



陽光房地產基金

股份代號：435

2017/18年報

# 培育團隊 敏睿管理



# 表現摘要

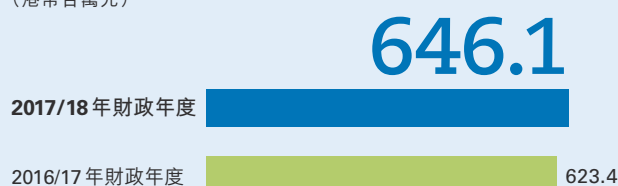
## 物業評估價值 (港幣百萬元)



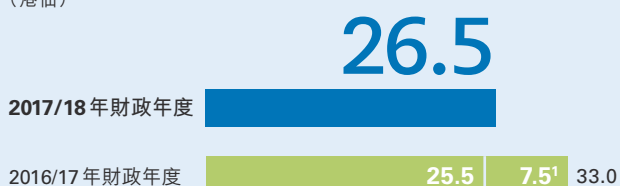
## 收益 (港幣百萬元)



## 物業收入淨額 (港幣百萬元)



## 每基金單位分派 (港仙)



## 每基金單位資產淨值 (港幣)



## 資產負債比率 (%)



## 現行租金 (港幣/平方呎)



## 租用率 (%)



附註：

1. 特別分派。
2. 經調整以反映出售俊暉華庭物業。

# 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
	23	財務回顧
企業管治	28	環境、社會及管治報告
	42	董事會及高級管理層
	48	企業管治報告
	64	關連人士交易
	67	權益披露
財務及其他資料	70	估值報告
	88	受託人報告
	89	獨立核數師報告
	94	綜合財務報表
	139	表現概覽
	140	基金單位持有人週年大會通告
	142	財務日誌
	143	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。

# 關於我們：企業簡介

## 陽光房地產基金之基金單位表現（於2018年6月30日）

	總回報 <sup>附註</sup> (%)			
	1年	3年	5年	自上市
陽光房地產基金	12.7	63.3	129.7	397.3
恒生指數	16.3	22.5	65.9	123.3
恒生地產分類指數	15.1	22.5	62.8	142.5
恒生房地產基金指數	11.6	42.8	74.3	182.1

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，並按日期為2006年5月26日之信託契約（經六份補充契約修訂及補充）（「信託契約」）構成的房地產投資信託基金。陽光房地產基金的受託人（「受託人」）為滙豐機構信託服務（亞洲）有限公司。

陽光房地產基金於2006年12月21日在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市，市值於2018年6月30日約為港幣8,917百萬元。

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11個寫字樓及五個零售物業，可出租面積合共約1.2百萬平方呎。寫字樓物業主要分佈於核心商業區包括灣仔及上環/中環，以及在非核心商業區例如旺角及北角。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，以及人口稠密的市區地點。陽光房地產基金之總估值師萊坊測量師行有限公司（「總估值師」）就其物業組合於2018年6月30日的估值為港幣18,754.8百萬元，寫字樓與零售物業分別佔總估值的53.6%及46.4%。

## 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及其他相關法例和規例得以遵守。

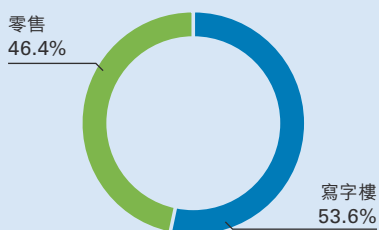
恒基陽光物業管理有限公司（「物業管理人」）已獲授權，在管理人的整體管理及監督下，專責向陽光房地產基金位於香港的物業提供物業管理、租賃管理及市場推廣之服務。

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

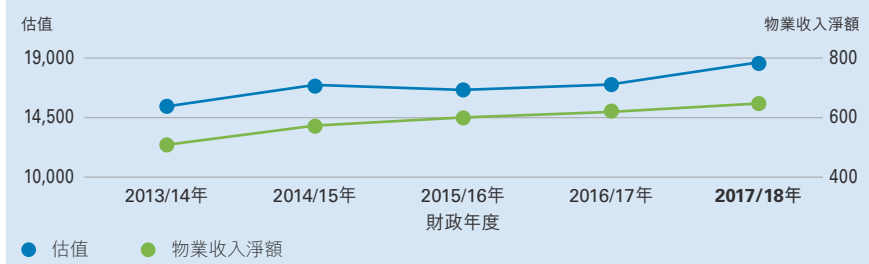


### 物業組合之構成（按評估值）



## 估值及物業收入淨額

(港幣百萬元)



## 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增長潛力之現金分派，及長遠提升物業組合之資本價值。管理人已識別下文所述的業務範圍，並採取積極策略以實現有關目標：

### 營運管理及資產增值

管理人與物業管理人緊密合作，積極拓展租賃策略、成本減省方案以及資產增值措施，以改善租金收入及釋放物業組合的價值。

### 投資及收購增長

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。管理人亦會不時考慮調整物業組合，透過出售非核心資產以作出更具吸引力的投資選擇，以期為基金單位持有人提升回報。

### 資本及業務管理

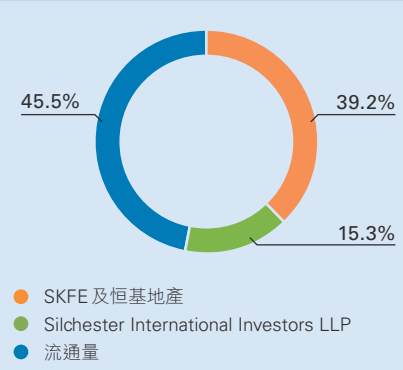
管理人已制定具效益的資本管理策略，適當運用股本及借貸，以支援陽光房地產基金之營運及收購增長策略。管理人亦已建立一個穩固的業務管理架構，當中包括完善的企業管治常規、有效的風險管理及內部監控系統、可靠的信息管理系統以及經驗豐富的工作團隊。

## 優勢

陽光房地產基金自成立以來在租金收入及物業組合價值兩方面之增長上，均拓立堅穩往績。其防守特質建基於能幹的管理團隊，尤其著重於資產增值、財務管理及企業管治。此外，陽光房地產基金一直獲得其保薦人（即 Shau Kee Financial Enterprises Limited (「SKFE」) 及恒基地產) 的全力支持，兩者於2018年6月30日合共擁有已發行基金單位總數的39.2%。

## 基金單位持有架構

(2018年6月30日)



# 主席報告書



歐肇基  
主席

“…基金單位持有人可以確信我們將致力維持務實且高度靈活的營運模式，以緊貼不斷變化的市場環境，並保持積極進取以物色收購及資產增值的機會。”

本人謹代表董事會，欣然提呈陽光房地產基金截至2018年6月30日止財政年度（「**相關年度**」）的業績。

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，總估值師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）。

展望未來，本人對陽光房地產基金的前景維持樂觀。零售市場持續復甦以及對優質寫字樓殷切需求的勢頭不減，將繼續為其投資組合的租賃表現提供強勁支持。儘管未來挑戰重重，尤以美國利率上升及環球貿易之持續緊張局勢，本人相信我們的管理策略足以抗衡當前的不明朗因素，並繼續為基金單位持有人帶來穩健業績。

與此同時，本人亦強調鑒於金融市場充斥不明朗因素，我們將不會減輕於資本管理方面所主動投放的資源。除利率掉期安排外，我們將繼續把握較為良好的債券市場環境，擴大陽光房地產基金的相關投資<sup>附註</sup>組合規模，作為進一步的利率對沖機制。

總括而言，基金單位持有人可以確信我們將致力維持務實且高度靈活的營運模式，以緊貼不斷變化的市場環境，並保持積極進取以物色收購及資產增值的機會。

於年度終結的時候，本人藉此機會向董事會同寅、管理團隊及員工等一眾優秀勤勉人士致以衷心謝意。當中，獨立非執行董事馬廣榮先生決定不會於即將舉行之基金單位持有人週年大會上尋求重選連任，本人謹向馬先生致以特別感謝。作為董事會的創始成員，我們對彼之貢獻深表謝意。

#### 自上市以來之複合年增長



# 7.8%

物業收入淨額

# 9.2%

資產淨值

## 歐肇基

主席

2018年9月4日

附註：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。

# 行政總裁報告



吳兆基  
行政總裁

“…陽光房地產基金展示另一個穩定自然增長的年度，並輔以於2017年年底適時完成一項物業收購。”

對比過去一年全球政治局勢動盪加劇、股票市場反覆波動，陽光房地產基金展示另一個穩定自然增長的年度，並輔以於2017年年底適時完成一項物業收購。

積極的業務拓展為陽光房地產基金的投資組合及盈利帶來正面影響，我們為此感到鼓舞。當中首要的為零售業之復甦，在經歷了近兩年的停滯後錄得亮麗反彈。與此同時，甲級寫字樓非核心化之趨勢持續，為我們的寫字樓業務提供支持。此外，我們敏睿的資產及資本管理措施證實奏效，為收入及分派帶來良好貢獻。

回顧年度通貨膨脹受控，而香港經濟亦得以持續穩定增長。當中，2018年1月至6月期間之零售業銷貨額錄得按年增長13.4%，反映消費意欲增強而中國遊客流入亦有所增加。然而，奢侈品消費轉好並未能刺激主要商業地區街舖的租金表現，其空置率仍普遍居高不下。

上述之零售業復甦造就了我們主要零售資產令人滿意的表現，其中旗艦商場 — 上水中心購物商場（「上水中心」）展示理想回升，租用率顯著改善。撇除上一財政年度就提早終止租約而收取的一次性收入，上水中心的物業收入淨額按年增長逾7%。與此同時，作為必需品消費代表的新都城一期物業（「新都城一期」）繼續穩步向前，錄得99.8%租用率及10.5%續租租金增長。

## 香港零售業銷貨額 (2018年1月至6月)



來源：政府統計處

## 訪港旅客 (2018年1月至6月)



來源：香港旅遊發展局



同時，隨著港島東及九龍東等地區新增供應陸續推出下，寫字樓非核心化之動力亦有所提升。由於具備租金實惠的優質寫字樓單位供應，跨國企業把握機會搬遷及/或擴展其業務營運。在切合非核心化的科技所配合下，租戶益發傾向在傳統核心商業區以外設立後勤辦事處。

受惠於中國內地企業的需求暢旺，中環/金鐘核心區的寫字樓租金表現堅穩，帶動整體甲級寫字樓租賃市場於過去一年表現理想，於所有主要商業區均錄得不俗的增長。受惠於該正面趨勢，陽光中心同樣表現理想，物業近乎悉數租出並錄得令人滿意的10.4%續租租金增長。

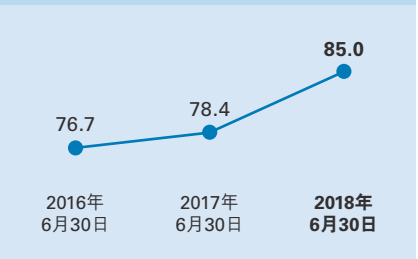
於相關年度，儘管利率上升，但商業物業的資本化比率持續下降，顯示流動資金仍然充裕，投資者繼續積極尋求收購機會。因此，我們欣喜在激烈的競爭中脫穎而出，成功以港幣658.0百萬元收購豐順商業大廈。位處富時中心僅一箭之遙，該項適時收購的理由明顯不過。

資本管理方面，我們已於相關年度訂立即期及遠期利率掉期組合，名義金額合共港幣850.0百萬元，此策略旨在讓陽光房地產基金的固定利率保障處於合理水平，並注意到短端陡峭的收益率曲線。此外，誠如主席報告書所提及，反映債券市場更具吸引力的回報，陽光房地產基金擴大了相關投資組合規模，此舉亦可作為利率對沖的另一選擇。

在我們的物業組合中進行機敏的資產管理是相關年度的亮點之一。除收購豐順商業大廈外，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%。資產增值方面，我們致力提升購物商場的形象，為顧客帶來更為滿意的體驗，我們亦投放大量資本於資產後端，以期節約成本及為環境帶來長期裨益。就此而言，我們欣然匯報，新都城一期耗資港幣16百萬元的冷氣機組更換工程已於2018年第二季度順利竣工。

### 香港整體甲級寫字樓之租金

(港幣/平方呎淨有效租金)



來源：萊坊測量師行有限公司

### 適時之資產再循環

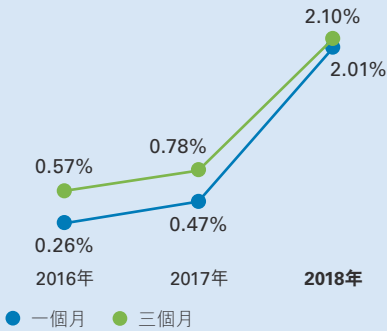


**購入：**具增值及協同  
效益之收購

**出售：**以低退出收益  
率出售非核心  
物業

## 香港銀行同業拆息

(6月30日)



來源：彭博

“因此，積極的資本及資金管理將成為我們政策中的首要任務，以緩解此成本壓力。”

## 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，我們深知保持警惕謹慎、惟同時積極主動的重要性。我們年報的主題「培育團隊 敏睿管理」展示了我們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我們政策中的首要任務，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，我們將繼續保持審慎，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。

縱然我們審慎樂觀，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，儘管我們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。

“反映我們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。”

反映我們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，我們正在落實一項計劃，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。我們對該項目感到振奮，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。

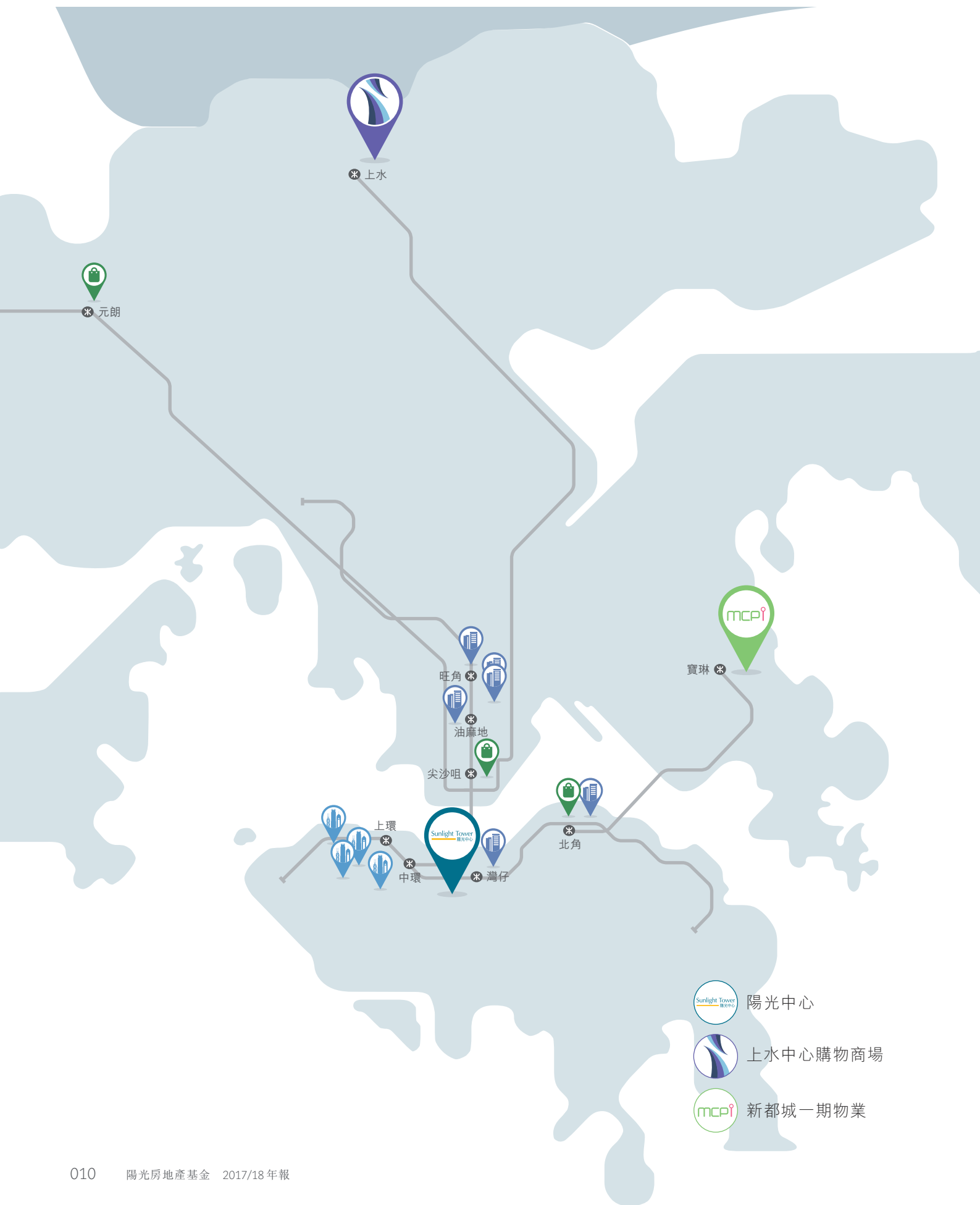
透過致力敏睿管理之承諾，陽光房地產基金處於良好位置以抗衡市場的潛在動盪，甚而把握可能出現的投資機遇。撇除不可預見的情況，本人確信陽光房地產基金身處正確的軌道上，於未來一年保持穩定發展之步伐。

## 吳兆基

行政總裁

2018年9月4日

# 物業組合概覽



-  陽光中心
-  上水中心購物商場
-  新都城一期物業



### 三大物業

陽光中心  
上水中心購物商場  
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  
永樂街235商業中心



### 其他寫字樓物業

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

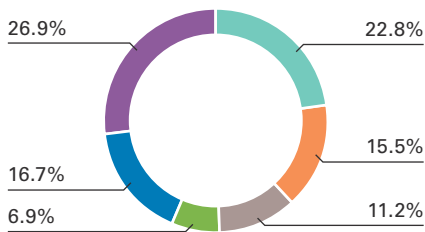


### 其他零售物業

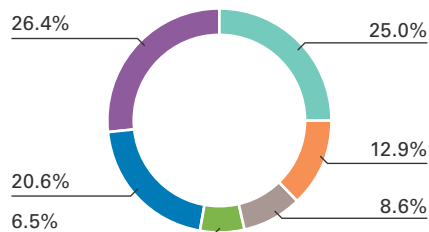
光華廣場物業  
百利商業中心物業  
耀星華庭物業



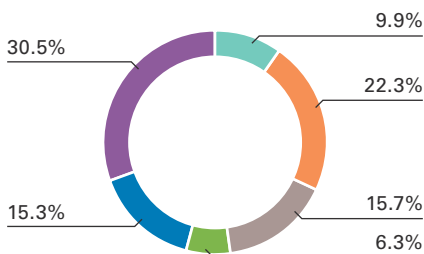
### 估值



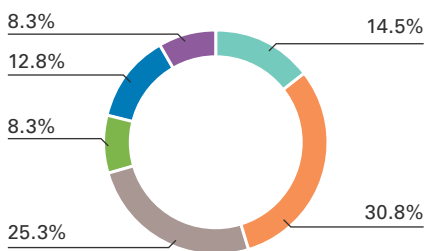
### 物業收入淨額



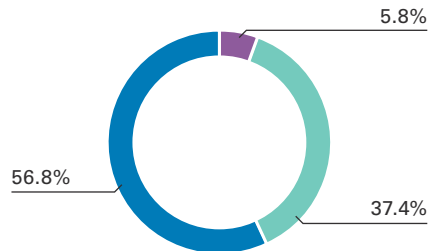
### 可出租面積



### 租約數目



### 車位數目



# 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 (平方呎)			2018年	2017年
				寫字樓	零售	總數		
<b>寫字樓</b>								
<b>甲級</b>								
陽光中心	灣仔	1998	46	369,891	6,490	376,381	72	73
<b>乙級</b>								
寶恒商業中心	上環	1998	0	108,506	9,403	117,909	96	102
豐順商業大廈 <sup>4</sup>	旺角	1981	0	23,024	11,627	34,651	2	不適用
雲山大廈物業	中環	1999	0	37,937	2,177	40,114	26	22
文咸東街135商業中心物業	上環	2000	0	60,844	3,071	63,915	75	74
富時中心	旺角	1996	0	41,004	10,763	51,767	63	59
永樂街235商業中心	上環	2000	0	47,481	4,804	52,285	70	71
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	灣仔	1984	0	25,498	1,708	27,206	38	34
新輝商業中心物業	旺角	1998	0	23,817	2,334	26,151	47	47
偉程商業大廈物業	油麻地	1997	0	14,239	2,082	16,321	34	32
<b>小計/平均</b>			<b>46</b>	<b>787,935</b>	<b>56,688</b>	<b>844,623</b>	<b>559</b>	<b>552</b>
<b>零售</b>								
<b>新市鎮</b>								
上水中心購物商場	上水	1993	297	0	122,339	122,339	126	115
新都城一期物業	將軍澳	1996	452	0	188,889	188,889	111	107
光華廣場物業	元朗	1998	0	39,101	25,741	64,842	37	37
<b>市區</b>								
百利商業中心物業	尖沙咀	1982	0	0	7,934	7,934	33	35
耀星華庭物業	北角	2001	0	0	4,226	4,226	2	2
<b>小計/平均</b>			<b>749</b>	<b>39,101</b>	<b>349,129</b>	<b>388,230</b>	<b>309</b>	<b>296</b>
<b>總計/平均</b>			<b>795</b>	<b>827,036</b>	<b>405,817</b>	<b>1,232,853</b>	<b>868</b>	<b>848</b>
俊暉華庭物業								
<b>總計</b>								

附註：

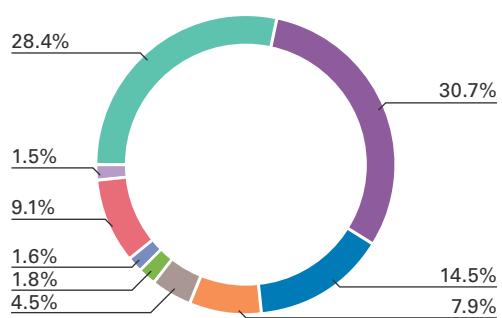
1. 現行租金按相關日期已佔用的可出租面積的每平方呎平均租金計算。
2. 續租租金增長按相關年度內續租並已生效之租約的有效租金變動計算。
3. 詳情請參閱第70至87頁之「估值報告」。
4. 該物業已於2017年12月15日以代價港幣658.0百萬元收購。
5. 已就俊暉華庭物業作出調整；該物業於2018年1月25日以港幣101.0百萬元出售。

營運數據							物業財務資料				
租用率 於6月30日 (%)		現行租金 <sup>1</sup> 於6月30日 (港幣/平方呎)		續租租金增長 <sup>2</sup> (%)		物業收入淨額 (港幣千元)		資本化比率 於2018年6月30日 (%)		評估值 於2018年 6月30日 <sup>3</sup> (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		
98.5	99.1	38.2	36.4	10.4	11.9	170,628	167,385	3.75	3.65	5,046,000	
93.0	96.1	29.8	28.9	9.1	11.5	36,065	36,734	3.45	3.80	1,251,000	
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	
100.0	85.9	42.8	42.9	4.0	11.2	17,321	17,204	3.45	3.60	630,100	
100.0	100.0	27.6	26.6	8.6	5.0	18,648	17,302	3.45	3.80	624,000	
98.8	93.4	34.5	34.7	(15.1)	7.7	19,368	23,007	3.75	3.40	587,000	
96.0	98.9	21.7	20.8	8.1	10.3	11,509	11,557	3.45	3.80	414,000	
94.2	96.1	24.7	24.1	8.0	8.5	8,965	8,761	3.75	4.00	300,000	
100.0	92.0	30.4	30.9	5.5	6.3	8,742	8,401	3.65	3.70	280,000	
100.0	100.0	21.6	21.7	(2.3)	1.6	5,613	5,607	3.80	4.05	184,000	
100.0	94.5	14.5	13.8	8.8	10.3	2,195	2,081	3.55	3.90	80,700	
<b>97.8</b>	<b>97.3</b>	<b>33.8</b>	<b>32.0</b>	<b>6.9</b>	<b>10.1</b>	<b>309,338</b>	<b>298,039</b>			<b>10,060,800</b>	
98.9	91.7	115.9	118.4	3.8	3.9	161,204	163,093	不適用	4.30	4,277,000	
99.8	98.7	55.8	54.1	10.5	14.5	133,062	121,700	不適用	4.40	3,127,000	
100.0	100.0	52.1	49.6	21.8	(3.7)	35,958	33,672	3.65	3.60	1,114,000	
82.9	96.7	44.5	45.1	(6.2)	(14.2)	3,485	3,952	不適用	4.10	106,300	
100.0	100.0	54.0	54.0	不適用	15.0	2,637	2,342	不適用	3.80	69,700	
<b>99.2</b>	<b>96.7<sup>5</sup></b>	<b>73.9</b>	<b>72.4<sup>5</sup></b>	<b>8.0</b>	<b>5.3<sup>5</sup></b>	<b>336,346</b>	<b>324,759</b>			<b>8,694,000</b>	
<b>98.2</b>	<b>97.1<sup>5</sup></b>	<b>46.5</b>	<b>45.0<sup>5</sup></b>	<b>7.4</b>	<b>7.1<sup>5</sup></b>	<b>645,684</b>	<b>622,798</b>			<b>18,754,800</b>	
						377	648				
						<b>646,061</b>	<b>623,446</b>				

## 陽光中心

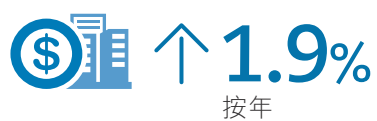


### 租戶組合\*



- 航運、物流及運輸
- 政府及相關機構
- 廣告、顧問及金融服務
- 專業服務
- 時裝及設計
- 資訊科技及電訊服務
- 保健產品
- 其他
- 空置

### 物業收入淨額



### 續租租金增長



### 續租率



\* 於第 14 至 18 頁之租戶組合圖表，均以於 2018 年 6 月 30 日佔相關物業之總可出租面積之百分率表達。

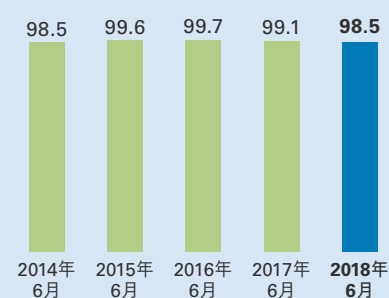




受惠於良好的甲級寫字樓租賃市場，此陽光房地產基金的旗艦寫字樓物業於相關年度繼續表現理想，錄得10.4%續租租金增長，85%的高續租率及於2018年6月30日所錄得的98.5%租用率。儘管租賃相關開支升幅較快（主要由於租賃佣金增加所致），該物業的物業收入淨額仍取得1.9%增長至港幣170.6百萬元。

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。

### 租用率 (%)



### 現行租金 (港幣/平方呎)

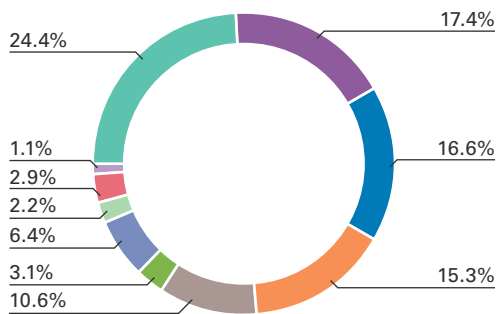


租約期滿概況 (於2018年6月30日)	2018/19年財政年度	2019/20年財政年度
按可出租面積 (%)	17.2	17.8
按平均租金 (港幣/平方呎)	39.0	40.0



# 上水中心購物商場

## 租戶組合



- 餐飲食肆
- 時裝及珠寶
- 金融
- 保健產品及美容
- 教育
- 影音及書籍
- 零食及便利店
- 時尚生活
- 其他
- 空置

## 物業收入淨額



## 續租租金增長



## 續租率

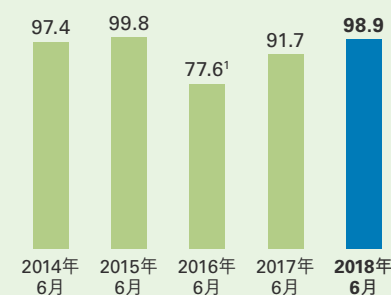




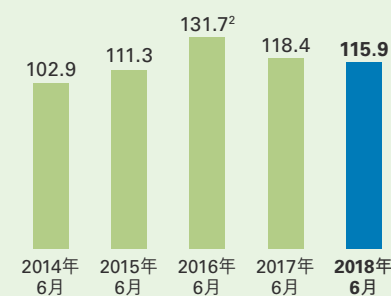
受惠於零售消費復甦及區域重新配置計劃的全年貢獻，上水中心的收入及租用率均展示穩健的表現。撇除 2016/17 年財政年度（就提前終止一份租約）收取的一次性收入，物業收入淨額按年增長逾 7%，而租用率於 2018 年 6 月 30 日則上升至 98.9%（2017 年 6 月 30 日：91.7%）。此外，相關年度亦錄得令人滿意的 73% 續租率。

在過往數年所投入約港幣 40.0 百萬元之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。

### 租用率 (%)



### 現行租金 (港幣/平方呎)



租約期滿概況 (於 2018 年 6 月 30 日)	2018/19 年財政年度	2019/20 年財政年度
按可出租面積 (%)	17.6	47.1
按平均租金 (港幣/平方呎)	145.7	122.1

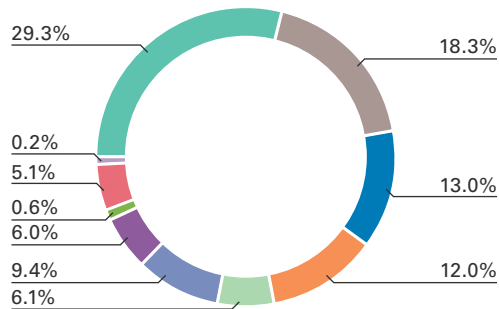
附註：

1. 撇除翻新區域之面積，上水中心的租用率為 98.5%。
2. 上水中心翻新區域之面積不包括在計算之內。



# 新都城一期物業

## 租戶組合



- 餐飲食肆
- 教育
- 金融
- 保健產品及美容
- 時尚生活
- 零食及便利店
- 時裝及珠寶
- 影音及書籍
- 其他
- 空置

## 物業收入淨額



## 續租租金增長



## 續租率

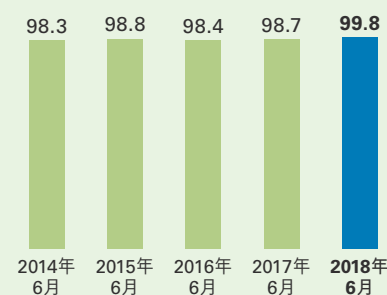




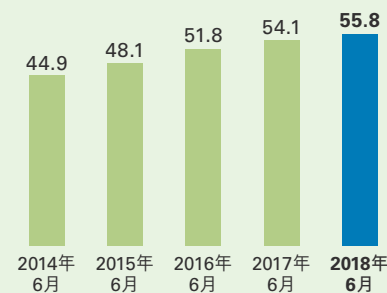
新都城一期憑藉其定位為提供必需品消費、餐飲及服務的零售商場，再次取得令人欣喜的表現。在近乎悉數租出且續租率高達84%，以及續租租金增長錄得令人滿意的10.5%支持下，該物業的物業收入淨額按年上升9.3%。

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。

### 租用率 (%)



### 現行租金 (港幣/平方呎)



租約期滿概況 (於2018年6月30日)	2018/19年財政年度	2019/20年財政年度
按可出租面積 (%)	28.3	35.0
按平均租金 (港幣/平方呎)	59.2	56.6



## 上環/中環 寫字樓物業



### 物業收入淨額



### 續租租金增長



### 續租率



反映對租金相宜的核心商業區寫字樓單位之強韌需求，陽光房地產基金位於上環及中環的四個寫字樓物業表現穩定。因此，該物業組合之整體租用率及續租租金增長分別維持理想的96.2%及7.5%水平。

當中，雲山大廈物業的租用率由一年前的85.9%回升至100.0%。與此同時，寶恒商業中心的租用率下跌，部分反映管理人擬同時終止若干租約，以籌備2019年年中的大規模翻新計劃。

## 其他寫字樓物業

於收購豐順商業大廈後（首次帶來了收入貢獻），「其他寫字樓」物業組合目前包括六項物業，佔陽光房地產基金估值約11%（2017年6月30日：8%），於2018年6月30日的整體租用率為98.6%。

鑒於與賣方訂立的售後租回安排，豐順商業大廈的表現符合預期；由於並無租金相關開支，相關年度的成本效益尤為理想。與此同時，富時中心的地下商舖以較低單位租金出租，對物業收入淨額造成負面影響。除此之外，該物業的寫字樓部分表現理想，錄得5.5%的續租租金增長。



概覽

管理層討論及分析

企業管治

財務及其他資料

### 物業收入淨額



### 續租租金增長



### 續租率



## 其他零售物業

其他三個零售物業於2018年6月30日錄得整體租用率為98.2%（2017年6月30日：99.7%<sup>附註</sup>），並佔陽光房地產基金物業組合估值約7%。當中主要以位於元朗的光華廣場物業為首，該物業繼續受惠於該區的蓬勃發展及新界西北的人口增長。零售市場復甦，加上金融及服務行業對寫字樓的穩定需求，為該物業的表現提供支持，展現於其悉數租出，續租租金增長達致值得表揚的21.8%。相反，由於婚禮統籌等服務行業的消費模式不斷改變，百利商業中心物業的表現乏善足陳。儘管該物業的收入貢獻輕微，但管理人仍會致力採取必要措施以糾正及改善其營運狀況。



### 物業收入淨額



### 續租租金增長



### 續租率

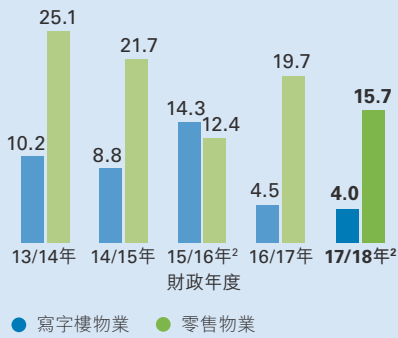


附註：經調整以反映出售俊暉華庭物業。

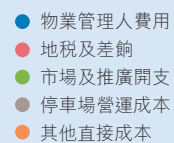
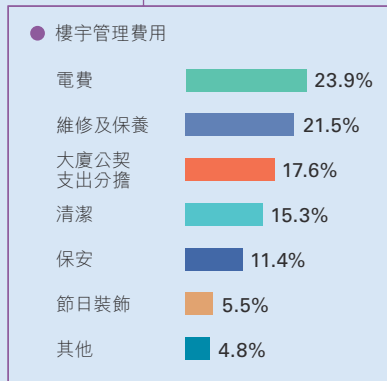
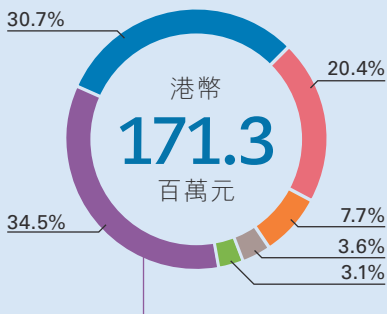
## 業務回顧

### 資本開支

(港幣百萬元)



### 物業營運開支組成部分



### 營運數據

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%<sup>1</sup>）。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%<sup>1</sup>），其續租率則分別為74%及80%（2016/17年財政年度：68%及73%<sup>1</sup>）。

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%。

於2018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2.7年。於2018/19年財政年度將有33.9%寫字樓物業及28.2%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31.0元及每平方呎港幣75.0元。

### 租戶基礎

於2018年6月30日，陽光房地產基金之物業組合共有868個租戶。最大租戶佔相關年度總收益的5.4%及於2018年6月30日可出租總面積的7.0%，而五大租戶的相應數字則為15.3%及15.6%。（詳情請參閱第63頁）。

### 其他收入

陽光房地產基金持有的車位數目為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，合共帶來港幣32.8百萬元收入，佔總收益的4.0%。

### 成本控制及資本開支

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。

撇除收購物業之成本，相關年度內的資本開支為港幣19.7百萬元（2016/17年財政年度：港幣24.2百萬元）。於2018年6月30日已訂約之資本承擔為港幣3.6百萬元。

附註：

1. 經調整以反映出售俊暉華庭物業。
2. 撇除收購物業之成本。



# 財務回顧

## 財務摘要

(以港幣百萬元列示，除另有列明外)	2018年	2017年	2016年	2015年	2014年
<b>截至6月30日止年度：</b>					
收益	<b>817.4</b>	788.1	769.7	754.4	688.9
物業營運開支	<b>171.3</b>	164.7	161.2	167.8	153.8
物業收入淨額	<b>646.1</b>	623.4	608.5	586.6	535.1
成本對收入比率(%)	<b>21.0</b>	20.9	20.9	22.2	22.3
除稅後溢利	<b>1,442.3</b>	743.5	825.3	1,902.7	1,230.0
年度可分派收入	<b>450.5</b>	434.5	415.0	375.2	342.8
每基金單位分派(港仙) <sup>附註</sup>	<b>26.5</b>	33.0	24.3	22.0	20.0
派發比率(%) <sup>附註</sup>	<b>96.7</b>	124.3	95.8	95.9	94.8
<b>於6月30日：</b>					
物業組合估值	<b>18,754.8</b>	17,062.4	16,651.0	17,035.3	15,390.6
總資產	<b>19,631.3</b>	18,297.8	17,925.0	17,897.7	16,151.9
總負債	<b>4,774.3</b>	4,398.3	4,406.9	4,800.6	4,657.0
資產淨值	<b>14,857.0</b>	13,899.5	13,518.1	13,097.1	11,494.9
每基金單位資產淨值(港幣)	<b>9.03</b>	8.49	8.26	7.99	7.06
資產負債比率(%)	<b>21.8</b>	21.5	21.9	22.0	24.3

## 營運業績

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）。

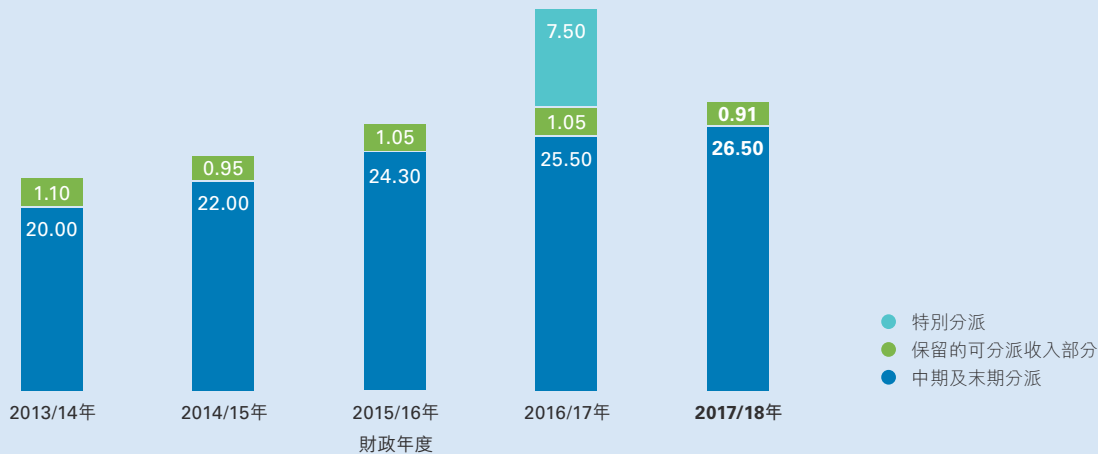
附註：2017年包括特別分派7.5港仙。若不包括特別分派，2017年之派發比率則為96.1%。

## 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)



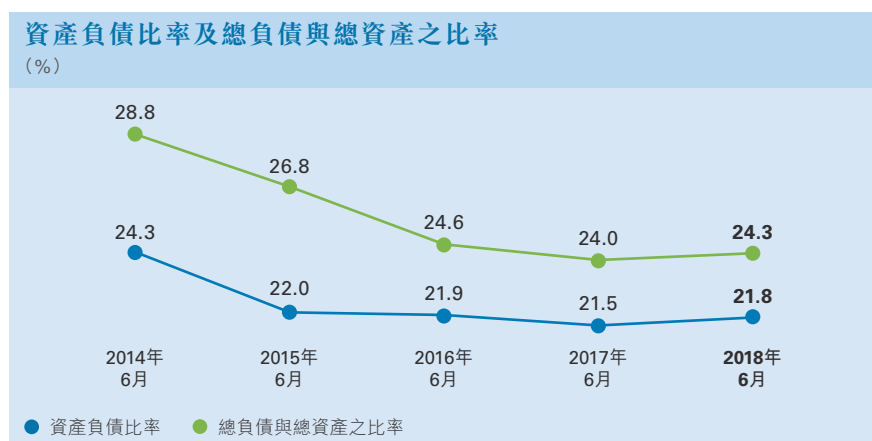
## 分派權利及暫停辦理基金單位持有人過戶登記手續

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。

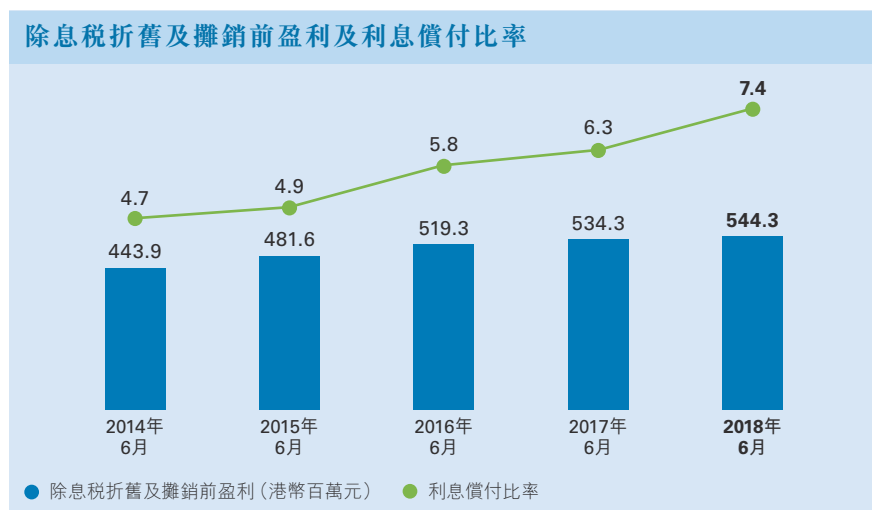
## 財務狀況

陽光房地產基金物業組合的估值上升9.9%至港幣18,754.8百萬元。因此，於2018年6月30日，陽光房地產基金的總資產錄得7.3%增長至港幣19,631.3百萬元（2017年6月30日：港幣18,297.8百萬元），而其資產淨值則增長6.9%至港幣14,857.0百萬元（2017年6月30日：港幣13,899.5百萬元），即每基金單位資產淨值港幣9.03元（2017年6月30日：港幣8.49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<sup>1</sup>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%）。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2018年6月30日之金額為港幣4.6百萬元。



陽光房地產基金之除息稅折舊及攤銷前盈利<sup>2</sup>按年增長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<sup>3</sup>得以自上一財政年度所錄得的6.3倍改善至7.4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。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。

## 財務回顧

### 定期貸款融資之息差

# 0.69%

每年（未計香港銀行同業拆息）

### 定期貸款融資之定息比例

# 61%

（2017年6月30日：79%）

### 定期貸款融資之定息部分的加權平均利率

# 1.38%

每年（未計息差）  
（2017年6月30日：1.16%）

### 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。

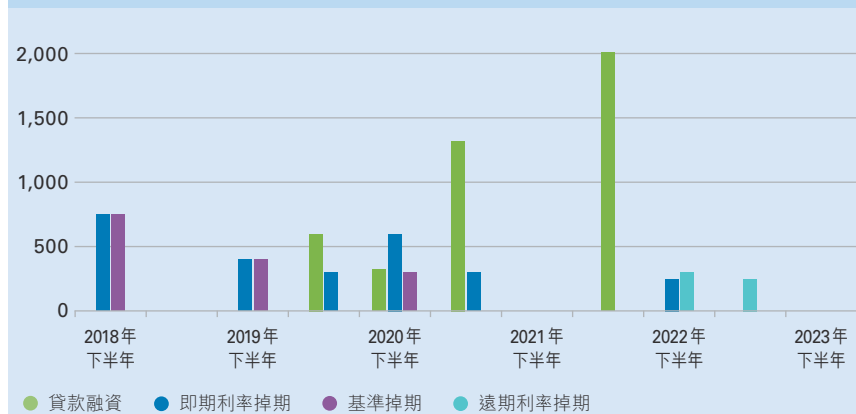
定期貸款融資按香港銀行同業拆息加年利率0.69%之混合息差計息，加權貸款年期為3.3年，包括有抵押貸款港幣2,930.0百萬元及無抵押貸款港幣1,320.0百萬元。有抵押貸款以一組抵押品（在同等權益基礎上共享）作擔保，其中包括陽光房地產基金持有之若干物業，於2018年6月30日之估值為港幣10,574.0百萬元。

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

管理人可以銀行定期存款及相關投資之形式存放資金，其整體到期狀況須配合預期資金所需。鑒於固定收益證券的回報更具吸引力，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。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。

## 稅務事項

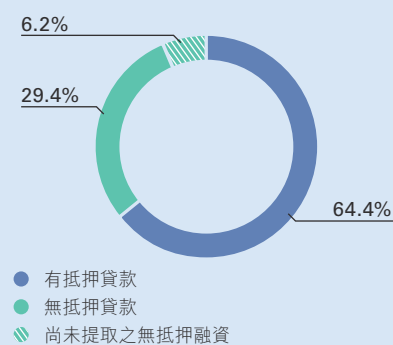
繼於去年年報中披露有關與稅務局就不允許若干稅務扣減<sup>附註</sup>之爭議，於2018年4月，已收到稅務局副局長就一間物業持有公司對其評稅作出反對之決定（「該決定」）。儘管該決定允許扣減物業管理費及租賃佣金，惟管理費維持為不可扣減。根據陽光房地產基金的法律及稅務顧問的專業及正面意見，管理人將對已發出之評稅作出強力抗辯，並已就該決定向稅務上訴委員會提交一份上訴通知書。

此外，於相關年度稅務局就上述不允許之稅務扣減向陽光房地產基金旗下若干物業持有公司發出利得稅評稅總額港幣8.3百萬元，以致利得稅評稅合計為港幣28.4百萬元（「合計總額」）。管理人已就該等利得稅評稅向稅務局提交反對通知書，及購買與合計總額等值之儲稅券。

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被裁定為不可扣減，於截至2017/18年課稅年度的額外利得稅負債總額估計約為港幣86百萬元。管理人將密切監察有關情況，並在有需要時就其進展作出適當的披露。

## 借貸狀況

(2018年6月30日)



附註：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、物業管理費以及租賃佣金之稅務扣減。詳情請參閱載於第115頁之財務報表附註9。



### 積極參與的使命

管理人致力為持份者創造持續價值，其中包括將經濟、社會及環境因素納入陽光房地產基金的日常管理中。這份環境、社會及管治報告呈列我們於過去財政年度所採取的措施及相關之業務表現。

管理人深明我們就改善全球環境失衡及風險所須負上的責任。因此，我們的環境、社會及管治策略旨在緩解與我們業務相關的環境風險，同時透過持續提升整體投資組合以優化持份者價值。理解到財務回報只是資產增值措施的其中一個可計量目標，我們的管理層致力持續踐行節約能源、廢物處理及「綠色創造」的三重使命。



於相關年度，我們就所管理的物業施行了一系列優化措施，尤以安裝更為能源節約的冷氣機組。透過提供回收設施及參與社區計劃，我們尋求更多機遇推廣可持續行為，並不斷與持份者分享環保責任的信息。

於達致環境、社會及管治目標時，我們的員工積極協助設計及推行適當策略，以減少我們對環境的影響並改善我們的可持續業務活動，本人對彼等表示衷心感謝。作為僱主，管理人全心全意致力提供一個積極、包容和具支援性的工作環境，激勵員工不斷進步和發展。我們亦致力建立「義工文化」，旨在幫助有需要的社群，為社會福祉作出貢獻。在此方面，本人欣然見證我們的員工滿腔熱忱參與各類社區活動，特別可見於關愛青少年及長者的活動。

透過本年度的披露工作，我們向持份者傳達管理人就緩解我們就營運中產生的風險所採取的措施，亦同時促進我們就社區關懷的持續發展。本報告亦為我們提供機會反思過去年度的表現，並收集反饋意見，有助我們日後策劃建立更穩健的環境、社會和管治框架。

本人代表董事會向閣下保證，我們將以堅定不移的熱忱及決心為持份者創造持續價值和裨益。

**吳兆基**

行政總裁

2018年9月4日

### 有關環境、社會及管治報告

#### 匯報準則

此第三份環境、社會及管治報告已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，概述陽光房地產基金的管理方針及環境、社會及管治方面的表現，並提供一個具透明度的途徑讓陽光房地產基金可清晰及準確地與不同持份者就其與環境、社會及管治相關的政策及措施進行溝通。環境關鍵績效指標的範圍涵蓋所選定的管理物業組合<sup>1</sup>。

企業管治及詳盡的財務指標可於本年報相關章節內查閱。一項詳細內容索引載於第41頁以方便參考。

#### 持份者之參與

為編製我們的環境、社會及管治報告，管理人已委任獨立顧問進行一項持份者參與活動。於2017/18年財政年度，內部持份者（包括董事及僱員）獲邀就多項環境、社會及管治事宜的重要性提供見解，並對陽光房地產基金目前可持續發展的表現及未來方向分享彼等的想法。我們亦歡迎閣下的回應。請聯絡我們的投資者關係部 [ir@HendersonSunlight.com](mailto:ir@HendersonSunlight.com) 分享閣下的意見。

#### 重要性評估

為確保報告涵蓋與陽光房地產基金業務營運有關及重大的議題。管理人進行了下列三個步驟的重要性評估。

#### 第一階段：識別

- ▶ 參考同業基準：透過檢視五間同業公司就環境、社會及管治的披露，從而辨識行業面對的重大事宜及就可持續發展披露之共通點。同業公司所披露的事宜越深入，其重要性越高。
- ▶ 持份者的參與：內部持份者（董事及僱員）及外部持份者（供應商、租戶及非政府機構）獲邀就多項環境、社會及管治事宜的重要性作出評估及分享對過往報告的意見。由於調查結果同時涵蓋了內部及外部持份者的意見，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進一步確認。

#### 第三階段：確認

- ▶ 高級管理層對所提交之環境、社會及管治的潛在重要事宜之列表作出考慮。所訂下的各個層面及關鍵績效指標<sup>2</sup>列表於本報告內以作披露。

附註：

1. 溫室氣體排放、能源耗量及耗水量數據涵蓋陽光中心、上水中心、新都城一期、寶恒商業中心、永樂街235商業中心、富時中心、渣華道108號商業中心及安隆商業大廈。廢物數據涵蓋陽光中心、上水中心及新都城一期。
2. 聯交所證券上市規則附錄27「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別—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報告的關鍵績效指標，以說明彼等的表現。



## 2017/18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
商界展關懷	1. 管理人 2. 物業管理人	香港社會服務聯會
捐贈感謝狀 — 聖誕福袋活動	物業管理人	救世軍
電腦及通訊產品回收計劃 (感謝狀)	物業管理人：陽光中心	香港特別行政區政府環境保護署
企業環保領先大獎2017	物業管理人： 1. 富時中心 2. 上水中心購物商場 3. 新都城一期物業	中國銀行(香港)
FOOD-CO 惜食共享 — 月餅收集行動2017	物業管理人	聖雅各福群會
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
綠色辦公室獎勵計劃	管理人 物業管理人： 1. 寶恒商業中心 2. 富時中心 3. 上水中心購物商場 4. 新都城一期物業	世界綠色組織
開心企業	1. 管理人 2. 物業管理人	香港提升快樂指數基金
繪本劇場 x 環保手作坊 (感謝狀)	物業管理人	小母牛香港
香港環境卓越大獎 — 物業管理 (工商業)	物業管理人：陽光中心	環境運動委員會
香港綠色機構認證	物業管理人：陽光中心	環境運動委員會
香港綠色機構認證 — 減碳證書	管理人：陽光中心	環境運動委員會
香港綠色機構認證 — 減廢證書 (基礎級別)	物業管理人：陽光中心	環境運動委員會
滙豐營商新動力獎勵計劃 — 綠色成就獎2017 (銅獎)	物業管理人：陽光中心	香港上海滙豐銀行有限公司
室內空氣質素檢定計劃 (卓越級)	物業管理人：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)	物業管理人： 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
減少使用抹手紙計劃	物業管理人： 上水中心購物商場	世界綠色組織及獅子山青年商會 (國際青年商會香港總會成員)
香港設施管理學會卓越設施管理獎2017 — 商業樓宇 (卓越獎)	物業管理人：陽光中心	香港設施管理學會

### 可持續發展管治

一個有效的管治架構對處理可持續發展事宜及管理環境、社會及管治相關風險實屬必要。我們的風險管理框架及內部監控系統已策略性地處理及監督現有及新興與環境、社會及管治相關的風險，而董事會對此負有全權監督責任。管理人於2012年成立企業社會責任委員會（「企社委員會」），負責籌劃及協調不同的環境、社會及管治措施。企社委員會由行政總裁領導，並且由管理人及物業管理人的代表組成。於相關年度內，包括能源效益、廢物管理及社區貢獻等多項可持續發展事宜已於例會上商討。企社委員會的職責是為陽光房地產基金的可持續發展措施牽頭，並確保營商手法符合我們的可持續發展及社會責任的原則。

### 我們的僱員

僱員對管理人的長期成功十分重要。為確保僱員充分發揮其潛能，我們竭力為員工提供具備支援、包容、安全及滿有關懷的工作環境。

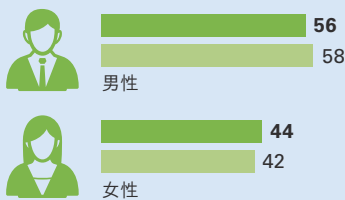
### 商界展關懷

一個和諧及滿有關懷的工作環境更可讓僱員在工作上追求卓越表現。員工手冊載有反歧視及反騷擾的政策，並提供專業商務操守的指引。平等機會亦是招聘流程中堅守的核心原則，於評估求職者時基於彼等的優點，而不論年齡、殘疾、性別、婚姻狀況、家庭狀況或種族。

引入新進人才及保留專業僱員是保持業務成功的關鍵。我們確保僱員獲得符合彼等的工作經驗及職位要求之具競爭力的薪酬及福利。我們亦意識到於挽留人才方面，事業發展及僱員參與的重要性。因此，我們對僱員進行

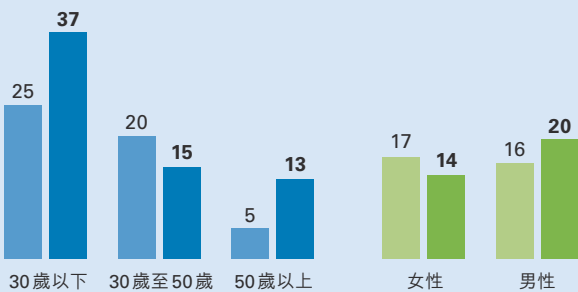
按性別劃分的員工總數

(%)



按年齡組別及性別劃分的僱員流失比率

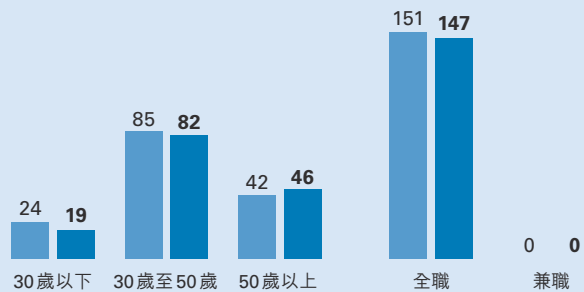
(%)



按年齡組別及僱傭類型  
 ● 2017/18 財政年度  
 ● 2016/17 財政年度

按年齡組別及僱傭類型劃分的僱員總數

(人數)



按性別  
 ● 2017/18 財政年度  
 ● 2016/17 財政年度

年度表現評估，以討論彼等的工作表現及事業發展的機會。

我們致力培育公司的關懷文化，配合僱員的不同需要，為彼等提供彈性工作時間安排。於相關年度內，我們舉辦週年晚宴、員工旅行及季節性節日慶典等類型廣泛的員工活動，以提升僱員的歸屬感。



員工旅行

為增進同事之間的凝聚力及對公司的歸屬感，我們於2017年12月舉辦了一次日本沖繩員工旅行。是次活動讓僱員有機會互相認識及培養團隊精神。

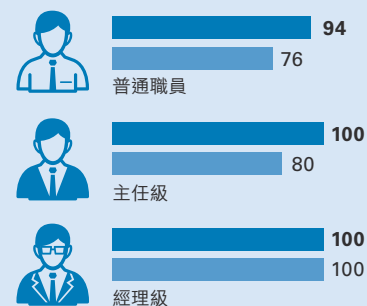
### 員工發展

我們相信僱員的持續進修及專業發展不僅為彼等的事業及專業技能增值，亦可促進公司自身的發展。我們着重員工能具備必要的知識及具競爭力的技能，以致能適時及恰當地應對日常的內外挑戰。

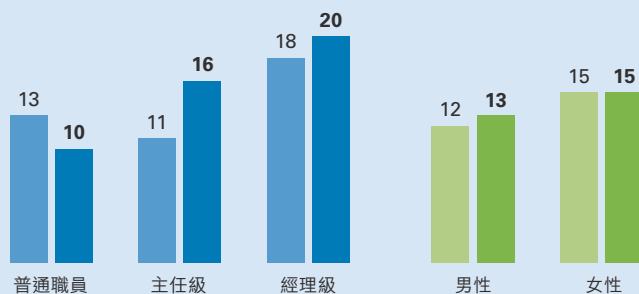
除在職培訓外，我們的培訓政策確保僱員在個人發展方面獲得充足支持。已撥備預算的教育性及員工發展津貼為有意繼續進修及培訓以提升工作表現的員工提供財政上的支援。為促進專業化，我們透過向合資格僱員提供專業機構會費津貼，鼓勵彼等申請相關專業機構或公會的會員資格。

我們定期舉辦針對性的培訓課程，涵蓋主題包括客戶服務及管理技巧，以增強前綫員工所需的各項技能。我們不時安排內容深入的員工外出退修及沉浸課程，以深化培訓。

### 按僱員類別及性別劃分的受訓比率 (%)



### 按僱員類別及性別劃分的每名僱員完成受訓的平均時數 (時數)



按僱員類別

- 2017/18 年財政年度
- 2016/17 年財政年度

按性別

- 2017/18 年財政年度
- 2016/17 年財政年度



外出退修

於相關年度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

	2017/18年 財政年度	2016/17年 財政年度
因工作關係而死亡的人數	無	無
因工作關係而死亡的比率 (%)	不適用	不適用
因工傷損失工作日數	9.5	2

外出退修

於2018年5月，我們為管理層員工舉辦一次前往深圳的兩日外出退修，參觀共享工作空間，並參與工作坊及企業分享會。退修期間，參與者討論高層次的業務策略並對商業管理有更深入的理解。此次退修為參與者提供機會協作及構想適用於彼等日常工作的新業務主意。

健康及安全

職業健康及安全是陽光房地產基金的首要任務。為符合有關工傷的僱員補償條例及職業安全及健康條例的規定，我們已建立完善的內部指引及系統以減低僱員健康的風險。所有僱員須呈報任何發生於自身或他人身上的工傷事故。我們亦鼓勵僱員參與由職業安全及健康訓練中心所舉辦的安全培訓課程，而我們每年亦向員工就身體檢查提供財政資助。

防止貪污及舉報政策

管理人秉持高水平的商業操守。我們於所有日常業務中奉行嚴格的防止貪污政策及措施。我們的行為守則提供有關防止賄賂、欺詐及利益衝突的指引及要求。我們的打擊洗錢政策、違規事項舉報政策及防欺詐政策，連同香港廉政公署定期舉辦的防止貪污講座，就有關防止貪污行為及防欺詐行為向僱員提供明確指引，讓僱員得到更全面的知識。

為評估陽光房地產基金業務運作於洗錢方面的風險，我們根據打擊洗錢及恐怖分子資金籌集條例（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，已制定了一項打擊洗錢政策。

我們的違規事項舉報政策為舉報可能的不當行為提供舉報渠道及指引，鼓勵員工及業務伙伴舉報不當行為、瀆職及違規事項而毋須擔憂遭到報復。投訴直接發送至內部稽核部門，於任何情況下均會完全遵守保密原則。內部稽核部門將查核每個個案，並評估可能的跟進行動，例如內部查詢或更為正式的調查。任何調查結果將呈報予行政總裁或審核委員會，以釐定適當的糾正措施。

防欺詐政策載列管理層於開展業務時秉持高度道德標準的承諾，及於維持有效欺詐風險管理架構中的責任。各部門及營運單位主管須識別可能在其負責範圍內發生的欺詐類型及進行欺詐風險的系統評估，同時亦就已識別的欺詐風險實施有效的控制措施。

於相關年度內，並無發生針對管理人或其僱員的貪污行為的已審結法律案件。

### 遵守僱員及勞工準則

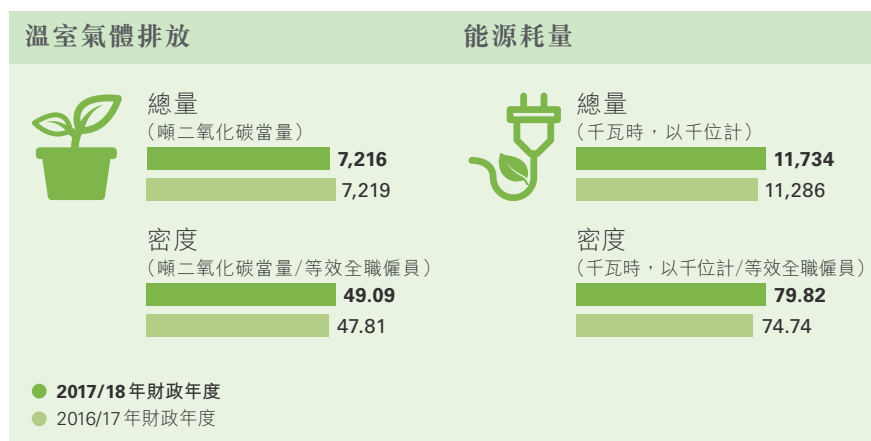
我們的招聘程序遵循香港有關勞工標準的所有法例及法規。於相關年度，我們嚴格遵守有關招聘及勞工慣例的本地法規，其中包括職業健康與安全、反歧視、童工及強制勞工。

### 我們的環境

管理人於物業組合管理方面採納高環保標準以確保不同持份者的可持續利益。我們在努力擴展現有業務的同時，致力達致高效的資源配置及減低對環境的不利影響。因此，我們將環境策略融入營運管理及資產優化中。於相關年度內，企社委員會引領一系列環保措施，我們已於能源效益、減少廢物、節約用水及持份者之參與方面取得實質成果。

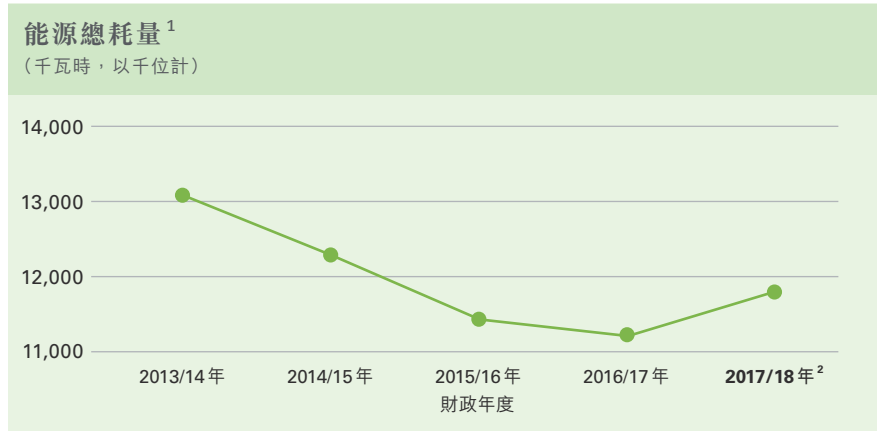
### 對公司或其僱員提出並已審結的貪污訴訟個案數目

	2017/18年 財政年度	2016/17年 財政年度
個案數目	無	無



**能源及排放**

於我們的樓宇內採納可持續發展之措施對以負責任地管理我們的物業組合而言至為重要。於相關年度內，我們於合適地點積極優化能源效益及減少溫室氣體排放。於新都城一期，我們將中央製冷設備系統升級為具較高能源效率的四組風冷式冷氣機組及智能樓宇管理系統。於陽光中心，我們將照明系統升級為LED燈。



除提升能源效益外，我們亦積極提高員工及租戶的節能意識。我們並無識別到與廢氣排放相關的任何業務活動。

	2017/18年財政年度	2016/17年財政年度
<b>溫室氣體排放</b>		
範圍1排放 (噸二氧化碳當量)	不適用	不適用
範圍2排放 (噸二氧化碳當量)	7,212.73	7,215.17
範圍3排放 (噸二氧化碳當量)	3.18	3.41
總量 (噸二氧化碳當量)	7,215.91	7,218.58
密度 (噸二氧化碳當量/等效全職僱員)	49.09	47.81
<b>能源耗量</b>		
總量 (千瓦時)	11,733,810	11,286,239
密度 (千瓦時/等效全職僱員)	79,822	74,743

**廢物管理**

作為負責任的企業公民，我們竭力於寫字樓及零售物業減少及管理廢物。我們尤其專注於改善洗手間之社會衛生環境，並推廣減少使用抹手紙及塑膠用具。此外，我們設立並執行多項機制，於陽光中心、上水中心及新都城一期之新冷氣系統所供應之面積有所增加所致。

附註：

1. 陽光房地產基金擁有全部權益的物業之計量累計。
2. 2017/18年財政年度之能源耗量之上升乃由於較高的平均租用率以及上水中心及新都城一期之新冷氣系統所供應之面積有所增加所致。

城一期推行廢物分類及回收。我們提供資源回收設施及上門回收服務，以便員工及租戶實行廢物分類及回收。相較2016/17年財政年度，廢紙、膠樽及鋁罐的回收分別增加14.1%、3.4%及7.9%。

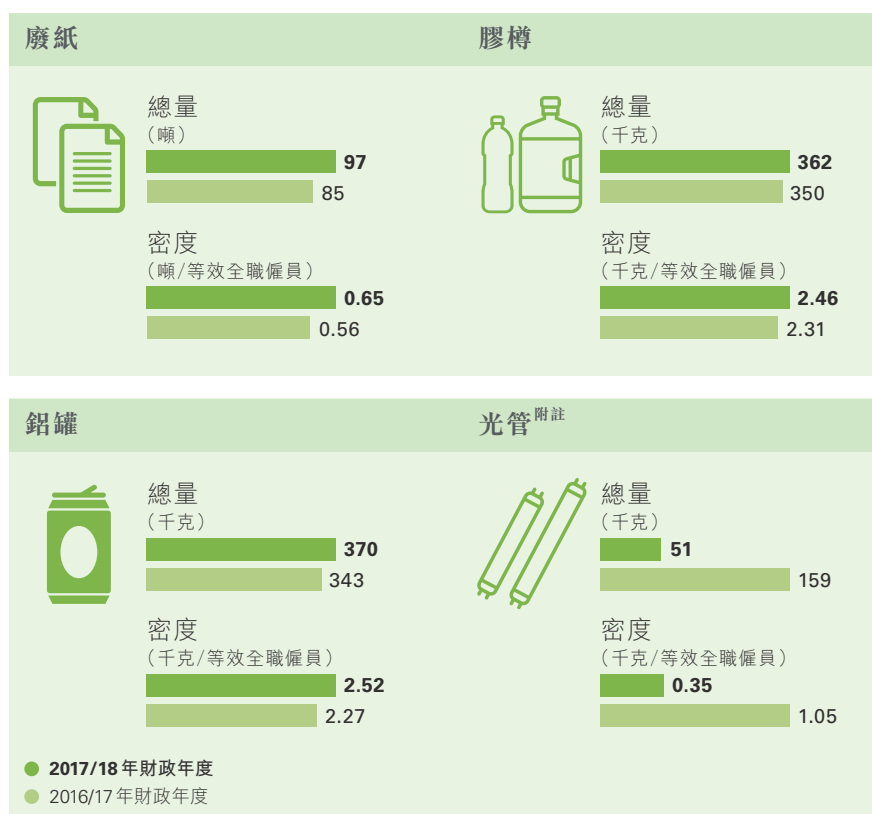
我們亦善用購物商場的規模及人流量，進一步向公眾推廣減少及回收廢物的概念。本年度，我們繼續支持重點活動——「書送快樂」，透過(i)鼓勵租戶及社區參與在陽光中心、上水中心及新都城一期舉辦的舊書收集活動；及(ii)於新都城一期舉辦「書送快樂日」活動，以促進本地社區進一步循環利用資源。

## 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) 2017/18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)	0.2	22.6	73.7
膠樽(千克)	93	78	191
鋁罐(千克)	91	82	197
光管(千克)	51	不適用	不適用

### (b) 兩年比較



附註：僅於陽光中心。

### 耗水量



總量  
(立方米)

7,925

密度  
(立方米/等效全職僱員)

53.91

### 水資源

陽光房地產基金了解食水是寶貴的天然資源，亦一直尋求新的節約及有效用水方法。

為減輕處理用水設施的負荷及能源消耗，我們已於陽光中心所有洗手間安裝節水型水龍頭及雙掣式沖水裝置。新水冷式冷氣機組的排水會抽至沖廁水箱，以達致物盡其用。我們亦向租戶提供指引，說明如何明智使用水資源。與2016/17年財政年度相比，我們物業組合的耗水量下降了6.5%。

### 培養環保意識

為提高綠色生活意識及美化工作環境，我們於陽光房地產基金透過實施廣泛舉措培養環境管理意識。我們為新租戶提供有關裝修工程及其後營運的實用環保小竅門。我們亦鼓勵租戶及員工關掉不必要的照明，及在合適區域使用感應器以節約用電，並透過內部通訊鼓勵有效使用資源及回收。我們不僅於工作場所廣泛宣傳可持續發展之措施，亦積極參與各種綠色活動，如地球一小時、節能約章及工商業廢物源頭分類獎勵計劃。

### 環保合規

於相關年度，我們已嚴格遵守有關本地規例及準則，其中包括氣體及溫室氣體排放、向水及土地的排污以及有害和無害廢棄物的產生及安全處理。

### 我們的客戶及供應商

產品責任是陽光房地產基金的其中一個重要考慮。為達致此目標，我們已實施多項政策，以負責任地保護客戶私隱及管理我們的供應鏈。

### 客戶私隱政策

陽光房地產基金致力保障業主及租戶資料私隱。我們嚴格遵守根據個人資料(私隱)條例(香港法例第486章)制定的私隱政策聲明。根據法例規定，所有個人資料由指定人員以嚴格保密處理，包括個人資料的收集、披露、保留、查閱及更正。我們的私隱政策聲明對外公開及載於公司網站 <http://www.sunlightreit.com/zh-hk/privacy-policy-statement>。

於相關年度，我們已遵守有關客戶健康及安全、宣傳、標籤及(與提供之產品及服務以及賠償方法相關之)私隱事宜相關的法例及規例。



## 供應鏈管理

鑒於我們的營運性質，包裝材料之使用與我們的業務並不相關，而受供應鏈管理的影響相對較低。雖然如此，我們亦與供應商緊密合作以提供優質產品及服務。除了訂立相關程序及指引，我們亦設立機制，對認可供應商的表現作出定期檢視和評估，以確保彼等具備適當的資歷、經驗及（如必要）證書。

## 我們的社區

管理人致力支持社區服務及發展。因此，陽光房地產基金的外展及慈善活動由企社委員會全力策劃及執行，以期對社會產生積極影響。於相關年度，我們參與了多項社區活動，累計服務時數達181小時。此外，我們亦透過為社區及慈善活動提供場地，與本地不同社群開展合作。

### 關懷社區

我們致力推廣義工文化，並不斷鼓勵員工參與社區活動，為弱勢社群提供支援。我們與聖雅各福群會合作，舉辦活動收集過剩的月餅，並將其贈送予「眾善坊食物銀行」（一個致力於向貧困人群提供免費食物的組織）。於2017年中秋節期間，我們將收集的月餅贈送予貧困人士。於2017年聖誕節，我們從租戶收集多餘玩具送予救世軍，以分發予有需要的家庭。

### 關懷青少年

意識到青少年對社會的重要性，我們參與多項計劃及活動。於2018年5月，我們與基督教香港信義會合作組織了以北區青少年為對象的單車深度遊。自2014年以來，我們亦一直與香港中華基督教青年會合作，贊助「陽光小鐵人」親子競技計劃。此計劃不僅旨在為低收入家庭的子女提供體能訓練，更提升彼等的健康生活意識及增進家庭關係。

### 關懷環境

於2018年1月，我們與國際小母牛香港分會有限公司合作舉辦「繪本劇場x環保手作坊」活動。在此項活動中，義工們縫製及銷售由孩童舊衣物製作的布娃娃，以促進回收、重複使用及減少廢物。於2018年4月，來自低收入家庭的21名成員及陽光中心的13名義工（包括員工及租戶）參與陽光房地產基金與聖雅各福群會舉辦的「低碳生活體驗團」，以學習及實踐低碳生活，以及增進親子關係。該工作坊有助所有的參與者及義工發掘低碳生活的多姿多彩、美味可口、經濟實惠及其樂無窮。

### 於關注範疇所投放的資源

（服務時數）



- 2017/18年財政年度
- 2016/17年財政年度

社區活動摘要



2017

九月



「陽光小鐵人」親子競技計劃

十二月



聖誕福袋活動



月餅轉贈計劃



2018

一月



繪本劇場 x 環保手作坊



低碳生活體驗團

四月



書送快樂日

五月



北區單車深度遊

## 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
<b>A. 環境</b>			
A1 排放物	A1	一般披露	35 & 38
	A1.1	排放物種類及相關排放數據	36
	A1.2	溫室氣體總排放量及密度	35-36
	A1.3	所產生有害廢棄物總量及密度	37
	A1.4	所產生無害廢棄物總量及密度	37
	A1.5	描述減低排放量的措施及所得成果	36 & 38
	A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法、減低產生量的措施及所得成果	36-37
A2 資源使用	A2	一般披露	35
	A2.1	按類型劃分的直接及/或間接能源總耗量及密度	35-36
	A2.2	總耗水量及密度	38
	A2.3	描述能源使用效益計劃及所得成果	36 & 38
	A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題、提升用水效益計劃及所得成果	38
A2.5	製成品所用包裝材料的總量	39	
A3 環境及天然資源	A3	一般披露	35-38
	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	35-38
<b>B. 社會</b>			
B1 僱傭	B1	一般披露	32-33 & 35
	B1.1	按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分的僱員總數	32
	B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率	32
B2 健康及安全	B2	一般披露	34
	B2.1	因工作關係而死亡的人數及比率	34
	B2.2	因工傷損失工作日數	34
	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	34
B3 發展及培訓	B3	一般披露	33-34
	B3.1	按性別及僱員類別劃分的受訓僱員百分比	33
	B3.2	按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數	33
B4 勞工準則	B4	一般披露	35
B5 供應鏈管理	B5	一般披露	39
B6 產品責任	B6	一般披露	38
	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	38
B7 反貪污	B7	一般披露	34
	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	35
	B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法	34-35
B8 社區投資	B8	一般披露	39
	B8.1	專注貢獻範疇	39-40
	B8.2	在專注範疇所動用資源	39

# 董事會及高級管理層

## 董事會



左至右  
馬廣榮先生、關啟昌先生、歐肇基先生、吳兆基先生、謝國生博士、郭炳濠先生、郭淳浩先生

### 歐肇基先生 主席兼非執行董事

歐先生，71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，調任為恒基地產之非執行董事；並於2012年12月調任為恒基地產之獨立非執行董事，直至2015年6月退任為止。歐先生曾擔任九龍倉集團有限公司之獨立非執行董事直至2017年11月23日。歐先生現時為恒基兆業發展有限公司及九龍倉置業地產投資有限公司之獨立非執行董事，以及香港小輪（集團）有限公司及美麗華酒店企業有限公司之非執行董事，該等公司之股份均於聯交所主板上市。歐先生亦為智立教育基金有限公司之審核委員會主席及財務委員會委員。

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。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，54歲，自2006年起為管理人之行政總裁兼執行董事及負責人員。彼在物業投資、企業融資、資產管理及投資研究等範疇擁有逾30年經驗。

吳先生於1997年至2005年間出任一間從事物業發展及投資之上市公司之執行董事，在此之前，彼任職於銀行界，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，65歲，自1993年12月出任恒基地產（於聯交所主板上市之公司）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35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，68歲，現為企業顧問公司——馬禮遜有限公司之總裁。彼亦為優托邦有限公司董事局主席，該公司於中國經營商業地產業務。彼為中國地產集團有限公司之非執行董事及為熊貓綠色能源集團有限公司、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。

## 董事會及高級管理層

### 馬廣榮先生

#### 獨立非執行董事

馬先生，72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月獲委任為熊貓綠色能源集團有限公司（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之資深會員。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，61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共享集團有限公司（前稱互益集團有限公司）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，54歲，持有劍橋大學文學學士學位。彼在2016年1月加入管理人前，自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。郭先生為易鑫集團有限公司（於聯交所主板上市之公司）之獨立非執行董事。彼為香港董事學會之資深會員，亦為現任證監會之程序覆檢委員會之委員及股份登記機構紀律委員會之副主席。

## 高級管理層



左至右  
潘洪德先生、何菊芳女士、黃志明先生、盧玉芳女士、吳兆基先生、李喬明先生、鍾小樺女士、康錦傑先生、哈億逸先生

### 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43頁「董事會」一節。

### 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。彼於2018年獲委任為若干陽光房地產基金之特定用途公司之董事，該等特定用途公司主要從事物業投資。

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。

## 董事會及高級管理層

### 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。彼亦為若干陽光房地產基金之特定用途公司之董事，該等特定用途公司主要從物業投資，提供財務及庫務功能。

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、英國特許公認會計師公會及香港會計師公會之資深會員。

### 康錦傑先生

#### 投資及投資者關係總監及負責人員

康先生負責與陽光房地產基金基金單位持有人、投資者及其他主要持份者之溝通，並負責物色及評估與陽光房地產基金投資策略一致的潛在收購或出售機會。

康先生於房地產投資、基金管理及會計方面擁有逾20年經驗。彼於加入管理人之前，曾在多間房地產投資基金擔任要職，包括盛滙商舖基金管理有限公司及開元資產管理有限公司（開元產業投資信託基金之管理人）。

康先生持有莫納什大學商業法碩士學位及麥考瑞大學經濟學士學位。彼為一名特許金融分析師及澳洲會計師公會註冊會計師。

### 哈億逸先生

#### 高級經理 — 營運及行政

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。

### 鍾小樺女士

#### 法規經理及公司秘書

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

鍾女士除擔任法規經理職務外，亦由2011年11月起出任為管理人之公司秘書。鍾女士於公司秘書方面擁有逾25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逾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30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。

## 悼念

### 簡淑芬女士



簡淑芬女士於2018年4月7日離世，董事會就此表達其深切遺憾及哀傷。簡女士為管理人之內部稽核師，自陽光房地產基金上市以來於監察內部監控及風險管理方面扮演重要角色。我們永遠懷念她。

# 企業管治報告

管理人致力維護高水平之企業管治。管理人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。此架構由五個關鍵元素扶持：監督及制衡、風險管理、內部監控、溝通及透明度。

## 🔍 監督及制衡

### 受託人及管理人



#### 受託人

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，同時監督管理人之活動以確保遵從信託契約及適用於陽光房地產基金之監管規定。

受託人乃根據受託人條例（香港法例第29章）註冊之信託公司，並根據房地產基金守則符合資格作為根據證券及期貨條例認可之集體投資計劃之受託人。

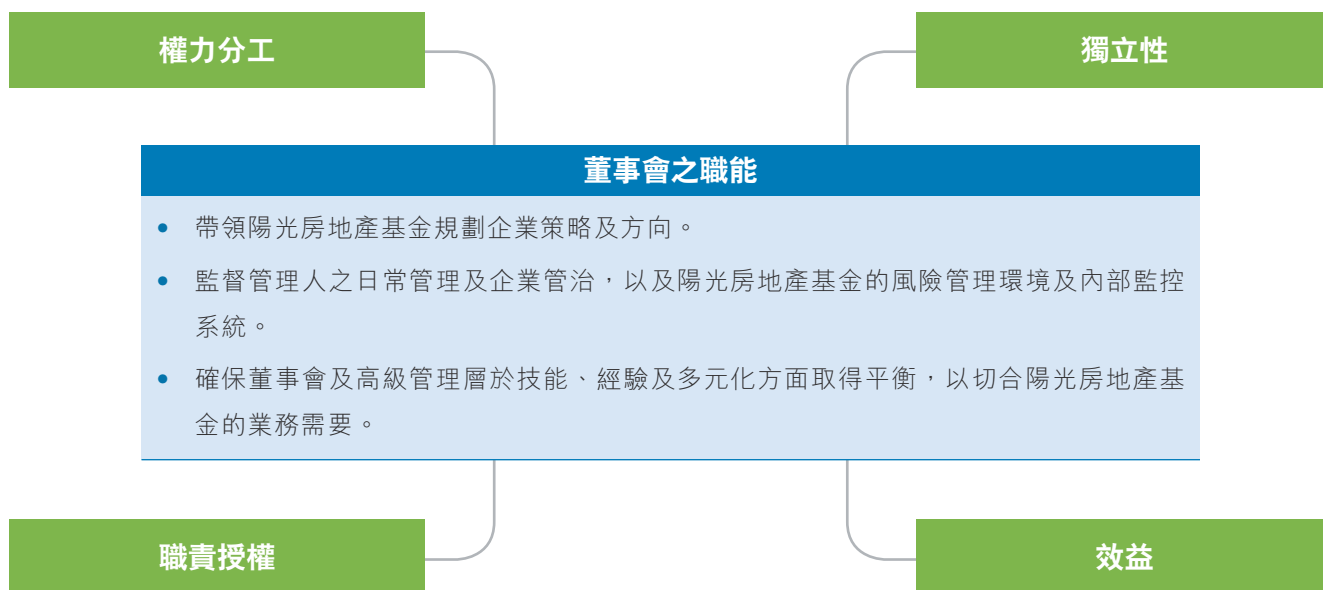
#### 管理人

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

管理人已獲證監會根據證券及期貨條例發牌執行受規管之資產管理活動，現時有五位負責人員。

## 管理人之董事會

董事會負責管理人之整體管理及其企業管治。已實行適當的措施以確保權力分工、職責授權及董事會之獨立性及效益得以全面體現。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。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，惟有資格獲重選連任。



### 權力分工

- 董事會基本上不會參與管理人的日常管理職務，除載於合規手冊內所指之若干保留事項必須先經由董事會全體考慮。
- 董事會主席及行政總裁之角色分開且由兩位不同人士擔任。
- 董事之間（尤以主席與行政總裁之間）並無財務、業務、家屬或其他重大/相關的關係存在。

年齡	董事職銜及服務年資		
51-60			執行
61-70			獨立非執行
>70			非執行
			服務年資

## 企業管治報告

董事會已採納董事會成員多元化政策，旨在使董事會可達至更多元化及提高董事會的整體效益。該政策列明董事會人選之甄選基於多項因素，包括但不限於年齡、文化及教育背景、性別、知識、服務年資、專業經驗或技能。最終將按甄選人選的才華及可為董事會帶來的貢獻而作決定。薪酬及提名委員會監察政策的執行，並不時檢討政策。現時董事會並未制訂成員多元化之可量度目標。

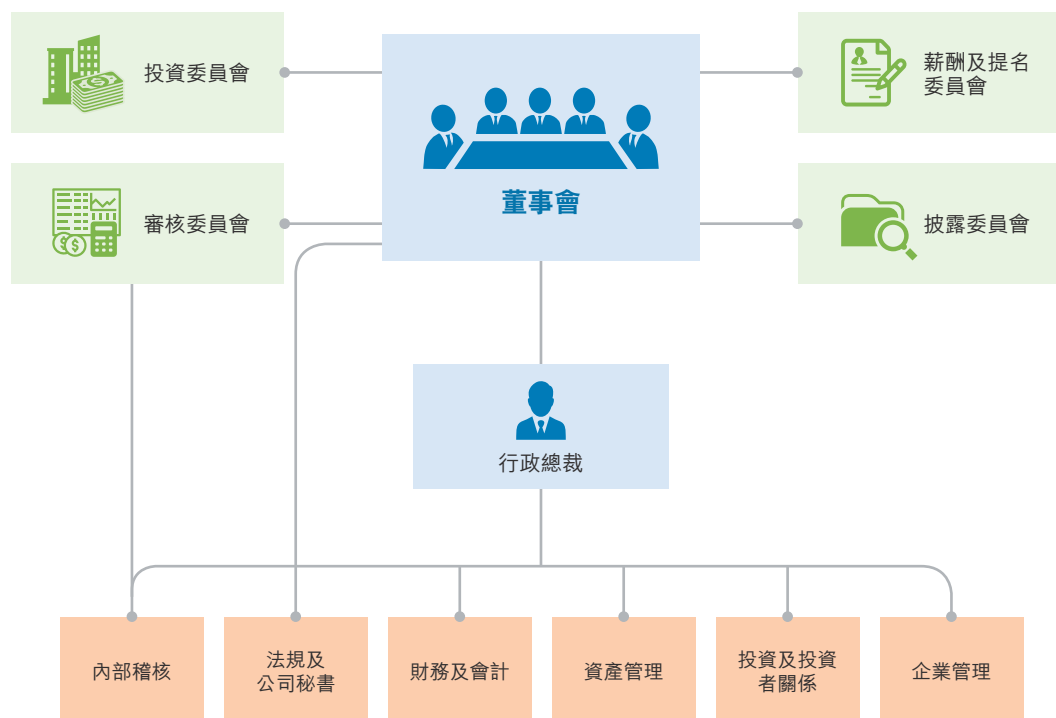
### 職責授權

- 已設立清晰的組織架構以授權主要職責及職能。
- 董事會確保董事委員會均按清晰的職權範圍成立，各自協助董事會就特定事項及職能監督管理人。
- 管理層在行政總裁的領導下執行董事會制定的策略及目標。
- 根據管理人與物業管理人訂立之物業管理協議（經修訂及補充），物業管理、租賃管理及市場推廣之服務已授權予物業管理人。

### 管理人之管理架構

為處理需要廣泛討論之特定事項，董事會已將若干職能授權予四個董事委員會（即投資委員會、審核委員會、薪酬及提名委員會以及披露委員會）。

此外，管理人之管理職能授權予六個部門，除各部門之間的定期交流外，管理層會議亦會定期舉行，旨在協調並促使管理及業務職能之執行及營運。



## 獨立性

- 於董事會當中注入高度獨立性之元素，體現於董事會成員現時過半數為獨立非執行董事。
- 鼓勵每位董事會成員作出有效的獨立判斷及決定。
- 連續服務管理人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。須提供通函確認該獨立非執行董事仍保持其獨立性，及其應獲重新委任。

## 董事會及董事委員會之成員以及與會情況

董事	會議類別	董事會	投資委員會	審核委員會	薪酬及提名委員會	披露委員會	基金單位持有人大會 <sup>2</sup>
歐肇基先生		7/7	4/4		2/2		2/2
吳兆基先生		7/7 <sup>1</sup>	4/4			2/2	2/2
郭炳濠先生		7/7					2/2
關啟昌先生		7/7		4/4	2/2		2/2
馬廣榮先生		7/7		4/4	2/2	2/2	1/2
謝國生博士		7/7	4/4	4/4			2/2
郭淳浩先生		7/7	4/4	4/4			2/2

■ 董事會/董事委員會主席

■ 不適用

附註：

- 吳兆基先生並無參與董事會有關其薪酬之討論。
- 分別為於2017年10月27日及2018年5月2日舉行之基金單位持有人週年大會及基金單位持有人特別大會。

## 效益

設有多項董事會程序以確保董事會之效益及便利董事之參與：-

- 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。
- 會議之書面通告於定期董事會會議舉行前適時提供予各董事，備有機制讓董事提出商討事項納入議程中。董事會之批准乃透過於董事會會議上投票表決，以大多數票通過而取得，書面決議案則須由所有董事簽署。
- 在需要作出緊急決定或若干董事未能親身出席會議時，會採用電話會議或其他電子方式進行溝通。
- 提供外部或內部的持續專業培訓予所有董事以發展並更新彼等的知識和技能，以確保彼等繼續在了解的情況下對董事會作出相關性的貢獻。

# 企業管治報告

## 主要職責及於相關年度內履行之主要工作

### 投資委員會

#### 職責：

- 監督陽光房地產基金之投資及財務事宜
- 審閱投資策略及建議、內部監控及負責緩解與投資及財務相關之風險
- 制訂資金管理及資本管理政策

#### 履行之工作：

- 審閱及考慮陽光房地產基金之財務業績、業務計劃及資本開支預算
- 審閱及制訂資本及資金管理策略
- 評估潛在收購/出售機會，並適時向董事會作出建議
- 評估影響陽光房地產基金之投資及財務風險及考慮緩解措施

### 審核委員會

#### 職責：

- 確保風險管理及內部監控之質素及完整性
- 建議核數師之委任及審閱其表現
- 審閱財務報表之完整性、準確性、清晰度及公平度

#### 履行之工作：

- 審閱內部稽核師之報告
- 審閱陽光房地產基金之財務報表
- 考慮並向董事會建議重新委任核數師及審核費用
- 評估陽光房地產基金面對之風險及考慮相應的緩解措施
- 審閱及考慮風險管理及內部監控系統之成效
- 審閱陽光房地產基金進行之關連人士交易以確保符合房地產基金守則之要求及證監會之豁免條件

### 薪酬及提名委員會

#### 職責：

- 監督管理人的人力資源策略及政策，包括董事及管理層之繼任安排
- 檢討董事會及其委員會之架構、規模和組成
- 評估董事會、董事委員會及其成員之表現，包括確保獨立非執行董事之獨立性

#### 履行之工作：

- 審閱員工表現之整體評估
- 批准員工預算及修訂員工福利政策
- 審閱董事會架構及評估董事會、董事委員會及其成員之表現

### 披露委員會

#### 職責：

- 審閱與向基金單位持有人發出之公司通訊所披露陽光房地產基金之資料有關的事宜
- 確保符合適用法例規定

#### 履行之工作：

- 審閱向相關監管機構作出之公開申報
- 審閱陽光房地產基金之公佈、新聞稿、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，以確保符合法例規定
- 審閱新增規則及規例對陽光房地產基金及其特定用途公司的適用性

## ⚠️ 風險管理

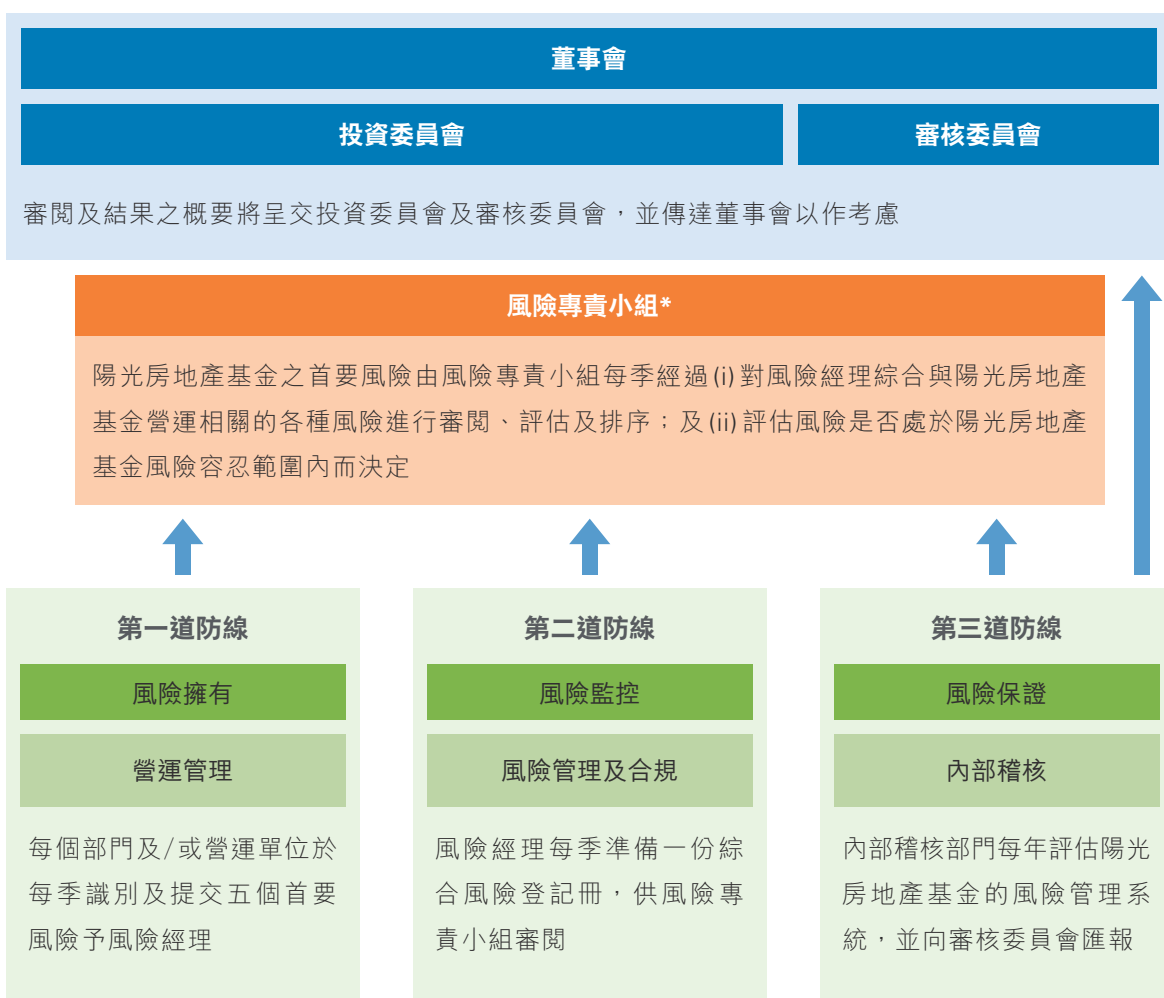
董事會負着持續監督陽光房地產基金之風險管理及內部監控系統的整體責任，並確保該等系統持之有效。

管理人深知風險管理的重要性，並致力根據董事會採納的風險管理政策建立及維持一個穩固的風險管理架構，以確保業務得以長期營運及持續。

陽光房地產基金的風險管治架構主要建基於下圖所示之「三道防線」。每道防線均獨立運作，從而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。

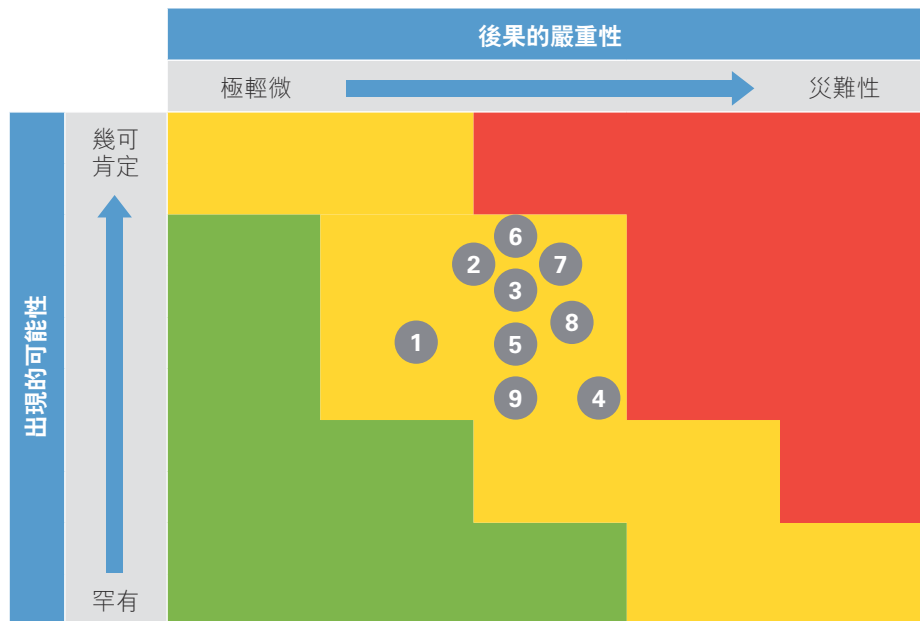
第一道防線指由各部門及營運單位（作為風險擁有者）識別及管理日常營運風險。第二道防線由風險管理及合規職能執行，負責監督風險監控程序及監察風險管理常規的成效。最後，內部稽核部門負責第三道防線，就 (i) 整體遵循風險管理架構；及 (ii) 風險擁有者就識別的風險因素所實施的監控及緩解措施之成效向董事會提供保證。

### 風險管治架構及過程



\* 風險專責小組包括行政總裁、首席財務總監、風險經理（由法規經理擔任）及兩名來自不同部門及營運單位之輪任成員。

## 風險熱力圖



以上之風險熱力圖展示陽光房地產基金之首要風險出現的可能性及後果。於相關年度內，董事會已審閱並認同就風險容忍範圍及風險偏好之陳述作出的修訂。

於相關年度一間資訊科技顧問公司已獲委聘為陽光房地產基金之網絡安全環境進行風險評估，當中強化系統之建議已獲管理人大致上採納，而所有相關員工於相關年度內已參與一項網上培訓課程，以提升彼等對網絡風險的認知及知識。

於2017年12月採納一項防止欺詐政策，旨在制定正規程序以檢測、防止、舉報及調查欺詐活動和行為，風險

專責小組定期評估與此範疇相關的風險並由內部稽核部門進行審閱。

管理人維持穩健的架構，以致有關收購及出售物業之風險得以受控制。同時，已採取措施以提升陽光房地產基金就已進行之交易及表現向持份者所作之資訊披露。為解決由於全球氣候變化而產生之成本，節能措施（如提升及更換樓宇服務系統）亦已實行。因此，上述風險不被列入陽光房地產基金相關年度之首要風險。



## 陽光房地產基金首要風險之概述

風險編號	描述	性質	主要監控
1	招聘及保留員工，因主要職員職位空缺或長期休假而影響工作	人力	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 評估薪酬待遇基準</li> <li>• 為員工提供清晰之職業發展計劃及培訓課程</li> </ul>
2	收入的主要部分依賴物業組合之主要物業	財務及投資	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 維持多元化或均衡之零售及寫字樓物業組合</li> <li>• 尋求合適之收購機遇</li> </ul>
3 新	利率波動	財務	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 以利率掉期為部分銀行借貸作對沖</li> <li>• 密切監察利率變動及浮動利率風險</li> </ul>
4 新	因樓宇設施/狀況欠完善而引起的事務	營運	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 定期審視及檢查外牆、冷氣機喉管及水管</li> <li>• 確保具備足夠的保險</li> </ul>
5	重大工程/項目的質量保證	營運	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 加強對項目管理之監督（連同外聘顧問（如需要））</li> <li>• 甄選具備良好資歷及相關經驗之承包商</li> <li>• 識別工程監察及檢測之關鍵步驟及設立相關的重要階段</li> </ul>
6	環球及香港的經濟風險（環球貿易糾紛引致的不確定性）	財務及營運	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 維持均衡的零售及寫字樓物業組合，具多元化的租戶及行業組合</li> <li>• 識別從事日用品行業的商戶</li> </ul>
7	與稅務局就開支扣減之爭議之稅務影響	財務	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 尋求稅務顧問及法律顧問的建議，並為潛在稅項負債作出撥備</li> <li>• 任何新進展及對分派的任何影響知會投資者</li> </ul>
8	因競爭激烈以及於特定物業因資產增值工程而終止租約所致之高空置率	財務及營運	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 提前與租戶磋商續約</li> <li>• 維持整體物業組合平均分佈租約期滿概況</li> </ul>
9	網絡安全	營運	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 安裝防毒電腦軟件以及實行保護措施</li> <li>• 設立系統備份機制用作數據恢復</li> </ul>

### 內部監控

#### 內部監控架構

審核委員會協助董事會維持及監察陽光房地產基金之風險管理及內部監控系統的成效。而內部稽核部門進行獨立審閱，以確保營運程序與監控之存在與成效。內部稽核部門根據審核委員會批准之三年策略性審核計劃進行財務、營運及合規審閱、經常性與特別審閱、欺詐調查

及程序效率檢討。一份涵蓋主要審閱結果、改善建議及實行狀況的摘要將按季呈交予審核委員會。

#### 內部監控系統

陽光房地產基金的風險管理及內部監控系統旨在管理而非消除未能達致業務目標之風險，並僅就免除重大的失實陳述或損失提供合理而非絕對之保證。內部監控系統的主要監控組成部分包括：

#### 監控環境

- 已建立一個清晰的組織架構，界定明確的職責和授權的權限，有助於職責分工及監控。
- 已採納行為守則、防止欺詐政策及違規舉報政策，以強化董事及員工於營運各方面之道德標準與誠信，並提供舉報不道德行為的機制。

#### 風險評估

- 已制定風險管理系統以識別、評估及管理可能對達致業務目標有所影響的各類風險。詳情載列於第 53 頁至 55 頁之「風險管理」章節。
- 已建立欺詐風險登記冊以識別特定的欺詐計劃及風險，同時評估其重要性及相關監控措施以便持續監察。

#### 監控工作

- 已建立一系列主要政策與程序以確保管理層的相關指令及風險應對措施得以執行，包括核實和批准，審閱及保障公司資產。

#### 資訊與溝通

- 已訂立程序及系統以收集及報告營運、財務及合規相關資料，從而令公司內部以及與外部持份者保持有效溝通。
- 已採納內幕消息政策以規範內幕消息的處理及發佈。已制訂政策以禁止董事及員工在未獲授權之情況下披露機密資料，或利用該等資料謀取個人利益，或與公眾及/或公司利益衝突。

#### 監察工作

- 內部稽核部門定期檢視主要風險領域，以核實監控是否存在並運作良好，及確保內部政策及監管規定的合規情況。內部監控不足之情況亦會及時與負責員工溝通，以採取修正行動。

## 風險管理及內部監控系統之年度檢討結果

董事會授權審核委員會檢討陽光房地產基金之風險管理及內部監控系統的持續成效，其中涵蓋所有重要的監控，包括財務、營運及合規。內部稽核部門協助審核委員會進行檢討程序，包括定期審閱及就風險管理系統作出年度評估，以及審閱各營運部門呈交之內部監控年度自我評估及系統成效確認。董事會根據審核委員會的建議，確認於相關年度內陽光房地產基金之風險管理及內部監控系統屬有效且充分，亦無發現任何重大關注事項。

董事會亦透過審核委員會檢討管理人在員工方面的資源，員工資歷及經驗，培訓及預算，尤以會計、財務報告及內部稽核職能方面，並認為相關資源屬充足。

## 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，管理人之一位非執行董事及主席分別出任恒基地產及恒基發展（恒基地產旗下一間上市附屬公司）之董事會成員。SKFE及恒基地產（各自為陽光房地產基金之主要基金單位持有人）及彼等之若干附屬公司及有聯繫者從事（其中包括）於香港及以外地區之零售、寫字樓及其他物業之發展、投資及管理。

管理人或會於收購及出售投資時，或與恒基地產有關的交易中與恒基地產構成利益衝突。管理人及物業管理人亦或會就恒基地產之其他業務面臨有關物色及爭取潛在租戶之利益衝突。

此外，總估值師或會為陽光房地產基金提供物業估值服務以外的其他服務，並有可能構成潛在之利益衝突。

為確保有關陽光房地產基金之一切利益衝突得以避免或管控，已採取（包括但不限於）以下各種控制措施：

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進行，以及其他潛在利益衝突情況亦得以匯報及監察；
4. 有潛在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. 總估值師確認(i)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及(ii)就所提供之租賃代理服務，不會影響其作為總估值師的表現或危害其獨立性。

管理人保證其具備相關業務的能力，並以陽光房地產基金及基金單位持有人的最佳利益為原則，繼續履行其對陽光房地產基金之職責。

## 企業管治報告

### 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。管理人亦相信，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。

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。

在現行監管架構容許之範圍下，與投資者之聯繫透過以下不同方式進行：



#### 基金單位持有人大會

基金單位持有人大會提供與陽光房地產基金的基金單位持有人溝通的渠道，亦提供機會予基金單位持有人對業務更為了解，及（若需要）就陽光房地產基金之營運表現與董事會討論及/或作出詢問。管理人鼓勵基金單位持有人出席基金單位持有人大會。

此外，投資者及基金單位持有人可透過電郵聯絡管理人之投資者關係組，或以郵遞方式向董事會垂詢。聯絡詳情請參閱第143頁之公司資料。

2017年基金單位持有人週年大會於2017年10月27日舉行，一項關於向管理人授出一般授權以代表陽光房地產基金於聯交所回購基金單位之普通決議案已於大會上通過。

此外，陽光房地產基金於2018年5月2日舉行基金單位持有人特別大會，一項有關延長若干持續關連人士交易之豁免期之普通決議案已於大會上通過。

### 透明度

#### 年報及中期報告

陽光房地產基金的財務報表乃根據香港公認會計準則編製。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。

#### 業績公佈及其他資訊

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。該等資訊（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。

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。

管理人每年亦主動發放陽光房地產基金之營運統計數據兩次（分別於4月及10月）。

## 其他法規及披露事宜

### 遵守合規手冊

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。

### 遵守買賣守則

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聯交所證券上市規則（「**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。

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。

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。

### 董事資料變更

自最近期中期報告刊發後，管理人獲悉關啟昌先生已於2018年2月26日辭任綠色動力環保集團股份有限公司之獨立非執行董事。

除上文所披露者外，管理人概無獲悉任何董事資料變更。

### 獨立性之確認

管理人之各獨立非執行董事已參照合規手冊中企業管治政策所載之因素，就其獨立性向管理人提供年度書面確認，而各獨立非執行董事均獲認為具獨立性。

### 基金單位持有人的權利

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，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。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詳情列於通告內。

## 企業管治報告

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，及刊載於陽光房地產基金及聯交所披露易之網站。

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。

### 須由基金單位持有人以特別決議案決定之事項

根據信託契約，下列各事項須由基金單位持有人以特別決議案之方式通過：

- 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；
- 出售由購入起計不足兩年之房地產項目；
- 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。

### 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	每基金單位之價格		回購總代價* (港幣千元)
		最高 (港幣)	最低 (港幣)	
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
<b>總計</b>	<b>1,300,000</b>			<b>6,874</b>

\* 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。

## 相關投資

於2018年6月30日，陽光房地產基金之相關投資（定義見房地產基金守則第7.2B條）的全面投資組合載列如下：

金融工具及發行機構 <sup>1</sup>	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 <sup>2</sup>	信貸評級
BNKEA 6 1/8 07/16/20 東亞銀行有限公司	新加坡交易所	美元	21,623	20,516	0.11	標準普爾BBB- 穆迪Baa3
COGO 4 7/8 06/01/21 中國海外宏洋財務IV(開曼)有限公司	香港交易所	美元	15,739	15,689	0.08	標準普爾BBB- 穆迪Baa2
ICBCAS 5 1/8 11/30/20 中國工商銀行(亞洲)有限公司	新加坡交易所	美元	20,911	20,212	0.11	標準普爾A- 穆迪Baa2
CHITRA 3 7/8 11/03/19 King Power Capital Ltd.	香港交易所	美元	19,841	19,629	0.10	標準普爾BBB+ 穆迪Baa1
NWDEVL 5 09/06/22 New World Capital Finance Limited	非上市	港元	10,400	10,414	0.05	不適用
YUEXIU 4 7/8 04/19/21 <sup>3</sup> 卓裕控股有限公司	香港交易所	美元	11,797	11,759	0.06	穆迪Baa3
YXREIT 4 3/4 04/27/21 Yuxiu REIT MTN Company Limited	香港交易所	美元	10,152	10,138	0.05	標準普爾BBB- 穆迪Baa3
<b>總計</b>			<b>110,463</b>	<b>108,357</b>	<b>0.56</b>	

附註：

1. 所有金融工具均為債券。
2. 所得出之百分率乃將投資於2018年6月30日的按市價計值與陽光房地產基金資產總值（定義如下）作比較。
3. 於2018年6月30日後，管理人於該項債券再注入港幣10.2百萬元作投資。

於2018年6月30日，相關投資之按市價計值連同陽光房地產基金之其他非房地產資產之合併價值，佔陽光房地產基金之資產總值（載列於本年報第96頁，並就已宣佈之末期分派作出調整）的4.3%，低於房地產基金守則第7.2B條註(1)規定之最高上限（即資產總值之25%）。

相關投資於2018年8月31日之更新，請參閱陽光房地產基金之網站。

## 企業管治報告

### 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%。

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。

除上文所述外，於相關年度內概無發行任何其他新基金單位。

### 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。

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2018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妥為擬備。

### 核數師酬金

於相關年度內，管理人聘用陽光房地產基金之核數師之顧問服務以輔助其內部稽核工作。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1,905,000元及港幣475,000元。

### 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520,000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。

### 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。



## 相關年度之五大租戶

租戶	行業類別	於2018年6月30日 已租之 可出租面積 (平方呎)	於2018年6月30日 佔可出租總面積 之百分率	佔總收益 之百分率
中英船舶管理有限公司	船運、物流及運輸	85,969	7.0	5.4
財政司司長法團 — 政府產業署	政府及相關機構	72,196	5.8	4.4
租戶甲	保健產品及電器	19,886	1.6	2.2
交通銀行股份有限公司	金融	6,891	0.6	1.7
租戶乙	金融	7,338	0.6	1.6
<b>總計</b>		<b>192,280</b>	<b>15.6</b>	<b>15.3</b>

## 相關年度之五大地產代理及承包商

地產代理及承包商 <sup>1</sup>	服務性質	佣金及合約價值 <sup>2</sup> (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 <sup>3</sup>	物業管理、租賃管理及市場推廣之服務	52,601	36.3
盈福機電工程有限公司	冷氣機組安裝、維修及保養	15,984	11.0
恒益物業管理有限公司 <sup>3</sup>	樓宇管理及許可使用費	9,025	6.2
毅力清潔服務有限公司	清潔服務	5,701	3.9
永通冷氣工程(香港)有限公司	維修及保養	5,568	3.9
<b>總計</b>		<b>88,879</b>	<b>61.3</b>

附註：

1. 相關年度內支付予所有地產代理及承包商之佣金及合約價值分別為港幣22.4百萬元及港幣122.4百萬元，其中五大地產代理及五大承包商佔港幣21.3百萬元及港幣74.4百萬元。
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。

## 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65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 <sup>附註</sup>	關連人士交易之性質	相關年度之收入 (港幣千元)	於2018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	6,081	1,604
恒基陽光物業管理有限公司	管理人之有聯繫公司	租賃	4,014	1,060
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	2,611	不適用
佳力酒店管理有限公司	管理人之有聯繫公司	租賃及許可使用	488	118
<b>總計</b>			<b>13,194</b>	<b>2,782</b>

#### (b) 開支

關連人士名稱	與陽光房地產基金之關係 <sup>附註</sup>	關連人士交易之性質	相關年度之開支 (港幣千元)
恒益物業管理有限公司	管理人之有聯繫公司	樓宇管理及許可使用費	9,025
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、租賃管理及市場推廣之服務	52,601
宏力保安服務有限公司	管理人之有聯繫公司	保安服務	2,720
新都城管理有限公司	管理人之有聯繫公司	樓宇管理	1,182
上水中心管理有限公司	管理人之有聯繫公司	樓宇管理	2,334
Contender Limited	管理人之有聯繫公司	設施租賃	189
<b>總計</b>			<b>68,051</b>

附註：具房地產基金守則所賦予之涵義。

## 與受託人關連人士之關連人士交易

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

關連人士名稱	與陽光房地產基金之關係 <sup>2</sup>	關連人士交易之性質	相關年度之收入/開支 (港幣千元)	於2018年6月30日 已收之租賃按金 及其他按金 (港幣千元)
<b>租賃交易：</b>				
香港上海滙豐銀行有限公司	受託人關連人士	租賃 <sup>3</sup>	11,175	3,088
香港上海滙豐銀行有限公司	受託人關連人士	許可使用 <sup>4</sup>	407	107
恒生銀行有限公司	受託人關連人士	租賃 <sup>5</sup>	11,293	2,853
<b>一般銀行及金融服務<sup>6</sup>：</b>				
香港上海滙豐銀行有限公司	受託人關連人士	已收/應收銀行存款利息收入	28	不適用
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、利率掉期及基準掉期之淨利息支出及其他銀行手續費	17,393	不適用
滙豐金融證券(亞洲)有限公司	受託人關連人士	經紀佣金	2	不適用
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	6,463	不適用
<b>企業融資交易：</b>				
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債務建立費用 <sup>7</sup>	3,473	不適用

於相關年度內，與香港上海滙豐銀行有限公司訂立即期及遠期利率掉期組合，總名義金額為港幣550百萬元。

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號舖位之租約，建築面積為5,390平方呎，租約由2014年11月4日起至2017年11月3日止，並於租約結束後，續約為期3年至2020年11月3日止；以及有關上水中心1032-33號舖位之租約，建築面積為1,171平方呎，租約為期3年，由2017年8月15日起至2020年8月14日止。
- 有關分別於上水中心(i)一樓舖位外牆廣告牌1-7號、(ii)一樓舖位外牆廣告牌66-81號、(iii)一樓舖位外牆廣告牌82-93號以及(iv)二樓廣告燈箱F2號之許可使用。
- 有關新都城一期211號舖位之租約，建築面積為7,628平方呎，租約由2015年2月17日起至2018年2月16日止，並於租約結束後，續約為期3年至2021年2月16日止；以及有關上水中心1040-42號舖位之租約，建築面積為1,235平方呎，租約由2014年11月29日起至2017年11月28日止，並於租約結束後，續約為期3年至2020年9月28日止。
- 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。
- 有關獲恒生銀行有限公司於2017年11月23日授予一項港幣325百萬元（用作收購一項投資物業）之定期貸款融資所支付之利息支出及費用。

## 關連人士交易

### 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 96.6 百萬元及港幣 4.8 百萬元。由管理人、受託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（除馬廣榮先生因健康原因未能參與該事宜）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」段下所披露相關年度內之所有相關關連人士交易，彼等亦信納該等交易已按下文所述訂立：

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

### 管理人及受託人就與滙豐集團進行企業融資交易所作出之確認

管理人及受託人各自確認，陽光房地產基金於相關年度內與滙豐集團進行上文提及之企業融資交易已遵守證監會授出的相關豁免之一般條件。同時，受託人並無參與就代表陽光房地產基金訂立該項企業融資交易所作出之任何決定（惟受託人根據房地產基金守則及信託契約履行之監督職務除外）。

### 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）、一般銀行及金融服務和企業融資交易之持續關連人士交易進行審閱。根據該豁免，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2018年6月30日及2017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2018年6月30日		於2017年6月30日		權益變動百分率
	擁有權益之基金單位數目 (好倉)	所持基金單位權益百分率 <sup>1</sup>	擁有權益之基金單位數目 (好倉)	所持基金單位權益百分率 <sup>2</sup>	
管理人 <sup>3</sup>	126,272,147	7.675	115,881,132	7.076	0.599
歐肇基 <sup>4</sup>	1,530,000	0.093	1,530,000	0.093	-
吳兆基 <sup>5</sup>	700,000	0.043	600,000	0.037	0.006

附註：

1. 所列百分率乃按於2018年6月30日已發行之1,645,139,777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2017年6月30日已發行之1,637,777,762個基金單位總數作比較。
3. 於相關年度內，管理人(ii)收取8,662,015個基金單位作為支付部分管理人費用及(ii)於公開市場增持1,729,000個基金單位。於2018年6月30日，管理人實益擁有126,272,147個基金單位（2017年6月30日：115,881,132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2018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（2017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2018年6月30日，實益擁有700,000個基金單位（2017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2018年6月30日及2017年6月30日概無於基金單位中擁有實益權益（或被視為擁有權益）或持有任何淡倉。

## 權益披露

### 主要基金單位持有人所持權益

於2018年6月30日及2017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2018年6月30日		於2017年6月30日		權益變動百分率
	擁有權益之基金單位數目(好倉)	所持基金單位權益百分率 <sup>1</sup>	擁有權益之基金單位數目(好倉)	所持基金單位權益百分率 <sup>2</sup>	
李兆基 <sup>3</sup>	639,891,209	38.90	623,218,027	38.05	0.85
Lee Financial (Cayman) Limited <sup>3</sup>	374,072,708	22.74	374,072,708	22.84	-0.10
Leesons (Cayman) Limited <sup>3</sup>	374,072,708	22.74	374,072,708	22.84	-0.10
Leeworld (Cayman) Limited <sup>3</sup>	374,072,708	22.74	374,072,708	22.84	-0.10
SKFE <sup>3</sup>	374,072,708	22.74	374,072,708	22.84	-0.10
Uplite Limited <sup>3</sup>	224,443,625	13.64	224,443,625	13.70	-0.06
Wintrade Limited <sup>3</sup>	149,629,083	9.10	149,629,083	9.14	-0.04
恒基兆業有限公司 <sup>3</sup>	264,280,501	16.06	249,145,319	15.21	0.85
恒基地產 <sup>3</sup>	264,280,501	16.06	249,145,319	15.21	0.85
Hopkins (Cayman) Limited <sup>3</sup>	264,280,501	16.06	249,145,319	15.21	0.85
Riddick (Cayman) Limited <sup>3</sup>	264,280,501	16.06	249,145,319	15.21	0.85
Rimmer (Cayman) Limited <sup>3</sup>	264,280,501	16.06	249,145,319	15.21	0.85
Silchester International Investors LLP <sup>4</sup>	257,791,150	15.67	257,791,150	15.74	-0.07
Silchester International Investors International Value Equity Trust <sup>4</sup>	113,294,922	6.89	113,294,922	6.92	-0.03

附註：

1. 所列百分率乃按於2018年6月30日已發行之1,645,139,777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2017年6月30日已發行之1,637,777,762個基金單位總數作比較。
3. 於2018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2018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126,272,147個基金單位由管理人擁有。Cobase Limited及Richful Resources Limited均為Brightland Enterprises Limited之全資附屬公司，而管理人則為Latco Investment Limited之全資附屬公司，Brightland Enterprises Limited及Latco Investment Limited均由恒基地產全資擁有。恒基兆業有限公司（「恒基兆業」）擁有恒基地產超過三分之一已發行股本。恒基兆業由Hopkins (Cayman) Limited（「Hopkins」）作為一個單位信託之受託人全資擁有，而該單位信託之單位則由Rimmer (Cayman) Limited（「Rimmer」）及Riddick (Cayman) Limited（「Riddick」）作為兩項全權信託各自之受託人持有。根據證券及期貨條例第XV部（按登記冊所應用），恒基兆業、恒基地產、Hopkins、Riddick及Rimmer被當作2018年6月30日各自於合共270,184,464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2018年6月30日，於登記冊所記錄，彼等於264,280,501個基金單位中擁有權益。

附註：(續)

於2018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644,257,172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2018年6月30日，於登記冊所記錄，彼於639,891,209個基金單位中擁有權益。

於2018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。

4. 根據證券及期貨條例第XV部向管理人呈交的通知，於2018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2018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15.25%)；及(ii) Silchester Trust實益擁有109,475,922個基金單位(佔已發行基金單位總數約6.65%)，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2018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 <sup>1</sup>
Chan Wing Cheng <sup>2</sup>	130,000	0.0079
李鏡禹 <sup>3</sup>	50,000	0.0030
李王佩玲 <sup>4</sup>	2,307	0.0001
盧玉芳 <sup>5</sup>	100,000	0.0061
管理人之僱員 <sup>6</sup>	5,000	0.0003
與受託人有關連之人士 <sup>7</sup>	2,992,000	0.1819

附註：

- 所列百分率乃按於2018年6月30日已發行之1,645,139,777個基金單位總數計算。
- 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2017年6月30日持有130,000個基金單位。
- 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2017年6月30日持有50,000個基金單位。
- 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2017年6月30日持有2,307個基金單位。
- 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2017年6月30日持有100,000個基金單位。
- 此乃管理人之僱員(彼於相關年度內受聘於管理人)持有之單位，由於彼為陽光房地產基金之重大持有人的有聯繫者，故為關連人士。
- 管理人已獲告知，於2018年6月30日，受託人之若干控權實體、控股公司、附屬公司或有聯繫公司(定義見房地產基金守則)實益擁有2,992,000個基金單位。於2017年6月30日，彼等於22,948,000個基金單位中擁有實益權益。



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：

## 有關陽光房地產信託基金（「陽光房地產基金」）16個物業之估值

### 1.0 指示

吾等謹遵照恒基陽光資產管理有限公司（「**管理人**」）（作為陽光房地產投資信託基金（「**陽光房地產基金**」）之**管理人**）及滙豐機構信託服務（亞洲）有限公司（「**受託人**」）之指示，按照證券及期貨事務監察委員會（「**證監會**」）頒佈之房地產投資信託基金守則（「**房地產基金守則**」）、陽光房地產基金之信託契約及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（倘適用）對陽光房地產基金所擁有之物業組合（「**物業組合**」）進行物業於2018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2018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。

### 2.0 物業

- (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591號豐順商業大廈（「**豐順商業大廈物業**」）
- (4) 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**」）



- (5) 香港中環雲咸街 73 號雲山大廈多個部分（「雲山大廈物業」）
- (6) 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」）
- (7) 香港九龍旺角彌敦道 585 號富時中心（「富時中心物業」）
- (8) 香港北角渣華道 108 號渣華道 108 號商業中心（「渣華道 108 號商業中心物業」）
- (9) 香港灣仔駱克道 276-278 號安隆商業大廈（「安隆商業大廈物業」）
- (10) 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」）
- (11) 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」）
- (12) 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」）
- (13) 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」）
- (14) 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」）
- (15) 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」）
- (16) 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」）

### 3.0 估值基準

吾等的估值乃指對該等物業之市場價值之意見，按吾等的定義為「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」。

## 估值報告

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。

市值亦為賣方於估值日期在市場上合理地獲得的最佳售價及買方估值日期當日在市場上合理地取得的最優惠價格。該估算價值特別排除因如特殊融資、售後及租回安排、由任何與該銷售有關人士所授予的特殊代價或優惠，或任何有價值因素僅適用於特定的擁有人或買家等特殊條款或情況而有所增減的估價。

吾等已根據證監會刊發的房地產基金守則第6.8章及香港測量師學會出版的香港測量師學會估值準則（2017年版）編製此估值報告。

### 4.0 估值方法

吾等已對該等物業進行估值，該等物業受其現有租約規限。在吾等對該等物業進行估值時，吾等已採用收益法及市場比較方法。收益法被視為評估出租物業市場價值的最恰當方法，尤其考慮該物業的用途及狀況。除收益法外，市場比較方法亦被採用以供互相參考。

#### 4.1 收益法 — 年期及復歸法

以此方法，物業內所有可出租單位的現有租金收入淨額，即租金減除差餉、政府地租、管理費、空調開支及其他租戶的雜項開支後淨額於各項租約尚餘年期內予以資本化。於復歸時，即現有租約屆滿時，每個租賃單位將被假設按估值日當日的市值租金出租，並按投資者就各類物業的預期市場收益率予以資本化，同時亦已對政府租契於屆滿後是否可予重續的市場預測作出審慎考慮。任何空置單位則假設按估值日當日的市值租金出租。

每項物業之可出租單位的市場租金乃經參考該物業之其他單位的租金及鄰近類似物業的出租，所採用的資本化比率乃參考零售樓面/辦公樓面的分析市場銷售交易所得的收益率及吾等對市場的了解而釐定。此預期回報率間接反映投資項目的質素、日後租金增長的預期，以及資本增值、風險因素及類似因素。

物業的市場價值相等於該等租期內的收入的資本化價值及按適當部分遞延的復歸收入的資本化價值的總和。

#### 4.2 市場比較方法

作為互相參考，透過收集購物中心及停車場交易紀錄的銷售證據，並分別對每平方呎的價格及每空間的單位率進行分析。亦就每項可資比較銷售的分析結果作出調整以計及該項物業與可資比較銷售的差異以及由銷售日期至估值日期間市場的變動。因此，調整因素可能包括時間、地點、交通方便程度、樓齡、樓宇質素及狀況、設施及類似因素。

## 5.0 估值假設及條件

吾等的估值受限於以下假設及條件：

### 5.1 業權文件及產權負擔

吾等未獲提供該等物業的任何業權文件或其內容摘要，惟已向土地註冊處進行抽樣查冊。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。

吾等的估值並無就該物業權益所欠負的任何抵押、按揭或債項作出撥備。除另有說明外，吾等假設該物業概無涉及可影響其價值的繁重產權負擔、保費、限制、業權瑕疵及支銷。

儘管吾等已合理審慎調查所估值該等物業的業權，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，因此屬閣下法律顧問的責任範圍。

### 5.2 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。

### 5.3 資料來源

吾等在頗大程度上依賴管理人所提供的資料，並已接納就有關規劃批准或法定通告、地役權、土地年期、租務情況、收益、開支、地盤面積及樓面面積及所有其他相關事項（如有）所給予吾等的意見。吾等並無核實向吾等提供的資料並假設該等資料屬正確。吾等並無對提供予吾等的資料的真實性進行核實，吾等亦無理由懷疑該等對進行估值而言屬重要的資料的真實性及準確性。管理人亦知會吾等，其所提供的資料並無遺漏任何重要事實。吾等概不對提供予吾等的不準確的資料及就此達致的任何結論承擔任何責任。

### 5.4 視察及測量

吾等已視察該物業的外部，並在可行情況下視察其內部。然而，吾等並未進行實地測量，以核實該物業的地盤面積及/或樓面面積，且吾等假設所獲文件所示之地盤面積及樓面面積均屬正確。

### 5.5 租務及租金資料

吾等的估值乃基於現有租賃安排及續租協議進行。根據管理人提供的租賃計劃，大多數租賃不包括差餉、政府地租、管理費、推廣費及冷氣費。

根據標準租賃協議，業主負責結構、固定裝置及設備以及管線設施維修，而租戶負責該等物業的內部維修。

## 估值報告

吾等並無查看每項租賃的租賃文件，吾等的評估乃基於所有租賃均已簽約且符合吾等獲提供之租賃計劃所載條文的假設。

除另行說明外，估計淨物業收益率乃根據該等物業於估值日的每月淨租金收入、許可使用費及雜項收入以及於2017年5月至2018年6月期間停車位的應收月均淨收入及按營業額等計算。

### 5.6 結構狀況

吾等並無對該等物業進行任何結構測量或測試其設備。吾等的估值已假設該等物業的維修及狀況合理及其服務運作令人滿意，並無腐朽、蟲侵或任何其他結構性破壞。

### 5.7 污染

吾等並未安排對該等物業施工過程中有否使用任何有毒或有害物質進行任何調查，因此，吾等已於估值時假設該等物業並不含有上述物質。

### 5.8 遵守相關條例及規例

除另有說明外，吾等已假設該等物業發展、興建、佔用及用途已完全遵守及（除另有說明外）並無違反任何法例。吾等進一步假設已取得有關本報告所依據的該等物業用途的一切所需牌照、許可證、證書及授權。

## 6.0 估值師之權益

吾等謹確認進行本估值的估值師已獲執業估值師資格，且擁有對類似物業進行估值的必要專長及經驗。

已報告之分析、意見及結論僅受已呈報的假設及規限條件所限制，並為吾等無偏見的個人專業分析、意見及結論。吾等於該等物業並無現有或潛在權益，且並非受託人及管理人或與陽光房地產基金訂約的其他方的相關機構。估值師的報酬並不取決於報告預先釐定的價值或有利於客戶的估值方向、估計價值的總量、取得規定結果或隨後發生事件。

## 7.0 估值報告概要

於估值日吾等對每項物業之市值（限於其各自之租約）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2018年 6月30日 之市值 (港幣)	所採用之 資本化比率 <sup>附註</sup>			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	5,046,000,000	3.65	3.75	4.90	3.44
2 寶恒商業中心物業	117,909	不適用	1,251,000,000	3.80	3.45	不適用	3.13
3 豐順商業大廈物業	34,651	不適用	664,000,000	2.75	3.00	不適用	2.96
4 雲山大廈物業	40,114	不適用	630,100,000	3.60	3.45	不適用	3.27
5 文咸東街135商業中心物業	63,915	不適用	624,000,000	3.80	3.45	不適用	3.40
6 富時中心物業	51,767	不適用	587,000,000	3.40	3.75	不適用	3.77
7 永樂街235商業中心物業	52,285	不適用	414,000,000	3.80	3.45	不適用	3.15
8 渣華道108號商業中心物業	37,923	不適用	300,000,000	4.00	3.75	不適用	3.53
9 安隆商業大廈物業	27,206	不適用	280,000,000	3.70	3.65	不適用	3.55
10 新輝商業中心物業	26,151	不適用	184,000,000	4.05	3.80	不適用	3.69
11 偉程商業大廈物業	16,321	不適用	80,700,000	3.90	3.55	不適用	3.52
12 上水中心物業	122,339	297	4,277,000,000	4.30	不適用	5.80	4.30
13 新都城一期物業	188,889	452	3,127,000,000	4.40	不適用	5.00	4.65
14 光華廣場物業	64,842	不適用	1,114,000,000	3.60	3.65	不適用	3.64
15 百利商業中心物業	7,934	不適用	106,300,000	4.10	不適用	不適用	3.30
16 耀星華庭物業	4,226	不適用	69,700,000	3.80	不適用	不適用	3.93
<b>總計</b>	<b>1,232,853</b>	<b>795</b>	<b>18,754,800,000</b>				

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

估值報告概要列於以下第8段。

# 估值報告

## 8.0 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2018年6月30日之每月租金收入

港幣14,161,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費，但包括按營業額訂租金

#### 於2018年6月30日之停車場每月收入

港幣308,000元，不包括營運開支、差餉、政府地租及管理費

#### 於2018年6月30日之每月許可證收入

港幣10,500元，不包括差餉及管理費

#### 於2018年6月30日現況下之市場價值

港幣5,046,000,000元

#### 估計淨物業收益率

3.44%

### 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2018年6月30日之每月租金收入

港幣3,263,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費，但包括按營業額訂租金

#### 於2018年6月30日現況下之市場價值

港幣1,251,000,000元

#### 估計淨物業收益率

3.13%

## 豐順商業大廈物業

香港九龍旺角彌敦道 591 號豐順商業大廈

### 概況

該樓宇為一幢 22 層高之商業樓宇，於 1981 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 3,219.16 平方米 (34,651 平方呎)。

### 土地年期

九龍內地段第 7891 號乃根據續期條件第 6372 號持有，年期由 1887 年 12 月 25 日計起為期 150 年。每年應付政府地租為港幣 152 元。

### 於 2018 年 6 月 30 日之每月租金收入

港幣 1,640,000 元，不包括差餉、管理費及冷氣費

### 於 2018 年 6 月 30 日現況下之市場價值

港幣 664,000,000 元

### 估計淨物業收益率

2.96%

## 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 2018 年 6 月 30 日之每月租金收入

港幣 1,719,000 元，不包括差餉、管理費及冷氣費，但包括按營業額訂租金

### 於 2018 年 6 月 30 日現況下之市場價值

港幣 630,100,000 元

### 估計淨物業收益率

3.27%

### 文咸東街 135 商業中心物業

香港上環文咸東街 135 號文咸東街 135 商業中心多個部分

#### 概況

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

#### 土地年期

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

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

#### 於 2018 年 6 月 30 日之每月租金收入

港幣 1,766,000 元，不包括差餉、管理費及冷氣費

#### 於 2018 年 6 月 30 日現況下之市場價值

港幣 624,000,000 元

#### 估計淨物業收益率

3.40%

### 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 2018 年 6 月 30 日之每月租金收入

港幣 1,766,000 元，不包括差餉、管理費及冷氣費

#### 於 2018 年 6 月 30 日之每月許可證收入

港幣 77,000 元，不包括差餉及管理費

#### 於 2018 年 6 月 30 日現況下之市場價值

港幣 587,000,000 元

#### 估計淨物業收益率

3.77%



## 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2018年6月30日之每月租金收入

港幣1,087,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

### 於2018年6月30日現況下之市場價值

港幣414,000,000元

### 估計淨物業收益率

3.15%

## 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2018年6月30日之每月租金收入

港幣882,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

### 於2018年6月30日現況下之市場價值

港幣300,000,000元

### 估計淨物業收益率

3.53%

## 估值報告

### 安隆商業大廈物業

香港灣仔駱克道 276-278 號安隆商業大廈

#### 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 2018 年 6 月 30 日之每月租金收入

港幣 828,000 元，不包括差餉、管理費及冷氣費

#### 於 2018 年 6 月 30 日現況下之市場價值

港幣 280,000,000 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 2018 年 6 月 30 日之每月租金收入

港幣 566,000 元，不包括差餉、管理費及冷氣費

#### 於 2018 年 6 月 30 日現況下之市場價值

港幣 184,000,000 元

#### 估計淨物業收益率

3.69%

## 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2018年6月30日之每月租金收入

港幣236,500元，不包括差餉、管理費及冷氣費

### 於2018年6月30日現況下之市場價值

港幣80,700,000元

### 估計淨物業收益率

3.52%

## 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2018年6月30日之每月租金收入

港幣14,073,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費，但包括按營業額訂租金

### 於2018年6月30日之停車場每月收入

港幣997,000元，不包括營運開支、差餉、政府地租及管理費

### 於2018年6月30日之每月許可證收入

港幣251,000元，不包括差餉及管理費

### 於2018年6月30日現況下之市場價值

港幣4,277,000,000元

### 估計淨物業收益率

4.30%

## 估值報告

### 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2018年6月30日之每月租金收入

港幣10,562,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費，但包括按營業額訂租金

#### 於2018年6月30日之停車場每月收入

港幣1,412,000元，不包括營運開支、差餉、政府地租及管理費

#### 於2018年6月30日之每月許可證收入

港幣153,000元，不包括差餉及管理費

#### 於2018年6月30日現況下之市場價值

港幣3,127,000,000元

#### 估計淨物業收益率

4.65%

### 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2018年6月30日之每月租金收入

港幣3,379,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

#### 於2018年6月30日之每月許可證收入

港幣3,800元，不包括差餉及管理費

#### 於2018年6月30日現況下之市場價值

港幣1,114,000,000元

#### 估計淨物業收益率

3.64%

## 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 2018 年 6 月 30 日之每月租金收入

港幣 293,000 元，不包括差餉、管理費及冷氣費

### 於 2018 年 6 月 30 日現況下之市場價值

港幣 106,300,000 元

### 估計淨物業收益率

3.30%

## 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。

### 於 2018 年 6 月 30 日之每月租金收入

港幣 228,000 元，不包括差餉、管理費及冷氣費

### 於 2018 年 6 月 30 日現況下之市場價值

港幣 69,700,000 元

### 估計淨物業收益率

3.93%

## 估值報告

### 9.0 零售物業市場概覽

#### 概覽

香港是世界頂尖的購物中心之一，每年吸引逾5,000萬旅客，奢侈品及中端零售商所佔比重為高。截至2017年年底，香港的私人零售物業總存量約為121百萬平方呎，其中約41%位於九龍，而香港島及新界則分別各佔總存量約29%及30%。

#### 租金趨勢

於2014年，零售銷售增長疲弱，零售租金增長亦見放緩。受珠寶首飾、鐘錶及名貴禮品銷量下跌13.7%所拖累，全年零售銷售下跌0.2%。平均零售租金增長於2014年放緩至4.6%，反映奢侈品零售商對位置優越的地舖的零售需求疲弱。

儘管零售銷售於2015年及2016年持續放緩，香港的平均零售租金仍然靠穩，自2014年錄得複合年增長率約2%。零售銷售在經歷三年的負增長後，首次出現正增長2.2%。平均零售租金於2017年亦相應增長2%。

於2018年首五個月，平均零售租金仍然靠穩，而零售銷售進一步按年大幅上升14%。

#### 價格趨勢

由於零售市場氣氛積極和內地旅客大量湧入，香港的平均零售物業價格於全球金融危機後飆升。零售物業價格自2012年至2013年錄得21%的增長，增速為平均零售租金增長逾兩倍。

於2014年，由於零售市場疲弱，私人零售物業的投資氣氛開始降溫。零售物業價格增長於2013年及2015年放緩至5%的累計平均水平，最終於2016年下跌6%。零售銷售於2017年復甦後，平均零售物業價格上升6%，並於2018年首五個月進一步上升4%。

#### 供應

過去五年（2013年至2017年），香港私人零售物業存量的供應有所增加。每年平均落成量約為843,700平方呎，而2008年至2012年期間為710,200平方呎。

展望將來，預料未來五年（2018年至2022年）的私人零售物業供應將會增加。預期每年的供應量約為1,100,000平方呎，而新落成的購物中心最大部分來自新界，佔總未來供應量約53%。

2018年以後的主要私人零售物業項目包括尖沙咀的新世界中心重新發展項目，預期將於2019年前落成，零售面積合共逾1百萬平方呎。

## 使用量及空置率

使用量於過去十年（2008年至2017年）間大致上升，平均每年368,700平方呎。同時，同期私人零售物業（包括街舖）的空置率平均約為8%。近年平均使用量呈下降趨勢，由2008年至2012年期間平均每年637,700平方呎下跌至2013年至2017年期間平均每年99,700平方呎，原因是近年來零售市場疲軟。

與此同時，在穩定的零售物業需求下，私人零售物業的平均空置率於過去十年（2008年至2017年）整體維持穩定於8%。零售市場氣氛疲弱，令空置率輕微推高至2016年的9%，並在2017年零售銷售市場觸底後仍維持穩健。

## 展望

過去數年，香港零售物業市場似乎擺脫消極情緒，零售銷售、整體零售物業價格及租金均於2018年第一季度維持穩定。鑒於旅港人數持續回升，儘管升幅溫和，預計短期內整體營運環境挑戰較小，這將對零售物業價格及租金有所助益。儘管整體零售市場溫和復甦，位於旺角及銅鑼灣等區域的主要商舖短期內仍將承壓。同時，位於中端零售區域的零售物業預期將穩健增長。

長遠而言，城市基建的進一步發展及中港兩地的穩定經濟增長將繼續支持香港整體零售銷售環境。同時，中產階級內地旅客增加和本地人口消費穩定將會提高中端產品零售銷售和餐飲消費，進而預期提振整體零售物業需求。

## 10.0 寫字樓物業市場概覽

### 概覽

香港作為全球主要金融中心之一，是許多國際企業在亞洲設立地區辦事處的首選地點。香港的核心商業區（「核心商業區」）包括位於港島的中環及金鐘。其他主要商業區包括位於港島的上環、灣仔和銅鑼灣、位於九龍的尖沙咀，以及非核心商業區，即位於港島的鰂魚涌和北角。由於核心商業區的供應有限，加上擴充交通基礎設施，故近年出現寫字樓迅速非核心化，而其他新的寫字樓樞紐亦相繼發展，例如九龍的九龍東及油麻地/旺角、新界的葵青及荃灣以及港島的黃竹坑等。

### 租金趨勢

擺脫了2008年年底至2009年全球金融危機的負面影響，香港甲級寫字樓的租金在過去五年（2013年至2017年）整體呈現升勢。根據差餉物業估價署的資料，甲級寫字樓的平均租金由2013年至2017年上升約18%，期內複合年增長率為4%。

甲級寫字樓的租金於2018年首五個月持續上漲，甲級寫字樓平均租金自2017年年底進一步上升3.8%。

## 估值報告

### 價格趨勢

根據差餉物業估價署的資料，香港甲級寫字樓的平均價格在過去五年（2013年至2017年）上升19%。於2014年，雙倍印花稅及下調受保按揭貸款成數上限等一系列針對商用物業的降溫措施，導致甲級寫字樓銷售放緩，甲級寫字樓平均價格於年內下跌1%。

此後，中國內地金融機構加快在香港核心商業區建立實體業務的計劃。甲級寫字樓租金的正增長有助於支持資本增值，並使投資者更專注於寫字樓銷售市場。根據政府數據，甲級寫字樓平均價格於2014年及2017年上升20%，並且於2018年首五個月已進一步增長10%。

香港的商業土地銷售市場於2017年表現尤為強勁，土地價格不時打破市場記錄。例如，啟德商業地盤按售價新高港幣246億元出售，即樓面價每平方呎約港幣12,863元。

### 使用量及空置率

於過去2008年至2017年十年期間，香港整體甲級寫字樓的使用量平均約為每年1,200,000平方呎。與此同時，同期空置率平均約為8.1%。平均使用量由2008年至2012年期間的平均每年2百萬平方呎減少至2013年至2017年期間的平均每年646,300平方呎，乃由於2013年至2017年甲級寫字樓的供應量較少所致。

過去十年，儘管經歷多次經濟週期回落，香港寫字樓樓面的需求仍維持穩定。同時，香港甲級寫字樓的平均空置率由2016年的8.0%微升至2017年的9.6%，於2017年，寫字樓的淨使用量仍然持續上升，並無重大跡象顯示寫字樓樓面需求回落。

在核心商業區，甲級寫字樓平均空置率於2017年及2018年首六個月仍保持在1.8%的較低水平，遠低於2008年至2017年十年平均水平3.1%。其他主要商業區（如灣仔及上環）於2018年首六個月亦錄得約1.1%的極低空置率。

受到非核心化的趨勢帶動，非核心地區內的甲級寫字樓空置率保持在相對較低的水平。儘管近年來新增供應大幅上升，九龍東於2018年首六個月表現良好，錄得6.7%之平均空置率，較2017年的8.7%大幅下跌。

### 展望

整體而言，儘管面對全球經濟不明朗因素，預料香港的甲級寫字樓需求仍會保持穩定。由於中國企業在香港持續尋找優質寫字樓樓面，故該等企業的需求將保持強勁。預期核心商業區及其他主要商業區寫字樓樓面匱乏及租金水平高企，將促進未來數年寫字樓非核心化之趨勢。

與此同時，中國貿易增長將有助於拉動外部需求、刺激出口及支撐香港經濟。儘管經濟增長速度放緩，但中國服務業進口持續增長，將為本地經濟增長提供支持。加上歐元區及美國今年出現進一步增長跡象，預料貿易行業對寫字樓樓面的需求將保持穩定。

鑒於寫字樓尤其是核心商業區及其他主要商業區未來之供應有限、預期非核心化趨勢及貿易行業之持續改善，租金和資本價值將會有不錯的支持。



## 11.0 專業技能

代表萊坊測計師行並負責本報告的估值師為張淑慧 (MRICS MHKIS RPS(GP) RICS 註冊估值師)。吾等確認該估值師符合香港測量師學會估值準則及英國皇家特許測量師學會估價 — 全球標準，對特定市場具備足夠的現行知識及勝任進行估值的技巧。

吾等的估值乃由具備相關經驗的獨立合資格估值師負責及秉承公正專業的態度進行。

## 12.0 限制條件

根據房地產基金守則規定，本報告乃供管理人、管理人之董事會及受託人作該等物業年度估值用途。任何其他人士概不就全部或任何部分報告內容承擔任何責任。

本報告及估值已根據於2018年6月30日可獲取的資料編製。萊坊測計師行有限公司概不就有關收入、支出或市況的資料的任何其後變動承擔任何責任。

管理人及受託人以外之任何人士不獲萊坊測計師行有限公司授權使用或倚賴本文件，而萊坊測計師行有限公司及估值師概不就有關未經授權使用或依賴行為而產生的任何損失承擔任何責任。未經吾等事先書面授權不得複製本文件。

此致

滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司  
(作為陽光房地產投資信託基金(「**陽光房地產基金**」)的受託人)  
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  
(作為陽光房地產基金的管理人)  
香港灣仔皇后大道東248號陽光中心30樓

予以審閱(但無參與編製)：

**張淑慧**

MRICS MHKIS RPS(GP) RICS 註冊估值師  
董事，估價及諮詢部  
代表萊坊測計師行有限公司

**林浩文**

FRICS FHKIS RPS(GP) RICS 註冊估值師  
高級董事，估價及諮詢部主管  
代表萊坊測計師行有限公司

謹啟

2018年7月31日

本報告所載之估值報告乃為概要。估值報告之全文(只備英文版本)於管理人之註冊辦事處可供公眾查閱。

# 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2018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，2018年9月4日

# 獨立核數師報告



## 致陽光房地產投資信託基金基金單位持有人之獨立核數師報告

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

### 審計綜合財務報表的報告

#### 意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第94頁至第138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(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於2018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，以及綜合財務報表附註，包括重要會計政策概要。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了 貴集團於2018年6月30日的資產及負債處置狀況及其截至該日止年度之綜合財務表現及綜合現金流量。

#### 意見的基礎

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。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告之「核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈之《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

#### 關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

## 致陽光房地產投資信託基金基金單位持有人的獨立核數師報告(續)

(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)

### 關鍵審計事項(續)

#### 投資物業之估值

請參閱綜合財務報表附註11及會計政策附註2(h)

#### 關鍵審計事項

貴集團持有的投資物業組合位於香港，於2018年6月30日其公允價值總值為港幣18,755百萬元，及佔 貴集團總資產的96%。

投資物業於2018年6月30日的公允價值由恒基陽光資產管理有限公司(作為陽光房地產基金的管理人(「**管理人**」))根據合資格外部物業估值師編製的獨立估值進行評估。

綜合損益表內列賬的公允價值變動淨值佔 貴集團截至2018年6月30日止年度除稅前溢利之65%。

我們將 貴集團投資物業的估值識別為關鍵審計事項是由於投資物業佔 貴集團總資產較大比重，並且投資物業之公允價值的變動對 貴集團除稅前溢利有較大影響，以及投資物業的估值具複雜性，同時在決定資本化比率和市場租金時涉及重大的判斷和估計。

#### 我們的審計如何處理該事項

我們就投資物業估值的評估包括以下審計程序：

- 獲得及查閱由 貴集團聘請的外部物業估值師編製的估值報告，管理人亦以該報告作為對投資物業估值進行評估之基礎；
- 與外部物業估值師會面，與彼等討論其估值中所採用的主要估計和假設，包括資本化比率、現行市場租金及可比較的市場交易，以及評估其對所需估值的物業的專業資格和專業知識及其獨立性和客觀性；
- 在我們的內部物業估值專業人員的協助下，評估外部物業估值師採用的估值方法，及以估值師於評估每一個投資物業時所使用的主要估計和假設，包括資本化比率及市場租金，與可取得的市場數據及政府公佈的市場統計數據作比較；及
- 以抽樣方式查閱相關合約和有關文件，評估貴集團提供予外部物業估值師的租賃信息，包括承諾租金和出租率。

## 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 (續)

(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)

### 綜合財務報表及其核數師報告以外的信息

管理人需對其他信息負責。其他信息包括刊載於年報內的全部信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

### 管理人就綜合財務報表須承擔的責任

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》擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部監控負責。

在擬備綜合財務報表時，管理人負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露有關持續經營的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非管理人有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

此外，管理人須確保綜合財務報表已根據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**」)所載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所載的有關披露條文妥為擬備。

審核委員會協助管理人履行監督 貴集團的財務報告過程的責任。

### 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(續)

(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)

#### 核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們是按照房地產基金守則附錄C的規定，僅向閣下(作為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。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果在合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴該等綜合財務報表作出的經濟決定時，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和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，設計及執行審計程序以應對該等風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部監控之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部監控，以設計適當的審計程序，但目的並非就貴集團內部監控的有效性發表意見。
- 評價管理人所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對管理人採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於截至核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映相關交易和事項。
- 就貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

## 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 (續)

(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)

### 核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任 (續)

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排及重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部監控的任何重大缺陷。

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述該等事項，除非法律或法規不允許公開披露該等事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

### 就信託契約的有關條文及房地產基金守則附錄C的有關披露條文項下事項的報告

我們認為，綜合財務報表在所有重大方面均已按照信託契約的有關條文及載於房地產基金守則附錄C的有關披露條文妥為擬備。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是何偉明先生。

### 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

2018年9月4日

# 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	<b>817,389</b>	788,122
物業營運開支	3 & 5	<b>(171,328)</b>	(164,676)
物業收入淨額		<b>646,061</b>	623,446
其他收入	6	<b>10,745</b>	10,893
行政開支		<b>(112,518)</b>	(99,735)
出售投資物業之收益	7(a)	<b>56,358</b>	—
投資物業公允價值之增加淨值	11	<b>996,130</b>	384,159
經營溢利		<b>1,596,776</b>	918,763
計息負債之財務成本	8(a)	<b>(74,631)</b>	(106,899)
除稅前及未計與基金單位持有人交易之溢利	8	<b>1,522,145</b>	811,864
所得稅	9(a)	<b>(79,866)</b>	(68,364)
除稅後及未計與基金單位持有人交易之溢利		<b>1,442,279</b>	743,500

第102頁至第138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	<b>1,442,279</b>	743,500
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(除稅後):		
– 於年內已確認現金流量對沖公允價值變動之有效部分	<b>29,939</b>	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	<b>(36)</b>	(5,564)
– 於其他全面收入扣除之遞延稅項	9(c) <b>(5,509)</b>	–
	<b>24,394</b>	31,710
年內全面收入總額	<b>1,466,673</b>	775,210

# 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
<b>非流動資產</b>			
固定資產	11		
– 投資物業		<b>18,754,800</b>	17,062,400
– 其他固定資產		<b>51</b>	72
		<b>18,754,851</b>	17,062,472
遞延稅項資產	9(c)	<b>186</b>	435
衍生金融工具	13	<b>21,874</b>	7,374
預付款項	15	–	1,587
償付權利	12	<b>37,436</b>	37,436
其他財務資產	14	<b>108,815</b>	61,377
		<b>18,923,162</b>	17,170,681
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收款項	15	<b>24,086</b>	18,673
衍生金融工具	13	<b>13,122</b>	2,238
現金及銀行結餘	16(a)	<b>641,919</b>	1,085,897
可退回稅項		<b>29,023</b>	20,291
		<b>708,150</b>	1,127,099
<b>總資產</b>		<b>19,631,312</b>	18,297,780
<b>流動負債</b>			
租戶按金	17	<b>(202,201)</b>	(193,073)
預收租金		<b>(13,419)</b>	(10,430)
貿易及其他應付款項	18	<b>(63,644)</b>	(63,406)
銀行借款	19	<b>(20,000)</b>	–
衍生金融工具	13	<b>(6)</b>	(10,424)
應付稅項		<b>(69,879)</b>	(65,483)
		<b>(369,149)</b>	(342,816)
<b>流動資產淨值</b>		<b>339,001</b>	784,283
<b>總資產減流動負債</b>		<b>19,262,163</b>	17,954,964

## 綜合財務狀況表(續)

於2018年6月30日  
(以港幣列示)

	附註	2018年 千元	2017年 千元
非流動負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)			
銀行借款	19	<b>(4,231,497)</b>	(3,901,882)
遞延稅項負債	9(c)	<b>(172,076)</b>	(153,351)
衍生金融工具	13	<b>(1,599)</b>	(252)
		<b>(4,405,172)</b>	(4,055,485)
總負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)		<b>(4,774,321)</b>	(4,398,301)
基金單位持有人應佔資產淨值		<b>14,856,991</b>	13,899,479
已發行基金單位數目	20	<b>1,645,139,777</b>	1,637,777,762
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值		<b>9.03 元</b>	8.49 元

第94頁至第138頁之綜合財務報表乃於2018年9月4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2018年6月30日止年度  
(以港幣列示)

	附註	2018年 千元	2017年 千元
於年初		<b>13,899,479</b>	13,518,103
除稅後及未計與基金單位持有人交易之溢利		<b>1,442,279</b>	743,500
其他全面收入		<b>24,394</b>	31,710
年內全面收入總額		<b>1,466,673</b>	775,210
已支付予基金單位持有人之分派		<b>(547,528)</b>	(400,773)
年內發行予管理人之基金單位	20	<b>45,263</b>	43,031
回購基金單位	20	<b>(6,874)</b>	(35,968)
回購基金單位之費用	20	<b>(22)</b>	(124)
		<b>(509,161)</b>	(393,834)
於年終		<b>14,856,991</b>	13,899,479

第102頁至第138頁之附註屬該等綜合財務報表之部分。

# 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	<b>1,442,279</b>	743,500
調整(附註(i))：		
– 出售投資物業之收益	7(a) <b>(56,358)</b>	–
– 投資物業公允價值之增加淨值	11 <b>(996,130)</b>	(384,159)
– 以基金單位支付或應付之管理人費用	<b>46,639</b>	43,476
– 利率掉期–現金流量對沖	8(a) <b>(4,552)</b>	(7,014)
– 計息負債之非現金財務成本	<b>5,179</b>	29,292
– 遞延稅項	9(a) <b>13,465</b>	9,406
	<b>(991,757)</b>	(308,999)
年度可分派收入(附註(i))	<b>450,522</b>	434,501
已支付之中期分派(附註(ii)及(iv))	<b>206,870</b>	199,556
將付予基金單位持有人之分派(附註(iii)及(iv))：		
– 末期分派	<b>228,674</b>	217,825
– 特別分派	–	122,833
本年度分派總額(附註(i))	<b>435,544</b>	540,214
派發比率(附註(iii))		
– 不包括特別分派	<b>96.7%</b>	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	<b>12.6仙</b>	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	<b>13.9仙</b>	13.3仙
– 每基金單位特別分派	–	7.5仙
	<b>26.5仙</b>	33.0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%。

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)。

## 分派表(續)

截至2018年6月30日止年度  
(以港幣列示)

附註：(續)

(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。

# 綜合現金流量表

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
<b>經營活動</b>			
除稅前及未計與基金單位持有人交易之溢利調整：		<b>1,522,145</b>	811,864
- 以基金單位支付或應付之管理人費用		<b>46,639</b>	43,476
- 出售投資物業之收益	7(a)	<b>(56,358)</b>	-
- 投資物業公允價值之增加淨值	11	<b>(996,130)</b>	(384,159)
- 計息負債之財務成本	8(a)	<b>74,631</b>	106,899
- 折舊	11	<b>27</b>	35
- 利息收入		<b>(9,930)</b>	(10,240)
- 未變現外匯收益淨額		<b>(222)</b>	(370)
<b>營運資金變動前之營運現金流量</b>		<b>580,802</b>	567,505
貿易及其他應收款項(增加)/減少		<b>(4,541)</b>	1,426
租戶按金增加		<b>9,128</b>	7,705
預收租金增加		<b>2,989</b>	1,343
貿易及其他應付款項(減少)/增加		<b>(597)</b>	2,353
<b>經營所得現金</b>		<b>587,781</b>	580,332
- 已付香港利得稅		<b>(70,737)</b>	(63,697)
<b>經營活動所得之現金淨值</b>		<b>517,044</b>	516,635
<b>投資活動</b>			
已收利息		<b>10,161</b>	11,263
收購投資物業之付款		<b>(718,423)</b>	-
出售投資物業所收款項淨額	7(b)	<b>99,758</b>	-
有關投資物業開支之付款		<b>(20,552)</b>	(33,570)
購入其他固定資產之付款		<b>(6)</b>	(28)
購入持有至到期日之債務證券之付款		<b>(48,088)</b>	-
初定於三個月後到期之已抵押銀行存款減少		<b>-</b>	118,576
初定於三個月後到期之銀行存款(增加)/減少		<b>(57,370)</b>	17,619
<b>投資活動(所用)/所得之現金淨值</b>		<b>(734,520)</b>	113,860
<b>融資活動</b>			
已支付予基金單位持有人之分派		<b>(547,528)</b>	(400,773)
回購基金單位之付款		<b>(6,896)</b>	(36,092)
新增銀行借款所收款項	16(b)	<b>345,000</b>	3,925,000
銀行借款償還		<b>-</b>	(3,925,000)
已付利息	16(b)	<b>(73,630)</b>	(84,372)
已付其他借貸成本	16(b)	<b>(804)</b>	(21,935)
<b>融資活動所用之現金淨值</b>		<b>(283,858)</b>	(543,172)
<b>現金及現金等值物(減少)/增加淨值</b>		<b>(501,334)</b>	87,323
外幣兌換率變動之影響		<b>(14)</b>	7
年初現金及現金等值物	16(a)	<b>1,085,897</b>	998,567
年終現金及現金等值物	16(a)	<b>584,549</b>	1,085,897

第102頁至第138頁之附註屬該等綜合財務報表之部分。

# 綜合財務報表附註

(以港幣列示)

## 1 一般事項

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

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

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之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。



## 2 重要會計政策 (續)

### (b) 綜合財務報表之編製基準

截至2018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))。

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、收入及開支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。

## 2 重要會計政策(續)

### (d) 持有至到期日之債務證券(續)

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。

### (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中確認。

相關盈虧於對沖之預期交易影響損益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中。

## 2 重要會計政策 (續)

### (g) 對沖 (續)

#### 現金流量對沖 (續)

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。

### (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。

## 2 重要會計政策(續)

### (i) 其他固定資產(續)

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))。

### (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觀察數據，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中確認。

## 2 重要會計政策 (續)

### (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)。

### (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)。

## 2 重要會計政策(續)

### (o) 所得稅(續)

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。

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。

## 2 重要會計政策 (續)

### (p) 準備及或然負債 (續)

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。

### (r) 借貸成本

借貸成本於產生期間列作開支。

### (s) 相關人士

(a) 任何人士或其近親家庭成員如屬以下情況，即為本集團之相關人士：

(i) 該人士對本集團有控制權或共同控制權；

(ii) 對本集團有重大影響力；或

(iii) 該人士為本集團之關鍵管理人員之成員。

(b) 任何實體如屬以下任何情況，即為本集團之相關人士：

(i) 該實體為本集團或與本集團相關的實體的僱員福利而設之離職後福利計劃。

(ii) 該實體為(a)項所述人士所控制或共同控制之實體。

(iii) (a)(i)項所述人士對該實體有重大影響力或為該實體之關鍵管理人員之成員。

(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)

### (t) 分部報告

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

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

## 3 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
	<b>384,833</b>	<b>432,556</b>	<b>817,389</b>	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			<b>1,442,279</b>			<b>743,500</b>
折舊	10	17	27	17	18	35

\* 包括與收購投資物業相關之成本3,980,000元。

## 綜合財務報表附註(續)

(以港幣列示)

### 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			19,631,312			18,297,780
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)			(4,774,321)			(4,398,301)
年內產生之資本開支	722,371*	15,718	738,089*	4,473	19,757	24,230

\* 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	129,096	123,160
	817,389	788,122

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
	<b>171,328</b>	164,676

## 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
	<b>10,745</b>	10,893

## 7 出售投資物業

(a) 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。

(b) 截至2018年6月30日止年度，就出售投資物業的現金及現金等值物之現金流入淨額列示如下：

	千元
現金代價	101,000
減：交易成本	(1,242)
所收款項淨額	<b>99,758</b>

## 綜合財務報表附註(續)

(以港幣列示)

### 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
<b>(a) 計息負債之財務成本</b>		
銀行借款利息	74,004	84,322
其他借貸成本	5,179	29,591
	<b>79,183</b>	113,913
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)
	<b>(4,552)</b>	(7,014)
	<b>74,631</b>	106,899

其他借貸成本為各項融資費用及銀行借款(附註19)之債務建立費用之攤銷。

	2018年 千元	2017年 千元
<b>(b) 其他項目</b>		
管理人費用	96,568	86,953
物業管理人費用(附註(i)及(iii))	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	(255)	(472)

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。
- (iii) 截至2018年6月30日止年度，五大供應商佔總購置項目或服務之61.3%(2017年：65.8%)，其中最大供應商佔42.1%(2017年：45.1%)。最大供應商為物業管理人，乃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。

## 9 所得稅

### (a) 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)
	<b>66,401</b>	58,958
遞延稅項		
暫時性差異之產生及撥回	13,465	9,406
	<b>79,866</b>	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。

## 綜合財務報表附註(續)

(以港幣列示)

### 9 所得稅(續)

#### (b) 稅項支出與會計溢利按適用稅率計算之對賬：

	2018年 千元	2017年 千元
除稅前及未計與基金單位持有人交易之溢利	<b>1,522,145</b>	811,864
除稅前及未計與基金單位持有人交易之溢利之名義稅項， 按適用稅率計算	<b>250,989</b>	133,958
不可扣稅支出之稅務影響	<b>15,998</b>	19,594
非應課稅收入之稅務影響	<b>(185,525)</b>	(79,686)
本年度未確認稅項虧損之稅務影響	<b>163</b>	23
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	<b>(702)</b>	(3,519)
過往年度稅項虧損於本年度使用之稅務影響	<b>(593)</b>	(1,658)
過往年度準備多計	<b>(464)</b>	(348)
實際稅項支出	<b>79,866</b>	68,364

#### (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	稅務虧損 千元	現金 流量對沖 千元	總計 千元
於2016年7月1日	144,726	(1,216)	-	143,510
於損益內扣除/(計入)	12,300	(2,894)	-	9,406
於2017年6月30日	157,026	(4,110)	-	152,916
於2017年7月1日	<b>157,026</b>	<b>(4,110)</b>	-	<b>152,916</b>
於損益內扣除	<b>12,989</b>	<b>476</b>	-	<b>13,465</b>
於基金單位持有人應佔 資產淨值內扣除	-	-	<b>5,509</b>	<b>5,509</b>
於2018年6月30日	<b>170,015</b>	<b>(3,634)</b>	<b>5,509</b>	<b>171,890</b>

## 9 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

	2018年 千元	2017年 千元
	(186)	(435)
	<b>172,076</b>	153,351
	<b>171,890</b>	152,916

### (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56,777,000元(2017年：60,918,000元)確認為遞延稅項資產。根據現時稅法，香港稅務虧損不設期限。

## 10 未計與基金單位持有人交易之每基金單位盈利

截至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。

## 綜合財務報表附註(續)

(以港幣列示)

### 11 固定資產

	傢俬及裝置 千元	投資物業 千元	總計 千元
<b>成本或估值：</b>			
於2016年7月1日	237	16,651,000	16,651,237
添置	28	27,241	27,269
公允價值之淨增加	–	384,159	384,159
於2017年6月30日	265	17,062,400	17,062,665
<b>代表：</b>			
成本	265	–	265
估值–2017年	–	17,062,400	17,062,400
	265	17,062,400	17,062,665
於2017年7月1日	265	17,062,400	17,062,665
添置(附註(c))	6	739,670	739,676
出售(附註7)	–	(43,400)	(43,400)
公允價值之淨增加	–	996,130	996,130
於2018年6月30日	271	18,754,800	18,755,071
<b>代表：</b>			
成本	271	–	271
估值–2018年	–	18,754,800	18,754,800
	271	18,754,800	18,755,071
<b>累計折舊：</b>			
於2016年7月1日	158	–	158
本年撥備	35	–	35
於2017年6月30日	193	–	193
於2017年7月1日	193	–	193
本年撥備	27	–	27
於2018年6月30日	220	–	220
<b>賬面淨值：</b>			
於2018年6月30日	51	18,754,800	18,754,851
於2017年6月30日	72	17,062,400	17,062,472



## 11 固定資產 (續)

### (a) 按公允價值計量之投資物業

#### 公允價值等級

香港財務報告準則第13號「公允價值計量」要求投資物業的公允價值(於報告期間結束時按經常性基準計量)須按照香港財務報告準則第13號之定義分為三個公允價值等級。公允價值計量之級別乃參照估值方法所使用的數據之可觀察性和重要性分類：

- 第1級估值：僅使用第1級數據計量之公允價值，即於計量日期在活躍市場對相同資產或負債未經調整的報價
- 第2級估值：使用第2級數據計量之公允價值，即不符合第1級的可觀察數據及未有採用不可觀察之重要數據。不可觀察數據乃指無法取得市場資料之數據
- 第3級估值：使用不可觀察之重要數據計量之公允價值

本集團按公允價值計量之投資物業不被分類為第1級及第2級估值。

截至2017年及2018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量師行有限公司(「萊坊」)(一家獨立公司，其員工包括香港測量師學會之會員，具備對所估物業之區域及類別的經驗)於2017年及2018年6月30日作出估值。

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2017年及2018年6月30日的公允價值乃採用收益資本化法，並與直接比較法相互對照所得出。收益資本化法乃按照從估值日起之餘下租賃期內的現行租金收入及潛在未來收入以適當的資本化比率進行資本化，以達致物業的資本化值。直接比較法乃基於將予估值的物業與其他可資比較物業(近期轉手)直接比較。

## 綜合財務報表附註(續)

(以港幣列示)

### 11 固定資產(續)

#### (a) 按公允價值計量之投資物業(續)

##### 第3級估值方法

下表呈列重大不可觀察數據：

	2018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	14.5元至41.6元	3.00%至3.80%	87.7%至100%
- 零售	17.1元至150.0元	2.75%至4.40%	82.9%至100%

	2017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	13.3元至40.0元	3.65%至4.00%	85.0%至100%
- 零售	16.4元至150.0元	3.60%至4.50%	75.2%至100%

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

所有以經營租賃形式持有而亦合乎投資物業定義的物業，已被分類為投資物業。

#### (b) 投資物業之公允價值分析如下：

	2018年 千元	2017年 千元
香港		
- 長期租約	8,614,800	8,068,400
- 中期租約	10,140,000	8,994,000
	<b>18,754,800</b>	17,062,400

(c) 包括收購投資物業718,423,000元。

(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)。

### 12 償付權利

該金額指根據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)收購當日以前賣方所申領的折舊免稅額可能被撤銷之相關遞延稅項負債為限。

## 13 衍生金融工具

	2018年			2017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	13,122	(6)	13,116	2,238	(10,424)	(8,186)
長期部分	21,874	(1,599)	20,275	7,374	(252)	7,122
	<b>34,996</b>	<b>(1,605)</b>	<b>33,391</b>	9,612	(10,676)	(1,064)

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2018年6月30日止年度，於過往年度就訂立基準掉期合約而重新訂立對沖關係的該等利率掉期之未變現淨收益293,000元，已從基金單位持有人應佔資產淨值重新分類至損益中。於2018年6月30日，本集團對其現金流量對沖的有效性進行了評估，並識別若干對沖失效。因此，非有效對沖的累計未變現淨虧損257,000元(2017年：收益659,000元)已從基金單位持有人應佔資產淨值重新分類至年內之損益中。此外，非有效對沖的公允價值收益4,516,000元(2017年：1,450,000元)亦已計入年內之損益。

於2018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收益(扣除遞延稅項)為20,686,000元(2017年：累計未變現淨虧損3,708,000元)。

截至2017年6月30日止年度，本集團於訂立名義金額合共為700,000,000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4,531,000元已從基金單位持有人應佔資產淨值中重新分類至該年內之損益中。與此同時，就訂立基準掉期合約而重新訂立對沖關係的該等利率掉期之未變現淨虧損9,436,000元，已從損益中重新分類至基金單位持有人應佔資產淨值。

於2018年6月30日，本集團持有之即期及遠期利率掉期組合之總名義金額為3,150,000,000元(2017年：3,100,000,000元)，附加基準掉期之名義金額則為1,450,000,000元(2017年：2,250,000,000元)。該等掉期將於2018年9月至2023年5月(2017年：2017年9月至2022年9月)到期。

上述衍生工具乃於報告期間結束時按公允價值計量。其公允價值乃根據現金流量折現模式釐定。

## 綜合財務報表附註(續)

(以港幣列示)

### 14 其他財務資產

	2018年 千元	2017年 千元
持有至到期日之債務證券		
於香港上市	57,411	19,795
於香港以外上市	41,010	41,582
非上市	10,394	—
	<b>108,815</b>	61,377

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。非上市債務證券則由恒生指數成份股之企業法人發行。所有持有至到期日之證券為未逾期及毋須作出減值。

### 15 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
	<b>24,086</b>	20,260
代表：		
短期部分	24,086	18,673
長期部分	—	1,587
	<b>24,086</b>	20,260

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。

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
	<b>16,575</b>	11,785

## 15 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。

## 16 現金及銀行結餘及其他現金流量資料

### (a) 現金及現金等值物包括：

	2018年 千元	2017年 千元
初定於三個月內到期之銀行存款	517,158	1,038,463
銀行存款及現金	67,391	47,434
載於綜合現金流量表之現金及現金等值物	584,549	1,085,897
初定於三個月後到期之銀行存款	57,370	–
載於綜合財務狀況表之現金及銀行結餘	641,919	1,085,897

### (b) 融資活動所產生之負債對賬

下表列示本集團融資活動所產生之負債變動，包括現金及非現金兩者之變動。融資活動所產生之負債其現金流量或未來現金流量已於或將於本集團之綜合現金流量表中分類為融資活動之現金流量。

	銀行借款 千元 (附註19)	應付利息 千元	總額 千元
於2017年7月1日	3,901,882	184	3,902,066
源自融資現金流量之變動：			
新增銀行借款所收款項	345,000	–	345,000
已付利息	–	(73,630)	(73,630)
已付其他借貸成本	(804)	–	(804)
源自融資現金流量之變動總額	344,196	(73,630)	270,566
其他變動：			
利息支出(附註8(a))	–	74,004	74,004
其他借貸及相關成本	5,419	–	5,419
其他變動總額	5,419	74,004	79,423
於2018年6月30日	4,251,497	558	4,252,055

## 綜合財務報表附註(續)

(以港幣列示)

### 17 租戶按金

租戶按金包括預期可於超過一年後償還之143,948,000元(2017年:118,131,000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

應付賬款及應計費用  
應付管理人費用(附註26(b)(iii))  
應付關連公司款項

2018年 千元	2017年 千元
31,059	33,451
25,336	22,585
7,249	7,370
<b>63,644</b>	<b>63,406</b>

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1,248,000元(2017年:1,149,000元),該款項於30日內到期。

### 19 銀行借款

銀行借款  
- 有抵押  
- 無抵押

2018年 千元	2017年 千元
2,918,213	2,590,831
1,333,284	1,311,051
<b>4,251,497</b>	<b>3,901,882</b>

銀行借款須於下列期間內償還:

一年內

一年後但於兩年內  
兩年後但於五年內

2018年 千元	2017年 千元
20,000	-
598,473	-
3,633,024	3,901,882
<b>4,231,497</b>	<b>3,901,882</b>
<b>4,251,497</b>	<b>3,901,882</b>

## 19 銀行借款 (續)

銀行借款按浮動利率(由香港銀行同業拆息加年利率0.52%至香港銀行同業拆息加年利率0.79%之區間內)計息(2017年:香港銀行同業拆息加年利率0.52%至香港銀行同業拆息加年利率0.79%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13。

銀行借款全數由受託人(作為陽光房地產基金之受託人身份)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。此外,有抵押銀行借款以(其中包括)下列各項作為抵押:

- 於2018年6月30日之公允價值為10,574,000,000元(2017年:9,968,000,000元)之投資物業按揭(附註11);及
- 於陽光房地產金融資有限公司及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2.31%(2017年:年利率1.72%)。

## 20 已發行基金單位

	基金單位數目	
	2018年	2017年
於年初	<b>1,637,777,762</b>	1,635,909,905
年內發行基金單位	<b>8,662,015</b>	9,414,857
回購基金單位	<b>(1,300,000)</b>	(7,547,000)
於年終	<b>1,645,139,777</b>	1,637,777,762

## 綜合財務報表附註(續)

(以港幣列示)

### 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
<b>2018年</b>			
2017年4月1日至2017年6月30日	5.0640	10,807	2,134,064
2016/17年財政年度管理人費用之調整	5.1820	486	93,689
2017年7月1日至2017年9月30日	5.2300	10,817	2,068,299
2017年10月1日至2017年12月31日	5.2910	11,362	2,147,423
2018年1月1日至2018年3月31日	5.3150	11,791	2,218,540
		<b>45,263</b>	<b>8,662,015</b>
<b>2017年</b>			
2016年4月1日至2016年6月30日	4.3024	10,537	2,449,071
2015/16年財政年度管理人費用之調整	4.9137	311	63,272
2016年7月1日至2016年9月30日	4.9634	10,539	2,123,384
2016年10月1日至2016年12月31日	4.4660	10,665	2,388,068
2017年1月1日至2017年3月31日	4.5920	10,979	2,391,062
		<b>43,031</b>	<b>9,414,857</b>

根據基金單位持有人授予管理人之一般授權，截至2018年6月30日止年度，本集團在聯交所回購合共1,300,000個基金單位(2017年：7,547,000個基金單位)，總代價為6,874,000元(2017年：35,968,000元)。

回購之詳情載列如下：

回購之基金 單位數目	每基金單位價格		回購總代價 千元
	最高 元	最低 元	
<b>2018年</b>			
回購之月份			
2017年12月	250,000	5.30	1,310
2018年3月	1,050,000	5.33	5,564
	<b>1,300,000</b>		<b>6,874</b>
回購費用總額			<b>22</b>
			<b>6,896</b>



## 20 已發行基金單位 (續)

回購之詳情載列如下：(續)

	回購之基金 單位數目	每基金單位價格		回購總代價 千元
		最高 元	最低 元	
<b>2017年</b>				
回購之月份				
2016年9月	227,000	4.93	4.89	1,118
2016年10月	714,000	4.97	4.92	3,528
2016年11月	3,566,000	4.77	4.54	16,600
2016年12月	331,000	4.72	4.69	1,558
2017年2月	1,480,000	4.80	4.69	7,036
2017年5月	970,000	4.99	4.89	4,794
2017年6月	259,000	5.16	5.13	1,334
	<u>7,547,000</u>			<u>35,968</u>
回購費用總額				<u>124</u>
				<u>36,092</u>

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、債務投資以及貿易及其他應收款項面臨信貸風險。

所有債務投資工具均獲得若干信貸評級機構評定為具投資級別或由恒生指數成份股之企業法人發行，故債務投資之信貸風險為有限。

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。

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。

## 綜合財務報表附註(續)

(以港幣列示)

### 21 金融工具之財務風險管理及公允價值(續)

#### (b) 流動資金風險

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

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

下表列示本集團於報告期間結束時未經貼現及受合約規管須在限期內清償之財務負債及衍生金融負債(包括按合約利率或(如屬浮息)根據報告期間結束時通行之利率計算之利息付款)，以及本集團須償還有關款項之最早日期詳情：

	2018年					賬面值 千元
	未經貼現及受合約規管之現金流出/(流入)					
	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	135,198	713,022	3,799,070	–	4,647,290	4,251,497
租戶按金	58,252	73,148	70,384	417	202,201	202,201
應付賬款及應計費用	31,059	–	–	–	31,059	31,059
應以現金支付之管理人 費用	12,668	–	–	–	12,668	12,668
應付關連公司款項	7,249	–	–	–	7,249	7,249
	<b>244,426</b>	<b>786,170</b>	<b>3,869,454</b>	<b>417</b>	<b>4,900,467</b>	<b>4,504,674</b>
按淨額結算衍生工具： 持有作現金流量對沖 工具之利率掉期及 基準掉期合約	(12,735)	(5,418)	9,147	–	(9,006)	
	<b>(12,735)</b>	<b>(5,418)</b>	<b>9,147</b>	<b>–</b>	<b>(9,006)</b>	
	2017年					
	未經貼現及受合約規管之現金流出					
	1年內或 按要求 千元	超過1年 但2年內 千元	超過2年 但5年內 千元	5年以上 千元	總額 千元	賬面值 千元
銀行借款	47,504	47,504	4,033,923	–	4,128,931	3,901,882
租戶按金	74,942	57,801	54,932	5,398	193,073	193,073
應付賬款及應計費用	33,451	–	–	–	33,451	33,451
應以現金支付之管理人 費用	11,293	–	–	–	11,293	11,293
應付關連公司款項	7,370	–	–	–	7,370	7,370
	<b>174,560</b>	<b>105,305</b>	<b>4,088,855</b>	<b>5,398</b>	<b>4,374,118</b>	<b>4,147,069</b>
按淨額結算衍生工具： 持有作現金流量對沖 工具之利率掉期及 基準掉期合約	18,635	14,614	15,185	555	48,989	
	<b>18,635</b>	<b>14,614</b>	<b>15,185</b>	<b>555</b>	<b>48,989</b>	

## 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13。

#### 敏感度分析

於2018年6月30日，倘若利率上升100個基點(2017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53.6百萬元(2017年：60.1百萬元)，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100個基點(2017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54.4百萬元(2017年：6.0百萬元)，此乃因現金流量對沖之公允價值下降所致。

於2018年6月30日，倘若利率上升100個基點(2017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13.8百萬元(2017年：6.9百萬元)，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100個基點(2017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13.8百萬元(2017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100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2017年及2018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(見附註13)，其被歸類為上述公允價值等級之第2級。

截至2017年及2018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2017年及2018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2018年6月30日，陽光房地產基金之總借款佔其總資產值21.8%（2017年：21.5%）。

## 23 資本承擔

於2018年6月30日尚未於綜合財務報表內計提之資本承擔如下：

	2018年 千元	2017年 千元
已訂約	3,600	18,622
經批准但尚未訂約	18,233	16,570
	<b>21,833</b>	35,192

## 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（2017年：4,585,000元）之銀行擔保以代替按金。

## 綜合財務報表附註(續)

(以港幣列示)

### 25 重大租賃安排

根據不可撤銷經營租賃，本集團之未來最低租賃款項總額之應收情況如下：

	2018年 千元	2017年 千元
一年內	713,960	611,730
一年以上但五年以內	660,405	583,630
五年以上	163	12,743
	<b>1,374,528</b>	1,208,103

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

## 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

	2018年 千元	2017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	10,583	10,658
– 滙豐集團	22,875	20,213
已付/應付下列人士之物業管理開支(附註(i)):		
– 恒基地產集團	(15,261)	(14,921)
已付/應付下列人士之設施租賃開支(附註(i)):		
– 恒基地產集團	(189)	(90)
管理人費用(附註(ii))	(96,568)	(86,953)
物業管理人費用(附註(iii))	(52,601)	(51,158)
受託人酬金及費用(附註(iv))	(4,808)	(4,429)
已付/應付下列人士之銀行借款之利息支出、 債務建立費用、抵押受託人費用及其他費用、 經紀佣金及其他銀行手續費(附註(i)及(v)):		
– 滙豐集團	(23,034)	(23,393)
已付/應付下列人士利率掉期及基準掉期淨利息支出(附註(v)):		
– 滙豐集團	(4,297)	(10,193)
已收/應收下列人士之銀行存款利息收入(附註(i)):		
– 滙豐集團	28	62
已付/應付下列人士之估值費用及其他費用(附註(i)):		
– 萊坊集團	(565)	(557)
已收/應收下列人士之推廣收入(附註(i)):		
– 恒基地產集團	2,611	1,967
已付/應付下列人士之推廣開支(附註(i)):		
– 恒基地產集團	–	(6)
已付下列人士之額外代價(附註(vi)):		
– 恒基地產集團	(112)	–

## 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價值之每年0.4%之基本費用及本集團物業收入淨額(定義見信託契約)每年3%之浮動費用之總額計算。管理人亦有權收取不超過收購物業評估值的1%作為收購費用。截至2018年6月30日止年度，管理人已就本集團收購投資物業(見附註11(c))以現金收取收購費用3,290,000元。

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2017年6月20日，管理人已就截至2018年6月30日財政年度期間之基本費用及浮動費用，選擇以現金形式支付50%及以基金單位形式支付50%。於2018年5月28日，管理人已就截至2019年6月30日財政年度選擇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四份補充協議續期)(「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。

根據物業管理協議之第四份補充協議(於2018年7月1日起生效)，若干物業管理人的權益已作如下修改：

- 物業收益總額不多於每年3%之費用；
  - 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，收取不多於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%(或管理人與物業管理人不時雙方協定之百分比，以較低者為準)，以較低者為準。
- (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。

受託人亦有權就彼等於陽光房地產基金日常及正常業務以外所承擔之職務收取額外費用，而該職務為特殊性質或於受託人正常職務範圍以外(包括但不限於與陽光房地產基金收購房地產有關之任何服務)。截至2018年6月30日止年度，受託人已就本集團收購投資物業(見附註11(c))收取額外費用150,000元。



## 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：(續)

- (v) 利息支出乃經參考附註13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。

### (c) 與關連人士/相關人士之結餘如下：

	2018年 千元	2017年 千元
應付下列人士款項淨額：		
– 恒基地產集團	(33,123)	(30,632)
– 滙豐集團(附註)	(1,515,291)	(1,176,716)
– 萊坊集團	(300)	(352)
附註：		
存放於滙豐集團之銀行存款及現金	67,184	80,241
應付予滙豐集團之銀行借款及利息	(1,575,174)	(1,250,067)
其他	(7,301)	(6,890)
	(1,515,291)	(1,176,716)

## 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2018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22,026,000元(2017年：24,910,000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2018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若干在截至2018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、新準則及詮釋。

	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
香港會計準則第40號之修訂「投資物業：投資物業轉讓」	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
香港(國際財務報告詮釋委員會)一註釋第23號「所得稅處理的不確定性」	2019年1月1日

本集團正對該等修訂、新準則及詮釋預期於首次採納期間構成之影響作出評估。至今本集團所得之結論為採納該等修訂、新準則及詮釋將不會對綜合財務報表構成重大影響。然而，香港財務報告準則第9號於若干方面可能對綜合財務報表構成影響；預期影響的進一步詳情於下文討論。

### 香港財務報告準則第9號「金融工具」

香港財務報告準則第9號將取代目前金融工具的會計準則(香港會計準則第39號「金融工具：確認和計量」)。香港財務報告準則第9號引入對金融資產分類及計量、金融資產減值準備及對沖會計的新規定，另一方面，香港財務報告準則第9號納入香港會計準則第39號就金融工具之確認和終止確認及財務負債之分類的規定，且並無重大修改。香港財務報告準則第9號按追溯基準於2018年1月1日或以後開始之年度期間生效。

## 29 已頒佈但在截至2018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 (續)

### 香港財務報告準則第9號「金融工具」(續)

新規定對本集團綜合財務報表的預期影響如下：

#### (a) 分類及計量

香港財務報告準則第9號就財務資產設有三項主要分類類別：以(1)攤銷成本、(2)按公允價值計入損益中及(3)按公允價值計入其他全面收入中計量。

本集團已評估目前以攤銷成本計量的財務資產，於採納香港財務報告準則第9號後將分別維持其分類及計量。

香港財務報告準則第9號對財務負債分類及計量的規定與香港會計準則第39號大致相同，惟香港財務報告準則第9號規定按公允價值計入損益計量之財務負債，就該財務負債自身的信貸風險變動所引致的公允價值變動，須於其他全面收入中確認(不需重新分類至損益)。本集團現時並無任何按公允價值計入損益的財務負債，因此，於採納香港財務報告準則第9號後，此項新規定將不會對本集團有任何影響。

#### (b) 減值

香港財務報告準則第9號的新減值模式按「預期信貸虧損」模式，取代香港會計準則第39號按「已產生虧損」模式。在預期信貸虧損模式下，在確認減值虧損前不再需要發生虧損事項。相反，實體須根據資產及事實和情況，將預期信貸虧損確認及計量為12個月預期信貸虧損或終身預期信貸虧損。本集團預期應用預期信貸虧損模式將導致提早確認信貸虧損。根據初步評估，若本集團於2018年6月30日採納新減值規定，則該日之累計減值虧損相較按香港會計準則第39號確認之累計減值虧損並無顯著增加。

#### (c) 對沖會計

香港財務報告準則第9號基本上並無改變香港會計準則第39號對有關計量和確認失效性的規定。然而，對有資格歸類為對沖會計的交易類別，則引入更大的靈活性。本集團初步估計，於採納香港財務報告準則第9號後，其現行對沖關係將合資格列作繼續對沖，因此預期其對沖關係的會計將不會受重大影響。

## 綜合財務報表附註(續)

(以港幣列示)

### 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分資產或負債)詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 經營地點	已發行股本資料	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
寶添發展有限公司	香港	100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
積威置業有限公司	香港	10,000,000股普通股及 10,000股無投票權 遞延股份	-	100	物業投資
奇芬企業有限公司	香港	1股	-	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
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
陽光房地產基金融資有限公司	英屬處女群島/ 香港	1股	-	100	提供財務功能
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
陽光房地產基金ULF有限公司	英屬處女群島/ 香港	1股	-	100	提供財務功能
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	2018年	2017年	2016年	2015年	2014年
<b>於6月30日：</b>						
資產淨值(百萬元)		<b>14,857</b>	13,899	13,518	13,097	11,495
每基金單位資產淨值		<b>9.03</b>	8.49	8.26	7.99	7.06
市場資本值(百萬元)		<b>8,917</b>	8,385	7,231	6,472	5,322
<b>截至6月30日之年內：</b>						
最高基金單位成交價		<b>5.61</b>	5.25	4.44	4.09	3.37
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		<b>4.98</b>	4.38	3.48	3.05	2.71
基金單位成交價較每基金單位 資產淨值之最高折讓率(%)		<b>44.9</b>	48.4	57.9	61.8	61.6
基金單位收市價		<b>5.42</b>	5.12	4.42	3.95	3.27
每基金單位分派(仙)	2	<b>26.5</b>	33.0	24.3	22.0	20.0
派發比率(%)	2	<b>96.7</b>	124.3	95.8	95.9	94.8
每基金單位之分派收益率(%)	3	<b>4.9</b>	6.4	5.5	5.6	6.1

附註：

1. 最高基金單位成交價低於各財政年度年末每基金單位資產淨值。
2. 2017年包括特別分派7.5仙。
3. 每基金單位之分派收益率乃將每基金單位分派除以於該年度結束時之基金單位收市價計算。

# 基金單位持有人週年大會通告

茲通告陽光房地產投資信託基金(「**陽光房地產基金**」)謹訂於2018年10月31日(星期三)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週年大會，以商討下列事項：

- (1) 省覽陽光房地產基金截至2018年6月30日止年度之經審核財務報表及核數師報告；
- (2) 省覽陽光房地產基金核數師之委任以及其酬金之釐定；
- (3) 考慮及酌情通過(無論有否修訂)以下決議案為普通決議案：

**「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；
  - (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。」；及
- (4) 每項以獨立普通決議案方式重新委任下列管理人之獨立非執行董事：
    - (a) 關啟昌先生；及
    - (b) 謝國生博士。

承董事會命

**恒基陽光資產管理有限公司**

(作為陽光房地產投資信託基金之管理人)

公司秘書

**鍾小樺**

香港，2018年9月20日

附註：

- (a) 根據信託契約，任何基金單位持有人均有權委任不同受委代表代其出席大會(或其任何續會)及於會上投票，惟任何基金單位持有人(為《證券及期貨條例》定義下之認可結算所者除外)委任之受委代表人數不得超過兩名。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，最遲須於2018年10月29日(星期一)上午10時正前或於任何續會(視情況而定)之指定舉行時間48小時前交回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) 就釐定出席大會(或其任何續會)並於會上投票的資格，基金單位的過戶登記將於2018年10月26日(星期五)至2018年10月31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2018年10月25日(星期四)下午4時30分前送達基金單位過戶處。
- (e) 載列於本通告內擬於會上通過的決議案將以投票方式表決。
- (f) 若八號或以上颱風訊號於大會當日上午7時正或之後不時生效，大會將會改期，管理人將於陽光房地產基金之網站[www.sunlightreit.com](http://www.sunlightreit.com)及香港交易及結算所有限公司之披露易網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)登載公佈，通知基金單位持有人有關大會改期之安排。

# 財務日誌

2017/18年財政年度

<b>中期業績公佈</b>	2018年2月12日
<b>刊發中期報告</b>	2018年2月26日
<b>中期分派之除淨日期</b>	2018年3月1日
<b>暫停辦理基金單位持有人過戶登記</b> 以決定中期分派權利	2018年3月5日至2018年3月7日 (包括首尾兩天)
<b>中期分派</b> 每基金單位12.6港仙	2018年3月20日
<b>全年業績公佈</b>	2018年9月4日
<b>末期分派之除淨日期</b>	2018年9月19日
<b>刊發年報</b>	2018年9月20日
<b>暫停辦理基金單位持有人過戶登記</b> 以決定末期分派權利	2018年9月21日至2018年9月26日 (包括首尾兩天)
<b>末期分派</b> 每基金單位13.9港仙	2018年10月11日
<b>暫停辦理基金單位持有人過戶登記</b> 以決定基金單位持有人週年大會 與會及投票權利	2018年10月26日至2018年10月31日 (包括首尾兩天)
<b>基金單位持有人週年大會</b>	2018年10月31日



# 公司資料

## 管理人之董事會

主席兼非執行董事  
歐肇基

行政總裁兼執行董事  
吳兆基

非執行董事  
郭炳濠

獨立非執行董事  
關啟昌  
馬廣榮  
謝國生  
郭淳浩

## 管理人之負責人員

吳兆基  
黃志明  
盧玉芳  
康錦傑  
沈頌華

## 管理人之公司秘書

鍾小樺

## 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

## 投資者關係

電話：(852) 3669 2880  
傳真：(852) 2285 9980  
電郵：ir@HendersonSunlight.com

## 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\*

萊坊測量師行有限公司

## 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  
恒生銀行有限公司  
香港上海滙豐銀行有限公司  
三菱 UFJ 銀行  
華僑銀行（香港分行）  
三井住友銀行

## 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

## 網址

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

\* 根據房地產基金守則第6.10條，萊坊測量師行有限公司於2018年8月31日起退任為陽光房地產基金之總估值師。受託人已委任高力國際物業顧問（香港）有限公司替補該空缺，並於2018年9月1日起生效。

陽光房地產投資信託基金  
由恒基陽光資產管理有限公司管理

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

