12月31日止六個月 — 未經審核
(以港幣列示)

	附註	截至12月31日止六個月	
		2015年 千元	2014年 千元
經營活動			
經營所得現金		273,759	258,823
已付稅項			
-已付香港利得稅		(32,232)	(46,316)
經營活動所得之現金淨值		241,527	212,507
投資活動			
有關投資物業開支之付款		(6,583)	(17,865)
收購投資物業之付款		(14,854)	-
出售投資物業及附屬公司所收款項		825,682	-
購入持有至到期日之債務證券之付款		(62,375)	-
初定於三個月後到期之已抵押銀行存款(增加)/減少		(44,029)	184,568
初定於三個月後到期之銀行存款(增加)/減少		(78,212)	16,024
從投資活動產生的其他現金流量		3,160	2,190
投資活動所得之現金淨值		622,789	184,917
融資活動			
已支付予基金單位持有者之分派		(188,213)	(169,268)
已付其他借貸成本		(158)	(151)
已付利息		(45,264)	(48,627)
銀行借款之償還		(10,000)	-
利率掉期平倉之付款		(22,197)	-
回購基金單位之付款		(25,796)	(3,411)
融資活動所用之現金淨值		(291,628)	(221,457)
現金及現金等值物增加淨值		572,688	175,967
期初現金及現金等值物	16	341,919	123,266
期末現金及現金等值物	16	914,607	299,233

第32頁至第53頁之附註屬本中期財務報告之部分。

中期財務報告附註

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

2 編製基準

本中期財務報告已按照房地產基金守則，及聯交所證券上市規則(「**上市規則**」)之有關披露條文編製(猶如該等有關披露條文適用於陽光房地產基金)，亦符合香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈之香港會計準則(「**香港會計準則**」)第34號「**中期財務報告**」。本中期財務報告已於2016年2月17日獲授權刊發。

編製本中期財務報告所採用之會計政策與2014/15年週年財務報表相同。

在編製符合香港會計準則第34號之中期財務報告時，管理層需按截至年度報告日為基礎，作出對資產及負債、收入及支出之報告金額構成影響之判斷、估計及假設。實際結果可能有別於該等估計。

本中期財務報告載有簡明綜合財務報表及部分說明性附註。附註包括對事件及交易之解釋，有關解釋對了解本集團自編製2014/15年週年財務報表以來之財務狀況和業績之變動有重要作用。簡明綜合中期財務報表及其附註並不包括根據香港財務報告準則(「**香港財務報告準則**」)編製之全份財務報表之所有資料。

本中期財務報告未經審核，惟已由畢馬威會計師事務所根據香港會計師公會頒佈之香港審閱工作準則第2410號「**獨立核數師對中期財務信息的審閱**」進行審閱。畢馬威會計師事務所提呈恒基陽光資產管理有限公司(「**管理人**」)董事會之獨立審閱報告載於第54頁。

2 編製基準(續)

中期財務報告所包括截至2015年6月30日止財政年度之財務資料(作為過往已呈報之資料)並不構成陽光房地產基金在該財政年度之法定財務報表,但源自該等財務報表。截至2015年6月30日止財政年度之法定財務報表可於陽光房地產基金之註冊辦事處索取。核數師就其日期為2015年9月10日之報告中發表無保留意見。

3 會計政策之變更

香港會計師公會並無頒佈新準則或詮釋於本集團之本會計期間首次生效。

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

管理人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:

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)、出售投資物業及附屬公司之淨收益、計息負債之財務成本、所得稅、利息收入及未能分配之淨收入/(開支)。

中期財務報告附註

(以港幣列示)

4 分部報告(續)

分部業績(續)

期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：

	截至12月31日止六個月					
	2015年(未經審核)			2014年(未經審核)		
	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	148,146	161,628	309,774	144,528	151,412	295,940
—停車場收入	1,894	12,838	14,732	1,814	14,569	16,383
—租金相關收入	30,854	29,825	60,679	30,143	28,379	58,522
	180,894	204,291	385,185	176,485	194,360	370,845
物業營運開支	(34,284)	(45,736)	(80,020)	(38,314)	(46,923)	(85,237)
物業收入淨額	146,610	158,555	305,165	138,171	147,437	285,608
行政開支	(22,158)	(22,107)	(44,265)	(21,146)	(20,663)	(41,809)
分部業績	124,452	136,448	260,900	117,025	126,774	243,799
投資物業公允價值 之增加淨值	270,320	73,623	343,943	358,883	349,537	708,420
出售投資物業及附屬公司 之淨收益	58,476	32,678	91,154			—
計息負債之財務成本			(73,481)			(54,683)
所得稅			(34,868)			(31,631)
利息收入			4,031			2,006
未能分配之淨開支			(4,445)			(13,248)
除稅後及未計與 基金單位持有人 交易之溢利			587,234			854,663
折舊	8	8	16	6	7	13

5 收益

收益指出租投資物業所產生之收入總額。期內確認之各主要收益類別金額如下：

	截至12月31日止六個月	
	2015年 (未經審核) 千元	2014年 (未經審核) 千元
租金收入	309,774	295,940
停車場收入	14,732	16,383
租金相關收入	60,679	58,522
	385,185	370,845

6 物業營運開支

	截至12月31日止六個月	
	2015年 (未經審核) 千元	2014年 (未經審核) 千元
樓宇管理費用	28,664	29,046
物業管理人費用	24,197	24,995
地稅及差餉	16,783	16,243
市場推廣費用	2,286	5,627
停車場營運成本	3,117	3,088
壞賬開支	—	46
其他直接成本	4,973	6,192
	80,020	85,237

7 出售投資物業及附屬公司之淨收益

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。

中期財務報告附註

(以港幣列示)

7 出售投資物業及附屬公司之淨收益(續)

於2015年5月29日，本集團(透過其若干全資擁有之附屬公司)與若干獨立第三方訂立具約束力之協議，出售兩間附屬公司一昌明科技有限公司及利萬發展有限公司(「兩間附屬公司」)及一項物業一御皇臺物業(「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(除1樓外)之擁有人。

物業交換、出售兩間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。出售投資物業之淨收益及出售附屬公司之收益(扣除交易成本)，分別為31,013,000元及60,141,000元，已計入截至2015年12月31日止六個月之損益中。上述出售事項完成後，於2015年6月30日分類為持有作出售之相關投資物業及出售組合資產及負債，已作出相應之終止確認。

8 除稅前及未計與基金單位持有人交易之溢利

除稅前及未計與基金單位持有人交易之溢利已扣除/(計入)下列各項：

	截至12月31日止六個月	
	2015年 (未經審核) 千元	2014年 (未經審核) 千元
(a) 計息負債之財務成本		
銀行借款之利息	45,234	48,632
其他借貸成本	6,050	6,051
	51,284	54,683
利率掉期：現金流量對沖，由基金單位持有人 應佔資產淨值轉入	22,197	—
	73,481	54,683

其他借貸成本為各項融資費用及銀行借款(見附註18)之債項建立費用之攤銷。

8 除稅前及未計與基金單位持有人交易之溢利(續)

除稅前及未計與基金單位持有人交易之溢利已扣除/(計入)下列各項：(續)

	截至12月31日止六個月	
	2015年 (未經審核) 千元	2014年 (未經審核) 千元
(b) 其他項目		
利息收入	(4,031)	(2,006)
管理人費用	42,283	40,093
物業管理人費用(附註(ii))	24,197	24,995
受託人酬金	2,177	2,050
核數師酬金		
— 審核服務	664	715
— 其他服務	445	830
估值費用	270	484
其他法律及專業費用	2,020	9,280
物業代理佣金	429	1,069
銀行費用	161	157

附註：

(i) 包括租賃佣金6,492,000元(2014年：7,552,000元)。

(ii) 陽光房地產基金並無委任任何董事，而本集團亦無聘請任何僱員，因此期內並無產生任何僱員福利開支。

9 所得稅

	截至12月31日止六個月	
	2015年 (未經審核) 千元	2014年 (未經審核) 千元
本期稅項－香港利得稅準備 期內準備	29,811	24,639
遞延稅項 暫時性差異之產生及撥回	5,057	6,992
	34,868	31,631

香港利得稅準備乃按本期及前期之估計應課稅溢利之16.5%計算。

中期財務報告附註

(以港幣列示)

9 所得稅(續)

於過往年度，由於稅務局不允許本集團若干附屬公司所支付之管理費及物業管理費以及個別公司之若干租賃佣金之稅務扣減，稅務局已向該等附屬公司發出2007/08年及2008/09年課稅年度額外利得稅評稅，而其中一間附屬公司(「該附屬公司」)則涵蓋至2013/14年課稅年度，總額為8,195,000元。於截至2015年12月31日止六個月，稅務局進一步向該附屬公司發出2014/15年課稅年度之利得稅評稅，就不允許該等稅務扣減之評稅為402,000元。本集團已向稅務局提交反對通知書，並已購買總額為8,195,000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之等額外利得稅評稅提出反對。

10 未計與基金單位持有人交易之每基金單位盈利

截至2015年12月31日止六個月之未計與基金單位持有人交易之每基金單位基本盈利為0.36元(2014年：0.52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587,234,000元(2014年：854,663,000元)及期內已發行基金單位之加權平均數目1,637,071,181個基金單位(2014年：1,629,600,322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12月31日止六個月期間之未計與基金單位持有人交易之每基金單位攤薄盈利。

11 投資物業

	2015年 12月31日 (未經審核) 千元	2015年 6月30日 (經審核) 千元
於2015年 / 2014年7月1日	16,192,800	15,390,600
添置	25,957	48,175
公允價值之增加淨值	343,943	1,596,525
於2015年12月31日 / 2015年6月30日	16,562,700	17,035,300
轉撥至持有作出售之資產	—	(842,500)
	16,562,700	16,192,800

(a) 估值

投資物業由本集團之總估值師萊坊測計師行有限公司(「萊坊」)(一家獨立公司，其員工包括香港測量師學會之會員，具備對所估值物業之區域及類別的經驗)於2015年12月31日作出估值。萊坊採用之估值方法與仲量聯行有限公司(「仲量聯行」)(本集團之前任總估值師，已於2015年8月31日退任)進行2015年6月30日之估值時所採用之方法相同。就估值之結果，期內有關投資物業之淨收益343,943,000元(2014年：708,420,000元)已於損益表內確認。

(b) 投資物業之公允價值分析如下：

	2015年 12月31日 (未經審核) 千元	2015年 6月30日 (經審核) 千元
香港		
— 長期租約	7,497,300	7,219,700
— 中期租約	9,065,400	8,973,100
	16,562,700	16,192,800

(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18)。

中期財務報告附註

(以港幣列示)

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而確認之償付權利，以收購當日(與陽光房地產基金於2006年12月首次公開招股相關)(「收購當日」)本集團之附屬公司確認之若干有關遞延稅項負債為限。

截至2015年12月31日止六個月，本集團之若干附屬公司已撤回其就收購當日將物業重新分類所引致之名義收益的潛在稅項負債之上訴。遞延稅項負債及償付權利已相應作出下調。

13 衍生金融工具

	2015年12月31日 (未經審核)		2015年6月30日 (經審核)	
	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	—	(18,818)	—	(34,122)
長期部分	11,330	(947)	8,841	(1,132)
	11,330	(19,765)	8,841	(35,254)

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。

截至2015年12月31日止六個月，本集團已支付利率掉期交易對手方總額22,197,000元作為三項將於2016年6月到期，名義金額合共為1,500,000,000元之現有利率掉期平倉之代價。於平倉後，利率掉期中平倉部分之累計未變現虧損22,197,000元已從基金單位持有人應佔資產淨值中重新分類至期內之損益中。

於2015年12月31日，本集團持有名義金額合共為2,800,000,000元(2015年6月30日：3,050,000,000元)之利率掉期。該等利率掉期將於2017年9月至2022年9月(2015年6月30日：2016年6月至2018年12月)到期，而固定掉期利率則為年利率0.815%至年利率1.682%(2015年6月30日：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。

14 貿易及其他應收款項

	2015年 12月31日 (未經審核) 千元	2015年 6月30日 (經審核) 千元
應收租金	14,140	13,340
按金及預付款項	6,245	10,029
其他應收款項	3,535	1,689
應收關連公司款項	973	2,298
	24,893	27,356

計入按金及預付款項之3,852,000元(2015年6月30日：4,147,000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 12月31日 (未經審核) 千元	2015年 6月30日 (經審核) 千元
即期	10,794	10,476
逾期一個月內	142	1,835
逾期一個月以上及至三個月	2,704	393
逾期三個月以上及至六個月	190	360
逾期超過六個月	310	276
	14,140	13,340

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

應收關連公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。

中期財務報告附註

(以港幣列示)

15 其他財務資產

	2015年 12月31日 (未經審核) 千元	2015年 6月30日 (經審核) 千元
持有至到期日之債務證券		
於香港上市	19,820	–
於香港以外上市	42,405	–
	62,225	–

上市債務證券乃由企業法人發行，並獲若干信貸評級機構評定為具投資級別。所有持有至到期日之證券為未逾期及毋須作出減值。

16 現金及銀行結餘

	2015年 12月31日 (未經審核) 千元	2015年 6月30日 (經審核) 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18)	501,711	312,834
初定於三個月內到期之銀行存款	407,927	25,804
銀行存款及現金	4,969	3,281
現金及現金等值物	914,607	341,919
初定於三個月後到期之已抵押銀行存款(附註18)	130,615	86,586
初定於三個月後到期之銀行存款	114,041	35,829
	1,159,263	464,334

17 貿易及其他應付款項

	2015年 12月31日 (未經審核) 千元	2015年 6月30日 (經審核) 千元
應付賬款及應計費用	25,274	33,716
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23(b)(ii))	21,172	24,975
應付關連公司款項	145,302	158,120
	191,748	309,563

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，預期可於一年內償還。

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所引致之名義收益有關，該潛在稅項負債由賣方彌償。相關儲稅券之結餘於期末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1,285,000元(2015年6月30日：1,272,000元)，該款項於30日內到期。

18 銀行借款

	2015年 12月31日 (未經審核) 千元	2015年 6月30日 (經審核) 千元
銀行借款		
— 有抵押	3,889,968	3,884,068
— 無抵押	—	10,000
	3,889,968	3,894,068

中期財務報告附註

(以港幣列示)

18 銀行借款(續)

銀行借款須於下列期間內償還：

	2015年 12月31日 (未經審核) 千元	2015年 6月30日 (經審核) 千元
於一年內及已計入流動負債內	—	10,000
兩年後但於五年內	3,889,968	3,884,068
	3,889,968	3,894,068

銀行借款按浮動利率(由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)計息(2015年6月30日：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)。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12月31日公允價值為14,165,400,000元(2015年6月30日：14,112,500,000元)之投資物業按揭；
- 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17,283,000元(2015年6月30日：22,498,000元)及615,043,000元(2015年6月30日：376,922,000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
- 於陽光房地產金融有限公司及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2.28%(2015年6月30日：年利率2.56%)。銀行借款之賬面值與其公允價值相若。

19 已發行基金單位

	基金單位數目	
	2015年 12月31日 (未經審核)	2015年 6月30日 (經審核)
於2015年 / 2014年7月1日	1,638,486,780	1,627,580,493
期內/年內發行基金單位	5,879,147	11,906,287
回購基金單位	(6,663,000)	(1,000,000)
於2015年12月31日 / 2015年6月30日	1,637,702,927	1,638,486,780

於期內/年內發行以作支付管理人費用之基金單位詳情如下：

期內/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	
截至2015年12月31日止六個月(未經審核)			
2015年4月1日至2015年6月30日	3.9723	10,764	2,709,800
2014/15年財政年度管理人費用之調整	3.7246	1,723	462,693
2015年7月1日至2015年9月30日	3.8998	10,556	2,706,654
		23,043	5,879,147
截至2015年6月30日止年度(經審核)			
2014年4月1日至2014年6月30日	3.2935	9,737	2,956,370
2013/14年財政年度管理人費用之調整	3.2967	1,007	305,638
2014年7月1日至2014年9月30日	3.2724	9,798	2,994,124
2014年10月1日至2014年12月31日	3.4944	10,249	2,932,863
2015年1月1日至2015年3月31日	3.8035	10,335	2,717,292
		41,126	11,906,287

中期財務報告附註

(以港幣列示)

19 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12月31日止六個月，本集團在聯交所回購合共6,663,000個基金單位(截至2015年6月30日止年度：1,000,000個基金單位)，總代價為25,701,000元(截至2015年6月30日止年度：3,397,000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	
截至2015年12月31日止六個月 (未經審核)				
回購之月份				
2015年7月	1,850,000	3.93	3.67	6,956
2015年9月	783,000	3.93	3.83	3,058
2015年10月	4,030,000	3.92	3.84	15,687
	6,663,000			25,701
回購費用總額				95
				25,796
截至2015年6月30日止年度 (經審核)				
回購之月份				
2014年11月	<u>1,000,000</u>	3.46	3.36	3,397
回購費用總額				<u>14</u>
				<u>3,411</u>

所有回購之基金單位已於期內/年內註銷。

20 金融工具之公允價值計量

(a) 按公允價值計量之金融資產及負債

(i) 公允價值等級

香港財務報告準則第13號「公允價值計量」要求本集團之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2015年12月31日及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12月31日止六個月，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。

(ii) 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。

中期財務報告附註

(以港幣列示)

20 金融工具之公允價值計量(續)

(b) 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2015年12月31日及2015年6月30日之公允價值並無重大差異。

21 資本承擔

於2015年12月31日尚未於中期財務報告內計提之資本承擔如下：

	2015年 12月31日 (未經審核) 千元	2015年 6月30日 (經審核) 千元
已訂約	14,408	27,626
經批准但尚未訂約	15,905	12,283
	30,313	39,909

22 或然負債

於報告期間結束時，本集團已向一間商業銀行提供擔保，以使其向電力公司發出總額為4,585,000元(2015年6月30日：4,685,000元)之銀行擔保以代替按金。

23 關連人士交易及重大相關人士交易

除披露於本中期財務報告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」)於期內進行下列交易：

(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
萊坊及其集團屬下其他成員公司 (統稱為「萊坊集團」)	陽光房地產基金之總估值師

萊坊已接替仲量聯行及獲委任為陽光房地產基金之總估值師，由2015年9月1日起生效。

中期財務報告附註

(以港幣列示)

23 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

	截至12月31日止六個月	
	2015年 (未經審核) 千元	2014年 (未經審核) 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	5,282	4,609
— 滙豐集團	10,008	8,134
已付/應付下列人士之物業管理開支(附註(i)):		
— 恒基地產集團	(8,122)	(8,776)
已付/應付下列人士之設施租賃費用(附註(i)):		
— 恒基地產集團	(87)	(161)
管理人費用(附註(ii))	(42,283)	(40,093)
物業管理人費用(附註(iii))	(24,197)	(24,995)
受託人酬金及費用(附註(iv))	(2,183)	(2,051)
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	(7,535)	(8,931)
已付/應付下列人士利率掉期利息開支(附註(v)):		
— 滙豐集團	(8,072)	(7,631)
已收/應收下列人士之銀行存款利息收入 (附註(i)):		
— 滙豐集團	104	6
已付下列人士之利率掉期平倉成本		
— 滙豐集團	(7,504)	—

23 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)

	截至12月31日止六個月	
	2015年 (未經審核) 千元	2014年 (未經審核) 千元
已付/應付下列人士之估值費用及其他費用 (附註(i)):		
— 萊坊集團	(250)	—
— 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」)	—	(484)
已收/應收下列人士之推廣收入(附註(i)):		
— 恒基地產集團	1,077	931
已付下列人士之額外代價(附註(vi)):		
— 恒基地產集團及SKFE集團	—	(1,244)

附註:

- (i) 管理人認為該等交易乃按正常商業條款在日常業務過程中進行。
- (ii) 管理人費用按本集團所有物業價值之每年0.4%之基本費用及本集團物業收入淨額(定義見信託契約)每年3%之浮動費用之總額計算。

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。

中期財務報告附註

(以港幣列示)

23 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：(續)

- (iii) 根據管理人與物業管理人於2006年11月29日訂立之物業管理協議(已按修訂之條款及條件經三份補充協議續期)(「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)每年3%之費用。

物業管理人亦有權收取相等於下列各項之佣金：

- 就取得為期三年或以上之租約或許可證，收取一個月基本租金或許可使用費；
- 就取得為期不足三年之租約或許可證，收取半個月基本租金或許可使用費；
- 就取得續租或許可證續期，不論續約年期長短均收取半個月基本租金或許可使用費；
- 就取得為期不足十二個月之租約、許可證或續租或許可證續期，收取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) 受託人酬金按本集團之總資產值之首50億元，收取每年0.03%，本集團總資產值之其後50億元，收取每年0.025%，在餘額上收取每年0.02%作出計算，惟最低費用為每月50,000元。根據信託契約，受託人酬金可在發出一個月書面通知予基金單位持有人之後，調升至最高達本集團總資產值每年0.06%，而毋須獲基金單位持有人批准。
- (v) 利息開支乃經參考附註13及18所載之利率後按未償還之貸款及利率掉期結餘計算。
- (vi) 於2006年12月2日，本集團與賣方訂立多份買賣協議，以收購若干公司。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。

23 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：

應付下列人士款項淨額：

— SKFE集團	(78,379)	(78,379)
— 恒基地產集團	(33,197)	(44,662)
— 恒基兆業	(54,999)	(54,999)
— 滙豐集團(附註)	(1,016,783)	(1,043,737)
— 萊坊集團	(250)	—
— 仲量聯行集團	—	(400)

附註：

存放於滙豐集團之銀行存款及現金	39,762	22,754
應付予滙豐集團之銀行借款及利息	(1,050,082)	(1,060,100)
其他	(6,463)	(6,391)
	(1,016,783)	(1,043,737)

24 非調整之報告期間結束後事項

管理人之董事會於報告期間結束後建議中期分派。進一步詳情於本中期財務報告之「分派表」內披露。

核數師審閱報告



致恒基陽光資產管理有限公司(「管理人」)董事會之獨立審閱報告

引言

我們已審閱列載於第24至53頁陽光房地產投資信託基金的中期財務報告，此中期財務報告包括於2015年12月31日的綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的綜合損益表、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、分派表及簡明綜合現金流量表以及附註解釋。根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)，必須符合上市規則中的相關規定和香港會計師公會頒佈的《香港會計準則》第34號「中期財務報告」的規定編製中期財務報告。管理人須負責根據《香港會計準則》第34號編製及列報中期財務報告。

我們的責任是根據我們的審閱對中期財務報告作出結論，並按照我們雙方所協定的應聘條款，僅向全體董事會報告。除此以外，我們的報告書不可用作其他用途。我們概不就本報告書的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審閱工作準則》第2410號「獨立核數師對中期財務信息的審閱」進行審閱。中期財務報告審閱工作包括主要向負責財務會計事項的人員詢問，並實施分析和其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較按照香港審計準則進行審核的範圍為小，所以不能保證我們會注意到在審核中可能會被發現的所有重大事項。因此我們不發表任何審核意見。

結論

根據我們的審閱工作，我們並沒有注意到任何事項，使我們相信於2015年12月31日的中期財務報告在所有重大方面沒有按照《香港會計準則》第34號「中期財務報告」的規定編製。

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

2016年2月17日

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
於12月31日：						
資產淨值(百萬元)		13,511	12,207	10,979	9,938	8,623
每基金單位資產淨值		8.25	7.48	6.77	6.17	5.39
市場資本值(百萬元)		6,272	5,715	4,863	5,318	3,551
截至12月31日止六個月：						
最高基金單位成交價		4.09	3.68	3.22	3.59	2.57
基金單位成交價較每基金單位 資產淨值之最高溢價	1	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
最低基金單位成交價		3.48	3.05	2.95	2.61	1.91
基金單位成交價較每基金單位 資產淨值之最高折讓率(%)		57.8	59.2	56.4	57.7	64.6
基金單位收市價		3.83	3.50	3.00	3.30	2.22
每基金單位分派(仙)		12.0	10.5	9.6	8.5	8.3
派發比率(%)		95.2	95.7	92.9	91.6	90.5
每基金單位之分派收益率(%)	2	3.1	3.0	3.2	2.6	3.7
每基金單位之年度化分派 收益率(%)	2	6.3	6.0	6.4	5.2	7.5

附註：

1. 最高基金單位成交價低於期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. 每基金單位之中期/年度化分派收益率乃將每基金單位中期/年度化分派除以於該期間之基金單位收市價計算。

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
郭淳浩*

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

萊坊測計師行有限公司

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
交通銀行股份有限公司香港分行
東亞銀行有限公司
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

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

* 郭淳浩先生於2016年1月4日獲委任為管理人之獨立非執行董事。

財務日誌

(有關2015/16年財政年度中期業績)

中期業績公佈	2016年2月17日
刊發中期報告	2016年2月24日
中期分派之除淨日期	2016年3月3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	2016年3月7日至2016年3月9日 (包括首尾兩天)
中期分派 每基金單位12.0港仙	2016年3月22日

Managed by Henderson Sunlight Asset Management Limited
由恒基陽光資產管理有限公司管理

