

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



陽光房地產基金

陽光房地產投資信託基金

(根據香港法例第571章《證券及期貨條例》第104條獲認可之香港集體投資計劃)

(股份代號：435)

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

截至2018年6月30日止年度之 全年業績公佈

恒基陽光資產管理有限公司(「管理人」)之董事會(「董事會」)欣然宣佈陽光房地產投資信託基金(「陽光房地產基金」)截至2018年6月30日止年度(「相關年度」)的全年業績。相關年度之全年業績及綜合財務報表已由管理人之審核委員會及披露委員會進行審閱，並於2018年9月4日獲董事會批准。

財務摘要

(以港幣百萬元列示，除另有列明外)

	2018年	2017年	變動 (%)
截至6月30日止年度：			
收益	817.4	788.1	3.7
物業收入淨額	646.1	623.4	3.6
成本對收入比率(%)	21.0	20.9	不適用
除稅後溢利	1,442.3	743.5	94.0
年度可分派收入	450.5	434.5	3.7
每基金單位分派(港仙) ^{附註}	26.5	33.0	(19.7)
派發比率(%) ^{附註}	96.7	124.3	不適用
於6月30日：			
物業組合估值	18,754.8	17,062.4	9.9
資產淨值	14,857.0	13,899.5	6.9
每基金單位資產淨值(港幣)	9.03	8.49	6.4
資產負債比率(%)	21.8	21.5	不適用

附註：2017年包括特別分派7.5港仙。若不包括特別分派，相關年度之每基金單位分派增長3.9%，而2017年之派發比率則為96.1%。

物業組合數據

物業	營運數據						物業財務資料				
	租用率 於6月30日 (%)		現行租金 ¹ 於6月30日 (港幣/平方呎)		續租租金增長 ² (%)		物業收入淨額 (港幣千元)		資本化比率 於2018年6月30日 (%)		評估值 於2018年6月30日 (港幣千元)
	2018年	2017年	2018年	2017年	2017/18年 財政年度	2016/17年 財政年度	2017/18年 財政年度	2016/17年 財政年度	寫字樓	零售	
寫字樓											
甲級											
陽光中心	98.5	99.1	38.2	36.4	10.4	11.9	170,628	167,385	3.75	3.65	5,046,000
乙級											
寶恒商業中心	93.0	96.1	29.8	28.9	9.1	11.5	36,065	36,734	3.45	3.80	1,251,000
豐順商業大廈 ³	100.0	不適用	47.3	不適用	不適用	不適用	10,284	不適用	3.00	2.75	664,000
雲山大廈物業	100.0	85.9	42.8	42.9	4.0	11.2	17,321	17,204	3.45	3.60	630,100
文咸東街135商業中心物業	100.0	100.0	27.6	26.6	8.6	5.0	18,648	17,302	3.45	3.80	624,000
富時中心	98.8	93.4	34.5	34.7	(15.1)	7.7	19,368	23,007	3.75	3.40	587,000
永樂街235商業中心	96.0	98.9	21.7	20.8	8.1	10.3	11,509	11,557	3.45	3.80	414,000
渣華道108號商業中心	94.2	96.1	24.7	24.1	8.0	8.5	8,965	8,761	3.75	4.00	300,000
安隆商業大廈	100.0	92.0	30.4	30.9	5.5	6.3	8,742	8,401	3.65	3.70	280,000
新輝商業中心物業	100.0	100.0	21.6	21.7	(2.3)	1.6	5,613	5,607	3.80	4.05	184,000
偉程商業大廈物業	100.0	94.5	14.5	13.8	8.8	10.3	2,195	2,081	3.55	3.90	80,700
小計/平均	97.8	97.3	33.8	32.0	6.9	10.1	309,338	298,039			10,060,800
零售											
新市鎮											
上水中心購物商場	98.9	91.7	115.9	118.4	3.8	3.9	161,204	163,093	不適用	4.30	4,277,000
新都城一期物業	99.8	98.7	55.8	54.1	10.5	14.5	133,062	121,700	不適用	4.40	3,127,000
光華廣場物業	100.0	100.0	52.1	49.6	21.8	(3.7)	35,958	33,672	3.65	3.60	1,114,000
市區											
百利商業中心物業	82.9	96.7	44.5	45.1	(6.2)	(14.2)	3,485	3,952	不適用	4.10	106,300
耀星華庭物業	100.0	100.0	54.0	54.0	不適用	15.0	2,637	2,342	不適用	3.80	69,700
小計/平均	99.2	96.7⁴	73.9	72.4⁴	8.0	5.3⁴	336,346	324,759			8,694,000
總計/平均	98.2	97.1⁴	46.5	45.0⁴	7.4	7.1⁴	645,684	622,798			18,754,800
俊暉華庭物業							377	648			
總計							646,061	623,446			

附註：1. 現行租金按相關日期已佔用的可出租面積的每平方呎平均租金計算。

2. 續租租金增長按相關年度內續租並已生效之租約的有效租金變動計算。

3. 該物業已於2017年12月15日以代價港幣658.0百萬元收購。

4. 已就俊暉華庭物業作出調整；該物業於2018年1月25日以港幣101.0百萬元出售。

表現摘要

受惠於香港零售業市況轉好及寫字樓非核心化之穩健趨勢，於相關年度，陽光房地產基金的物業收入淨額按年增長 3.6% 至港幣 646.1 百萬元，而年度可分派收入上升 3.7% 至港幣 450.5 百萬元。

董事會已通過派發末期分派每基金單位 13.9 港仙。連同中期分派每基金單位 12.6 港仙，相關年度的每基金單位分派合共為 26.5 港仙，派發比率為 96.7%。撇除於上一財政年度派發之特別分派每基金單位 7.5 港仙，相關年度之每基金單位分派增長 3.9%。

反映商業物業市場的增長動力及豐順商業大廈之收購，萊坊測計師行有限公司就陽光房地產基金的物業組合於 2018 年 6 月 30 日的估值為港幣 18,754.8 百萬元，較去年上升 9.9%。陽光房地產基金於 2018 年 6 月 30 日的資產淨值相應上升 6.9% 至港幣 14,857.0 百萬元，相等於每基金單位港幣 9.03 元 (2017 年 6 月 30 日：每基金單位港幣 8.49 元)。

管理層討論及分析

業務回顧

於 2018 年 6 月 30 日，陽光房地產基金錄得的整體物業組合平均租用率為 98.2% (2017 年 6 月 30 日：97.1%^{附註})。寫字樓及零售物業組合的租用率分別為 97.8% 及 99.2% (2017 年 6 月 30 日：97.3% 及 96.7%^{附註})，其續租率則分別為 74% 及 80% (2016/17 年財政年度：68% 及 73%^{附註})。

於 2018 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 33.8 元，按年上升 5.6%，而零售物業組合的平均現行租金則為每平方呎港幣 73.9 元，較去年上升 2.1%。相關年度內，寫字樓及零售物業組合分別錄得 6.9% 及 8.0% 的續租租金增長。撇除富時中心一個地下商舖之續租，寫字樓物業組合的續租租金增長為 9.0%。

管理人於成本控制方面高度自律。儘管維修及保養以及租賃活動增加所產生之租賃佣金令開支上升，整體成本對收入比率為 21.0%，與上一財政年度之 20.9% 相若。

陽光中心

受惠於良好的甲級寫字樓租賃市場，此陽光房地產基金的旗艦寫字樓物業於相關年度繼續表現理想，錄得 10.4% 續租租金增長，85% 的高續租率及於 2018 年 6 月 30 日所錄得的 98.5% 租用率。儘管租賃相關開支升幅較快 (主要由於租賃佣金增加所致)，該物業的物業收入淨額仍取得 1.9% 增長至港幣 170.6 百萬元。

陽光中心擁有均衡且多元化的租戶基礎。於 2018 年 6 月 30 日，租約總數為 72，其中 17.2% 及 17.8% (按可出租面積計算) 將分別於未來兩個財政年度屆滿。該理想狀況將繼續為陽光房地產基金的整體收入提供穩定性。

附註：經調整以反映出售俊暉華庭物業。

上水中心購物商場(「上水中心」)

受惠於零售消費復甦及區域重新配置計劃的全年貢獻，上水中心的收入及租用率均展示穩健的表現。撇除 2016/17 年財政年度(就提前終止一份租約)收取的一次性收入，物業收入淨額按年增長逾 7%，而租用率於 2018 年 6 月 30 日則上升至 98.9%(2017 年 6 月 30 日：91.7%)。此外，相關年度亦錄得令人滿意的 73% 續租率。

在過往數年所投入約港幣 40.0 百萬元的資本開支明顯地改善了成本效益，並提升了上水中心的氣氛，為顧客提供更具吸引力的行業組合。於 2017 年後期引進的期間限定店舖概念，就顧客流量而言亦已證實奏效，有助保持該物業的競爭力。

新都城一期物業(「新都城一期」)

新都城一期憑藉其定位為提供必需品消費、餐飲及服務的零售商場，再次取得令人欣喜的表現。在近乎悉數租出且續租率高達 84%，以及續租租金增長錄得令人滿意的 10.5% 支持下，該物業的物業收入淨額按年上升 9.3%。

於相關年度，管理人投放相當的資源以改善新都城一期的成本對收入效益，同時致力處理其環境足跡。除引進更具吸引力的餐飲店舖外，回顧期內亦已完成現有冷氣機組的更換工程。新系統已於 2018 年 4 月底開始運作，預期將為新都城一期就成本及環保兩方面帶來裨益。

收購及出售物業

於相關年度，管理人欣喜在激烈的競爭中脫穎而出，成功以港幣 658.0 百萬元收購豐順商業大廈。位處富時中心僅一箭之遙，該項適時收購的理由明顯不過。除此之外，管理人亦成功以代價港幣 101.0 百萬元出售俊暉華庭物業，較其於 2017 年 12 月 31 日的估值溢價 133%。

財務回顧

營運業績及財務比率

陽光房地產基金於相關年度的收益錄得 3.7% 之增長至港幣 817.4 百萬元。扣除物業營運開支港幣 171.3 百萬元，物業收入淨額為港幣 646.1 百萬元，按年增長 3.6%。財務成本按年下跌 30.2% 至港幣 74.6 百萬元，主要由於並無債務建立費用沖銷及利息支出減少所致，反映進行貸款再融資所帶來之全年裨益。然而，隨著利率上升，相關年度下半年的利息減省幅度已降至港幣 1.9 百萬元(相對本年度首六個月所錄得之港幣 8.4 百萬元)。經計入投資物業的公允價值收益港幣 996.1 百萬元，相關年度之除稅後溢利為港幣 1,442.3 百萬元(2016/17 年財政年度：港幣 743.5 百萬元)。

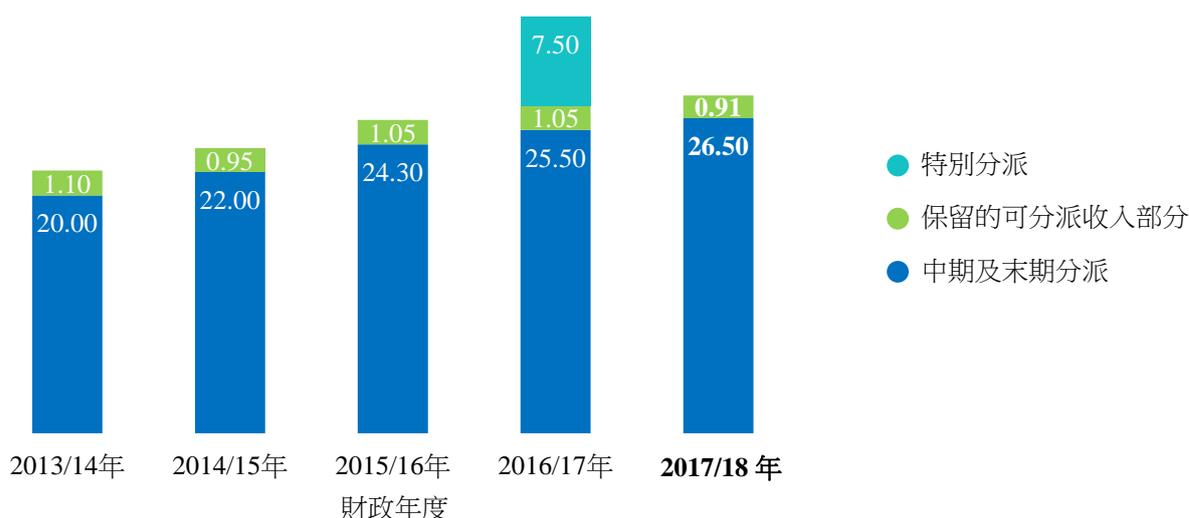
反映收購豐順商業大廈所產生的新增借貸，陽光房地產基金於 2018 年 6 月 30 日的資產負債比率(其定義為總借貸作為總資產的百分率)輕微上升至 21.8%(2017 年 6 月 30 日：21.5%)，而總負債¹ 相對總資產的比率亦顯示溫和增加至 24.3%(2017 年 6 月 30 日：24.0%)。

陽光房地產基金之除息稅折舊及攤銷前盈利² 按年增長 1.9% 至港幣 544.3 百萬元。連同上文提及的利息支出減省，相關年度之利息償付比率³ 得以自上一財政年度所錄得的 6.3 倍改善至 7.4 倍。

分派分析

相關年度之分派總額為港幣 435.5 百萬元，按年下降 19.4% 乃由於並無特別分派。撇除特別分派，分派總額則上升 4.4%。全年每基金單位分派為 26.5 港仙，按基金單位於相關年度最後交易日錄得的收市價港幣 5.42 元計算，分派收益率為 4.9%。

分派概覽(港仙)



資本及利率管理

於相關年度提取一項新訂之三年期有抵押定期貸款融資港幣 325.0 百萬元後，陽光房地產基金於 2018 年 6 月 30 日的貸款融資總額為港幣 4,550.0 百萬元，包括已全數提取的港幣 4,250.0 百萬元定期貸款融資，以及港幣 300.0 百萬元無抵押循環信貸安排，當中港幣 280.0 百萬元尚未提取。

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。出售投資物業及附屬公司之任何收益不包括在計算之內。
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利息支出計算。

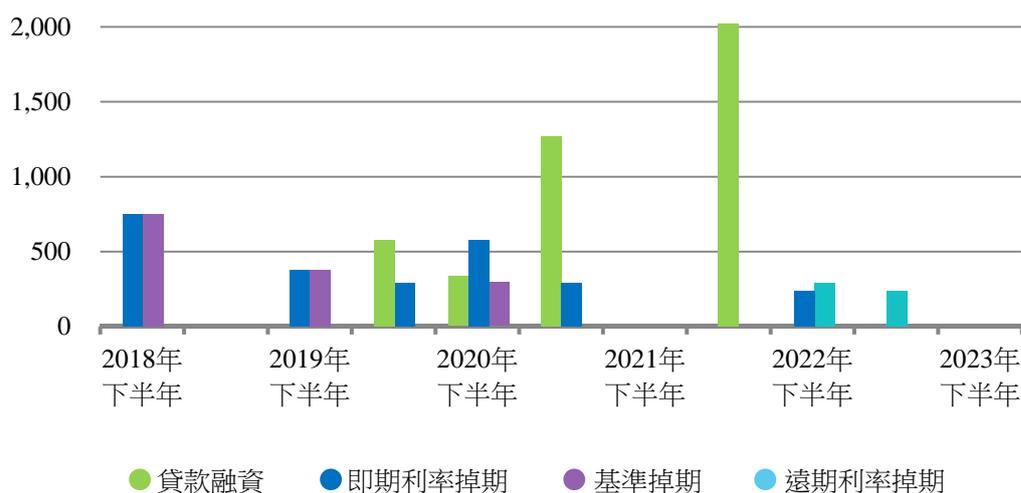
定期貸款融資按香港銀行同業拆息加年利率 0.69% 之混合息差計息，加權貸款年期為 3.3 年，包括有抵押貸款港幣 2,930.0 百萬元及無抵押貸款港幣 1,320.0 百萬元。有抵押貸款以一組抵押品(在同等權益基礎上共享)作擔保，其中包括陽光房地產基金持有之若干物業，於 2018 年 6 月 30 日之估值為港幣 10,574.0 百萬元。

於 2018 年 6 月 30 日，定期貸款融資中約 61%(2017 年 6 月 30 日：79%)已對沖為固定利率，加權平均年期為 1.7 年。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(未計及貸款之息差)為 1.38%(2017 年 6 月 30 日：年利率 1.16%)。

鑒於港幣 500.0 百萬元之利率掉期已於 2018 年 6 月到期以及另有港幣 750.0 百萬元之利率掉期將於 2018 年年底前到期，管理人已於相關年度訂立即期及遠期利率掉期組合，總名義金額為港幣 850.0 百萬元。

到期狀況概覽

(港幣百萬元)



鑒於 2016/17 年財政年度作出特別分派及收購豐順商業大廈，撥作回購基金單位的現金資源減少。於相關年度，管理人以每基金單位平均價約港幣 5.29 元回購(並於其後註銷)合共 1,300,000 個基金單位，此平均價較陽光房地產基金於 2018 年 6 月 30 日之每基金單位資產淨值折讓超過 41%。

流動資金管理

管理人已擴大投資組合的規模，以提高陽光房地產基金現金盈餘的回報，此舉亦可作為利率對沖的另一選擇。於 2018 年 6 月 30 日，陽光房地產基金的現金及銀行結餘總額為港幣 641.9 百萬元，以及持有賬面值合共港幣 108.8 百萬元之債券投資組合。

展望

利率上升的前景、股市氣氛緊張以及對國際貿易的憂慮日益加深，均預示著投資的風險溢價正在不斷上升。因此，在勾畫陽光房地產基金的發展藍圖時，管理人深知保持警惕謹慎、惟同時積極主動的重要性。本年年報的主題「培育團隊 敏睿管理」展示了管理人希望可以更敏睿地回應瞬息萬變的市況，同時加快資產及資本再循環的步伐，為基金單位持有人創造更多價值的抱負。然而，敏睿亦需蘊涵審慎及忍耐。

因應美國聯邦儲備局持續收緊貨幣之政策，近期香港銀行同業拆息上升之步伐亦看似得以持續，並將毫無疑問地導致陽光房地產基金的利息支出有所增加，尤以考慮到總數為港幣 1,250 百萬元的利率掉期於本年 6 月至 12 月期間到期。因此，積極的資本及資金管理將成為管理人政策中的首要任務，以緩解此成本壓力。

管理人繼續將進行收購列為高度優先項目，鑒於陽光房地產基金強健的財務狀況，以致基金處於有利位置去把握收購機會。然而，考慮到商業物業持續的低資本化比率，以及資金成本上升，管理人將繼續保持審慎，僅於可為基金單位持有人於分派及資產增值帶來裨益的前題下，方會進行收購。

於 2018/19 年財政年度，陽光房地產基金的寫字樓及零售物業租約期滿的可出租面積分別佔總可出租面積約 33.9% 及 28.2%。鑒於當前市場環境，管理人就整體投資組合取得續租租金增長為下一財政年度的可實現目標抱有希望。

縱然管理人審慎樂觀，但亦注意到陽光房地產基金於未來一年所面對的風險及挑戰。例如，儘管管理人認為零售消費復甦持續，仍將會監察電子商貿對個別零售類別的整體影響，並按需要調整行業組合。與此同時，期間限定店舖的概念於提升行業多元化的同時，並為賣家提供一個測試業務表現的機會，此策略將在相關物業作進一步推廣。

反映管理人投資於資產增值的策略，相當的資源將會投放於陽光房地產基金的第四大物業 — 寶恒商業中心的轉型項目。其中，管理人正在落實一項計劃，涉及物業的升級及品牌重塑，以滿足共享工作空間及機構租戶的需求。鑒於此項計劃，寶恒商業中心於 2018/19 年財政年度的空置率可能上升，以配合目前預期於 2019 年年中動工的施工工程。管理人對該項目感到振奮，相信這將可大幅提升該物業的競爭力、收入及資本價值。

此外，豐順商業大廈亦將進行小型設施翻新。該物業的(唯一)寫字樓租戶(根據收購時所簽署的售後租回安排)沒有行使續租權，因此為管理人提供進行擬翻新工程的機會，以豐富該物業的行業組合。鑒於該物業位置優越，以及管理人於鄰近區域的豐富租賃經驗，豐順商業大廈的前景應可維持樂觀。

透過致力敏睿管理之承諾，陽光房地產基金處於良好位置以抗衡市場的潛在動盪，甚而把握可能出現的投資機遇。撇除不可預見的情況，管理人確信陽光房地產基金身處正確的軌道上，於未來一年保持穩定發展之步伐。

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2018年9月19日(星期三)及2018年9月26日(星期三)。基金單位的過戶登記將於2018年9月21日(星期五)至2018年9月26日(星期三)(包括首尾兩天)暫停，期間將不會辦理基金單位過戶登記手續。為符合收取末期分派的資格，填妥的過戶表格連同相關基金單位證書須於2018年9月20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2018年10月11日(星期四)支付予基金單位持有人。

企業管治

管理人致力維護高水平之企業管治。陽光房地產基金自成立以來，已建立且不斷優化一個健全的企業管治架構，以確保陽光房地產基金得以持續長遠增長並提升其整體價值。因此，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。

公眾持有基金單位數量

於2018年6月30日，根據公開資料及就管理人之董事所知，陽光房地產基金維持公眾持有基金單位數量為不少於已發行基金單位之25%，符合證券及期貨事務監察委員會之規定。

已發行之新基金單位

於相關年度，分別於2017年10月及2018年4月發行予管理人合共8,662,015個新基金單位作為支付部分管理人費用。

除此以外，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授出相關的回購基金單位之一般授權，於相關年度內代表陽光房地產基金在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)回購合共 1,300,000 個基金單位，總代價約為港幣 6.9 百萬元(不包括回購基金單位之費用)。該等回購之基金單位已於相關年度結束前全數註銷。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)
2017年12月	250,000	5.30	5.22	1,310
2018年3月	1,050,000	5.33	5.23	5,564
總計	1,300,000			6,874

* 不包括回購基金單位之費用。

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。

全年業績之審閱

陽光房地產基金於相關年度之全年業績已由管理人之審核委員會及披露委員會按照彼等職權範圍進行審閱。

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

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。

年報刊發

陽光房地產基金之2017/18年年報將於2018年9月20日送交基金單位持有人。

展望性陳述

本公佈載有若干屬「展望」性質的陳述及詞語。該等陳述乃根據管理人之董事會及高級管理層目前就陽光房地產基金經營業務之行業及界別之信念、假設、期望及預測所撰寫。彼等將受管理人控制能力以外的各種風險、不明朗及其他因素的出現所影響而可能令實際結果或業績與該等陳述所表示或意指之情況有重大差別。

綜合損益表

截至2018年6月30日止年度
(以港幣列示)

	附註	2018年 千元	2017年 千元
收益	3 & 4	817,389	788,122
物業營運開支	3 & 5	<u>(171,328)</u>	<u>(164,676)</u>
物業收入淨額		646,061	623,446
其他收入	6	10,745	10,893
行政開支		(112,518)	(99,735)
出售投資物業之收益	7	56,358	-
投資物業公允價值之增加淨值		<u>996,130</u>	<u>384,159</u>
經營溢利		1,596,776	918,763
計息負債之財務成本	8(a)	<u>(74,631)</u>	<u>(106,899)</u>
除稅前及未計與基金單位持有人 交易之溢利	8	1,522,145	811,864
所得稅	9	<u>(79,866)</u>	<u>(68,364)</u>
除稅後及未計與基金單位持有人 交易之溢利		<u><u>1,442,279</u></u>	<u><u>743,500</u></u>

綜合損益及其他全面收入表

截至2018年6月30日止年度

(以港幣列示)

	2018年 千元	2017年 千元
除稅後及未計與基金單位持有人 交易之溢利	<u>1,442,279</u>	<u>743,500</u>
年內其他全面收入		
<i>已重新分類/其後可重新分類至損益之項目(除稅後)：</i>		
- 於年內已確認現金流量對沖公允價值 變動之有效部分	29,939	37,274
- 就計息負債之財務成本轉撥至損益款項 之重新分類調整淨值	(36)	(5,564)
- 於其他全面收入扣除之遞延稅項	<u>(5,509)</u>	<u>-</u>
	<u>24,394</u>	<u>31,710</u>
年內全面收入總額	<u>1,466,673</u>	<u>775,210</u>

綜合財務狀況表

於2018年6月30日

(以港幣列示)

	附註	2018年 千元	2017年 千元
非流動資產			
固定資產			
- 投資物業		18,754,800	17,062,400
- 其他固定資產		51	72
		<u>18,754,851</u>	<u>17,062,472</u>
遞延稅項資產		186	435
衍生金融工具		21,874	7,374
預付款項	11	-	1,587
償付權利		37,436	37,436
其他財務資產		108,815	61,377
		<u>18,923,162</u>	<u>17,170,681</u>
流動資產			
貿易及其他應收款項	11	24,086	18,673
衍生金融工具		13,122	2,238
現金及銀行結餘		641,919	1,085,897
可退回稅項		29,023	20,291
		<u>708,150</u>	<u>1,127,099</u>
總資產		<u>19,631,312</u>	<u>18,297,780</u>
流動負債			
租戶按金		(202,201)	(193,073)
預收租金		(13,419)	(10,430)
貿易及其他應付款項	12	(63,644)	(63,406)
銀行借款		(20,000)	-
衍生金融工具		(6)	(10,424)
應付稅項		(69,879)	(65,483)
		<u>(369,149)</u>	<u>(342,816)</u>
流動資產淨值		<u>339,001</u>	<u>784,283</u>
總資產減流動負債		<u>19,262,163</u>	<u>17,954,964</u>

綜合財務狀況表(續)

於2018年6月30日

(以港幣列示)

	2018年 千元	2017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	(4,231,497)	(3,901,882)
遞延稅項負債	(172,076)	(153,351)
衍生金融工具	(1,599)	(252)
	<u>(4,405,172)</u>	<u>(4,055,485)</u>
總負債(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)	<u>(4,774,321)</u>	<u>(4,398,301)</u>
基金單位持有人應佔資產淨值	<u>14,856,991</u>	<u>13,899,479</u>
已發行基金單位數目	<u>1,645,139,777</u>	<u>1,637,777,762</u>
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值	<u>9.03元</u>	<u>8.49元</u>

分派表

截至2018年6月30日止年度
(以港幣列示)

	附註	2018年 千元	2017年 千元
除稅後及未計與基金單位持有人 交易之溢利		<u>1,442,279</u>	<u>743,500</u>
調整(附註(i))：			
- 出售投資物業之收益		(56,358)	-
- 投資物業公允價值之增加淨值		(996,130)	(384,159)
- 以基金單位支付或應付之管理人費用		46,639	43,476
- 利率掉期 - 現金流量對沖	8(a)	(4,552)	(7,014)
- 計息負債之非現金財務成本		5,179	29,292
- 遞延稅項	9	<u>13,465</u>	<u>9,406</u>
		<u>(991,757)</u>	<u>(308,999)</u>
年度可分派收入(附註(i))		<u>450,522</u>	<u>434,501</u>
已支付之中期分派(附註(ii)及(iv)) 將付予基金單位持有人之分派 (附註(iii)及(iv))：		206,870	199,556
- 末期分派		228,674	217,825
- 特別分派		<u>-</u>	<u>122,833</u>
本年度分派總額(附註(i))		<u>435,544</u>	<u>540,214</u>
派發比率(附註(iii))			
- 不包括特別分派		96.7%	96.1%
- 包括特別分派		不適用	124.3%
每基金單位分派：			
已支付每基金單位中期分派		12.6 仙	12.2 仙
將付予基金單位持有人 之每基金單位分派：			
- 每基金單位末期分派		13.9 仙	13.3 仙
- 每基金單位特別分派		<u>-</u>	<u>7.5 仙</u>
		<u>26.5 仙</u>	<u>33.0 仙</u>

分派表(續)

截至2018年6月30日止年度
(以港幣列示)

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%。

年度可分派收入指由管理人計算陽光房地產基金於相關財政年度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年度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因攤銷有關銀行借款之債務建立費用而引致計息負債之非現金財務成本5,179,000元，或每基金單位0.31仙(此實際上乃為資本回報)(2017年：29,292,000元，或每基金單位1.79仙，因攤銷及沖銷有關銀行借款之債務建立費用)。

- (ii) 截至2017年12月31日止六個月之中期分派206,870,000元(2016年12月31日：199,556,000元)乃將每基金單位中期分派12.6仙乘以於2018年3月7日(2017/18年財政年度中期分派之記錄日期)已發行之1,641,823,814個基金單位計算(2016年12月31日：12.2仙乘以於2017年2月28日(2016/17年財政年度中期分派之記錄日期)已發行之1,635,707,632個基金單位計算)。
- (iii) 截至2018年6月30日止年度之末期分派228,674,000元(2017年：末期分派217,825,000元及特別分派122,833,000元)乃將每基金單位末期分派13.9仙乘以預期於2018年9月26日(2017/18年財政年度末期分派之記錄日期(「記錄日期」))已發行之1,645,139,777個基金單位*計算(2017年：每基金單位末期分派13.3仙及每基金單位特別分派7.5仙分別乘以於2017年9月26日(2016/17年財政年度末期及特別分派之記錄日期)已發行之1,637,777,762個基金單位計算)。

連同中期分派，截至2018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之年度可分派收入之96.7%(2017年：124.3%(或96.1%，若不包括特別分派))。

- (iv) 2017/18年財政年度中期分派已於2018年3月20日支付予基金單位持有人。2017/18年財政年度末期分派預計於2018年10月11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。

附註

(以港幣列示)

1. 一般事項

陽光房地產基金乃根據信託契約以單位信託基金組成，並根據《證券及期貨條例》第104條獲認可之香港集體投資計劃。陽光房地產基金乃於聯交所主板上市。

陽光房地產基金及其附屬公司(統稱為「本集團」)之主要業務為擁有及投資於可提供收入之香港寫字樓及零售物業，目標為向基金單位持有人提供定期及穩定且具備持續長遠增長潛力之現金分派，及提高物業組合之價值。其主要營業地點位於香港灣仔皇后大道東248號陽光中心30樓。

2. 編製基準

本公佈所載之全年業績並不構成本集團截至2018年6月30日止年度之法定綜合財務報表，惟是從該等綜合財務報表中摘錄而成。

綜合財務報表已按照所有適用之《香港財務報告準則》(此統稱包括香港會計師公會頒佈之所有適用之個別《香港財務報告準則》、《香港會計準則》及詮釋)、香港一般公認之會計原則、信託契約之有關係文及《房地產基金守則》附錄C所載之有關披露條文而編製。綜合財務報表亦已符合《聯交所證券上市規則》之有關披露條文(猶如該等條文適用於陽光房地產基金)。

香港會計師公會已頒佈下列於本集團之本會計期間首次生效，並與本集團本會計期間之綜合財務報表有關的香港財務報告準則之修訂：

- 香港會計準則第7號之修訂「*現金流量表：披露計劃*」
- 香港會計準則第12號之修訂「*所得稅：確認未變現虧損的遞延稅項資產*」

根據香港會計準則第7號之修訂，實體需提供披露以便財務報表使用者可就與融資活動有關之項目於財政年度期間的賬面值之變動作出評估。除上述外，該等修訂並未對本集團於本期間或過往期間之業績及財務狀況的編製或呈報構成重大影響。

本集團並無採納於本會計期間仍未生效之任何新準則或詮釋。

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之最高級行政人員以作出資源分配及表現評核之方法一致。

由於本集團的所有業務活動均於香港開展，故並無呈列地區分部資料。

分部業績、資產及負債

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

分部資產包括所有有形、無形及流動資產，惟現金及銀行結餘、可退回稅項、遞延稅項資產、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。

收益及開支乃參考各分部所產生之收入及開支而分配至呈報分部。

「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、出售投資物業之收益、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：

	2018年			2017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	317,459	338,012	655,471	300,970	333,117	634,087
- 停車場收入	3,678	29,144	32,822	3,854	27,021	30,875
- 租金相關收入	63,696	65,400	129,096	61,835	61,325	123,160
	384,833	432,556	817,389	366,659	421,463	788,122
物業營運開支	(75,495)	(95,833)	(171,328)	(68,620)	(96,056)	(164,676)
物業收入淨額	309,338	336,723	646,061	298,039	325,407	623,446
行政開支	(55,143)*	(45,664)	(100,807)*	(46,229)	(43,811)	(90,040)
分部業績	254,195	291,059	545,254	251,810	281,596	533,406
投資物業公允價值之增加淨值	501,260	494,870	996,130	329,196	54,963	384,159
出售投資物業之收益	-	56,358	56,358	-	-	-
計息負債之財務成本			(74,631)			(106,899)
所得稅			(79,866)			(68,364)
利息收入			9,930			10,240
未能分配之淨開支			(10,896)			(9,042)
除稅後及未計與基金單位 持有人交易之溢利			<u>1,442,279</u>			<u>743,500</u>
折舊	<u>10</u>	<u>17</u>	<u>27</u>	<u>17</u>	<u>18</u>	<u>35</u>

* 包括與收購投資物業相關之成本3,980,000元。

3. 分部報告(續)

分部業績、資產及負債(續)

	2018年			2017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	10,108,755	8,705,474	18,814,229	8,882,445	8,236,304	17,118,749
衍生金融工具			34,996			9,612
其他財務資產			108,815			61,377
現金及銀行結餘			641,919			1,085,897
可退回稅項			29,023			20,291
遞延稅項資產			186			435
未能分配之資產			2,144			1,419
總資產			<u>19,631,312</u>			<u>18,297,780</u>
分部負債	(133,850)	(141,825)	(275,675)	(123,586)	(139,883)	(263,469)
衍生金融工具			(1,605)			(10,676)
銀行借款			(4,251,497)			(3,901,882)
應付稅項			(69,879)			(65,483)
遞延稅項負債			(172,076)			(153,351)
未能分配之負債			(3,589)			(3,440)
總負債(不包括基金單位 持有人應佔資產淨值)			<u>(4,774,321)</u>			<u>(4,398,301)</u>
年內產生之資本開支	<u>722,371*</u>	<u>15,718</u>	<u>738,089*</u>	<u>4,473</u>	<u>19,757</u>	<u>24,230</u>

* 包括收購投資物業718,423,000元。

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：

	2018年 千元	2017年 千元
租金收入(附註)	655,471	634,087
停車場收入	32,822	30,875
租金相關收入	<u>129,096</u>	<u>123,160</u>
	<u>817,389</u>	<u>788,122</u>

附註：包括根據租戶業務收益計算的額外租金1,103,000元(2017年：1,445,000元)。

5. 物業營運開支

	2018年 千元	2017年 千元
樓宇管理費用	59,157	56,177
物業管理人費用	52,601	51,158
地稅及差餉	34,873	35,002
市場推廣及宣傳開支	5,344	5,814
停車場營運成本	6,131	5,822
其他直接成本	13,222	10,703
	<u>171,328</u>	<u>164,676</u>

6. 其他收入

	2018年 千元	2017年 千元
銀行利息收入	7,636	8,158
債務證券之利息收入	2,294	2,082
其他	815	653
	<u>10,745</u>	<u>10,893</u>

7. 出售投資物業

截至2018年6月30日止年度，本集團完成出售俊暉華庭物業，代價為101,000,000元，所得之收益為56,358,000元。

8. 除稅前及未計與基金單位持有人交易之溢利

除稅前及未計與基金單位持有人交易之溢利已扣除/(計入)下列各項：

	2018年 千元	2017年 千元
(a) 計息負債之財務成本		
銀行借款利息	74,004	84,322
其他借貸成本	5,179	29,591
	<u>79,183</u>	<u>113,913</u>
利率掉期 - 現金流量對沖		
- 轉撥自基金單位持有人應佔資產淨值	(36)	(5,564)
- 非有效現金流量對沖之公允價值收益淨額	(4,516)	(1,450)
	<u>(4,552)</u>	<u>(7,014)</u>
	<u>74,631</u>	<u>106,899</u>

其他借貸成本為各項融資費用及銀行借款之債務建立費用之攤銷。

	2018年 千元	2017年 千元
(b) 其他項目		
管理人費用	96,568	86,953
物業管理人費用(附註(i))	52,601	51,158
受託人酬金及費用	4,807	4,426
核數師酬金		
- 審核服務	1,905	1,875
- 其他服務	475	458
應付總估值師費用		
- 估值費用	525	505
- 佣金	-	52
法律及其他專業費用	6,934	3,818
物業代理佣金	4,010	2,058
銀行手續費	283	389
外匯淨收益	<u>(255)</u>	<u>(472)</u>

附註：

- (i) 包括租賃佣金14,458,000元(2017年：14,529,000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。

9. 所得稅

綜合損益表中之所得稅指：

	2018年 千元	2017年 千元
本期稅項 - 香港利得稅		
本年準備	66,865	59,306
過往年度準備多計	(464)	(348)
	66,401	58,958
遞延稅項		
暫時性差異之產生及撥回	13,465	9,406
	79,866	68,364

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2015/16年課稅年度，而若干其他附屬公司則涵蓋至2010/11年課稅年度，總額合共為20,085,000元。於截至2018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2016/17年課稅年度及向若干其他附屬公司發出2011/12年課稅年度之利得稅評稅，以致總額合共為28,425,000元。本集團已就至今所有發出之額外利得稅評稅向稅務局提交反對通知書，並已購買相同金額之儲稅券。

於2018年4月，稅務局發出就該附屬公司對其評稅作出反對之決定，該決定允許扣減物業管理費及租賃佣金，惟管理費維持為不可扣減。根據陽光房地產基金的法律及稅務顧問的專業及正面意見，管理人決定就已發出之評稅作出強力抗辯，並於2018年5月，就該決定向稅務上訴委員會提交一份上訴通知書。

假若陽光房地產基金旗下所有物業持有公司之管理費最終裁定為不可扣減，於截至2017/18年課稅年度的額外利得稅項負債總額估計約為86百萬元。

10. 未計與基金單位持有人交易之每基金單位盈利

截至 2018 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 0.88 元(2017 年：0.45 元)。未計與基金單位持有人交易之每基金單位基本盈利乃根據本集團之除稅後及未計與基金單位持有人交易之溢利 1,442,279,000 元(2017 年：743,500,000 元)及年內已發行基金單位之加權平均數目 1,641,090,508 個基金單位(2017 年：1,636,531,197 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 2017 年及 2018 年 6 月 30 日止年度之未計與基金單位持有人交易之每基金單位攤薄盈利。

11. 貿易及其他應收款項

	2018年 千元	2017年 千元
應收租金	16,575	11,785
按金及預付款項	3,941	6,330
其他應收款項	2,747	1,585
應收關連公司款項	823	560
	<u>24,086</u>	<u>20,260</u>
代表：		
短期部分	24,086	18,673
長期部分	-	1,587
	<u>24,086</u>	<u>20,260</u>

於 2017 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 3,561,000 元(2017 年：3,919,000 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。

11. 貿易及其他應收款項(續)

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：

	2018年 千元	2017年 千元
即期	12,599	9,149
逾期一個月內	1,827	1,762
逾期一個月以上及至三個月	1,339	449
逾期三個月以上及至六個月	716	197
逾期超過六個月	94	228
	<u>16,575</u>	<u>11,785</u>

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

應收關連公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。

12. 貿易及其他應付款項

	2018年 千元	2017年 千元
應付賬款及應計費用	31,059	33,451
應付管理人費用	25,336	22,585
應付關連公司款項	7,249	7,370
	<u>63,644</u>	<u>63,406</u>

所有應付賬款及應計費用均於一個月內到期或接獲通知時到期，預期於一年內償還。

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，惟不包括應付陽光房地產基金之受託人款項1,248,000元(2017年:1,149,000元)，該款項於30日內到期。

13. 非調整之報告期間結束後事項

於報告期間結束後，董事會宣佈末期分派。進一步詳情於本公佈之「分派表」內披露。

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

香港，2018年9月4日

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