



陽光房地產基金

股份代號：435



優越·十載

2015/16年報

表現摘要

物業評估價值 (港幣百萬元)

16,651

2016年6月30日

2015年6月30日

17,035

2014年6月30日

15,391

收益 (港幣百萬元)

769.7

2015/16年財政年度

2014/15年財政年度

754.4

2013/14年財政年度

688.9

物業收入淨額 (港幣百萬元)

608.5

2015/16年財政年度

2014/15年財政年度

586.6

2013/14年財政年度

535.1

每基金單位分派 (港仙)

24.3

2015/16年財政年度

12.0

12.3

2014/15年財政年度

10.5

11.5

22.0

2013/14年財政年度

9.6

10.4

20.0

每基金單位資產淨值 (港幣)

8.26

2016年6月30日

2015年6月30日

7.99

2014年6月30日

7.06

資產負債比率 (%)

21.9

2016年6月30日

2015年6月30日

22.0

2014年6月30日

24.3

現行租金 (港幣/平方呎)

44.2¹

2016年6月30日

2015年6月30日

41.1

2014年6月30日

38.2

租用率 (%)

95.9²

2016年6月30日

2015年6月30日

98.5

2014年6月30日

98.6

附註：

1. 上水中心購物商場就翻新而騰空之面積不包括在計算之內。
2. 撇除上水中心購物商場就翻新而騰空之面積，整體租用率為98.1%。

目錄

概覽	2	關於我們：企業簡介
	4	主席報告書
	6	行政總裁報告
	10	物業組合概覽

管理層討論 及分析	12	管理層討論及分析
	12	物業組合數據
	14	業務回顧
	26	財務回顧

企業管治	32	環境、社會及管治報告
	46	董事會及高級管理層
	52	企業管治報告
	66	關連人士交易
	69	權益披露

財務及 其他資料	72	估值報告
	86	受託人報告
	87	獨立核數師報告
	88	綜合財務報表
	133	表現概覽
	134	基金單位持有人週年大會通告
	136	財務日誌
	137	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。

陽光房地產基金之基金單位表現（於2016年6月30日）

	總回報 ^{附註} (%)			自上市
	1年	3年	5年	
陽光房地產基金	18.9	67.2	141.9	262.2
恒生指數	(17.5)	11.7	11.7	50.3
恒生地產分類指數	(12.8)	15.8	24.8	72.5
恒生房地產基金指數	11.4	36.0	72.9	120.1

來源：彭博

業務

陽光房地產基金為證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）認可的房地產投資信託基金，於2006年12月21日在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。其市值於2016年6月30日約港幣7,230.7百萬元。

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

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。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2016年6月30日，陽光房地產基金之物業組合的估值為港幣16,651.0百萬元，寫字樓與零售物業分別佔總估值的51.1%及48.9%。

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，負責根據日期為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」）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。管理人就營運、投資、財務及風險管理方面，為陽光房地產基金制定及執行資產管理策略。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。

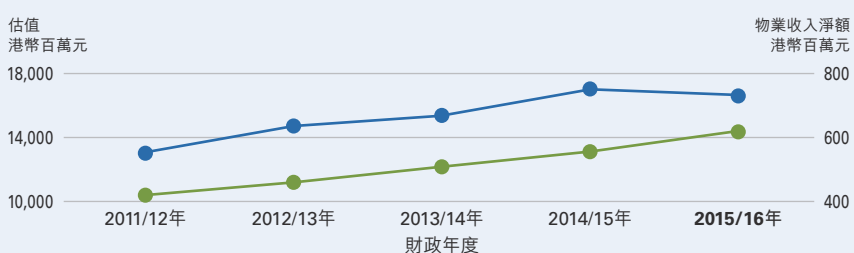
附註：總回報為持有期回報，當中的股息（就陽光房地產基金而言，則指分派）再投資於相關證券。

自上市以來投資者之年度化
總回報

14.5%



估值* 及物業收入淨額：五年走勢



● 估值 ● 物業收入淨額

* 2015/16年財政年度之估值不包括三項已出售物業。

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

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，以創造及釋放物業組合的價值。

投資及收購增長策略

管理人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

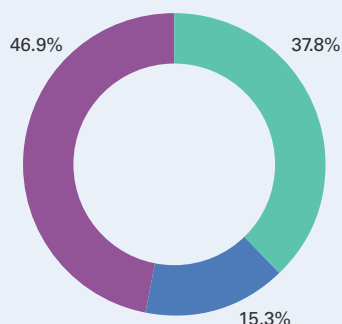
以適當的債務及股本組合為基礎，管理人採納高效益資本管理策略，以支持陽光房地產基金之經營及收購增長策略。管理人亦已建立一個穩固的業務管理架構，當中包括完善的企業管治常規、有效的風險管理及內部監控系統、可靠的基礎設施及信息管理系統，以及訓練有素的工作團隊。

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，尤其著重於資產增值、財務管理及企業管治。最後，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）的全力支持，兩者於2016年6月30日合共擁有已發行基金單位總數的37.8%。

基金單位持有架構

（於2016年6月30日）



- SKFE及恒基地產
- Silchester International Investors LLP
- 流通量



左 歐肇基
主席
右 吳兆基
行政總裁

“陽光房地產基金曾於過去勇敢面對逆境時刻，十年來取得超卓成就。隨著基金的發展更趨成熟，本人對其可克服未來種種挑戰，茁壯成長保持審慎樂觀。”

本人謹代表董事會欣喜地提呈陽光房地產基金截至2016年6月30日止年度（「相關年度」）的全年業績，並以此紀念本基金昂然邁進十週年。儘管市況仍陷困境，尤以零售業為甚，陽光房地產基金於相關年度的表現仍屬理想，反映推行積極資產管理及有效成本控制所帶來的成果。

於相關年度，陽光房地產基金的物業收入淨額為港幣608.5百萬元，按年增長3.7%，此乃受惠於物業組合持續錄得高租用率，加上穩健之續租租金增長，以及恰當的成本控制，足以抵銷於相關年度內完成出售三項非核心物業所引致的收入損失。再者，管理人推行資本管理措施，於減省現金利息開支方面證實奏效。因此，可分派收入總額按年上升10.6%至港幣415.0百萬元。

董事會已宣佈末期分派每基金單位12.3港仙，或總額港幣201.2百萬元，連同中期分派每基金單位12.0港仙，於相關年度每基金單位分派合共為24.3港仙，按年增長10.5%。派發比率95.8%，相比上年度的95.9%。

自上市以來之複合年增長

8.9%

物業收入淨額

10.2%

資產淨值



陽光房地產基金的物業組合於2016年6月30日的估值為港幣16,651.0百萬元，較去年（撇除已出售物業）上升2.8%。與此同時，其於2016年6月30日之資產淨值按年上升3.2%至港幣13,518.1百萬元，或每基金單位港幣8.26元（2015年6月30日：每基金單位港幣7.99元）。

回顧陽光房地產基金自2006年12月上市之過去十年，其成就斐然。儘管由其管理的物業數目策略性地由20項修整至16項，以致可出租面積減少6.8%，物業收入淨額仍以8.9%之複合年增長率上升，而資產淨值亦同樣錄得10.2%之複合年增長率。如此卓越往績乃在寫字樓及零售租賃市場處於週期性波動中所取得，實為管理人優秀的資產管理表現之有力憑證。

本人亦欣然報告，陽光房地產基金於2016年6月30日的基金單位收市價為港幣4.42元，優於首次公開發售價每基金單位港幣2.60元。若將分派用於再投資，投資者於過去十年的年度化總回報約為14.5%*，乃另一令人欣羨的成就。

展望未來，甲級寫字樓市場的供求狀況及零售消費氣氛明顯地對業主不如以往般理想。此外，未來營商氣候的可預測性因最少三項緊密連繫的主要變數而變得模糊，分別為美國貨幣政策、中國經濟狀況及英國於2016年6月因出乎意料的公投結果而脫離歐洲聯盟的影響。儘管經濟前景不明朗，管理人已為日漸增多的不確定性作好準備，並將繼續竭誠努力強化陽光房地產基金的租戶基礎，改善租戶組合以及優化其資本架構。

更為重要的是，陽光房地產基金的現金結餘超逾港幣1,100百萬元，主要源自上述出售事項的所得款項，為適當時候把握可帶來增值的收購機遇作好充分準備。再者，本基金（於2015年獲基金單位持有人批准）可擴大其可投資範圍，加上近期房地產基金守則就物業發展及非房地產資產的投資作出的修訂，令基金可享更大靈活性，為基金單位持有人創造價值。

陽光房地產基金曾於過去勇敢面對逆境時刻，十年來取得超卓成就。隨著基金的發展更趨成熟，本人對其可克服未來種種挑戰，茁壯成長保持審慎樂觀。人才乃成功的關鍵。就此，本人謹藉此機會對董事會同寅、管理層及全體員工的敬業樂業、勤勉盡責及專業精神，致以衷心謝意，並期望彼等繼續支持及作出貢獻。

歐肇基

主席

2016年9月5日

* 來源：彭博

“總括而言，預期陽光房地產基金物業組合的租金增長動力於2016/17年財政年度將會稍作喘息，而上水中心進行中的翻新工程對物業收入淨額亦可能會帶來短暫的負面影響。惟此情況可憑藉我們積極的資本管理及成本控制措施稍作緩和，當中並未包括就未來收購所帶來的潛在裨益。”

陽光房地產基金於十年前創立，並在聯交所上市，當時市場反應冷淡，投資者普遍對於以房地產基金作為投資工具，以至對房地產基金界別的整體前景抱懷疑態度。幸而，在銳意創造價值的專業團隊之努力下，十年以來收入及分派持續攀升，有助改變市場觀點，見證於陽光房地產基金迄今可觀的基金單位價格表現。這亦為管理人主動的營運策略提供理據，該策略涉及憑藉高瞻遠矚的洞悉力，積極面對預期的市況變動，以及為不利的突發狀況作好準備。下文闡述於相關年度持續推行該策略的情況。

具增值性之出售

2.2%

退出物業收入淨額收益率

50.6%

相較2015年
4月30日評估值
之溢價



妥善部署出售非核心資產

於相關年度初期出售恒港中心、裕輝商業中心物業及御皇臺物業，在時機及定價方面均非常成功。該等出售對陽光房地產基金的可分派收入影響不大，而其資產負債表則受惠於該等交易所產生超過港幣900百萬元的淨額款項。

審慎資金運用

於年度結束時，所得款項中約17.1%投資於增值方案。約港幣54.9百萬元已用於在公開市場回購（及註銷）基金單位，另一筆金額稍大的資金則投放於定息工具投資。此外，港幣22.2百萬元已用作為若干利率掉期合約提早平倉，以配合訂立新利率掉期。最後，港幣17.9百萬元用於統一安隆商業大廈的業權，讓管理人取得更高靈活性，以提升此項位於灣仔的物業的租金及資本價值。

理想營運表現

於相關年度，消費支出及訪港旅客人數持續低迷，對於與若干零售租戶於租約屆滿而須就續租磋商租金時造成一定壓力。然而，由於陽光房地產基金的零售物業組合主要涉及日常消費品，故仍能保持其防守力。與此同時，受惠於市場對位於非核心地區甲級寫字樓仍然穩定的需求，寫字樓物業組合表現持續平穩。鑒於市況不一，管理人竭盡努力保持續租率、優化

行業組合及籌辦創新的推廣活動。因此，租戶續租率仍然高企，而陽光房地產基金的寫字樓物業及零售物業組合於2016年6月30日的租用率則分別維持於98.0%及91.7%¹。於相關年度結束時，寫字樓物業組合的現行租金由2015年6月30日增長4.6%至每平方呎港幣31.6元，零售物業組合的現行租金於同一時期則上升6.5%至每平方呎港幣71.6元²，主要受到正面的續租租金增長所支持，儘管增長速度已有所放緩。

進一步改善成本對收入比率

優質租戶基礎及高續租率帶來可觀的租賃成本減省。與此同時，憑藉嚴格的成本控制，以及就陽光中心及上水中心購物商場（「上水中心」）進行冷氣機組更換計劃而達致的節能效果，營運開支得以減少約3.9%。成本對收入比率現時為20.9%，十年來持續改善的趨勢尤為令人鼓舞。

資產增值回報理想

管理人推行資產增值計劃的主要目的為透過改善營運成本架構或提升相關資產的租金及資本價值，達致滿意的投資回報。作為一個實例，陽光房地產基金旗艦寫字樓物業——陽光中心所採用的節能解決方案，清楚展示節省公用設施開支及締造綠色環境的雙重效益，故此已用作資產增值的範本。（此措施的更深入分析載列於本年報第22頁）。

展望

正當世界各國掙扎應對經濟復甦動力減弱之現況，英國出乎意料地決定脫離歐洲聯盟，將無可避免地延長全球經濟不明朗的時期。當中，此決定或會令美國聯邦儲備局改變其早前表明的意向而進一步押後加息。這一連串未知因素將導致難以對全球經濟未來發展路向達成一致的結論。因此，管理人將密切留意本地以至全球不斷演變的趨勢及發展，評估該等變動對陽光房地產基金經營環境的影響，從而部署適當的回應。

無論如何，主要受訪港旅客人數下降及消費者喜好轉變，預期目前本地零售銷售疲弱之狀況將會持續。縱然我們期望透過專注於必需品及日常消費品行業而具備的優勢，可紓緩對陽光房地產基金的影響，惟續租租金增長放緩（及在個別事例上出現負增長）的情況將會明顯浮現。與此同時，由於九龍東的新增供應將自2017年起陸續推出，位於非核心地區之甲級寫字樓的租金前景將較為不明朗。然而，由於港島區的甲級寫字樓供應有限，以及地段優越，其租金應較為穩定。至於寫字樓使用量方面，由於搬遷成本高昂，加上跨國企業在此全球經濟氣候下採取審慎態度，預期續租率將維

香港零售業銷售額

↓ 8.1%
按年



來源：政府統計處

訪港旅客數目

↓ 7.3%
按年

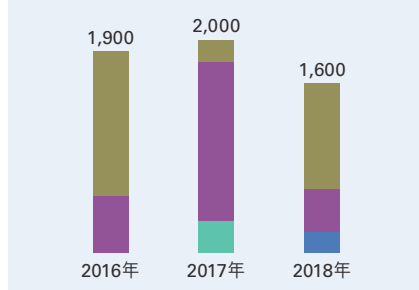


來源：香港旅遊發展局

附註：

1. 撇除上水中心購物商場就翻新而騰空之面積，零售物業組合的租用率為98.2%。
2. 上水中心購物商場就翻新而騰空之面積不包括在計算之內。

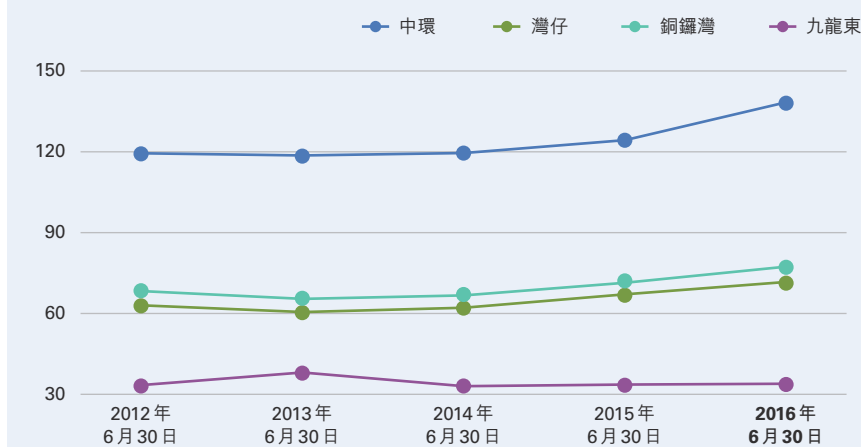
香港甲級寫字樓供應 (千平方呎)



- 灣仔
- 銅鑼灣
- 九龍東
- 其他

來源：萊坊測計師行有限公司

香港甲級寫字樓之租金 (港幣/平方呎)



持於理想水平。總體而言，撇除市況突變，陽光房地產基金物業組合的續租租金增長步伐於中短期內將自然地放緩。

有關在上水中心推行的翻新計劃，本人欣然報告相關項目工程已大致完成，經翻新的區域（提供接近26,000平方呎的可出租面積）可於今年11月試業。在整體零售氣氛影響下，出租進度誠然較預期緩慢；但我們對已取得佔全新可出租面積接近70%的預租承諾感到欣慰。然而，值得注意的是，正進行的重新配置工程所導致的空租期將持續至2016年年底，而預期因新簽租約所衍生的大量租賃佣金開支則將會於2016/17年財政年度上半年短暫推高上水中心的營運開支。同樣地，陽光中心新訂租務承諾增加，以及新都城一期物業（「**新都城一期**」）地下佔可出租面積約8%之區域重新配置安排亦將產生額外之營運支出。計及上水中心空租期的影響，以及上述各種非經常性的開支，管理人現時預期陽光房地產基金之物業收入淨額於2016/17年財政年度上半年（相較去年同期）或會下跌，惟將於該財政年度下半年展現理想的回升。

憑藉從出售資產所得的款項，管理人可更積極地推行收購增長策略。然而，縱使經濟前景不明朗，以致商業物業租賃市場普遍審慎，惟進取的投資者以及跨國及內地企業等用家競爭激烈，為資本價值帶來支持。故此，需要投放更多時間及努力，以物色與陽光房地產基金物業組合有互補性及能提高收益的收購目標。



來源：萊坊測計師行有限公司

儘管面對上述種種挑戰，但仍有合理理據保持審慎樂觀。管理人有信心為上水中心及新都城一期而設計的資產增值計劃可有助引進更多優質品牌、產品和服務以及餐飲選擇，以提升顧客的購物體驗，從而刺激購物商場的顧客流量。根據現時的預測，回報將於2017年開始出現，而翻新區域帶來的租金改善，預期有助紓緩續租租金增長放緩可能持續一段時日所帶來的影響。

成本方面，過去數年有關清潔及保安服務合約開支的升勢在相當程度上似乎有所緩和，從而減輕陽光房地產基金邊際經營利潤之壓力。除了持續投資以節省耗電量外，管理人將致力精簡多項物業管理職能，例如維修與保養，務求在不影響服務質素的前提下，進一步提高營運效率。

由於美國聯邦儲備局似乎不會如早前預期在貨幣政策上收緊繩韁，資金成本將相應受到約制。與此同時，貸款及債務票據息差持續下降，為管理人締造寶貴機會，以優化及增強陽光房地產基金的資本架構，尤其有見就2017年到期的相當部分貸款進行再融資之需要。此外，一個理想的企業貸款環境有助陽光房地產基金於確定合適收購目標時，擴充其物業組合。

總括而言，預期陽光房地產基金物業組合的租金增長動力於2016/17年財政年度將會稍作喘息，而上水中心進行中的翻新工程對物業收入淨額亦可能會帶來短暫的負面影響。惟此情況可憑藉我們積極的資本管理及成本控制措施稍作緩和，當中並未包括就未來收購所帶來的潛在裨益。回顧陽光房地產基金的往績，於2008年全球金融危機時基金尚處於發展初期，仍能成功抗衡逆境。於過去十年，在其收入基礎及財政穩健方面均有所增強，加上配合時宜的現金資源增長，以及得到更具靈活性的投資授權，陽光房地產基金現處於更有利位置，以應對可能浮現的逆境。展望未來，倘若英國與歐洲聯盟重組彼此關係時引發不良後果，全球經濟或會動盪不定。儘管如此，面對更具挑戰的經營環境，管理人將採取有效的增值策略以紓緩困境，確保陽光房地產基金可大致維持穩定的收入及分派，以及基金單位持有人的長遠利益得以持續增長。

吳兆基

行政總裁

2016年9月5日

物業組合概覽

三大物業

陽光中心、上水中心購物商場及新都城一期物業

上環/中環寫字樓物業

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

其他寫字樓物業

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

其他零售物業

光華廣場物業、百利商業中心物業、耀星華庭物業及俊暉華庭物業

寫字樓

10

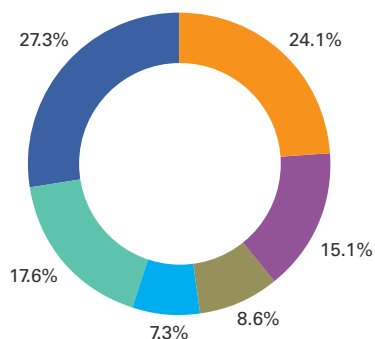


零售

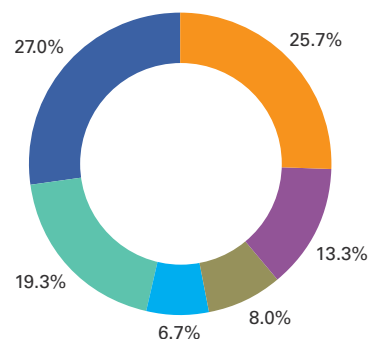
6



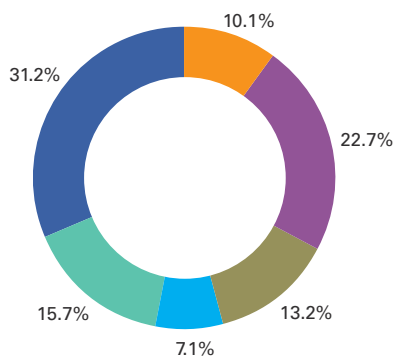
估值



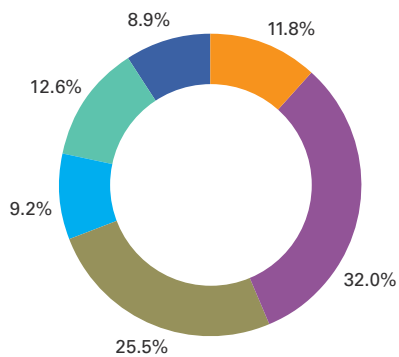
物業收入淨額



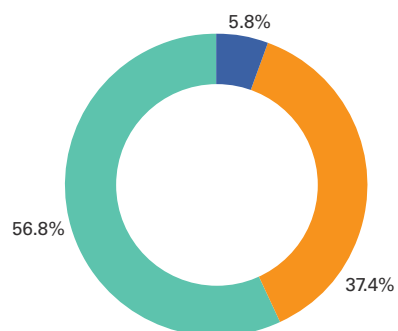
可出租面積



租約數目



車位數目





我們的物業



陽光中心



上環/中環
寫字樓物業



其他寫字樓物業



上水中心
購物商場



新都城一期
物業



其他零售物業

物業組合數據

物業	物業概況						租約數目 於6月30日	
	位置	落成年度	車位 數目	可出租面積 ¹ (平方呎)			2016年	2015年
				寫字樓	零售	總數		
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	101	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	73	74
永樂街235商業中心	上環	2000	0	47,481	4,804	52,285	69	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 ⁵	灣仔	1984	0	25,498	1,708	27,206	36	37
新輝商業中心物業	旺角	1998	0	23,817	2,334	26,151	45	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	554	564
零售								
新市鎮								
上水中心購物商場	上水	1993	297	0	122,339	122,339	99	118
新都城一期物業	將軍澳	1996	452	0	188,889	188,889	105	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	36	38
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	3	4
小計/平均			749	42,667	354,188	396,855	281	304
總計/平均 (不包括已出售物業)			795	807,578	399,249	1,206,827	835	868
已出售物業								

總計

附註：

1. 物業組合之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的年度內續租租約之有效租金變動計算。
4. 詳情請參閱第72至85頁之「估值報告」。
5. 陽光房地產基金於2015年8月3日收購安隆商業大廈餘下之權益，並由當日起成為該大廈的唯一擁有人。於2015年8月3日以前及往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月完成出售三項物業。
7. 撇除上水中心就翻新而騰空之面積，上水中心的租用率為98.5%。
8. 上水中心就翻新而騰空之面積不包括在計算之內。

營運數據						物業財務資料					
租利率 於6月30日 (%)		現行租金 ² 於6月30日 (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2016年6月30日 (%)		評估值 於2016年 6月30日 ⁴ (港幣千元)	
2016年	2015年	2016年	2015年	2015/16年 財政年度	2014/15年 財政年度	2015/16年 財政年度	2014/15年 財政年度	寫字樓	零售		
99.7	99.6	35.3	34.1	11.7	19.2	163,577	150,280	3.85	3.75	4,553,000	
95.1	98.1	27.7	26.1	18.0	18.6	35,275	32,492	3.65	4.00	1,076,000	
98.1	98.2	41.5	40.1	13.2	21.7	24,555	22,659	3.95	3.60	650,000	
97.1	100.0	41.0	39.3	5.7	12.1	17,378	16,604	3.65	3.80	562,600	
98.7	95.2	26.0	24.6	16.5	16.2	17,029	15,240	3.65	4.00	546,000	
96.4	98.9	19.9	18.4	17.3	21.0	11,046	9,674	3.65	4.00	337,000	
94.2	98.1	23.3	22.0	13.3	17.0	8,688	7,879	3.95	4.20	272,000	
94.0	100.0	30.3	28.6	8.7	14.8	7,780	7,630	3.85	3.90	262,000	
97.1	100.0	22.2	21.6	4.2	12.5	5,633	5,753	4.00	4.25	176,000	
100.0	100.0	13.2	11.8	18.8	22.9	1,851	1,649	3.75	4.10	68,900	
98.0	98.9⁶	31.6	30.2⁶	12.7	18.4⁶	292,812	269,860			8,503,500	
77.6 ⁷	99.8	131.7 ⁸	111.3	17.7	27.3	155,952	150,088	不適用	4.40	4,009,000	
98.4	98.8	51.8	48.1	17.4	15.3	117,381	107,575	不適用	4.50	2,923,000	
100.0	99.3	50.0	46.0	23.8	24.9	33,541	31,067	3.85	3.80	996,000	
96.6	100.0	51.3	52.1	(3.2)	2.7	4,441	4,527	不適用	4.30	120,400	
100.0	100.0	47.8	47.6	不適用	不適用	2,329	2,325	不適用	4.00	61,000	
75.2	58.7	12.0	13.5	0.0	不適用	83	1,030	不適用	4.35	38,100	
91.7	98.4⁶	71.6	67.2⁶	18.2	20.4⁶	313,727	296,612			8,147,500	
95.9	98.7	44.2	42.4	15.3	19.3	606,539	566,472			16,651,000	
						1,957	20,108				
						608,496	586,580				

概覽

管理層討論及分析

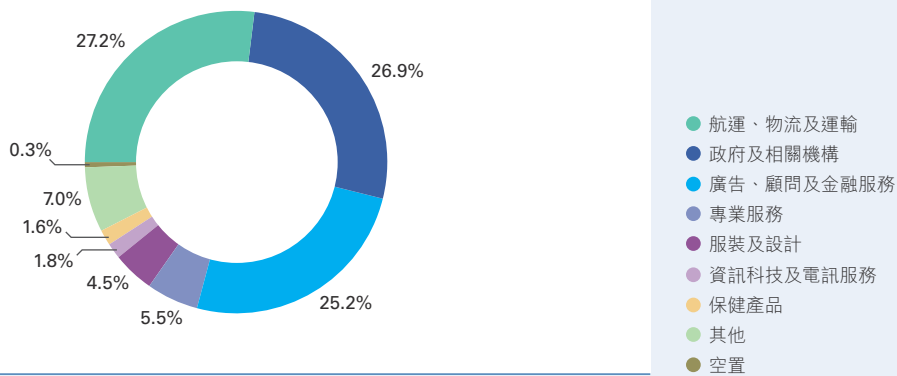
企業管治

財務及其他資料



陽光中心

租戶組合*



物業收入淨額

↑ **8.8%**
按年



續租租金增長

11.7%

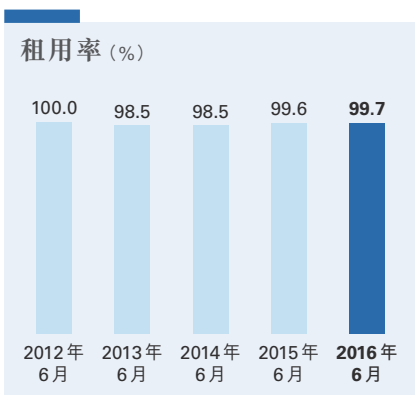


續租率

79.7%

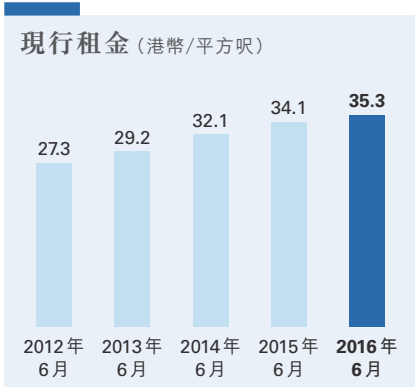


* 於第14至18頁之租戶組合圖表，均以於2016年6月30日佔相關物業之總可出租面積之百分率表達。



於相關年度，陽光中心的續租率高見 79.7%，反映甲級寫字樓租賃市場穩定。在 11.7% 的續租租金增長的支持下，現行租金上升 3.5% 至 2016 年 6 月 30 日的每平方呎港幣 35.3 元，以致物業收入淨額按年增長 8.8%。

陽光中心繼續保持均衡且多元化的租戶基礎，包括政府相關機構以及金融界別以外的各類跨國企業。於 2016 年 6 月 30 日，陽光中心的租約總數為 74，與上年度結束時相若。



陽光中心於相關年度進行了多項資產增值措施。其中，於 2016 年 4 月完成冷氣機組轉型及更換工程後，將進一步提升大廈空調系統的可靠性及成本效益。與此同時，於公共地方安裝光線感應器及採用 LED 照明亦進一步宣揚此旗艦物業的綠色形象。

租約期滿概況	2016/17 年財政年度	2017/18 年財政年度
按可出租面積 ^{1,2} (%)	28.0	58.0
按平均租金 ¹ (港幣/平方呎)	35.6	34.7

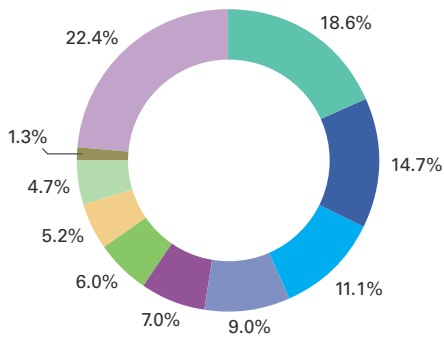
附註 (適用於第 15 至 19 頁) :

1. 於 2016 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。



上水中心購物商場

租戶組合



- 金融
- 時裝及珠寶
- 保健產品及美容
- 教育
- 餐飲食肆
- 時尚生活
- 影音及書籍
- 零食及便利店
- 其他
- 空置 (包括就翻新而騰空之面積)

物業收入淨額

↑ **3.9%**
按年



續租租金增長

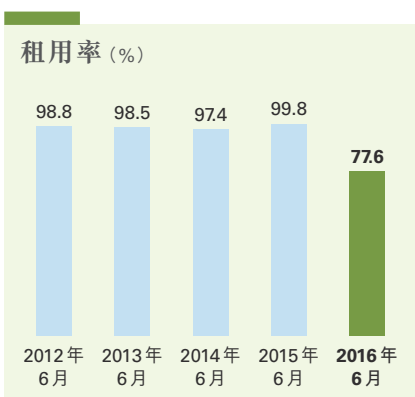
17.7%



續租率

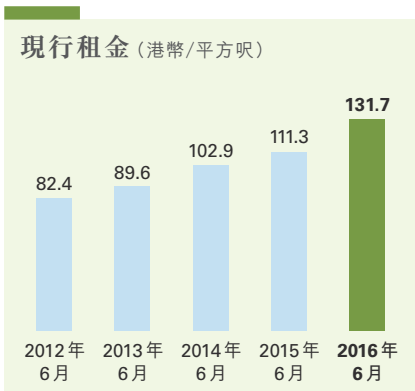
33.6%





儘管訪港旅遊業轉弱對零售業造成不利影響，如上水中心此類主攻大眾市場的購物商場，因受惠於穩定的本地消費，仍能保持其韌力。由於明確專注於必需品消費，上水中心錄得17.7%的續租租金增長，而現行租金於2016年6月30日為每平方呎港幣131.7元^{附註}。其租用率為77.6%，或98.5%（倘撇除就翻新而騰空之面積）。

就翻新工程而言，涉及上水中心一個重要區域的重新配置計劃已於2016年4月展開。更新區域預期將於2016年11月重開，屆時將引入一眾新行業類型及品牌，以提升此物業之活力及動感。



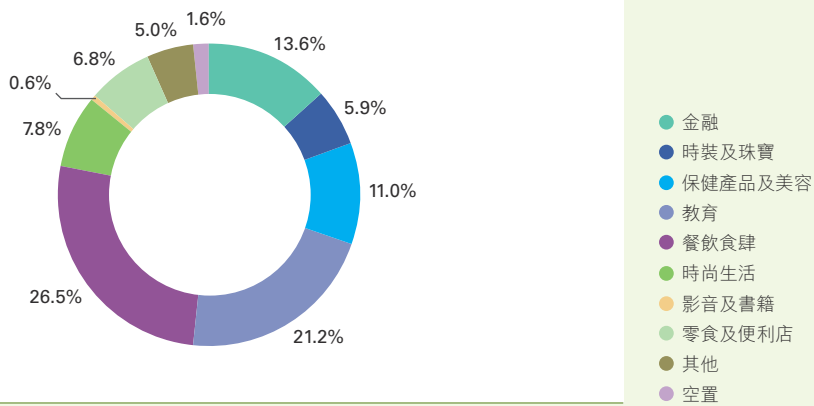
租約期滿概況	2016/17年財政年度	2017/18年財政年度
	按可出租面積 (%)	35.5
按平均租金 (港幣/平方呎)	143.0	118.5

附註：上水中心就翻新而騰空之面積不包括在計算之內。



新都城一期物業

租戶組合



物業收入淨額

↑ 9.1%

按年



續租租金增長

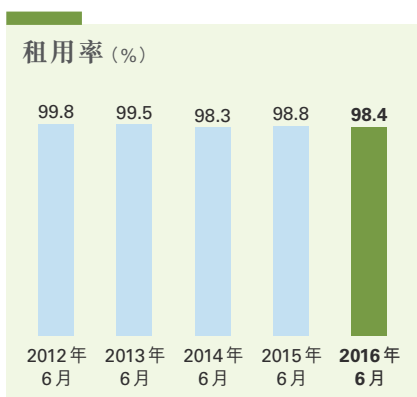
17.4%



續租率

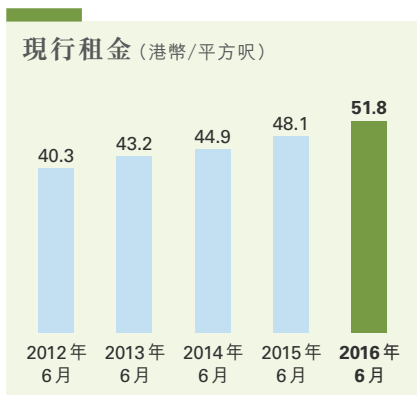
84.5%





我們在持續重新編排新都城一期之租戶組合，特別專注於必需性消費品類別的努力，已證明取得成效。此物業的良好表現展示於其令人鼓舞的17.4%續租租金增長，以及現行租金增長7.7%至2016年6月30日的每平方呎港幣51.8元。租用率則維持於98.4%，與去年大致相若。

於相關年度，我們策略性地在商場提供更多元化的餐飲選擇，同時重整位於低層的教育租戶組合亦已啓動。此等已擬定的措施預期有助維持新都城一期的表現；作為一個專注於服務性行業的零售地點，該物業備受購物者好評。



租約期滿概況

	2016/17年財政年度	2017/18年財政年度
按可出租面積 (%)	52.0	21.6
按平均租金 (港幣/平方呎)	43.7	64.0

上環/中環 寫字樓物業



由於來自中小型企業的需求持續，及受惠於中環寫字樓市場暢旺而帶來的需求外溢，我們位於上環及中環的乙級寫字樓物業於收入及現行租金的增長均表現亮麗。其中，我們三項上環寫字樓物業（即寶恆商業中心、文咸東街135商業中心物業及永樂街235商業中心）在續租租金增長分別為18.0%、16.5%及17.3%的支持下，現行租金分別錄得6.1%、5.7%及8.2%的理想升幅。

物業收入淨額

↑ 9.1%
按年



續租租金增長

15.5%



續租率

69.3%



其他 寫字樓物業

物業收入淨額*

↑ **6.4%**

按年

續租租金增長*

11.1%

續租率*

67.2%



陽光房地產基金的較小型寫字樓物業深受各類型服務性相關行業歡迎，包括保健與美容、教育以及專業服務。該等業務較受本地消費帶動，且具備防守性的本質，為陽光房地產基金提供穩定的收入及現金流。

其他 零售物業

物業收入淨額*

↑ **3.7%**

按年

續租租金增長*

20.8%

續租率*

72.6%



陽光房地產基金所持有規模較小的零售物業包括位於住宅或寫字樓大廈地面或平台樓層的商舖，為附近居民、上班人士及購物者提供日常所需。值得強調的是光華廣場物業的卓越表現受惠於元朗區的蓬勃發展，該物業錄得理想的23.8%續租租金增長，及現行租金按年上升8.7%至每平方呎港幣50.0元。

* 撇除於相關年度已出售之三項物業之貢獻。

資產增值措施 — 能源節約



上水中心購物商場的
能源使用量 (千瓦時計)

↓ 22.2%
按年



管理人一直以盡量減低對環境造成不良影響的方式管理物業組合，並積極尋求不同方法於物業內推廣資源節約及改善能源效益。

陽光中心冷氣機組升級項目的兩個階段已分別於2014年5月及2016年4月完成，提升了大廈空調系統的可靠性及成本效益，總開支為港幣15.4百萬元，而投資回報超過15%。與此同時，上水中心的冷氣機組更換項目已於2015年4月完成，以致能源使用量於相關年度大幅下降22.2%。連同為新都城一期空調系統更換冷凍水管隔熱物料，上述所有改善工程往後均會帶來顯著的成本及「綠色」效益。

除冷氣機組更換項目外，管理人亦於若干物業例如陽光中心、上水中心、寶恒商業中心及富時中心採用LED照明。管理人計劃更廣泛地安裝LED照明，為陽光房地產基金的物業締造更綠色的環境。

資產增值措施 — 設施升級

LED及慳電照明：公共區域
覆蓋率

100%

陽光房地產基金
擁有全部權益的
物業



管理人致力為物業租戶及其他使用者提供健康及安全的環境。於相關年度，我們持續投資於多個資產增值項目，以改善陽光房地產基金寫字樓物業的工作環境。提升陽光中心及寶恒商業中心的衛生設施就是一個很好的實例。

隨着安隆商業大廈之業權於2015年8月統一後，陸續進行多項增值工程以提升其資本價值，措施包括檢視物業管理服務。升降機及公用設備等設施已獲升級。保安及客戶服務亦已重新安排，更切合租戶所需。



重新配置區域之模擬外貌

項目資本開支 (港幣)

25百萬元

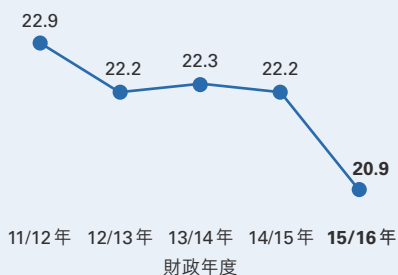


上水中心座落於人口稠密區域，鄰近上水港鐵站，為現時經羅湖主線及落馬洲支線直接連接深圳的關鍵車站。該優越位置為上水中心帶來無可比擬的優勢，為各類居港及跨境之購物人士提供服務，亦同時為過去十年取得優越的租金表現提供理據。管理人意識到把握此獨特優勢的重要性，決定展開現正進行的資產增值項目。

涉及約 20% 總出租面積之重新配置計劃已於 2016 年 4 月動工。該更新項目旨在引入更多樣化之優質行業及品牌，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。其中，以往主要由傳統中式食肆所租用的空間將被重新劃分為多個面積較小的單位，冀能引入現代時尚行業。預期新設通道連同該區域的升級設施亦會改善上水中心之整體顧客流量。

該項目的成本估計約為港幣 25 百萬元，根據目前的預測，管理人對項目可帶來的裨益保持樂觀。

成本對收入比率： 五年走勢 (%)



營運數據

於2016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95.9%¹（2015年6月30日：98.7%）。寫字樓及零售物業組合的租用率分別錄得98.0%及91.7%¹（2015年6月30日：98.9%及98.4%）。相關年度內，已租出面積合共471,248平方呎，其中25.1%為新簽租約，其餘則為續租租約。寫字樓市場供應緊張以及寫字樓非核心化之步伐放緩，繼續為寫字樓物業組合帶來72.5%的高續租率（2014/15年財政年度：80.4%），而零售物業組合的續租率則維持穩定的64.9%（2014/15年財政年度：65.0%）。

於2016年6月30日，寫字樓物業組合的平均現行租金為每平方呎港幣31.6元，按年上升4.6%，而零售物業組合的平均現行租金則為每平方呎港幣71.6元²，較去年上升6.5%。相關年度內，寫字樓及零售物業組合分別錄得12.7%及18.2%的續租租金增長。

於2016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2.5年。2017年6月30日或之前將有39.1%寫字樓物業及48.3%零售物業的租約期滿（以可出租面積計算），而租約即將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30.2元及每平方呎港幣67.8元。

租戶基礎

於2016年6月30日，陽光房地產基金之物業組合共有835個租戶。最大租戶佔相關年度總收益的4.5%及於2016年6月30日可出租總面積的6.2%，而五大租戶的相應數字則分別為14.7%及14.5%。五大租戶的租金貢獻詳情表列如下。

其他收入

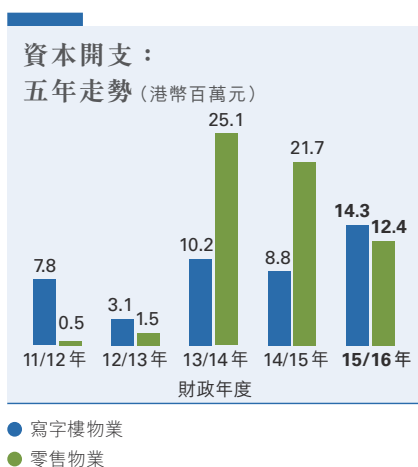
於相關年度內出售三項物業後，陽光房地產基金持有的車位數目減少至795個，分別設於三項物業內，包括陽光中心、新都城一期及上水中心。於相關年度內，停車場收入為港幣29.5百萬元，佔總收益的3.8%。

相關年度之五大租戶

租戶	行業類別	總面積 ³ (平方呎)	佔可出租總面積 之百分率 ³	佔總收益 之百分率
中英船舶管理有限公司	航運、物流及運輸	75,380	6.2	4.5
財政司司長法團 — 政府產業署	政府及相關機構	64,180	5.3	4.0
租戶甲	保健產品及電器	20,127	1.7	2.5
東亞銀行有限公司	金融	8,997	0.7	2.0
交通銀行股份有限公司	金融	6,891	0.6	1.7
總計			14.5	14.7

附註：

- 撇除上水中心就翻新而騰空之面積，整體物業組合及零售物業組合的租用率分別為98.1%及98.2%。
- 上水中心就翻新而騰空之面積不包括在計算之內。
- 於2016年6月30日。

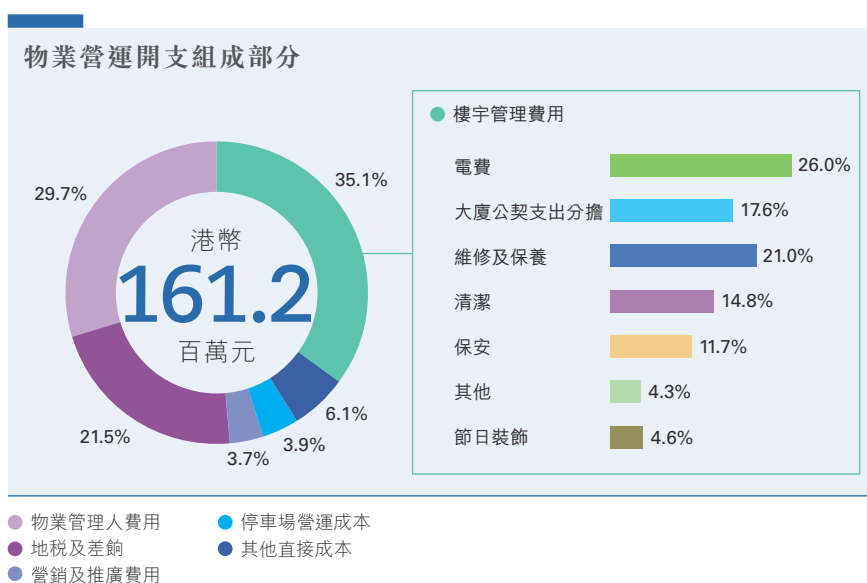


成本控制及資本開支

儘管通貨膨脹的壓力有所減少，管理人仍然審慎控制成本。與物業相關的主要費用（如保安、清潔、公用設施以及維修及保養開支）仍受嚴格監控。更具效益的能源使用亦大幅節省相關成本。總體而言，相對上一個財政年度的22.2%，成本對收入比率於相關年度改善至20.9%的滿意水平。

撇除收購物業之成本，相關年度內的資本開支為港幣26.7百萬元（2014/15年財政年度：港幣30.5百萬元），其中53.5%用於寫字樓物業，而餘下部分則用於零售物業。於2016年6月30日已訂約之資本承擔為港幣20.1百萬元。

相關年度內總物業營運開支（連同樓宇管理費用組成部分）及資本開支的五年走勢載列於本頁的圖表中。



相關年度之五大地產代理及承包商

地產代理及承包商 ¹	服務性質	佣金及合約價值 ² (港幣千元)	佔總佣金及合約價值之百分率
恒基陽光物業管理有限公司 ³	租賃、推廣及物業管理	47,887	32.8
特靈空調服務	維修、保養及冷氣機組安裝	9,546	6.5
恒益物業管理有限公司 ³	物業管理	8,734	6.0
第一太平戴維斯	地產代理服務	7,981	5.5
永通冷氣工程(香港)有限公司	維修及保養	5,355	3.7
總計		79,503	54.5

附註：

1. 相關年度內支付予所有地產代理之佣金為港幣21.9百萬元，其中五大地產代理佔港幣21.5百萬元。此外，五大承包商佔總合約價值港幣64.3百萬元。
2. 合約價值包括提供具資本性之項目或服務。
3. 恒基地產之全資附屬公司，而恒基地產於陽光房地產基金之已發行基金單位總數擁有5%以上的權益。

財務回顧

財務摘要

(以港幣百萬元列示，除另有列明外)	2016年	2015年	2014年	2013年	2012年
截至6月30日止年度：					
收益	769.7	754.4	688.9	630.2	581.7
物業營運開支	161.2	167.8	153.8	139.6	133.2
物業收入淨額	608.5	586.6	535.1	490.6	448.5
成本對收入比率(%)	20.9	22.2	22.3	22.2	22.9
除稅後溢利	825.3	1,902.7	1,230.0	1,674.6	1,027.3
可分派收入總額	415.0	375.2	342.8	307.0	298.4
每基金單位分派(港仙)	24.3	22.0	20.0	17.7	17.0
派發比率(%)	95.8	95.9	94.8	93.1	91.3
於6月30日：					
物業組合估值	16,651.0	17,035.3	15,390.6	14,408.8	13,038.8
總資產	17,925.0	17,897.7	16,151.9	15,156.4	13,692.5
總負債	4,406.9	4,800.6	4,657.0	4,624.7	4,670.5
資產淨值	13,518.1	13,097.1	11,494.9	10,531.7	9,022.0
每基金單位資產淨值(港幣)	8.26	7.99	7.06	6.52	5.62
資產負債比率(%)	21.9	22.0	24.3	25.9	28.8

營運業績

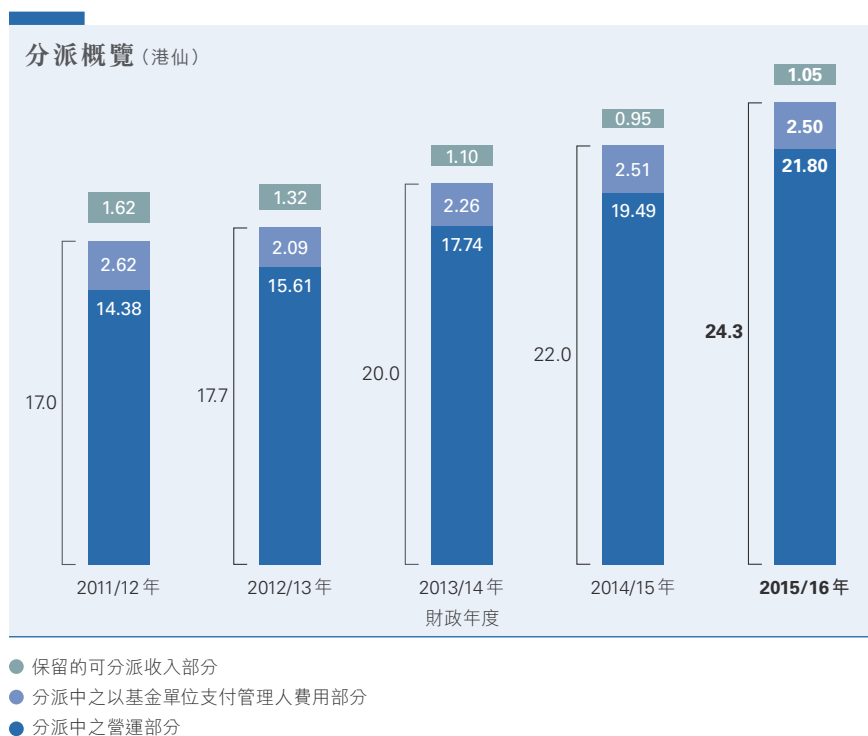
陽光房地產基金於相關年度的收益增長2.0%至港幣769.7百萬元。扣除營運開支港幣161.2百萬元，物業收入淨額為港幣608.5百萬元，按年增長3.7%。所呈報之增長數據乃受到於相關年度完成出售三項非核心物業的影響；撇除該等物業的貢獻，收益及物業收入淨額之增長分別為5.4%及7.1%。

財務成本按年增加16.5%至港幣128.8百萬元，主要由於在相關年度上半年為若干利率掉期合約平倉所錄得的總成本港幣22.2百萬元（「平倉成本」）所致。相反，受惠於相關年度以更優惠的利率訂立新利率掉期合約，現金利息支出按年下降8.5%。與此同時，由於並無大量的專業費用，行政開支錄得按年9.5%之跌幅至港幣98.4百萬元。

相關年度的除稅後溢利為港幣825.3百萬元（2014/15年財政年度：港幣1,902.7百萬元），主要由於投資物業公允價值相較上一財政年度增加較少所致。

分派分析

陽光房地產基金於相關年度之可分派收入總額為港幣415.0百萬元，較去年上升10.6%。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。全年每基金單位分派為24.3港仙，較去年增加10.5%，按基金單位於2016年6月30日的收市價港幣4.42元計算，分派收益率為5.5%。年度每基金單位分派的比較連同其組成之明細分析展示於「分派概覽」之圖表。



分派權利及暫停辦理基金單位持有人過戶登記手續

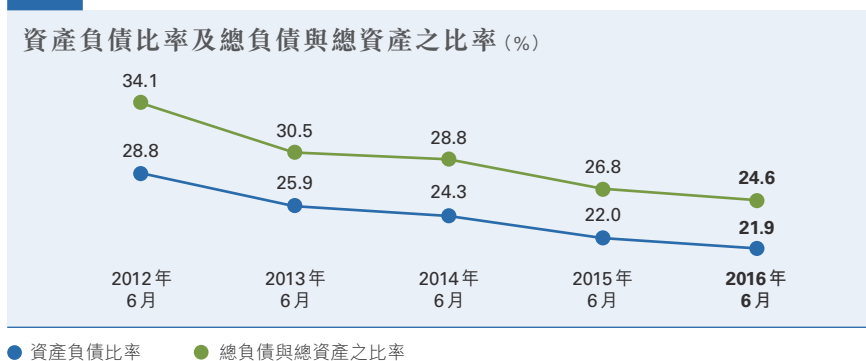
末期分派之除淨日期及記錄日期分別為2016年9月21日（星期三）及2016年9月27日（星期二）。基金單位的過戶登記將於2016年9月23日（星期五）至2016年9月27日（星期二）（包括首尾兩天）暫停，期間將不會辦理基金單位過戶登記手續。為符合享有末期分派的資格，填妥的過戶表格連同相關基金單位證書須於2016年9月22日（星期四）下午4時30分前送抵陽光房地產基金之基金單位過戶處——卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。末期分派之款項將於2016年10月12日（星期三）支付予基金單位持有人。

財務狀況

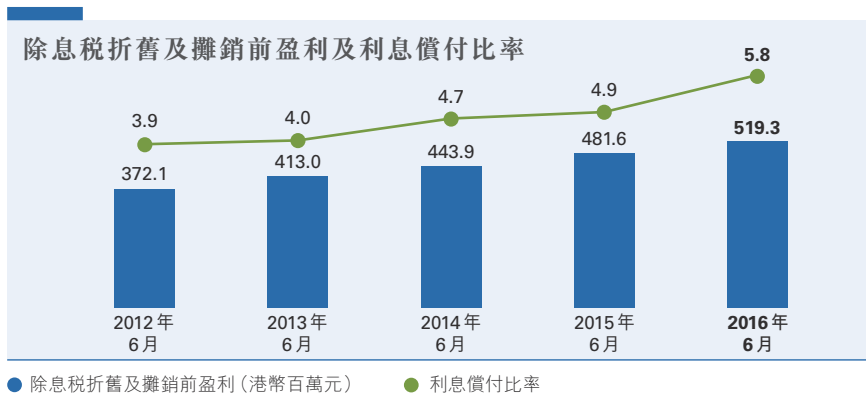
總估值師就陽光房地產基金的物業組合於2016年6月30日的估值為港幣16,651.0百萬元，較去年下降2.3%。撇除已出售之物業，現有物業組合之估值實際上升2.8%。陽光房地產基金的資產淨值增長3.2%至港幣13,518.1百萬元（2015年6月30日：港幣13,097.1百萬元）。經計入以基金單位支付管理人費用及相關年度內註銷回購基金單位所帶來之影響，每基金單位資產淨值增長3.4%至港幣8.26元（2015年6月30日：港幣7.99元）。

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2016年6月30日之金額為港幣4.6百萬元。

於2016年6月30日，陽光房地產基金的總資產為港幣17,925.0百萬元（2015年6月30日：港幣17,897.7百萬元）。其資產負債比率（其定義為總借貸作為總資產的百分率）維持於21.9%，與去年大致相若；總負債¹相對總資產的比率則下降至24.6%。



陽光房地產基金之除息稅折舊及攤銷前盈利²按年增長7.8%至港幣519.3百萬元，而現金利息支出因利率掉期狀況變動而減少（如第30頁「資本及利率管理」中闡述）。因此，相關年度之利息償付比率³得以自上一財政年度錄得的4.9倍進一步改善至5.8倍。



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。

稅務事項

名義收益

於相關年度，稅務上訴委員會就陽光房地產基金旗下若干物業持有公司於收購當日將物業重新分類所引致之名義收益之稅務上訴，裁定該等公司勝訴，而稅務局並無就此裁決提出上訴。與此同時，陽光房地產基金旗下若干其他物業持有公司已撤回彼等於相同事項上之稅務上訴。儘管該等稅務上訴的結果引致綜合財務狀況表上若干項目之變動，由於與該等上訴相關的稅項負債已由賣方^{附註}作出全數彌償，故此對陽光房地產基金的營運業績並無影響。詳情請參閱分別載於第 114 頁及第 119 頁之財務報表附註 11 及 18。

若干開支的扣除

如過往兩個財政年度刊發之綜合財務報表中披露，由於稅務局不允許陽光房地產基金旗下若干物業持有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，稅務局已向該等公司發出總額為港幣 8.2 百萬元之額外利得稅評稅。於相關年度，稅務局進一步向該等公司發出額外利得稅評稅，以致總額合共為港幣 13.3 百萬元（「額外總額」）。該等公司已向稅務局提交反對通知書，並已購買與額外總額等值之儲稅券。

鑒於此稅務事項（就潛在稅務風險而言）可能影響重大，管理人已向陽光房地產基金之法律及稅務顧問尋求並取得正面的意見。其中，管理人從資深大律師接獲明確意見，指出相關公司在確立管理費、物業管理費及租賃佣金之稅務扣減方面的理據強而有力。基於以上之意見，管理人對已發出之額外利得稅評稅將作出強力抗辯。

然而，需要注意的是額外總額所包含之累計額外評稅及課稅要求為 (i) 一間物業持有公司涵蓋至 2014/15 年課稅年度；及 (ii) 15 間其他物業持有公司涵蓋至 2009/10 年課稅年度。假若稅務局就不允許類似稅務扣減向 15 間其他物業持有公司發出 2010/11 年課稅年度至 2014/15 年課稅年度額外利得稅評稅，估計額外利得稅項負債總額約為港幣 61.8 百萬元（當中包括上述額外總額港幣 13.3 百萬元）。根據所獲取之正面顧問意見，假若稅務局發出該等額外利得稅評稅，管理人將同樣地作出強力抗辯。管理人將密切監察事態發展，並於有需要時作出適當披露。

附註：賣方指陽光房地產基金自彼等收購該等物業持有公司之多間公司，包括 SKFE、恒基地產、恒基兆業發展有限公司（「恒基發展」）、恒基兆業有限公司（「恒基兆業」）及 Jetwin International Limited 之若干附屬公司。

借貸息差

1.24%

每年（未計香港銀行同業拆息）

定息借貸的比例

71.3%

定息借貸的加權平均利率

1.17%

每年（未計息差）

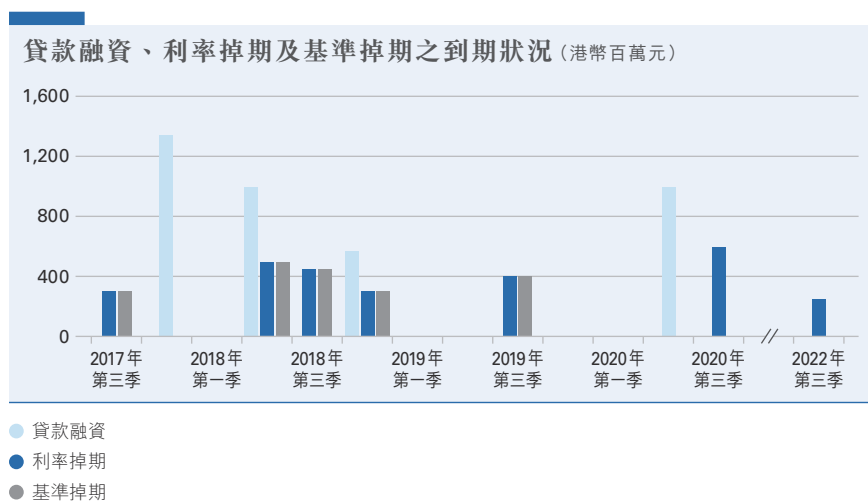
資本及利率管理

於2016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300.0百萬元之無抵押循環信貸安排則尚未使用。定期貸款之平均息差（未計利率掉期安排）為香港銀行同業拆息加年利率1.24%，加權貸款年期為2.3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2016年6月30日估值為港幣14,278.6百萬元。

於相關年度，管理人把握良好的息率環境，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合約提早平倉，該等合約全部於2016年6月到期，加權平均年利率為2.10%。其後，一系列名義金額合共港幣1,250.0百萬元及加權平均年利率為1.59%之新利率掉期合約已訂立，年期為4至7年。於2016年6月30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，加權平均年期為3.0年。

於相關年度的最後一季，管理人把握1個月香港銀行同業拆息與3個月香港銀行同業拆息之差距擴闊的市場機遇，訂立名義金額合共港幣1,550.0百萬元之一系列利率基準掉期合約，自2016年6月30日生效，其年期配合選定之現有利率掉期合約的到期日。於本財政年度結束後，再訂立另一項基準掉期合約，其名義金額為港幣400.0百萬元，自2016年9月30日生效。受惠於該等基準掉期安排，陽光房地產基金貸款額中固定利率部分的加權平均年利率（未計貸款之息差）將由1.37%下降至1.17%。

以下圖表提供於本年報日期的貸款融資、利率掉期及基準掉期之到期狀況。



最後，考慮到陽光房地產基金之市場價格相對其資產淨值有大幅折讓，於相關年度管理人動用港幣 54.9 百萬元，以每基金單位平均價約港幣 3.92 元（即較陽光房地產基金每基金單位資產淨值，折讓超過 52.5%）回購（並註銷）合共 13,948,000 個基金單位。

流動資金管理

現時管理人可以銀行定期存款及相關投資¹之形式存放資金，其到期日須配合預期資金所需。於 2016 年 6 月 30 日，陽光房地產基金持有現金及銀行結餘總額為港幣 1,134.8 百萬元，以及賬面值合共港幣 61.9 百萬元²之相關投資組合。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. 相關投資具房地產基金守則第 7.2B 條之定義所賦予之涵義。
2. 詳情請參閱第 60 頁「企業管治報告」項下之相關投資。



隨著對環境、社會及管治相關資料的需求日益增加，我們致力管理陽光房地產基金，使其成為一所具透明度及負責任的企業，定期與不同持份者就環境、社會及管治政策、措施及表現進行溝通。

行政總裁的話

本人欣然提呈陽光房地產基金首份環境、社會及管治報告。作為管理人，我們視此項新披露規定為記錄我們的能源使用、量度我們的碳足跡及評核其他環境、社會及管治的主要層面之表現的機會。我們相信有關資料將有助我們作出知情決定及制定有效策略，在未來的業務活動中平衡經濟、環境及社會的利益。

作為負責任的企業公民，陽光房地產基金致力減少其營運所產生的碳足跡。我們專注於能源節約、廢物處理及增加城市景觀中的綠化地帶，而有關的考慮已被納入旗下物業組合的日常管理中。



員工乃陽光房地產基金取得成功及增長的關鍵。彼等積極參與我們的環境、社會及管治活動，以及編製本環境、社會及管治報告。透過與彼等積極結連，我們致力建立和諧的工作環境，以促進員工發展以至陽光房地產基金的長遠成就。展望未來，本人向基金單位持有人及其他持份者保證，整個團隊將努力不懈，務求使我們的環境、社會及管治政策及措施更臻完善。

意識到陽光房地產基金業務模式的長遠可行性與社會福祉息息相關，故此管理人亦力求與我們業務所在的社區連繫，並向他們作出正面貢獻。我們的努力於策劃及參與各項為不同受益人士舉辦的社區活動中可見一斑。

隨著對環境、社會及管治相關資料的需求日益增加，我們致力管理陽光房地產基金，使其成為一所具透明度及負責任的企業，定期與不同持份者就環境、社會及管治政策、措施及表現進行溝通。除向基金單位持有人提供穩定的財務回報外，我們亦爭取滿足不同持份者對可持續發展的期望及要求。展望未來，我們將會在業務策略上繼續堅守可持續發展的理念，以確保陽光房地產基金於取得增長的同時，不會在環保、員工發展及社區福利方面作出讓步。

吳兆基

行政總裁

2016年9月5日

有關環境、社會及管治報告

匯報準則

陽光房地產基金首份環境、社會及管治報告乃由管理人根據聯交所頒佈的環境、社會及管治報告指引（2015）的規定而編製。此報告概述陽光房地產基金有關環境、社會及管治事宜的管理方針，並提供一個平台讓管理人以清晰透明的方式就其與環境、社會及管治相關的政策及措施與不同持份者進行溝通。

與可持續發展相關的績效準則的資料（例如企業管治及全面財務指標）可於本年報相關章節內查閱。詳細內容索引載於第45頁以方便參考。

持份者之參與

為協助編製本報告，管理人已委派獨立顧問進行一項內部持份者參與調查。僱員獲邀透過網上調查就陽光房地產基金於環境、社會及管治事宜的重要性作出評級，並對陽光房地產基金目前在可持續發展的表現及未來方向表達意見。

重要性評估

聯交所引用「重要性」原則作為釐定環境、社會及管治報告內容的關鍵元素。完善的重要性評估為企業提供一條分界線，當有關環境、社會及管治事宜會對投資者及其他持份者產生重要影響時，應就該等事宜作出匯報。為識別重大的環境、社會及管治/可持續發展事宜，管理人進行了一項有系統的重要性評估，概述如下：

第一階段：識別

- ▶ 參考同業基準：對五間本地同業公司就環境、社會及管治的披露作出研究，從而辨識該等公司及行業普遍面對的重大事宜。同業公司的披露越深入，其重要性越高。
- ▶ 內部持份者的參與：員工獲邀進行網上調查，就陽光房地產基金所面對的環境、社會及管治事宜按重要性排序。由於員工具備深入的營運知識，排名較高的環境、社會及管治事宜將可能被視為具重要性。

第二階段：釐定優先次序

- ▶ 參考同業基準之結果連同持份者參與之結果一併分析，並編製了一份與環境、社會及管治相關，並具高至中度重要性的事宜之列表以作確認。

第三階段：確認

- ▶ 第一及第二階段之結果作出合併整理，並就此與管理人的高級管理層進行討論。彼等從聯交所的各個層面及關鍵績效指標^{附註}與陽光房地產基金的業務營運之相關性作出考慮。一系列層面及關鍵績效指標已獲確認作披露之用。

附註：聯交所頒佈的上市規則附錄二十七「環境、社會及管治報告指引」將環境、社會及管治的主要範疇分為兩大類——環境及社會。兩個主要範疇均有多个層面，而每個層面載有供發行人匯報其績效的關鍵績效指標，以展示彼等之表現。

2015/16年財政年度之獎項及證書

獎項/證書	參與單位/物業	頒授機構
「環球愛心企業」標誌 — 嘉許證書	1. 管理人 2. 物業管理人： (i) 上水中心購物商場 (ii) 新都城一期物業 (iii) 陽光中心	國際青年商會香港總會
商界展關懷	1. 管理人 2. 物業管理人	香港社會服務聯會
「社區參與獎」— 優異獎	陽光房地產基金 — 管理人	滙豐工商金融服務
「腦動全城」腦退化症關愛計劃 — 「腦動全城」企業	物業管理人	賽馬會耆智園
積金好僱主	1. 管理人 2. 物業管理人	強制性公積金計劃管理局
開心企業	1. 管理人 2. 物業管理人	香港提升快樂指數基金
香港綠色機構	物業管理人：陽光中心	環境運動委員會
室內空氣質素檢定計劃（卓越級）	陽光中心	香港特別行政區政府環境保護署 室內空氣質素資訊中心
室內空氣質素檢定計劃（良好級）	1. 上水中心購物商場 2. 新都城一期物業	香港特別行政區政府環境保護署 室內空氣質素資訊中心
大廈優質食水認可計劃	1. 寶恒商業中心 2. 富時中心 3. 永樂街235商業中心 4. 渣華道108號商業中心	香港特別行政區政府水務署
沖廁水系統優質維修認可計劃	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. 渣華道108號商業中心	香港特別行政區政府水務署
大廈優質供水認可計劃 — 食水（2.0版）（基本級別）	陽光中心	香港特別行政區政府水務署

可持續發展管治

管理人意識到應對環境、社會及管治相關事宜的重要性日益增加，因而於2012年成立企業社會責任委員會（「**企社委員會**」），以協調開展環境、社會及管治措施的工作。企社委員會由行政總裁領導並定期召開會議，其主要職責為籌劃、執行及跟進環境、社會及管治計劃的進展，確保符合可持續發展及社會責任之原則。

我們的員工

工作環境

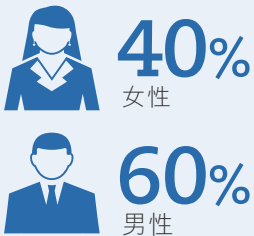
作為陽光房地產基金之管理人，我們意識到營造一個團結及有回報的環境之重要性，讓員工得以充分發揮其潛能。我們於員工手冊列明期望員工所具備的專業操守，以確保工作場所並無歧視及騷擾的情況。我們於招聘過程亦秉持平等機會的理念，向主持面試者提供清晰指引，表明評估職位申請者時完全基於彼等的優點，不論年齡、殘疾、性別及種族。

員工有助帶領我們的機構闖上高峰。因此，我們用心關懷員工，確保彼等獲得按行業標準而言具競爭力的待遇，而彼等的薪酬與經驗及工作要求相稱。每年進行表現評估向員工收集意見，並與員工討論彼等的工作表現及事業發展的機會。

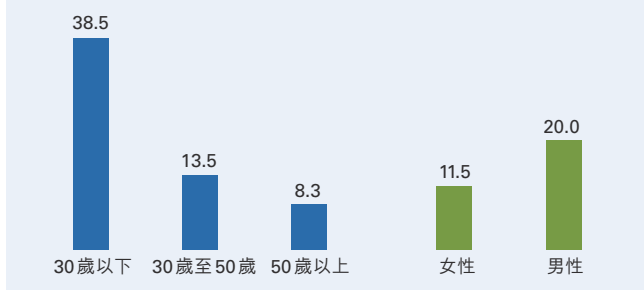
作為關懷員工的僱主，我們配合員工的需要及日程，為總部員工提供彈性工作時間安排。除此之外，我們亦舉辦週年晚宴、聖誕聯歡會及員工旅行等社交活動，以及各式各樣有助培養歸屬感及忠誠度的可持續發展相關活動。

於相關年度內，概無違反與僱傭及勞工相關的法律及規例之個案。

按性別劃分的員工總數

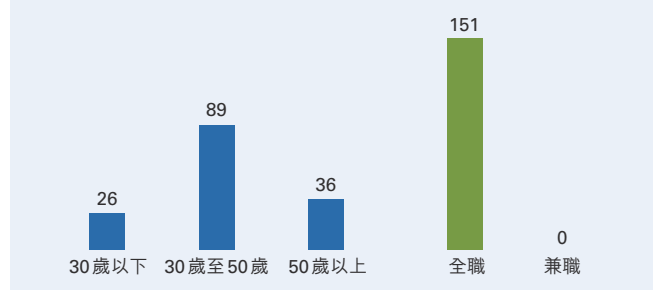


按年齡組別及性別劃分的員工流失率 (%)



- 按年齡組別
- 按性別

按年齡組別及僱用方式劃分的員工總數

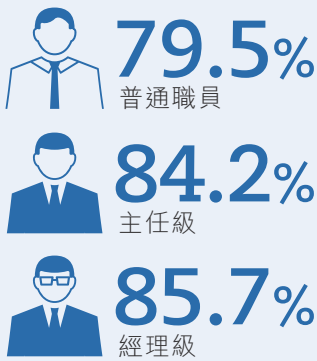


- 按年齡組別
- 按僱用方式



為慶祝陽光房地產基金成立十週年及答謝過去十年來為陽光房地產基金忠誠服務的員工，我們於2016年6月舉辦了一次日本沖繩員工旅行。該活動不僅為員工提供一個平台，讓同事愉快歡聚，亦有助培養彼等的歸屬感及團隊精神。

按員工類別劃分的受訓比率



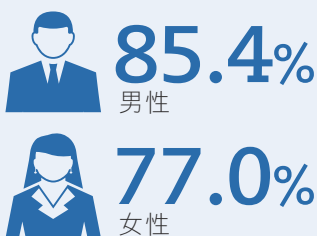
員工發展

我們全力支持員工持續進修及專業發展。我們認為對人才的投資可讓我們的員工與陽光房地產基金繼續成長，以及在履行職責時可成功應對面臨的挑戰及把握當中的機遇。

全面的員工培訓政策確保我們設有教育津貼及員工發展基金，為有意繼續進修或培訓以增進工作相關的知識及技能的員工提供財政支援。此外，合資格員工可就其相關專業團體的會員資格或執照申請專業團體津貼。

鑒於我們的業務需要多元化的技能，我們亦舉辦針對性的培訓課程，涵蓋主題例如客戶服務及管理技巧。此外，為鼓勵深入及切身的培訓經驗，我們定期為員工安排辦公室以外的聚會以及可配合員工職業需要的課程及培訓計劃。

按性別劃分的受訓比率



按員工類別及性別劃分的每名員工的平均受訓時數



● 按員工類別
● 按性別

健康及安全

管理人已建立一套內部指引及系統以保障我們的員工免受職業性危害。彼等須呈報任何工傷事故。我們亦鼓勵員工參與由職業安全及健康訓練中心所舉辦的安全培訓課程，並獲得財政資助進行年度身體檢查。

因工作關係而死亡的人數及比率以及因工傷損失的工作日數

因工作關係而死亡的人數	0
因工作關係而死亡的比率	0%
因工傷損失的工作日數	57

防止貪污及打擊洗錢

管理人秉持高水平的商業操守，並奉行嚴格的防止貪污政策及監控措施。我們已制定行為守則及相關政策，以闡明我們的操守要求，並特別強調防止賄賂、欺詐及利益衝突。考慮到陽光房地產基金的業務運作於打擊洗錢方面的風險，並經參考打擊洗錢及恐怖分子資金籌集（金融機構）條例（香港法例第615章）及證監會發出的打擊洗錢及恐怖分子資金籌集指引，我們已制定打擊洗錢政策以供員工嚴格執行。

如本年報「企業管治報告」內第65頁所述，我們亦已建立渠道鼓勵全體員工舉報任何不當行為、瀆職及違規事項，而有關舉報會按保密原則處理。於相關年度內，陽光房地產基金概無接獲有關貪污行為的舉報個案。

我們的環境

管理人特別關注環境保護及資源節約。企社委員會引領著我們的各項環境措施，致力將環境的考慮納入我們的業務決策中。

管理人以維持環保的物業組合為榮。陽光中心於2011年獲頒建築環境評估（BEAM）環保建築白金級別認證的殊榮。我們亦不斷投資於樓宇翻新及優化系統，例如在陽光中心、上水中心、寶恒商業中心及富時中心的多個位置採用LED照明及/或更新冷氣系統。

溫室氣體排放

總量

8,965

噸二氧化碳當量

密度

59

噸二氧化碳當量/
等效全職僱員



此外，我們已張貼標誌及通告提醒用戶於使用後關掉照明設備，以節省能源。在租戶的非營業時間內，我們亦會關掉寫字樓物業走廊不必要的照明設備，而陽光中心已安裝用戶感應器以進一步節省能源。透過此等努力，我們不僅減少能源消耗及二氧化碳排放量，亦向我們的持份者灌輸環保意識。

由於香港面對垃圾堆填區短缺的問題，商界有責任引領啓動善用資源及減少廢物的措施。作為管理人，我們銳意減少產生廢物，同時確保廢物得到妥善處理。例如，我們鼓勵陽光中心的員工及租戶回收廢紙、膠樽、鋁罐、玻璃、光管及舊電腦等各類型廢物。為進一步實行有關廢物分類及回收的措施，陽光中心、上水中心及新都城一期已參加工商業廢物源頭分類獎勵計劃。從我們租戶收集而來的有機廢物經處理後會循環再造成為肥料，並用於陽光中心平台花園的「陽光苗圃」，讓我們的員工及租戶享受有機種植的樂趣。就上水中心及新都城一期而言，鑒於零售商店產生大量廢紙，為確保全面覆蓋，我們一直採用逐戶收集的方式向各租戶收集廢紙。我們亦充分利用購物商場的規模優勢，將其用作推廣減少廢物的平台，並舉辦展覽、舊書及衣物回收等公開活動。

能源耗量

總量

11,492,950

千瓦時

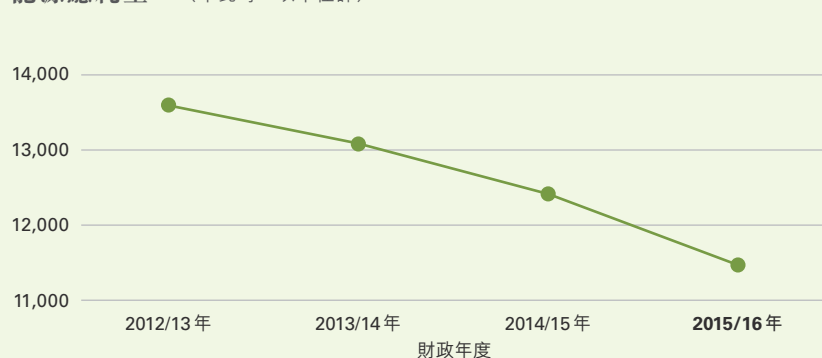
密度

76,112

千瓦時/等效全職僱員



能源總耗量^{附註} (千瓦時，以千位計)



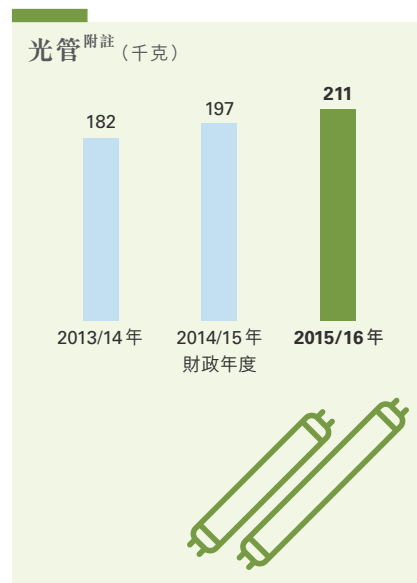
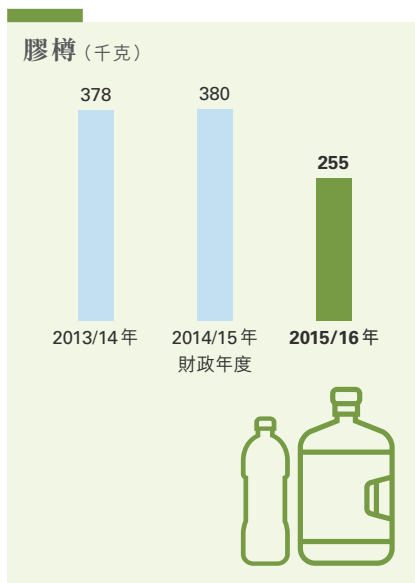
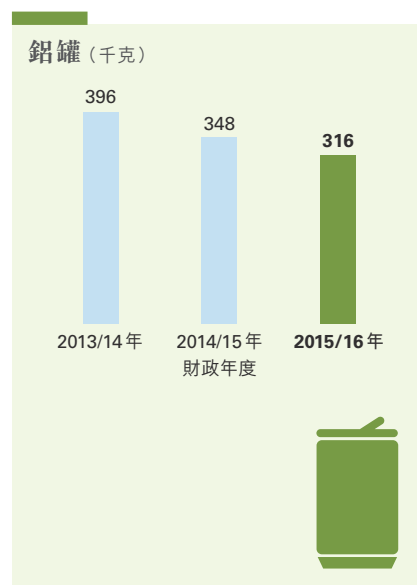
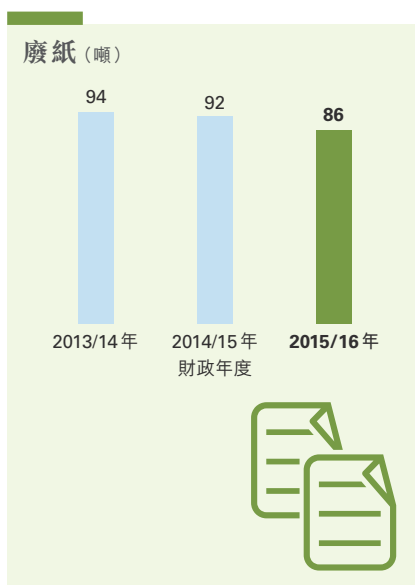
附註：陽光房地產基金擁有全部權益的物業之計量累計。

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量

(a) 2015/16 年財政年度

	陽光中心	上水中心購物商場	新都城一期物業
廢紙 (噸)	0.3	22.3	63.4
膠樽 (千克)	197	50	8
鋁罐 (千克)	152	79	85
光管 (千克)	211	不適用	不適用

(b) 三年比較



附註：僅於陽光中心。



位於皇后大道東 248 號的陽光中心在 2011 年取得建築環境評估 (BEAM) 環保建築白金級別認證。自此，管理人持續採取不同措施以量度其能源效益，例如進行碳審計、安裝樓宇管理系統及監控中央空調系統的運作。

有見於 2014 年冷氣機組升級措施在節能及成本效益方面均見成效，陽光中心的第二部風冷式冷氣機組亦已於 2016 年 4 月更換為水冷式系統。預計該更換計劃可節省每年 635,728 千瓦時的能源（或於相關年度陽光中心能源總耗量的 19%）。我們在停車場、洗手間及地面的簷篷採用 LED 照明，進一步印證我們在提升能源效益方面的承擔。

我們的客戶

為保障租戶及客戶的資料私隱，我們備有私隱政策聲明，該聲明可於陽光房地產基金的公司網站^{附註}查閱。私隱政策聲明乃根據個人資料（私隱）條例（香港法例第 486 章）而制定，以確保所有個人資料由指定人員根據法例規定予以嚴格保密處理，包括收集、披露、保留、查閱及更正。

我們的社區

管理人的外展及慈善活動乃由企社委員會策劃及執行，旨在為陽光房地產基金之物業所處的鄰近社區得到裨益。於相關年度，我們舉辦及參與了多項社區活動，所有活動的參與時數累計達 104 小時。

此外，我們透過提供場地予社區及慈善活動連繫本地社群。於相關年度，我們舉辦/參與了九項社區活動。

關懷社區

為履行負責任企業公民的角色，我們鼓勵員工積極參與各項扶助及支持有需要人士的活動。於 2015 年中秋節，我們的義工探訪了一間安老院，為住院長者帶來快樂與歡笑。於 2015 年 12 月，我們參與了由扶康會舉辦的第十二屆「甜蜜心連心」步行籌款，為智障人士、精神病康復者及自閉症人士籌款。

關懷青少年

透過與香港中華基督教青年會合作，我們繼續贊助「陽光小鐵人訓練計劃」，並為低收入家庭及其子女提供體育訓練。我們希望藉此活動向參加者灌輸健康生活的意識及促進親子關係。

我們亦延續與香港青少年服務處合作，為來自低收入家庭的兒童舉辦「陽光音樂大使」計劃。我們的音樂大使接受不同的樂器培訓，並獲得在不同的社區活動中表演的機會。此項目深受社區歡迎，參與的青少年逾 20 位。

關懷環境

我們亦與香港基督教女青年會將軍澳綜合社會服務處合作舉辦「陽光綠惜·家點愛」社區服務計劃。該次合作包括（除其他活動外）在我們的購物商場舉辦講座，以提倡綠色生活及宣揚綠色資訊。

社區活動摘要

2015

七月



陽光小鐵人訓練計劃

九月



於中秋節探訪長者

十二月

第十二屆扶康會「甜蜜心連心」步行籌款

2016

一月

有機花生糖製作坊

二月



陽光綠惜·家點愛

三月



香港公益金新界區百萬行

四月



陽光音樂大使

書送快樂日

五月



母親節歌唱比賽

環境、社會及管治實例 3：書送快樂日



我們連續第五年贊助「書送快樂日」活動，此項有意義的活動旨在於我們的社區回收及分享舊書。此活動為參與者介紹新文學作品，並強調循環再用及減少浪費的概念。我們於旗下若干物業設立舊書回收站，在鼓勵我們的員工參與此項有價值的活動之餘，亦讓更多公眾參與其中，以創造更大回響。於相關年度，回收舊書約8,000本，足證此項活動之成功。

環境、社會及管治實例 4：租戶與社區連繫



我們舉辦了有機花生糖製作坊，讓員工及陽光中心的租戶參與支持本地有機耕種。工作坊使用的原材料由一間從事有機耕種的社會企業提供。

環境、社會及管治報告指引內容索引

層面	關鍵績效指標	說明	頁數
A. 環境			
A1 排放物	A1	一般披露	33, 38 & 39
	A1.2	溫室氣體總排放量及密度	39
	A1.3	所生產有害廢棄物總量	40
	A1.4	所生產無害廢棄物總量	40
	A1.5	描述減低排放量的措施及所得成果	39
A2 資源使用	A2	一般披露	38-40
	A2.1	按類型劃分的直接及/或間接能源總耗量及密度	39
	A2.3	描述能源使用效益計劃及所得成果	39 & 41
A3 環境及天然資源	A3	一般披露	38
	A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動	41
B. 社會			
B1 僱傭	B1	一般披露	36
	B1.1	按性別、僱用方式類型及年齡組別的員工總數	36
	B1.2	按性別及年齡組別的員工流失率	36
B2 健康及安全	B2	一般披露	38
	B2.1	因工作關係而死亡的人數及比率	38
	B2.2	因工傷損失的工作日數	38
	B2.3	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法	38
B3 發展及培訓	B3	一般披露	37
	B3.1	按性別及員工類別劃分的受訓比率	37
	B3.2	按性別及員工類別劃分，每名員工的平均受訓時數	37
B6 產品責任	B6	一般披露	41
	B6.5	描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法	41
B7 反貪污	B7	一般披露	38
	B7.1	於匯報期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果	38
	B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法	38 & 65
B8 社區投資	B8	一般披露	42 & 43
	B8.1	專注貢獻範疇	42-44
	B8.2	在專注範疇所動用資源	42

董事會及高級管理層

董事會



歐肇基先生

主席兼非執行董事

歐先生，69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日獲委任為恒基發展（恒基地產之附屬公司）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（皆為恒基地產之聯營公司）；以及九龍倉集團有限公司（「九倉」）之獨立非執行董事。恒基地產、恒基發展、香港小輪、美麗華酒店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；及為會德豐有限公司（九倉之上市控股公司）之獨立非執行董事。歐先生曾接受專業會計訓練，為英格蘭及威爾斯特許會計師公會、英國特許公認會計師公會及香港會計師公會之資深會員。



吳兆基先生

行政總裁兼執行董事

吳先生，52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近30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，63歲，自1993年12月出任恒基地產執行董事。

郭先生持有倫敦城市大學研究生商學院行政管理學碩士學位、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，66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，70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。馬先生亦於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。

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，59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。彼亦為永利地產發展有限公司及互益集團有限公司之獨立非執行董事，該等公司之股份於聯交所主板上市。

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



郭淳浩先生
獨立非執行董事

郭先生，52歲，持有劍橋大學文學學士學位。彼於1989年晉身銀行界，於香港及亞洲之企業融資、投資銀行及商業銀行業務方面擁有超過25年經驗。郭先生在2015年10月從銀行業退休前，曾在多間國際金融機構（包括瑞信及渣打銀行）擔任要職。郭先生曾任證監會之收購及合併委員會和收購上訴委員會之委員。

高級管理層



左至右

哈億逸先生、鍾小樺女士、黃志明先生、何菊芳女士、吳兆基先生、梁國豪先生、盧玉芳女士、李喬明先生、簡淑芬女士、潘洪德先生

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46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。彼為一名註冊金融分析師。

董事會及高級管理層

黃志明先生

資產管理總監及負責人員

黃先生負責的眾多事項中，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25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。

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。

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

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20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。彼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25年之市場推廣、租務及物業管理經驗。彼於加入物業管理人之前，任職恒基地產租務部之租務經理。

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

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。何女士持有香港地產代理個人牌照。

企業管治報告

管理人致力維護高水平之企業管治。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、企業管治政策和其他政策及程序的合規手冊（「合規手冊」）。合規手冊會於有需要或就相關法例或規例生效或更改時作出修訂。

於相關年度內，管理人已遵守合規手冊之規定。

企業管治政策的主要部分載於下文。

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、資產管理總監黃志明先生、首席財務總監盧玉芳女士以及資產管理經理沈頌華女士獲批准成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的利益為依歸。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人之管理團隊執行。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。於相關年度內，郭淳浩先生獲委任為獨立非執行董事。現時董事會合共有七名董事，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）及四位獨立非執行董事。符合合規手冊之規定，其中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。

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，並有資格獲重選連任。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，並就實行陽光房地產基金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。連續服務董事會超過九年之獨立非執行董事

之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相關通函，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。於2015年10月29日舉行的基金單位持有人週年大會（「**2015年週年大會**」），重新委任（已服務董事會超過九年之獨立非執行董事）關啟昌先生、馬廣榮先生及謝國生博士續任三年的決議案，已獲基金單位持有人正式通過。

董事會已採納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。

除上文闡述獨立非執行董事之重新委任外，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派發予董事。董事會之批准乃透過於董事會會議上投票表決而取得，書面決議案則由所有董事簽署。倘若在下一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本報告第54及55頁。

管理人之管理職能授權予六個不同部門，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。管理人之管理架構展示於第56頁之圖表。

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其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，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，並已按其後三份補充協議修訂之條款及條件續期。物業管理人現時之任期為三年，直至並包括2018年6月30日止。

董事會成員與管理人及物業管理人之高級管理層之姓名及履歷詳情載於第46至51頁之「董事會及高級管理層」一節。

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。各董事已按年向法規部門提供彼等所接受培訓的紀錄。參加該等培訓活動之費用（如適用）由管理人負責。

董事會及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
成員及與會情況 (與會次數/符合資格與會之會議次數)		
歐肇基先生	主席兼非執行董事 (5/5)	不適用
吳兆基先生	行政總裁兼執行董事 (5/5) ¹	不適用
郭炳濠先生	非執行董事 (5/5)	不適用
關啟昌先生	獨立非執行董事 (5/5)	主席 (4/4)
馬廣榮先生	獨立非執行董事 (5/5)	成員 (4/4)
謝國生博士	獨立非執行董事 (5/5)	成員 (4/4)
郭淳浩先生	獨立非執行董事 (3/3) ³	成員 (2/2) ³
主要職責		
	<ul style="list-style-type: none"> 帶領及引導陽光房地產基金之企業策略及方向 監督管理人之日常管理及企業管治 	<ul style="list-style-type: none"> 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 監管及評核風險管理及內部監控系統並評估其成效 審閱及監管關連人士交易 委任陽光房地產基金之核數師及向董事會建議其薪酬 審閱陽光房地產基金遵守法例及規定之要求 審閱會計、內部稽核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 監察陽光房地產基金之內部監控架構和財務匯報程序 審閱陽光房地產基金之特定用途公司的運作和表現 審閱物業發展及相關活動 (具房地產基金守則之定義) 及相關投資於陽光房地產基金之年報及中期報告之披露
主要工作概要		
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"> 陽光房地產基金及管理人之財務業績 董事會轄下各委員會之報告及建議 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) 陽光房地產基金之年度營運及資本開支預算 更新應變計劃 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 重組利率掉期狀況，包括訂立利率掉期合約及基準掉期合約 重新委任三位獨立非執行董事及主席 收購一項物業餘下之權益 採納經修訂之風險管理政策及認可風險偏好聲明 委任新增獨立非執行董事 修訂授權政策 為環境、社會及管治報告聘任顧問公司 	<ul style="list-style-type: none"> 內部稽核報告 陽光房地產基金之財務業績 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 內部監控系統 重新委任核數師及審閱其報告 更新應變計劃 陽光房地產基金之關連人士交易及相關指引 修訂內部稽核章程 影響陽光房地產基金之風險因素 相關投資於陽光房地產基金之年報及中期報告之披露

不適用：因董事並非該委員會成員

附註：

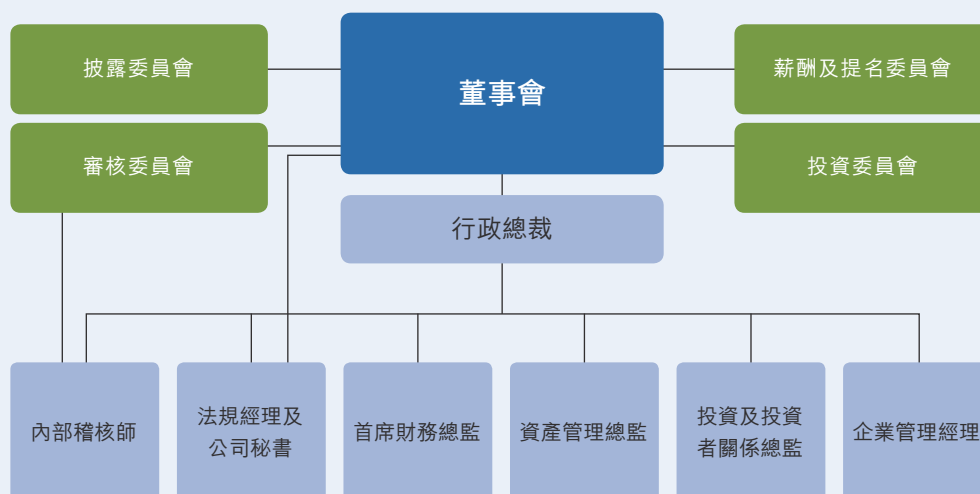
1. 吳兆基先生並無參與有關彼作為管理人之行政總裁之薪酬之董事會會議討論。

投資委員會		薪酬及提名委員會		披露委員會	
主席	(5/5)	主席	(2/3) ²	不適用	
成員	(5/5)	不適用		主席	(2/2)
不適用		不適用		不適用	
不適用		成員	(3/3)	不適用	
不適用		成員	(3/3)	成員	(2/2)
成員	(5/5)	不適用		不適用	
成員	(2/2) ³	不適用		不適用	
<ul style="list-style-type: none"> – 監督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 – 確保投資及財務事宜之內部監控之制定及運作 – 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 		<ul style="list-style-type: none"> – 監管人力資源策略及政策 – 物色及向董事會建議董事會成員人選 – 評估董事會及其成員之表現 – 檢討高級行政人員及董事會成員之受聘條款及條件 		<ul style="list-style-type: none"> – 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 – 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 	
<ul style="list-style-type: none"> – 陽光房地產基金之財務業績 – 陽光房地產基金之年度業務計劃及資本開支預算 – 衍生工具持倉及相關的風險評估 – 金融服務提供者之服務 – 房地產基金守則及信託契約項下之投資規限 – 潛在出售/收購物業 – 分配自出售物業所得之資金 – 相關投資之投資指引 – 建議銀行信貸融資之條款 – 影響陽光房地產基金之風險因素 – 重組利率掉期狀況，包括訂立利率掉期合約及基準掉期合約 		<ul style="list-style-type: none"> – 員工表現之評估 – 員工預算及員工福利政策 – 董事會架構以及董事會及委員會成員之表現 – 重新委任三位獨立非執行董事及主席 – 委任新增獨立非執行董事 		<ul style="list-style-type: none"> – 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 – 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 – 新採納之環境、社會及管治報告指引的適用範圍 – 英屬維爾京群島商業公司法規之修訂的適用範圍 	

附註：(續)

- 歐肇基先生並無參與就考慮有關彼作為管理人之主席之服務合約續約之薪酬及提名委員會會議。
- 郭淳浩先生獲委任為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。

管理人之管理架構



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」），其條款不遜於載列在上市規則附錄十之規定。買賣守則亦適用於管理人本身，而相若之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。

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。

買賣守則之實務指引已予準備，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，並應用於管理人之董事與員工及管理人本身。

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本身及其董事，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。

任何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尚未公佈之內幕消息，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按程序知會聯交所及管理人彼等所持陽光房地產基金之權益及某些權益之變動。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 2016 年 6 月 30 日所持權益之資料，請參閱第 69 至 71 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）為恒基發展（恒基地產旗下一間上市附屬公司）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。

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。此外，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交易及在議定此等潛在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爭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。

此外，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/或與其他公司爭取潛在租戶，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採取及實行各種不同的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2016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。

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，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1,772,000元及港幣475,000元。

核數師就財務報告方面的職責載於本年報第87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。管理人成立投資者關係團隊並透過多項互動方式與投資者及分析員聯繫及保持對話以支援此平台。管理人相信，從投資界所取得之回應及意見，對擬定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層進行會議；
2. 由管理人及物業管理團隊安排參觀物業；
3. 提供聯繫資訊；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上市房地產基金，管理人相信自願披露為企業管治之核心原則，可提升財政透明度及加強投資者之信心。

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912,000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；而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，惟大會主席可按誠實信用之原則作出酌情決定，容許純粹有關程序或行政事宜之決議案以舉手方式表決的情況除外，而提呈大會之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（登記為合共持有不少於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，向董事會直接提詢。聯絡資料請參閱第137頁之「公司資料」。

基金單位持有人週年大會

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（若需要）就陽光房地產基金之營運表現諮詢董事會。

全體董事（於2016年1月4日獲委任之獨立非執行董事郭淳浩先生除外）均有出席2015年週年大會。於週年大會通過之決議案之詳細內容列於2015年週年大會通告內。點票結果之公佈已於2015年10月29日刊登。

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
- 對受託人或管理人之最高酬金（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。

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11,371,125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2015年週年大會授出之一般授權，於相關年度內代表陽光房地產基金在聯交所回購合共13,948,000個基金單位，總代價約為港幣54.7百萬元（不包括回購基金單位之支出），回購詳情載列如下：

回購之月份	回購之基金單位數目	每基金單位之最高價格 (港幣)	每基金單位之最低價格 (港幣)	回購總代價* (港幣千元)
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
2016年2月	1,531,000	3.86	3.72	5,820
2016年3月	2,339,000	4.00	3.84	9,100
2016年4月	1,171,000	4.10	4.00	4,773
2016年5月	1,494,000	4.12	4.04	6,113
2016年6月	750,000	4.29	4.17	3,155
總計	13,948,000			54,662

* 不包括回購基金單位之支出。

該等回購之基金單位已於相關年度結束前全數註銷。

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。

相關投資

於2016年6月30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)	佔陽光房地產基金資產總值之百分率 ^{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	21,844	0.12	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	21,334	0.12	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	20,145	0.12	標準普爾BBB 穆迪Baa3
總計				62,375	63,323	0.36	

附註：所得出之百分率乃將投資於2016年6月30日的按市價計值與陽光房地產基金資產總值作比較，資產總值之計算乃參考載列於本年報內相關年度之已審核綜合財務報表，並就已宣佈之末期分派作出調整。

於2016年6月30日：(i) 相關投資之按市價計值，連同陽光房地產基金當日之其他非房地產資產之合併價值，佔陽光房地產基金（載於本年報內相關年度之已審核綜合財務報表）之資產總值的7.11%，即不超過房地產基金守則第7.2B條註(1)規定之最高上限；及(ii) 物業發展費用及購買房地產未完成單位的累積合約價值（兩者均為房地產基金守則第7.2B條註(1)所指，作為需納入計算以上百分率的項目，用以比較該守則所指之最高上限）皆為零。

收購及出售物業

於相關年度內，三項非核心物業 — 恒港中心、裕輝商業中心物業（除1樓外）及御皇臺物業以公開招標方式出售，交易已於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。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），交易完成後，大廈之全部業權已獲統一。

有關以上交易之公佈已分別於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日刊登。

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。

風險管理及內部監控

風險管理

所有商業活動均存在風險。於管理陽光房地產基金時，管理人非常關注風險管理的重要性，因而致力建立及維持一個穩固的風險管理架構，時刻確保商業營運的可行性及可持續性。為管理及監察陽光房地產基金可能面對的各種風險因素，董事會有責任制定及持續監督陽光房地產基金的風險管理及內部監控系統，並不時檢討其有效性。

一套完善及有效之風險管理及內部監控系統取決於（其中包括）竭誠盡心的企業文化、貫徹一致的董事會指引、高度勝任的管理團隊及足夠的資源供應（以支援有關系統）。董事會已制定適當的風險管理及內部監控措施，包括訂立明確的組織架構，當中清晰界定職責及權限，可靠的管理匯報系統以及恰當的預算及管理會計監控政策。

自陽光房地產基金上市以來，管理團隊已制定多項紓解策略，以應對所有已識別之風險。董事會持續檢討有關

策略，確保陽光房地產基金基金單位持有人的權益及資產均得到保障。

於2015年，董事會委聘畢馬威會計師事務所為顧問，以檢討及評估管理人及物業管理人的風險管理及內部監控職能之有效性。於相關年度，經考慮畢馬威會計師事務所之評估結果及建議後，董事會已採納經修訂之風險管理政策。管理人有信心，此重整工作將強化陽光房地產基金的風險管理及內部監控架構之穩健性，並將提升風險意識文化，同時於所有營運層面增強風險處理之有效性。

(a) 風險管理理念

– 風險文化

風險管理為陽光房地產基金策略規劃過程的組成部分。有效的風險管理對實踐陽光房地產基金的願景、使命及核心價值至為關鍵。管理人相信，透過將風險管理融入日常營運過程中，可明智地作出策略性及營運決策，並能權衡達致業務目標的相關風險。

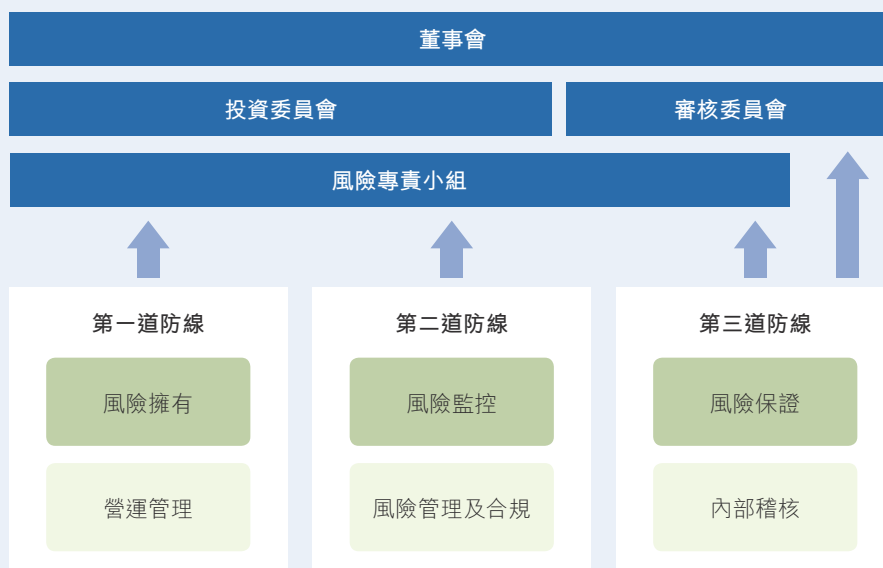
– 風險偏好

風險偏好指陽光房地產基金於實現其策略目標時可承受（及容忍）的風險水平。釐定及評估陽光房地產基金的風險偏好置於董事會議程中之前列位置，同時代表核心管理價值。

陽光房地產基金的風險狀況由管理人及物業管理人之高級管理層共同討論及界定，惟不包括內部稽核師，以維持其獨立性。陽光房地產基金的風險偏好聲明識別主要風險及界定各類風險的可接受水平。有關聲明每年由董事會經考慮陽光房地產基金的策略計劃，及其實現可持續及所受控之業務增長的企業目標後檢討及認可。超出陽光房地產基金認可風險偏好之風險將透過轉移、分擔或撇除，或實行其他風險紓解措施予以調整，旨在減低損失的程度及頻率。

於相關年度，陽光房地產基金的風險偏好已由董事會檢討及認可。

風險管治架構



— 風險管治

陽光房地產基金的風險管治架構採用「三道防線」模式。透過協作性框架內的綜合溝通及有效監察，各層面的特定角色及職責得以清楚界定，從而確保及提升風險管理的清晰度及問責性。

第一道防線 — 營運管理

各部門及營運單位均為風險擁有着，負責日常風險管理活動，例如識別、評估、監察及匯報營運風險。有關部門及營運單位亦透過建立有效的風險管理及內部監控參與風險管理程序，以緩解與陽光房地產基金日常營運有關之風險，並透過實施修正行動，以應對程序及監控的不善之處。

第二道防線 — 風險管理及合規

風險管理及合規負責監督的職能，由管理人肩負監察角色的部門負責。有關部門負責維持董事會採納的風險管理框架、透過草擬及執行風險管理政策設立範圍、就風險管理程序提供指引和培訓，以及監察風險管理常規的成效。

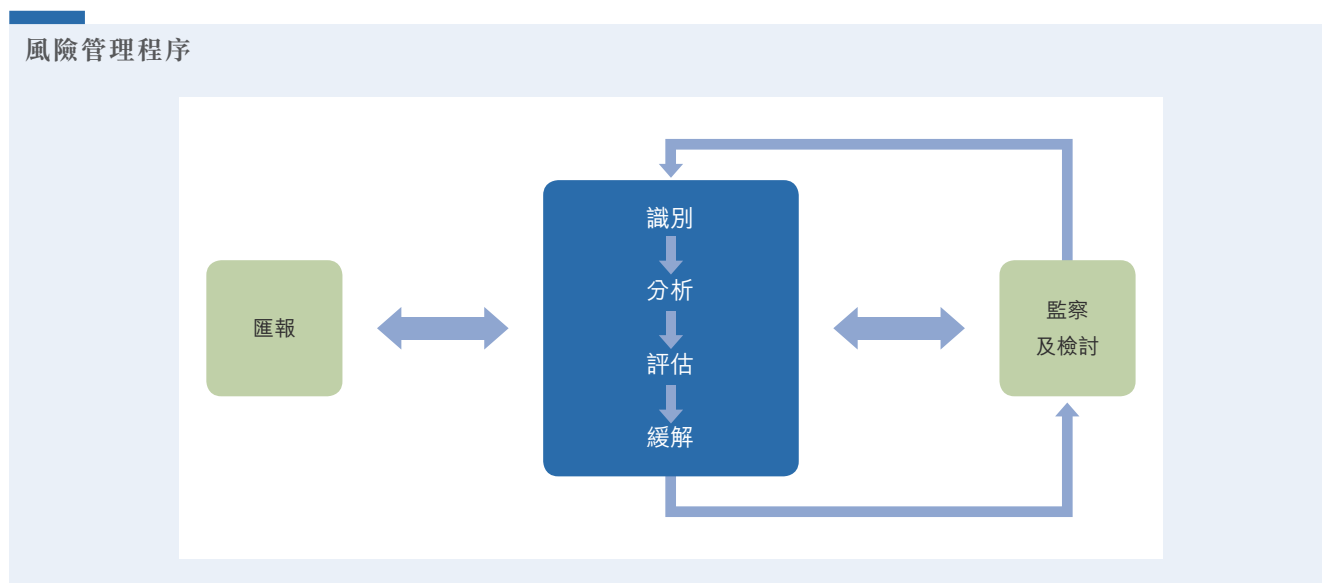
第三道防線 — 內部稽核

內部稽核部門於協助董事會監察陽光房地產基金的內部管治方面扮演重要角色，並就整體遵循風險管理框架，以及陽光房地產基金就已識別的風險所實施的監控措施之成效提供保證。

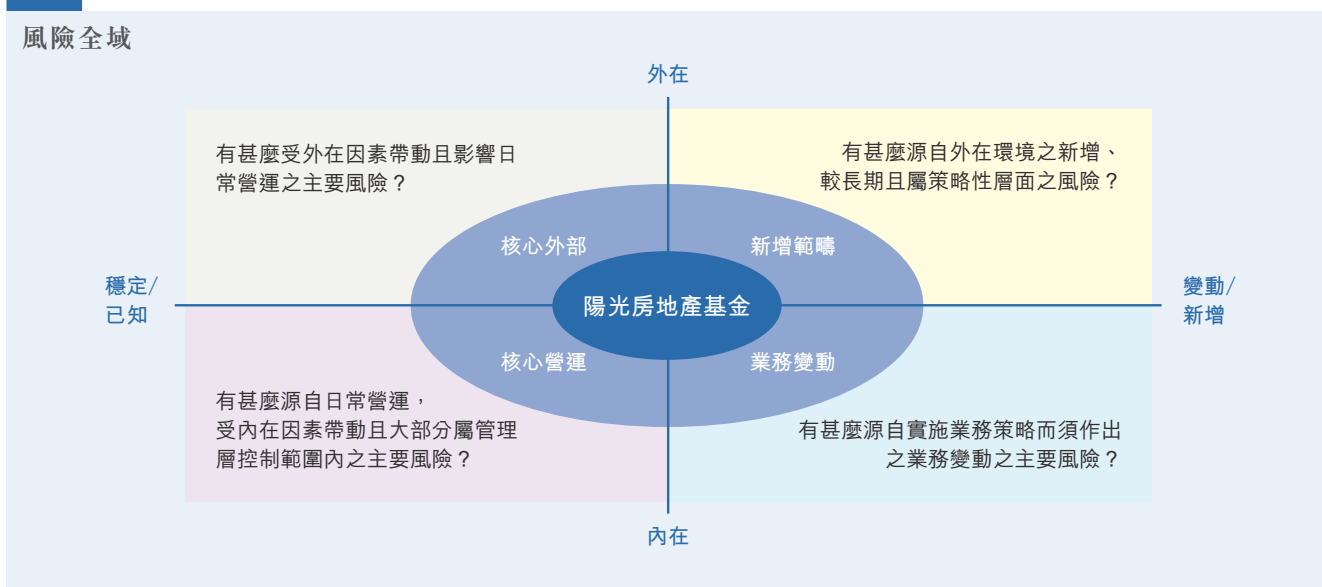
三道防線中每道防線均獨立運作，為管理陽光房地產基金的全面風險，建立層疊式的問責框架。董事會認為就制訂陽光房地產基金風險管理系統之角色及職責而言，採用這「三道防線」的模式屬有效及合適。

(b) 風險管理程序

陽光房地產基金的風險管理程序包括識別、分析、評估、緩解、匯報及監察風險。



為識別風險，陽光房地產基金採納一套具多元素方式的風險管理框架，當中包括由下而上及從上而下的方式，並透過所有營運層面的員工積極互動以收相輔相成之效。由下而上方式包括識別所有職能範疇的風險，而從上而下的方式則涉及識別窒礙陽光房地產基金實現策略目標的策略性風險。風險專責小組（由行政總裁、首席財務總監、法規經理及兩名輪任成員組成，法規經理同時擔任風險經理角色）每季度就由下而上通報至風險專責小組的風險，以及董事會從上而下所評估之策略性風險進行檢討、評估及排序。



已擬定一個風險全域，以確保涵蓋所有內在、外在、穩定及新增風險。已識別的風險已按不同風險類別劃分，並按其後果及出現的可能性進行評級。而風險偏好聲明則為就各風險類別訂定之界限及可容忍水平而編製。每項建議的風險緩解措施均有一名指定擁有者及預計完成日期，以確保風險緩解措施的問責性。

下文展示之「風險熱力圖」乃將風險出現的可能性及後果的嚴重性標示出，以闡明風險評估之結果，定期向肩負風險管治角色的審核委員會及/或投資委員會呈報。必要時會將首要風險之後果知會董事會，以供審議。

董事會信納，陽光房地產基金於相關年度持續於已批核之風險偏好內經營業務。

風險熱力圖



內部監控

內部稽核部門除了作為陽光房地產基金風險管治架構之第三道防線，亦採用風險基準方法，定期檢討陽光房地產基金所有主要業務運作，以及就高級管理層及/或董事會委員會關注的範疇進行特別檢討。於審核完成後，內部稽核部門會將載有監控缺失及補救措施之內部稽核報告，發送予相關部門主管，而已發出報告之概要會按季度向審核委員會提交。內部稽核部門亦會編製三年審核計劃，並由審核委員會審閱及批准。

於2015年，董事會委聘畢馬威會計師事務所就陽光房地產基金之內部稽核職能進行獨立審閱。該外部審閱所得之結論為有關職能已獲妥善執行及監督，而畢馬威會計師事務所作出之觀察及建議已知會審核委員會，並已由內部稽核部門採納。

董事會已透過審核委員會及內部稽核部門於相關年度，對風險管理及內部監控系統的成效作出年度檢討。當中涵蓋所有重要的監控，如財務、營運及合規監控。檢討程序包括(i)內部稽核部門就風險管理系統作出之獨立評估及(ii)營運管理層就風險管理及監控系統之成效作出確認。年度檢討亦包括陽光房地產基金於會計、內部稽核及財務匯報職能方面之資源、員工資歷及經驗，以及彼等所接受的培訓課程及有關預算之足夠度。

風險管理及內部監控系統只能就不會有重大的失實陳述或損失作出合理而非絕對之保證，並旨在管理而非消除未能達致業務目標之風險。根據年度檢討之結果，董事

會信納陽光房地產基金現時實行的風險管理及內部監控系統屬有效且充分。

管理人亦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。

其他法規事宜

內幕消息政策之採納

董事會已於2016年9月5日採納內幕消息政策，以確保內幕消息按適用之法例及規則，以平等及適時方式處理及向公眾發佈。

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2016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（除於第67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	相關年度之收入 (港幣千元)	於2016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	5,999	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	4,099	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	2,105	—
佳力酒店管理有限公司	管理人之有聯繫公司	租賃	458	111
總計			12,661	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	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	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	8,734
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	47,887
宏力保安服務有限公司	管理人之有聯繫公司	保安服務	2,569
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	2,061
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	2,247
Contender Limited	管理人之有聯繫公司	設施租賃	87
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
總計			63,864

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	相關年度之收入/支出 (港幣千元)	於2016年6月30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	9,076	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	225	62
恒生銀行有限公司	受託人關連人士	租賃 ⁵	10,765	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	18	—
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	33,711	—
滙豐金融證券(亞洲)有限公司	受託人關連人士	經紀佣金	36	—
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	4,224	—

一項名義金額為港幣500百萬元之利率掉期合約已於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。此外，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合約已於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；同時，兩項名義金額分別為港幣300百萬元及港幣500百萬元之基準掉期合約同於2016年5月18日與香港上海滙豐銀行有限公司訂立。

於相關年度內，透過香港上海滙豐銀行有限公司作為經紀，購入若干定息工具。有關詳情請參閱第60頁「企業管治報告」中之相關投資。

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。
- 有關上水中心(i)一樓舖位外牆廣告牌1-7號，(ii)一樓舖位外牆廣告牌82-93號（許可期至2015年12月29日止）及66-81號（許可期由2015年12月30日起）以及(iii)二樓廣告燈箱F2號之許可使用。

關連人士交易

附註：(續)

- 有關新都城一期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。
- 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1百萬元之服務交易除外）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85.2百萬元及港幣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。

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（經修訂）之「歷史財務資料審計或審閱以外的審驗應聘」規定，並參照《實務說明》第740號「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）和一般銀行及金融服務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2016年6月30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2016年6月30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	100,597,275	6.149	89,226,150	5.446	0.703
歐肇基 ⁴	1,530,000	0.094	1,530,000	0.093	0.001
吳兆基 ⁵	600,000	0.037	600,000	0.037	—

附註：

1. 所列百分率乃按於2016年6月30日已發行之1,635,909,905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. 於相關年度內，在發行予管理人總數合共11,371,125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2016年6月30日，管理人實益擁有100,597,275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2016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（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2016年6月30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2016年6月30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。

主要基金單位持有人所持權益

於2016年6月30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2016年6月30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	37.12	607,211,175	37.06	0.06
Lee Financial (Cayman) Limited ³	374,072,708	22.87	374,072,708	22.83	0.04
Leesons (Cayman) Limited ³	374,072,708	22.87	374,072,708	22.83	0.04
Leeworld (Cayman) Limited ³	374,072,708	22.87	374,072,708	22.83	0.04
SKFE ³	374,072,708	22.87	374,072,708	22.83	0.04
Uplite Limited ³	224,443,625	13.72	224,443,625	13.70	0.02
Wintrade Limited ³	149,629,083	9.15	149,629,083	9.13	0.02
恒基兆業 ³	233,138,467	14.25	233,138,467	14.23	0.02
恒基地產 ³	233,138,467	14.25	233,138,467	14.23	0.02
Hopkins (Cayman) Limited ³	233,138,467	14.25	233,138,467	14.23	0.02
Riddick (Cayman) Limited ³	233,138,467	14.25	233,138,467	14.23	0.02
Rimmer (Cayman) Limited ³	233,138,467	14.25	233,138,467	14.23	0.02
Silchester International Investors LLP ⁴	257,791,150	15.76	257,791,150	15.73	0.03
Silchester International Investors International Value Equity Trust ⁴	113,294,922	6.93	113,294,922	6.91	0.02

附註：

1. 所列百分率乃按於2016年6月30日已發行之1,635,909,905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2016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2016年6月30日，76,533,345個基金單位由Cobase Limited擁有、67,378,972個基金單位由Richful Resources Limited擁有及100,597,275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2016年6月30日各自於合共244,509,592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2016年6月30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2016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618,582,300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2016年6月30日，於登記冊所記錄，彼於607,211,175個基金單位中擁有權益。於2016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。

附註：(續)

4. 根據證券及期貨條例第XV部向管理人呈交的通知，於2016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2016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15.34%)；及(ii) Silchester Trust實益擁有109,189,922個基金單位(佔已發行基金單位總數約6.67%)，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2016年6月30日所持之基金單位權益如下：

姓名	所持基金單位數目	所持基金單位百分率 ¹
Chan Wing Cheng ²	130,000	0.0080
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	20,954,252	1.2809

附註：

1. 所列百分率乃按於2016年6月30日已發行之1,635,909,905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2016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20,904,252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。



4/F Shui On Centre, 6-8 Harbour Road
Wanchai, Hong Kong
香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心4字樓
+852 2840 1177 Tel
+852 2840 0600 Fax
www.knightfrank.com

敬啟者：

- (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**商業中心（「渣華道**108**商業中心物業」）
- (8) 香港灣仔駱克道**276-278**號安隆商業大廈（「安隆商業大廈物業」）

- (9) 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」)
- (10) 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」)
- (11) 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」)
- (12) 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」)
- (13) 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」)
- (14) 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」)
- (15) 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」)
- (16) 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」)

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 2016 年 6 月 30 日的估值 (「估值」)，以呈列於其年報內。

吾等確認曾進行視察、作出有關查冊及查詢，並蒐集吾等認為必要之其他資料，以便向管理人提供吾等對物業組合於 2016 年 6 月 30 日 (「估值日」) 之現有狀況之市場價值之意見供會計處理之用。

估值師之權益

吾等謹此證明，萊坊測計師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章進行。於達致吾等對市場價值之意見時，吾等已遵循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）》。根據上述準則，市場價值之定義如下：

「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。」

市場價值被理解為評估時並無考慮買賣（或交易）成本，亦無扣減任何相關稅項或潛在稅項的資產或負債價值。

市場價值乃賣方於市場上合理地獲得之最高售價及買方於市場上合理地取得之最優惠價格。此估算價值尤其不會考慮因如非典型融資、售後租回安排、由任何與該銷售有關人士所授予之特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素等特殊條款或情況而有所增減之估價。

吾等的估值符合香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會估值準則（2012年版）》所載的規定。

估值方法

在達致吾等之估值意見時，吾等已考慮相關一般及經濟因素，並特別就近期類似物業之銷售及租賃交易進行研究。在吾等進行估值分析之過程中，吾等主要採用收益資本化法一年期及復歸法，並以直接比較法進行複查。就是次估值而言，鑒於該等物業之收入主導性質使然，吾等認為收益資本化法乃評估有關物業市場價值之最恰當估值方法。

收益資本化

收益資本化法一年期及復歸法為一項估值方法，據此將每項物業內所有可出租單位之現有租金收入淨額（即不包括差餉及管理費後之淨額），於租約尚餘年期內撥充資本，空置單位則假設按估值日之市值租金出租。於現有租約屆滿時，每個單位將被假設按估值日之市值租金出租，並根據該物業之政府租契之尚餘年期予以資本化。就政府租契於屆滿後是否可予重續之預測已作出審慎考慮。每項物業之市場價值將由該等租期內之出租部分之收入之資本化價值，加上作適當遞延之復歸收入資本化價值（即市值租金）及空置部分之資本化價值計算。

每項物業所有可出租單位之市值租金乃參考有關物業其他出租單位之租金及鄰近類似物業之租務情況釐定。所採用之資本化比率乃參考分析市場銷售交易所得之收益率及吾等對物業投資者市場預測之認識而釐定。此預期回報間接反映投資項目之質素、日後之預期租金增長潛力，以及資本增值、經營成本、風險因素及類似因素。

直接比較

作為支持估值之方法，吾等亦曾考慮以直接比較法作為參考，以核實收益資本化法得出之估值。此方法會收集於估值日前後之可比較銷售交易，並對每平方呎之價格進行分析。其後將收集所得之可比較銷售交易作出調整以計及物業與可比較項目之差異，包括時間、地點、交通方便程度、樓齡、樓宇質素及狀況、設施及類似因素。

估值假設及條件

吾等的估值受限於以下假設及條件：

業權文件及產權負擔

吾等已合理審慎調查該等物業的業權，並向土地註冊處進行查冊。然而，吾等並未查證文件原件，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修訂。然而，吾等不會就吾等對該等資料的任何詮釋承擔任何責任，因此屬管理人法律顧問的責任範圍。除於估值日另有訂明外，吾等之估值亦假設該等物業並無附帶可影響該等物業之價值之重大產權負擔、限制、業權瑕疵及支出。

出售成本及責任

吾等之報告並無就任何與該等物業有關之抵押、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。

資料來源

吾等在很大程度上依賴管理人所提供之資料，並接納就規劃批文或法定通告、地役權、土地年期、樓面圖、樓面面積及地盤面積、租用率、收入及所有其他相關事項所給予吾等之意見。吾等並無核實任何資料是否正確，包括管理人、管理人代表或管理人的法律或專業顧問或該等物業的任何佔用人（或表面佔用人）就該等物業的任何資料向吾等提供，或業權登記冊所載的書面或口頭翻譯。吾等假設該等資料均屬完整及正確。吾等亦獲管理人告知，所提供的資料並無遺漏重大事實。吾等對提供予吾等之不準確數據及由該等數據得出之結論概不承擔任何責任。

勘察

吾等已於2016年5月對該等物業進行外部考察。然而，除另有說明外，吾等的估值已假設該等物業的外部及內部裝修於估值日均處於理想狀況，且概無僭建或結構上的改動。

識別將予估值的物業

吾等已採取合理謹慎態度及技巧（但對管理人將並無絕對義務）確保管理人的指示中的物業地址所指的該等物業，為吾等所視察及吾等的估值報告所載的該等物業。倘就該等物業地址或估值範圍中的該等物業產生歧義，則管理人應於指示中或緊隨接獲吾等的報告後提示吾等注意。

估值報告

物業保險

吾等在進行估值時已假設該等物業在所有方面均可就所有一般風險，包括恐怖襲擊、水災及水位上升，按一般商業可接受保費投保。

面積及樓齡

吾等已按指示依賴所援引資料來源提供的面積。否則，尺寸及面積會從實地或圖則計量及根據現行香港測量師學會量度作業守則（如適用）計算，並參照所援引資料來源以合理近似值呈列。

吾等亦假設吾等獲提供的文件所示地盤面積、樓面面積、量度及尺寸屬正確及僅為近似值。吾等估算的樓齡僅供指示用途。

結構及設備狀況

吾等並無接獲指示對該等物業進行任何結構測量、測試其設備或安排進行任何調查以釐定興建該等物業時是否有使用任何有害物料。因此，吾等的估值已假設該等物業的維修及狀況合理、沒有使用有害物料及設備運作正常。

土地狀況

吾等已假設並無未發現的不良土地或土壤狀況，且該等物業地盤的承重質素足以支撐其上已建或將建的樓宇；而有關設施適用於任何現有或未來發展。因此，吾等的估值乃基於不會就此產生額外開支或延誤而編製。

環境事宜

吾等並非環保專家，故吾等並無對地盤或樓宇進行任何確定是否存在環境污染的科學調查，亦無查核公開資料以尋找可能存在潛在污染的過往活動證據。在並無進行適當調查且並無明顯理由懷疑存在潛在污染的情況下，吾等於編製估值時已假設該等物業未受影響。倘涉嫌或確認存在污染，惟尚未進行充分調查且向吾等提供資料前，估值將有所保留。

遵守相關條例及規例

除另有說明外，吾等已假設已估價物業的興建、佔用及用途完全遵守及並無違反任何條例、法定規定及通知。除另有說明外，吾等進一步假設已取得有關本報告所依據的該物業用途的一切所需牌照、許可證、證書、同意書、批准及授權。

限制條款

根據吾等之標準慣例，吾等必須指出，此報告及估值僅可由收件人使用，且吾等概不就全部或任何部分內容而對任何第三方承擔責任。吾等並不會向任何第三方或就任何直接或間接相應而生的損失或本報告所招致的溢利損失承擔責任。

估值報告概要

於估值日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2016年 6月30日 之市值 (港幣)	所採用之 資本化比率 ^{附註}			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	\$4,553,000,000	3.75	3.85	5.50	3.59
2 寶恒商業中心物業	117,909	不適用	\$1,076,000,000	4.00	3.65	不適用	3.47
3 富時中心物業	51,767	不適用	\$650,000,000	3.60	3.95	不適用	4.10
4 雲山大廈物業	40,114	不適用	\$562,600,000	3.80	3.65	不適用	3.43
5 文咸東街135商業中心物業	63,915	不適用	\$546,000,000	4.00	3.65	不適用	3.61
6 永樂街235商業中心物業	52,285	不適用	\$337,000,000	4.00	3.65	不適用	3.57
7 渣華道108號商業中心物業	37,923	不適用	\$272,000,000	4.20	3.95	不適用	3.67
8 安隆商業大廈物業	27,206	不適用	\$262,000,000	3.90	3.85	不適用	3.55
9 新輝商業中心物業	26,151	不適用	\$176,000,000	4.25	4.00	不適用	3.84
10 偉程商業大廈物業	16,321	不適用	\$68,900,000	4.10	3.75	不適用	3.76
11 上水中心物業	122,339	297	\$4,009,000,000	4.40	不適用	5.80	4.09
12 新都城一期物業	188,889	452	\$2,923,000,000	4.50	不適用	5.00	4.54
13 光華廣場物業	64,842	不適用	\$996,000,000	3.80	3.85	不適用	3.92
14 百利商業中心物業	7,934	不適用	\$120,400,000	4.30	不適用	不適用	3.92
15 耀星華庭物業	4,226	不適用	\$61,000,000	4.00	不適用	不適用	3.97
16 俊暉華庭物業	8,625	不適用	\$38,100,000	4.35	不適用	不適用	2.46
總計	1,206,827	795	\$16,651,000,000				

附註：資本化比率指個別物業參考於估值日該類別物業之市場收益率後之預期收益率。

隨函附奉估值報告。

此致

滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司

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號陽光中心30樓

代表

萊坊測計師行有限公司

林浩文

FRICS MHKIS MCIREA MHKSI RPS(GP)

高級董事，估價及諮詢部主管

張淑慧

MRICS MHKIS RPS(GP)

董事，綜合估價部

謹啟

附註：林浩文為特許測量師，在中國、香港、澳門及亞太地區(日本除外)的市場分析、估價及諮詢方面擁有豐富的經驗。

張淑慧，MRICS MHKIS RPS(GP)，自1992年起為萊坊的合資格估值師，擁有逾20年香港物業估價的經驗。

2016年8月9日

本報告所載之估值報告乃為概要。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。

估值報告概要

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2016年6月30日之每月租金收入

港幣13,306,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費，但包括按營業額訂租金

於2016年6月30日之停車場每月收入

港幣322,000元，不包括營運開支、差餉、政府地租及管理費

於2016年6月30日之每月許可證收入

港幣10,000元，不包括差餉及管理費

於2016年6月30日現況下之市場價值

港幣4,553,000,000元

估計淨物業收益率

3.59%

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2016年6月30日之每月租金收入

港幣3,113,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費，但包括按營業額訂租金

於2016年6月30日現況下之市場價值

港幣1,076,000,000元

估計淨物業收益率

3.47%

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 2016 年 6 月 30 日之每月租金收入

港幣 2,107,000 元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於 2016 年 6 月 30 日之每月許可證收入

港幣 112,000 元，不包括差餉及管理費

於 2016 年 6 月 30 日現況下之市場價值

港幣 650,000,000 元

估計淨物業收益率

4.10%

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 2016 年 6 月 30 日之每月租金收入

港幣 1,606,000 元，不包括差餉、管理費及冷氣費，但包括按營業額訂租金

於 2016 年 6 月 30 日現況下之市場價值

港幣 562,600,000 元

估計淨物業收益率

3.43%

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 2016 年 6 月 30 日之每月租金收入

港幣 1,641,000 元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於 2016 年 6 月 30 日現況下之市場價值

港幣 546,000,000 元

估計淨物業收益率

3.61%

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 2016 年 6 月 30 日之每月租金收入

港幣 1,004,000 元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於 2016 年 6 月 30 日現況下之市場價值

港幣 337,000,000 元

估計淨物業收益率

3.57%

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2016年6月30日之每月租金收入

港幣832,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於2016年6月30日現況下之市場價值

港幣272,000,000元

估計淨物業收益率

3.67%

安隆商業大廈物業

香港灣仔駱克道276-278號安隆商業大廈

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全部單位，可出租總面積合共約2,527.50平方米(27,206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2016年6月30日之每月租金收入

港幣774,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於2016年6月30日現況下之市場價值

港幣262,000,000元

估計淨物業收益率

3.55%

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2016年6月30日之每月租金收入

港幣564,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於2016年6月30日現況下之市場價值

港幣176,000,000元

估計淨物業收益率

3.84%

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2016年6月30日之每月租金收入

港幣216,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於2016年6月30日現況下之市場價值

港幣68,900,000元

估計淨物業收益率

3.76%

上水中心物業

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

概況

該發展項目為一項住宅發展項目，由一座樓高3層之商場/停車場平台（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2016年6月30日之每月租金收入

港幣12,531,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費，但包括按營業額訂租金

於2016年6月30日之停車場每月收入

港幣930,000元，不包括營運開支、差餉、政府地租及管理費

於2016年6月30日之每月許可證收入

港幣212,000元，不包括差餉及管理費

於2016年6月30日現況下之市場價值

港幣4,009,000,000元

估計淨物業收益率

4.09%

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2016年6月30日之每月租金收入

港幣9,746,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費，但包括按營業額訂租金

於2016年6月30日之停車場每月收入

港幣1,178,000元，不包括營運開支、差餉、政府地租及管理費

於2016年6月30日之每月許可證收入

港幣139,000元，不包括差餉及管理費

於2016年6月30日現況下之市場價值

港幣2,923,000,000元

估計淨物業收益率

4.54%

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 2016 年 6 月 30 日之每月租金收入

港幣 3,241,000 元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於 2016 年 6 月 30 日之每月許可證收入

港幣 12,000 元，不包括差餉及管理費

於 2016 年 6 月 30 日現況下之市場價值

港幣 996,000,000 元

估計淨物業收益率

3.92%

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 2016 年 6 月 30 日之每月租金收入

港幣 394,000 元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於 2016 年 6 月 30 日現況下之市場價值

港幣 120,400,000 元

估計淨物業收益率

3.92%

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2016年6月30日之每月租金收入

港幣202,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於2016年6月30日現況下之市場價值

港幣61,000,000元

估計淨物業收益率

3.97%

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2016年6月30日之每月租金收入

港幣78,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於2016年6月30日現況下之市場價值

港幣38,100,000元

估計淨物業收益率

2.46%

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2016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（經六份補充契約修訂及補充）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，2016年9月5日



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88頁至第132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2016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(經六份補充契約修訂及補充)(「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2016年6月30日的資產及負債處置狀況及截至該日止年度 貴集團的財務業績及現金流量，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

2016年9月5日

綜合損益表

截至2016年6月30日止年度
(以港幣列示)

	附註	2016年 千元	2015年 千元
收益	3 & 4	769,738	754,354
物業營運開支	3 & 5	(161,242)	(167,774)
物業收入淨額		608,496	586,580
其他收入	6	9,388	3,603
行政開支		(98,358)	(108,660)
出售投資物業及附屬公司之淨收益	16(c)	91,154	–
投資物業公允價值之增加淨值	10	412,417	1,596,525
經營溢利		1,023,097	2,078,048
計息負債之財務成本	7(a)	(128,767)	(110,528)
除稅前及未計與基金單位持有人交易之溢利	7	894,330	1,967,520
所得稅	8(a)	(69,010)	(64,817)
除稅後及未計與基金單位持有人交易之溢利		825,320	1,902,703

第96頁至第132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2016年6月30日止年度
(以港幣列示)

	2016年 千元	2015年 千元
除稅後及未計與基金單位持有人交易之溢利	825,320	1,902,703
年內其他全面收入		
已重新分類/其後可重新分類至損益之項目：		
– 於年內已確認現金流量對沖公允價值之變動	(35,572)	2,558
– 就計息負債之財務成本轉撥至損益款項之重新分類調整	26,567	–
	(9,005)	2,558
年內全面收入總額	816,315	1,905,261

綜合財務狀況表

於2016年6月30日
(以港幣列示)

	附註	2016年 千元	2015年 千元
非流動資產			
固定資產	10		
– 投資物業		16,651,000	16,192,800
– 其他固定資產		79	87
		16,651,079	16,192,887
遞延稅項資產	8(c)	305	–
衍生金融工具	12	816	8,841
預付款項	14	4,626	–
償付權利	11	37,436	197,145
其他財務資產	13	61,871	–
		16,756,133	16,398,873
流動資產			
貿易及其他應收款項	14	20,517	27,356
衍生金融工具	12	65	–
現金及銀行結餘	15	1,134,762	464,334
可退回稅項		13,489	157,569
		1,168,833	649,259
持有作出售之投資物業及出售組合資產	16	–	849,564
		1,168,833	1,498,823
		17,924,966	17,897,696
總資產			
流動負債			
租戶按金	17	(185,368)	(186,975)
預收租金		(9,087)	(10,161)
貿易及其他應付款項	18	(68,636)	(309,563)
銀行借款	19	–	(10,000)
衍生金融工具	12	(18,401)	(34,122)
應付稅項		(63,420)	(55,072)
		(344,912)	(605,893)
直接與持有作出售之出售組合資產相關之負債	16	–	(18,411)
		(344,912)	(624,304)
流動資產淨值		823,921	874,519
總資產減流動負債		17,580,054	17,273,392

綜合財務狀況表 (續)

於2016年6月30日

(以港幣列示)

	附註	2016年 千元	2015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	(3,895,868)	(3,884,068)
遞延稅項負債	8(c)	(143,815)	(291,052)
衍生金融工具	12	(22,268)	(1,132)
		(4,061,951)	(4,176,252)
總負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)		(4,406,863)	(4,800,556)
基金單位持有人應佔資產淨值		13,518,103	13,097,140
已發行基金單位數目	20	1,635,909,905	1,638,486,780
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值		8.26元	7.99元

第88頁至第132頁之綜合財務報表乃於2016年9月5日獲恒基陽光資產管理有限公司(作為陽光房地產投資信託基金之管理人(「管理人」))批准及授權刊發，並經下列人士代表簽署：

歐肇基
主席

吳兆基
執行董事

綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表

截至2016年6月30日止年度
(以港幣列示)

	附註	2016年 千元	2015年 千元
於年初		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		825,320	1,902,703
其他全面收入		(9,005)	2,558
年內全面收入總額		816,315	1,905,261
已支付予基金單位持有人之分派		(384,737)	(340,716)
年內發行予管理人之基金單位	20	44,249	41,126
回購基金單位	20	(54,662)	(3,397)
回購基金單位之費用	20	(202)	(14)
		(395,352)	(303,001)
於年終		13,518,103	13,097,140

第96頁至第132頁之附註屬該等綜合財務報表之部分。

分派表

截至2016年6月30日止年度
(以港幣列示)

	附註	2016年 千元	2015年 千元
除稅後及未計與基金單位持有人交易之溢利		825,320	1,902,703
調整：(附註(i))			
- 出售投資物業及附屬公司之淨收益	16(c)	(91,154)	-
- 投資物業公允價值之增加淨值	10	(412,417)	(1,596,525)
- 以基金單位支付或應付之管理人費用		42,609	42,869
- 由基金單位持有人應佔資產淨值轉入之現金流量對沖	7(a)	26,567	-
- 計息負債之非現金財務成本		11,800	11,800
- 遞延稅項	8(a)	12,243	14,320
		(410,352)	(1,527,536)
可分派收入總額(附註(i))		414,968	375,167
已支付之中期分派(附註(ii)及(iv))		196,524	171,448
將付予基金單位持有人之末期分派(附註(iii)及(iv))		201,217	188,213
本年度分派總額(附註(i))		397,741	359,661
派發比率(附註(iii))		95.8%	95.9%
每基金單位分派：			
已支付每基金單位中期分派		12.0仙	10.5仙
將付予基金單位持有人之每基金單位末期分派		12.3仙	11.5仙
		24.3仙	22.0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。本年度之該等調整包括加回：(a)因三項現有利率掉期合約平倉(見附註12)而引致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(2015年：無)，及(b)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(2015年：11,800,000元，或每基金單位0.72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12月31日：171,448,000元)乃將每基金單位中期分派12.0仙乘以於2016年3月9日(2015/16年財政年度中期分派之記錄日期)已發行之1,637,702,927個基金單位計算(2014年12月31日：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)。

(iii) 截至2016年6月30日止年度之末期分派201,217,000元(2015年：188,213,000元)乃將每基金單位末期分派12.3仙乘以預期於2016年9月27日(2015/16年財政年度末期分派之記錄日期(「記錄日期」))已發行之1,635,909,905個基金單位*計算(2015年：11.5仙乘以於2015年10月5日(2014/15年財政年度末期分派之記錄日期)已發行之1,636,636,780個基金單位計算)。

連同中期分派，截至2016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95.8%(2015年：95.9%)。

分派表(續)

截至2016年6月30日止年度
(以港幣列示)

附註：(續)

- (iv) 2015/16年財政年度中期分派已於2016年3月22日支付予基金單位持有人。2015/16年財政年度末期分派預計於2016年10月12日支付予於記錄日期名列基金單位持有人登記冊上之基金單位持有人。
- (v) 於報告期間結束後宣佈之末期分派並未於報告期間結束時確認為負債。
- * 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96頁至第132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2016年6月30日止年度
(以港幣列示)

	附註	2016年 千元	2015年 千元
經營活動			
除稅前及未計與基金單位持有人交易之溢利調整：		894,330	1,967,520
– 以基金單位支付或應付之管理人費用		42,609	42,869
– 出售投資物業及附屬公司之淨收益	16(c)	(91,154)	–
– 投資物業公允價值之增加淨值	10	(412,417)	(1,596,525)
– 計息負債之財務成本	7(a)	128,767	110,528
– 折舊	10	33	28
– 利息收入		(8,585)	(3,456)
– 未變現外匯收益	6	(63)	–
營運資金變動前之營運現金流量		553,520	520,964
貿易及其他應收款項減少/(增加)		5,313	(1,259)
租戶按金(減少)/增加		(1,831)	13,872
預收租金(減少)/增加		(1,375)	1,006
貿易及其他應付款項(減少)/增加		(141,125)	607
經營所得現金		414,502	535,190
– 退回香港利得稅		137,623	–
– 已付香港利得稅		(56,374)	(53,204)
經營活動所得之現金淨值		495,751	481,986
投資活動			
已收利息		8,005	3,515
收購投資物業之付款		(15,052)	(2,861)
出售投資物業及附屬公司已收按金	16(d)	–	92,752
出售投資物業及附屬公司所收款項淨額	16(d)	825,801	–
有關投資物業開支之付款		(19,428)	(23,442)
購入其他固定資產之付款		(25)	(36)
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		(31,990)	112,985
初定於三個月後到期之銀行存款減少/(增加)		18,210	(13,412)
投資活動所得之現金淨值		723,146	169,501
融資活動			
已支付予基金單位持有人之分派		(384,737)	(340,716)
回購基金單位之付款		(54,864)	(3,411)
新銀行借款所收款項		–	10,000
銀行借款償還		(10,000)	–
利率掉期合約平倉之付款	12	(22,197)	–
已付利息及其他借款成本		(90,451)	(98,707)
融資活動所用之現金淨值		(562,249)	(432,834)
現金及現金等值物增加淨值		656,648	218,653
年初現金及現金等值物	15	341,919	123,266
年終現金及現金等值物	15	998,567	341,919

第96頁至第132頁之附註屬該等綜合財務報表之部分。

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 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。

並無新訂及經修訂之香港財務報告準則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。

(b) 綜合財務報表之編製基準

截至2016年6月30日止年度之綜合財務報表包括陽光房地產基金及其附屬公司之財務報表。

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

- 衍生金融工具(見附註2(f))；及
- 投資物業(見附註2(h))。

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(s))。

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) 持有至到期日之債務證券

本集團於承諾購入/出售投資當日或於投資到期日確認/終止確認有關之投資。債務證券投資初始以公允價值(即交易價格)列賬，除非首次確認時之公允價值與交易價格不同，並且該公允價值有相同資產或負債於活躍市場中報價之證明或使用可觀察市場數據之估值技術計算。成本包括相關的交易成本。

本集團有明確的能力和意向持有至到期日之有期債務證券分類為持有至到期日之證券。持有至到期日之證券以攤銷成本減去減值虧損後列賬。

當有客觀證據證實持有至到期日之債務證券存在減值時，其減值虧損將予以確認，並以資產之賬面值與預計未來現金流量現值(當折現有重大影響之情況下，則按資產原有實際利率折現(即該資產於初始確認時計算之實際利率))之差額計量。減值之客觀證據包括本集團注意到之可觀察數據，有關事件將對資產的估計未來現金流量有所影響，如：

- 債務人之重大財務困難，或
- 科技、市場、經濟或法律環境有重大改變以致對債務人造成不利影響。

2 重要會計政策(續)

(e) 基金單位持有人之資金作為財務負債

根據信託契約，陽光房地產基金之有限年期為由其開始生效日期起計80年減1日。此外，根據信託契約及房地產基金守則，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。

(f) 衍生金融工具

衍生金融工具於起始時以公允價值確認。於每一報告期間結束時，公允價值會重新計量。重新計量公允價值所產生之盈虧即時於損益表中確認，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(g))。

(g) 對沖

現金流量對沖

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

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

(h) 投資物業

投資物業乃指擁有或以租賃權益持有(見附註2(j))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(q)(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(j))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。

2 重要會計政策 (續)

(i) 其他固定資產

其他固定資產按成本減累計折舊及減值虧損入賬。

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。

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。

(j) 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(h))。

2 重要會計政策(續)

(k) 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現值(當折現有重大影響之情況下，則按財務資產原有實際利率折現(即該等資產於初始確認時計算之實際利率))之差額計量。減值之客觀證據包括本集團注意到之可察覺數據，有關事件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。

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。

(l) 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。

(m) 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。

(n) 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)。

2 重要會計政策 (續)

(o) 所得稅

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

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

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

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

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

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

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。

2 重要會計政策(續)

(o) 所得稅(續)

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。

(p) 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。

(q) 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。

2 重要會計政策 (續)

(r) 借貸成本

借貸成本於產生期間列作開支。

(s) 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。

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。

(t) 相關人士

(a) 任何人士或其近親家庭成員如屬以下情況，即為本集團之相關人士：

- (i) 該人士對本集團有控制權或共同控制權；
- (ii) 對本集團有重大影響力；或
- (iii) 該人士為本集團之關鍵管理人員之成員。

(b) 任何實體如屬以下任何情況，即為本集團之相關人士：

- (i) 該實體為本集團或與本集團相關的實體的僱員福利而設之離職後福利計劃。
- (ii) 該實體為(a)項所述人士所控制或共同控制之實體。
- (iii) (a)(i)項所述人士對該實體有重大影響力或為該實體之關鍵管理人員之成員。
- (iv) 該實體或任何集團(該實體為其中一部分)之成員提供關鍵管理人員的服務予本集團。

該人士的近親家庭成員指在與該實體交易時可能影響或受該人士影響之家庭成員。

2 重要會計政策(續)

(u) 分部報告

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

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

3 分部報告

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

由於本集團的所有業務活動均於香港開展，故並無呈列地區分部資料。

分部業績、資產及負債

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

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

收益及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淨值、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開支。

3 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：

	2016年			2015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	297,256	320,456	617,712	294,590	309,083	603,673
– 停車場收入	3,853	25,626	29,479	3,627	29,969	33,596
– 租金相關收入	63,550	58,997	122,547	60,368	56,717	117,085
	364,659	405,079	769,738	358,585	395,769	754,354
物業營運開支	(70,777)	(90,465)	(161,242)	(74,471)	(93,303)	(167,774)
物業收入淨額	293,882	314,614	608,496	284,114	302,466	586,580
行政開支	(45,223)	(43,615)	(88,838)	(44,995)	(43,968)	(88,963)
分部業績	248,659	270,999	519,658	239,119	258,498	497,617
投資物業公允價值之增加淨值	407,488	4,929	412,417	883,872	712,653	1,596,525
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			(128,767)			(110,528)
所得稅			(69,010)			(64,817)
利息收入			8,585			3,456
未能分配之淨開支			(8,717)			(19,550)
除稅後及未計與基金單位 持有人交易之溢利			825,320			1,902,703
折舊	17	16	33	12	16	28

3 分部報告(續)

分部業績、資產及負債(續)

	2016年			2015年		
	寫字樓物業 千元	零售物業 千元	總額 千元	寫字樓物業 千元	零售物業 千元	總額 千元
分部資產	8,549,213	8,161,469	16,710,682	8,798,021	8,464,987	17,263,008
衍生金融工具			881			8,841
其他財務資產			61,871			–
現金及銀行結餘			1,134,762			464,334
可退回稅項			13,489			157,571
遞延稅項資產			305			57
未能分配之資產			2,976			3,885
總資產			17,924,966			17,897,696
分部負債	(125,196)	(136,113)	(261,309)	(169,186)	(132,113)	(301,299)
衍生金融工具			(40,669)			(35,254)
銀行借款			(3,895,868)			(3,894,068)
應付稅項			(63,420)			(55,072)
遞延稅項負債			(143,815)			(295,281)
未能分配之負債			(1,782)			(219,582)
總負債(不包括基金單位 持有人應佔資產淨值)			(4,406,863)			(4,800,556)
年內產生之資本開支	38,017	12,417	50,434	8,818	21,658	30,476

4 收益

收益指出租投資物業所產生之收入總額。於年內確認之各主要收益類別金額如下：

	2016年 千元	2015年 千元
租金收入(附註)	617,712	603,673
停車場收入	29,479	33,596
租金相關收入	122,547	117,085
	769,738	754,354

附註：包括根據租戶業務收益計算的額外租金2,269,000元(2015年：2,185,000元)。

5 物業營運開支

	2016年 千元	2015年 千元
樓宇管理費用	56,567	56,609
物業管理人費用	47,887	49,462
地稅及差餉	34,770	32,380
市場推廣費用	5,933	11,348
停車場營運成本	6,289	6,286
其他直接成本	9,796	11,689
	161,242	167,774

6 其他收入

	2016年 千元	2015年 千元
銀行利息收入	7,148	3,456
債務證券之利息收入	1,437	—
其他	803	147
	9,388	3,603

7 除稅前及未計與基金單位持有人交易之溢利

除稅前及未計與基金單位持有人交易之溢利已扣除/(計入)下列各項：

	2016年 千元	2015年 千元
(a) 計息負債之財務成本		
銀行借款利息	90,101	98,429
其他借貸成本	12,099	12,099
	102,200	110,528
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	26,567	-
	128,767	110,528

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。

	2016年 千元	2015年 千元
(b) 其他項目		
管理人費用	85,218	85,739
物業管理人費用(附註(ii))	47,887	49,462
受託人酬金及費用	4,348	4,349
核數師酬金		
- 審核服務	1,772	1,860
- 其他服務	475	1,280
應付總估值師費用		
- 估值費用	630	770
- 佣金	-	344
法律及其他專業費用	6,295	11,703
銀行費用	344	343
外匯淨收益	(231)	-

附註：

- (i) 包括租賃佣金12,303,000元(2015年：14,014,000元)。
- (ii) 陽光房地產基金並無委任任何董事，而本集團亦無聘請任何僱員，因此年內並無產生任何僱員福利開支。
- (iii) 截至2016年6月30日止年度，五大供應商佔總購置項目或服務之62.4%(2015年：59.8%)，其中最大供應商佔40.1%(2015年：42.1%)。最大供應商為恒基兆業地產有限公司(「恒基地產」)之全資擁有附屬公司，而恒基地產於陽光房地產基金之已發行基金單位總數擁有5%以上的權益。

8 所得稅

(a) 綜合損益表中之所得稅指：

	2016年 千元	2015年 千元
本期稅項 – 香港利得稅準備		
本年準備	57,125	50,827
過往年度準備多計	(358)	(330)
	56,767	50,497
遞延稅項		
暫時性差異之產生及撥回	12,243	14,320
	69,010	64,817

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。

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額外利得稅評稅，其中一間附屬公司(「該附屬公司」)涵蓋至2013/14年課稅年度，而15間其他附屬公司則涵蓋2007/08年課稅年度及2008/09年課稅年度，總額合共為8,195,000元。於截至2016年6月30日止年度，稅務局就不允許該等稅務扣減，進一步向該附屬公司發出2014/15年課稅年度及向15間其他附屬公司發出2009/10年課稅年度之額外利得稅評稅，以致總額合共為13,283,000元。本集團已向稅務局提交反對通知書，並按其要求購買總額為13,283,000元之儲稅券。

管理人已向陽光房地產基金之法律及稅務顧問尋求並取得正面的意見，其中，從資深大律師接獲明確意見，指出相關公司在確立管理費、物業管理費及租賃佣金之稅務扣減方面的理據強而有力。基於以上之意見，管理人對已發出之額外利得稅評稅將作出強力抗辯。

假若稅務局就不允許類似稅務扣減向15間其他附屬公司發出2010/11年課稅年度至2014/15年課稅年度額外利得稅評稅，估計額外利得稅項負債總額約為61,813,000元(當中包括上述之13,283,000元)。根據所獲取之正面顧問意見，假若稅務局發出該等額外利得稅評稅，本集團將同樣地作出強力抗辯。

8 所得稅(續)

(b) 稅項支出與會計溢利按適用稅率計算之對賬：

	2016年 千元	2015年 千元
除稅前及未計與基金單位持有人交易之溢利	894,330	1,967,520
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	147,564	324,641
不可扣稅支出之稅務影響	17,573	6,822
非應課稅收入之稅務影響	(97,080)	(264,008)
本年度未確認稅項虧損之稅務影響	1,355	-
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	(10)	(279)
過往年度稅項虧損於本年度使用之稅務影響	(34)	(2,029)
過往年度準備多計	(358)	(330)
實際稅項支出	69,010	64,817

(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2014年7月1日	130,616	159,709	(9,421)	280,904
於損益表內扣除	13,563	-	757	14,320
轉撥至持有作出售之資產(附註16(a))	(11,357)	-	7,185	(4,172)
於2015年6月30日	132,822	159,709	(1,479)	291,052
於2015年7月1日	132,822	159,709	(1,479)	291,052
於損益表內扣除	11,952	-	291	12,243
已計入償付權利(附註11)	-	(159,709)	-	(159,709)
轉撥至持有作出售之資產(附註16(a))	(48)	-	(28)	(76)
於2016年6月30日	144,726	-	(1,216)	143,510

8 所得稅 (續)

(c) 已確認之遞延稅項資產及負債：(續)

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

	2016年 千元	2015年 千元
	(305)	—
	143,815	291,052
	143,510	291,052

(d) 未確認之遞延稅項資產：

根據載列於附註2(o)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92,231,000元(2015年：121,030,000元)確認為遞延稅項資產。根據現時稅法，香港稅務虧損不設期限。

9 未計與基金單位持有人交易之每基金單位盈利

截至2016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0.50元(2015年：1.17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825,320,000元(2015年：1,902,703,000元)及年內已發行基金單位之加權平均數目1,636,892,942個基金單位(2015年：1,632,195,886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2015年及2016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。

10 固定資產

	傢俬及裝置 千元	投資物業 千元	總計 千元
成本或估值：			
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(a))	–	(842,500)	(842,500)
於2015年6月30日	212	16,192,800	16,193,012
代表：			
成本	212	–	212
估值 – 2015年	–	16,192,800	16,192,800
	212	16,192,800	16,193,012
於2015年7月1日	212	16,192,800	16,193,012
添置(附註(a))	25	45,783	45,808
公允價值之淨增加	–	412,417	412,417
於2016年6月30日	237	16,651,000	16,651,237
代表：			
成本	237	–	237
估值 – 2016年	–	16,651,000	16,651,000
	237	16,651,000	16,651,237
累計折舊：			
於2014年7月1日	97	–	97
本年撥備	28	–	28
於2015年6月30日	125	–	125
於2015年7月1日	125	–	125
本年撥備	33	–	33
於2016年6月30日	158	–	158
賬面淨值：			
於2016年6月30日	79	16,651,000	16,651,079
於2015年6月30日	87	16,192,800	16,192,887

10 固定資產(續)

- (a) 截至2016年6月30日止年度，本集團(透過其若干全資擁有之附屬公司)從獨立第三方購入安隆商業大廈之餘下權益。總代價連同交易成本為23,713,000元。

(b) 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2015年及2016年6月30日止年度，概無於第1級和第2級之間進行轉撥，亦無轉撥至或轉撥自第3級。本集團之政策是於報告期間結束時確認公允價值等級之間的轉撥。

估值過程

投資物業由本集團之總估值師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2016年6月30日作出估值。於2015年6月30日，投資物業之獨立估值乃由仲量聯行有限公司(「仲量聯行」)作出估值。

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2015年及2016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。

10 固定資產(續)

(b) 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：

	2016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	13.0元至38.3元	3.65%至4.00%	93.6%至100%
– 零售	15.8元至158.0元	3.60%至4.50%	58.0%至100%
	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%

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。

(c) 投資物業之公允價值分析如下：

	2016年 千元	2015年 千元
香港		
– 長期租約	7,669,600	7,219,700
– 中期租約	8,981,400	8,973,100
	16,651,000	16,192,800

(d) 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)。

11 償付權利

該金額指根據賣方(包括Shau Kee Financial Enterprises Limited(「SKFE」)、恒基地產、恒基兆業發展有限公司、恒基兆業有限公司(「恒基兆業」)及Jetwin International Limited之若干附屬公司)(統稱為「賣方」)就日期為2006年12月21日之相關稅務契據所提供之稅項彌償保證而確認之償付權利，以(相關陽光房地產基金於2006年12月上市)收購當日(「收購當日」)本集團之附屬公司撥備之若干有關遞延稅項負債為限。

11 償付權利 (續)

截至2016年6月30日止年度，稅務上訴委員會就本集團旗下若干附屬公司於收購當日將物業重新分類所引致之名義收益之稅務上訴，裁定該等公司勝訴，而稅務局並無就此裁決提出上訴。與此同時，本集團之若干其他附屬公司已撤回彼等於相同事項上之稅務上訴。就此，為數159,709,000元的部分償付權利，即物業重新分類可能引致之稅項負債相關之金額，連同其相應的遞延稅項負債一併減少。償付權利的餘下部分與賣方於收購當日以前所獲得的折舊免稅額可能被撤銷之相關遞延稅項負債有關。

12 衍生金融工具

	2016年			2015年		
	資產 千元	負債 千元	淨額 千元	資產 千元	負債 千元	淨額 千元
利率掉期及利率基準掉期						
– 現金流量對沖						
短期部分	65	(18,401)	(18,336)	–	(34,122)	(34,122)
長期部分	816	(22,268)	(21,452)	8,841	(1,132)	7,709
	881	(40,669)	(39,788)	8,841	(35,254)	(26,413)

本集團採用利率掉期及在個別情況下附加利率基準掉期(「基準掉期」)，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2016年6月30日止年度，本集團已分別支付7,504,000元及14,693,000元予香港上海滙豐銀行有限公司及其他利率掉期交易對手方(總額為22,197,000元)作為三項於2016年6月到期，名義金額合共為1,500,000,000元之現有利率掉期合約平倉之代價。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年內之損益中。

截至2016年6月30日止年度，本集團於訂立名義金額合共為1,550,000,000元之若干基準掉期合約時，重新訂立其若干現金流量對沖關係。於重訂關係後，所選定之現有利率掉期之累計未變現淨虧損4,370,000元已從基金單位持有人應佔資產淨值中重新分類至年內之損益中。因此，於2016年6月30日，已計入基金單位持有人應佔資產淨值中之利率掉期及基準掉期之累計未變現淨虧損為35,418,000元(2015年：26,413,000元)。

於2016年6月30日，本集團持有總名義金額分別為2,800,000,000元(2015年：3,050,000,000元)之利率掉期及1,550,000,000元(2015年：無)之基準掉期。該等利率掉期及基準掉期將分別於2017年9月至2022年9月(2015年：2016年6月至2018年12月)及2017年9月至2018年12月(2015年：無)到期。利率掉期連同基準掉期之淨固定掉期利率為年利率0.525%至年利率1.682%(2015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。

13 其他財務資產

持有至到期日之債務證券

於香港上市
於香港以外上市

	2016年 千元	2015年 千元
	19,786	–
	42,085	–
	61,871	–

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。

14 貿易及其他應收款項

應收租金
按金及預付款項
其他應收款項
應收關連公司款項

代表：

短期部分
長期部分

	2016年 千元	2015年 千元
	12,298	13,340
	9,932	10,029
	2,219	1,689
	694	2,298
	25,143	27,356
	20,517	27,356
	4,626	–
	25,143	27,356

於2016年6月30日，長期部分之結餘為本集團若干投資物業進行改善工程(於報告期間結束時仍在施工中)之施工分期付款。

計入按金及預付款項之3,782,000元(2015年：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：

即期
逾期一個月內
逾期一個月以上及至三個月
逾期三個月以上及至六個月
逾期超過六個月

	2016年 千元	2015年 千元
	9,435	10,476
	2,115	1,835
	282	393
	172	360
	294	276
	12,298	13,340

14 貿易及其他應收款項(續)

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

	2016年 千元	2015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)	512,738	312,834
初定於三個月內到期之銀行存款	436,303	25,804
銀行存款及現金	49,526	3,281
現金及現金等值物	998,567	341,919
初定於三個月後到期之已抵押銀行存款(附註19)	118,576	86,586
初定於三個月後到期之銀行存款	17,619	35,829
	1,134,762	464,334

16 持有作出售之投資物業及出售組合

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。

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，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(「兩間附屬公司」)及一項物業 — 御皇臺物業(「御皇臺」)，代價總額為919,520,000元(於出售完成後已調整至920,540,000元)。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。

16 持有作出售之投資物業及出售組合 (續)

- (a) 於2015年6月30日，已重新分類為持有作出售之出售組合並於2015年7月31日出售之兩間附屬公司資產及負債列示如下：

	2015年7月31日 千元	2015年6月30日 千元
投資物業	580,800	580,800
償付權利	6,115	6,268
遞延稅項資產	6	57
貿易及其他應收款項	550	737
可退回稅項	2	2
持有作出售之出售組合總資產	587,473	587,864
租戶按金	5,311	5,535
預收租金	3	304
貿易及其他應付款項	6,406	8,343
遞延稅項負債	4,254	4,229
直接與持有作出售之出售組合資產相關之總負債	15,974	18,411
出售之淨資產	571,499	

- (b) 於2015年6月30日，裕輝1樓及御皇臺之賬面值合共261,700,000元已重新分類為持有作出售之投資物業。出售該等物業已分別於2015年7月3日及2015年8月31日完成。

- (c) 出售投資物業及附屬公司之淨收益列示如下：

	千元
總代價	
– 現金代價	928,540
– 物業交換 – 安隆6A	5,800
	934,340
減：交易成本	(9,987)
減：兩間附屬公司之淨資產(附註16(a))	(571,499)
減：持有作出售之投資物業(附註16(b))	(261,700)
出售投資物業及附屬公司之淨收益	91,154
代表：	
出售投資物業之淨收益	31,013
出售附屬公司之淨收益	60,141
	91,154

16 持有作出售之投資物業及出售組合 (續)

(d) 就出售投資物業及附屬公司，現金及現金等值物之現金流入淨額列示如下：

	出售投資物業 千元	出售附屬公司 千元	總額 千元
現金代價總額	290,000	638,540	928,540
減：已收按金	(29,000)	(63,752)	(92,752)
減：交易成本	(3,087)	(6,900)	(9,987)
所收款項淨額	257,913	567,888	825,801

17 租戶按金

租戶按金包括預期可於超過一年後償還之113,804,000元(2015年：125,769,000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

	2016年 千元	2015年 千元
應付賬款及應計費用	39,216	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26(b)(ii))	21,696	24,975
應付關連公司款項	7,724	158,120
	68,636	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，預期於一年內償還。

應付管理人費用於四個月內到期及將以現金及基金單位形式支付。

應付關連公司款項為無抵押、免息及無固定還款期，惟不包括應付受託人款項1,068,000元(2015年：1,272,000元)，該款項於30日內到期。於2015年6月30日，該等款項主要為收取若干賣方就本集團若干附屬公司之稅務個案引致之潛在稅項負債支付稅項或購買儲稅券之款項。該等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。截至2016年6月30日止年度，該等稅務個案已裁定(詳情請參閱附註11)，而早前從賣方收取之相關金額151,060,000元已於收回稅務局退還稅款後償還予賣方或用作清償稅項負債。相應之可退回稅項亦已作出調整。

19 銀行借款

	2016年 千元	2015年 千元
銀行借款		
– 有抵押	3,895,868	3,884,068
– 無抵押	—	10,000
	3,895,868	3,894,068

19 銀行借款(續)

銀行借款須於下列期間內償還：

	2016年 千元	2015年 千元
於一年內及已計入流動負債內	–	10,000
一年後但於兩年內	2,339,616	–
兩年後但於五年內	1,556,252	3,884,068
	3,895,868	3,884,068
	3,895,868	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：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及基準掉期安排，詳情載於附註12。

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2016年6月30日之公允價值為14,278,600,000元(2015年：14,112,500,000元)之投資物業按揭(附註10)；
- 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27,934,000元(2015年：22,498,000元)及603,380,000元(2015年：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2.17%(2015年：年利率2.56%)。銀行借款之賬面值與其公允價值相若。

20 已發行基金單位

	基金單位數目	
	2016年	2015年
於年初	1,638,486,780	1,627,580,493
年內發行基金單位	11,371,125	11,906,287
回購基金單位	(13,948,000)	(1,000,000)
於年終	1,635,909,905	1,638,486,780

20 已發行基金單位 (續)

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
2016年			
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
2015年10月1日至2015年12月31日	3.7982	10,586	2,787,091
2016年1月1日至2016年3月31日	3.9262	10,620	2,704,887
		44,249	11,371,125
2015年			
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

根據基金單位持有人授予管理人之一般授權，截至2016年6月30日止年度，本集團在聯交所回購合共13,948,000個基金單位(2015年：1,000,000個基金單位)，總代價為54,662,000元(2015年：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	
2016年				
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
2016年2月	1,531,000	3.86	3.72	5,820
2016年3月	2,339,000	4.00	3.84	9,100
2016年4月	1,171,000	4.10	4.00	4,773
2016年5月	1,494,000	4.12	4.04	6,113
2016年6月	750,000	4.29	4.17	3,155
	13,948,000			54,662
回購費用總額				202
				54,864
2015年				
回購之月份				
2014年11月	1,000,000	3.46	3.36	3,397
回購費用總額				14
				3,411

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。

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除賬期。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。

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)

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：

	2016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	62,510	2,398,765	1,614,153	—	4,075,428	3,895,868
衍生金融工具(淨付款)	22,843	21,156	27,892	3,440	75,331	39,788
租戶按金	71,564	71,934	34,605	7,265	185,368	185,368
應付賬款及應計費用	39,216	—	—	—	39,216	39,216
應以現金支付之管理人費用	10,848	—	—	—	10,848	10,848
應付關連公司款項	7,724	—	—	—	7,724	7,724
	214,705	2,491,855	1,676,650	10,705	4,393,915	4,178,812

	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
	376,457	152,509	4,072,872	4,000	4,605,838	4,311,780

21 金融工具之財務風險管理及公允價值(續)

(c) 利率風險

本集團之利率風險源自長期借款。按浮動利率籌集之借款讓本集團面對現金流量利率風險。本集團透過浮息至定息互換利率掉期(及在個別情況下附加基準掉期)管理現金流量利率風險。該等利率掉期安排之經濟效應為將浮息借款轉換成定息借款。根據利率掉期，本集團與另一方同意於特定時段內交換以協定名義本金金額計算固定合約利率利息與浮息利息金額之差異。根據基準掉期，本集團與另一方同意於特定時段內交換以協定名義本金金額計算協定浮息利息金額之差異。有關利率掉期及基準掉期之詳情載於附註12。

敏感度分析

於2016年6月30日，倘若利率上升100個基點(2015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80.4百萬元(2015年：60.6百萬元)，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(2015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8.2百萬元(2015年：6.1百萬元)，此乃因現金流量對沖之公允價值下降所致。

於2016年6月30日，倘若利率上升100個基點(2015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9.4百萬元(2015年：7.3百萬元)，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(2015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0.9百萬元(2015年：0.7百萬元)，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直至下一報告期間結束時期內之合理可能變動作出之估計。

21 金融工具之財務風險管理及公允價值(續)

(d) 公允價值

(i) 按公允價值計量之金融資產及負債

公允價值等級

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2016年6月30日，本集團唯一以公允價值列賬之金融工具為利率掉期及基準掉期(2015年：只有利率掉期)(見附註12)，其被歸類為上述公允價值等級之第2級。

截至2015年及2016年6月30日止年度，概無於第1級和第2級之間進行轉撥，亦無轉撥至或轉撥自第3級。本集團之政策是於報告期間結束時確認公允價值等級之間的轉撥。

第2級公允價值計量所使用之估值方法及數據

利率掉期及基準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2015年及2016年6月30日之公允價值並無重大差異。

(e) 公允價值之估計

並非於活躍市場交易之金融工具之公允價值以估值技術釐定。本集團採用多種方法，並以各報告期間結束時之市場情況為基準作出假設。利率掉期及基準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2016年6月30日，陽光房地產基金之總借款佔其總資產值21.9%(2015年：22.0%)。

23 資本承擔

於2016年6月30日尚未於綜合財務報表內計提之資本承擔如下：

	2016年 千元	2015年 千元
已訂約	20,127	27,626
經批准但尚未訂約	16,980	12,283
	37,107	39,909

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4,585,000元(2015年：4,685,000元)之銀行擔保以代替按金。

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：

	2016年 千元	2015年 千元
一年內	626,681	644,233
一年以上但五年以內	494,050	476,130
五年以上	29,238	34,346
	1,149,969	1,154,709

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

26 關連人士交易及重大相關人士交易

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

(a) 與關連人士/相關人士關係之性質

關連人士/相關人士	與本集團之關係
SKFE及其集團屬下其他成員公司 (統稱為「SKFE集團」)	陽光房地產基金之重大基金單位 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。

26 關連人士交易及重大相關人士交易(續)

(b) 與關連人士/相關人士之交易

	2016年 千元	2015年 千元
已收/應收下列人士之租金及租金相關收入(附註(i))：		
– 恒基地產集團	10,556	9,289
– 滙豐集團	20,066	18,135
已付/應付下列人士之物業管理開支(附註(i))：		
– 恒基地產集團	(15,888)	(17,517)
已付/應付下列人士之設施租賃費用(附註(i))：		
– 恒基地產集團	(89)	(163)
管理人費用(附註(ii))	(85,218)	(85,739)
物業管理人費用(附註(iii))	(47,887)	(49,462)
受託人酬金及費用(附註(iv))	(4,355)	(4,350)
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	(15,293)	(16,462)
已付/應付下列人士利率掉期及基準掉期利息開支(附註(v))：		
– 滙豐集團	(15,174)	(16,758)
已收/應收下列人士之銀行存款利息收入(附註(i))：		
– 滙豐集團	114	11
已付下列人士之利率掉期合約平倉成本(附註12)：		
– 滙豐集團	(7,504)	–
已付/應付下列人士之估值費用及其他費用(附註(ii))：		
– 萊坊集團	(500)	–
– 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」)	–	(1,292)
已收/應收下列人士之推廣收入(附註(ii))：		
– 恒基地產集團	2,105	1,964
已付下列人士之額外代價(附註(vi))：		
– 恒基地產集團及SKFE集團	(1,479)	(46)
已收下列人士稅項彌償保證(附註(vii))：		
– 恒基地產集團	152	–

26 關連人士交易及重大相關人士交易 (續)

(b) 與關連人士/相關人士之交易 (續)

附註：

- (i) 管理人認為該等交易乃按正常商業條款在日常業務過程中進行。
- (ii) 管理人費用按本集團所有物業之價值之每年0.4%之基本費用及本集團之物業收入淨額(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2016年6月10日，管理人已選擇其截至2017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(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之每年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12及19所載之利率後按未償還之貸款、利率掉期及基準掉期結餘計算。
- (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，當中包括就有關收購有稅務虧損利益的公司之股份而應付額外代價的條文，金額相當於本集團使用該等公司之稅務虧損利益以抵銷原應出現之稅項負債。該等條文已於截至2016年6月30日止財政年度以函件協議方式闡明。根據該等協議(經闡明)，本集團同意就有關已使用該等稅務虧損利益支付額外代價。
- (vii) 根據附註11所載由賣方提供之稅項彌償保證，賣方同意就已被撤銷之折舊免稅額變現，支付稅項彌償保證。

26 關連人士交易及重大相關人士交易(續)

(c) 與關連人士/相關人士之結餘如下：

	2016年 千元	2015年 千元
應付下列人士款項淨額：		
– SKFE集團	–	(78,379)
– 恒基地產集團	(29,977)	(44,662)
– 恒基兆業	–	(54,999)
– 滙豐集團(附註)	(985,031)	(1,043,737)
– 萊坊集團	(300)	–
– 仲量聯行集團	–	(400)
附註：		
存放於滙豐集團之銀行存款及現金	71,247	22,754
應付予滙豐集團之銀行借款及利息	(1,050,076)	(1,060,100)
其他	(6,202)	(6,391)
	(985,031)	(1,043,737)

27 會計估計及判斷

於應用本集團之會計政策時，主要估計之不確定性及重要之會計判斷載列如下。

(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2016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7,374,000元(2015年：52,511,000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。

28 非調整之報告期間結束後事項

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

29 已頒佈但在截至2016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2016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1號之修訂「披露計劃」	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9號「金融工具」	2018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」	2018年1月1日
香港財務報告準則第16號「租賃」	2019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。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。

30 主要附屬公司

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

附屬公司名稱	註冊成立/ 經營地點	已發行及繳足股本	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
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
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
Sunlight Crownwill Limited	英屬處女群島/ 香港	1股	-	100	物業投資
陽光房地產金融資有限公司	英屬處女群島/ 香港	1股	-	100	提供財務功能
陽光房地產基金財資有限公司	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

表現概覽

(以港幣列示，除另有列明者外)

	附註	2016年	2015年	2014年	2013年	2012年
於6月30日：						
資產淨值(百萬元)		13,518	13,097	11,495	10,532	9,022
每基金單位資產淨值		8.26	7.99	7.06	6.52	5.62
市場資本值(百萬元)		7,231	6,472	5,322	5,124	4,191
截至6月30日之年內：						
最高基金單位成交價		4.44	4.09	3.37	3.92	2.61
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	2.71	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(%)		57.9	61.8	61.6	60.0	66.0
基金單位收市價		4.42	3.95	3.27	3.17	2.61
每基金單位分派(仙)		24.3	22.0	20.0	17.7	17.0
派發比率(%)		95.8	95.9	94.8	93.1	91.3
每基金單位之分派收益率(%)	2	5.5	5.6	6.1	5.6	6.5

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. 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2016年10月21日(星期五)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2016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；及
- (3) 考慮及酌情通過(無論有否修訂)以下決議案為普通決議案：

「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**」)、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，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。」

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，2016年9月20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2016年10月19日(星期三)至2016年10月21日(星期五)(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2016年10月18日(星期二)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。

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
全年業績公佈	2016年9月5日
刊發年報	2016年9月20日
末期分派之除淨日期	2016年9月21日
暫停辦理基金單位持有人過戶登記 以決定末期分派權利	2016年9月23日至2016年9月27日 (包括首尾兩天)
末期分派 每基金單位12.3港仙	2016年10月12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	2016年10月19日至2016年10月21日 (包括首尾兩天)
基金單位持有人週年大會	2016年10月21日

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

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

