



SUNLIGHT REIT

陽光房地產基金

Stock Code 股份代號 : 435



2016/17
Interim Report
中期報告

陽光房地產基金

陽光房地產投資信託基金(「**陽光房地產基金**」)(股份代號：435)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，於2006年12月21日在香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)上市，為投資者提供投資於多元化物業組合的機會。物業組合包括位於香港之十個寫字樓及六個零售物業，總出租面積約為1.2百萬平方呎，於2016年12月31日的估值總額為港幣16,782.6百萬元。寫字樓物業分佈於核心和非核心商業區，而零售物業則座落於地區交通樞紐、新市鎮及其他人口稠密的市區地點。

展望性陳述

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

目錄

管理層討論及分析	2
市場及業務回顧	2
財務回顧	5
展望	10
物業組合數據	12
企業管治	14
關連人士交易	18
權益披露	21
中期財務報告	24
核數師審閱報告	56
表現概覽	57
公司資料及財務日誌	58

市場及業務回顧

截至2016年12月31日止六個月(「報告期間」)，一連串意料之外的政治和經濟事件導致全球金融市場急劇變化，經濟影響深遠。正當主要已發展經濟體繼續掙扎重回強勁及可持續的發展軌跡，發展中國家卻由於市場對貨幣可能貶值的憂慮不斷增加，而成為資本外流的受害者。然而，美國經濟則有別於該兩種情況。企業盈利健康，加上美國股市表現理想，為聯邦儲備局於2016年12月上調基準利率25基點提供理據。回望鄰近本地之地區，中國的增長故事閃亮不再，成為全球經濟步伐放緩及出口需求疲弱的主因。此外，由於憂慮人民幣持續貶值，資金外流的速度顯著增加，促使政府採取多項政策以預防惡性循環。

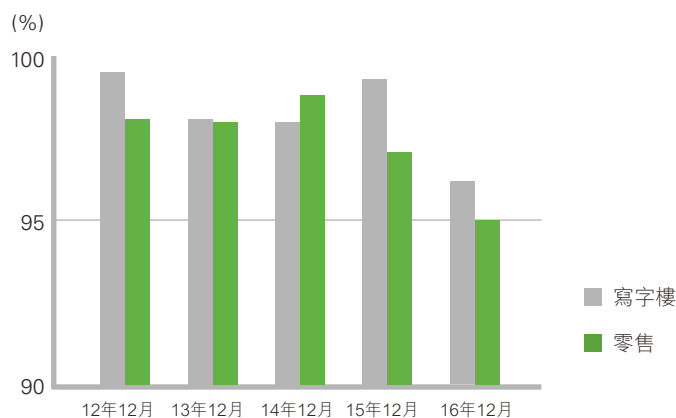
香港的營商情緒無可避免地受到不穩定的外圍環境影響，跨國企業於業務擴張方面仍然維持保守及成本節約。與此同時，內地訪港旅客人數及其人均消費仍未有健康復甦的跡象。

儘管經濟環境充滿挑戰，於報告期間，由於整幢寫字樓物業的供應有限，加上尤其來自內地投資者的強烈購買意欲，商業物業的資本化比率明顯受壓。與此同時，受惠於有利的供求關係，本地寫字樓租賃市場仍然保持穩健。上環及灣仔等地區的租賃表現理想，顯示九龍東以至港島東的潛在新增寫字樓供應對租金相宜及位置便利的非核心地區的需求並未構成影響。根據萊坊測計師行有限公司提供的統計數據，灣仔、銅鑼灣及九龍東寫字樓於2016年12月31日的空置率分別為2.4%、2.8%及10.0%，而淨有效租金則分別為每平方呎港幣72.4元、每平方呎港幣77.1元及每平方呎港幣34.2元，與六個月前相若。

於報告期間，消費開支未見起色，情況反映於2016年7月至12月期間按年下降5.5%之整體零售銷售額。其中，珠寶首飾、鐘錶及名貴禮品的銷售額下跌13.2%，而耐用消費品則錄得更大的銷售跌幅。就此趨勢，零售區域(例如旺角)的地舖空置率繼續維持高企。此審慎的消費情緒未有為陽光房地產基金零售物業帶來重大的租金壓力，因其行業組合仍以日常消費品為主。儘管如此，續租租金增長及重新出租的步伐放緩實屬明顯。

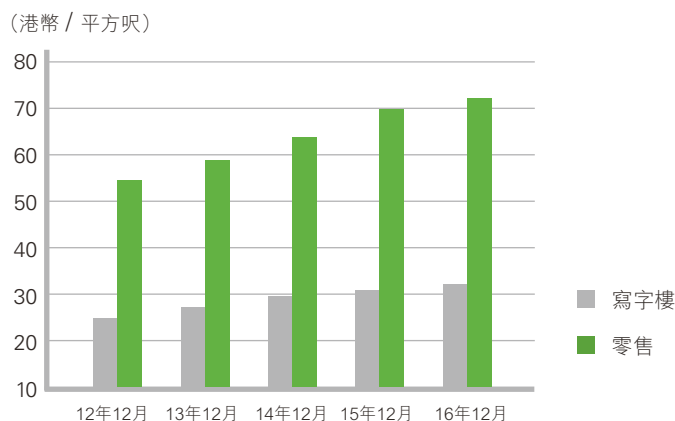
於2016年12月31日，陽光房地產基金物業組合的整體租用率為95.8%，相對2016年6月30日錄得的95.9%。寫字樓物業組合的租用率為96.2%，較2016年6月30日錄得的98.0%輕微下跌。隨著上水中心購物商場(「上水中心」)的翻新區域重新開放，零售物業組合的租用率回升至95.0%(2016年6月30日：91.7%)。

租用率走勢^{附註}



反映報告期間取得10.5%的續租租金增長，寫字樓物業組合的現行租金持續上升，於2016年12月31日錄得相較六個月前水平的1.9%增長至每平方呎港幣32.2元。與此同時，零售物業組合在5.0%續租租金增長的支持下，現行租金於2016年12月31日上升1.1%至每平方呎港幣72.4元。

現行租金走勢^{附註}



附註：租用率及現行租金數據已作出調整，於過往年度出售之物業不計算在內。

市場及業務回顧

儘管增長動力放緩，陽光中心於報告期間的續租租金增長維持於理想的11.7%，租用率為96.0%。與此同時，上環 / 中環物業組合受本地中小型企業的穩健需求所支持，繼續表現理想，展現於寶恒商業中心、雲山大廈物業及永樂街235商業中心均錄得雙位數字的續租租金增長。

零售物業方面，上水中心的表現稍作喘息，反映由於訪港旅客減少及購物商場就翻新工程而局部關閉，導致人流數量略為下跌。與此同時，新都城一期物業由於以必需品消費為主，表現仍然令人滿意。隨著若干新優質租戶進駐，物業的形象更添活力及動感。其租用率為96.5%，並取得理想的16.0%續租租金增長。

資產增值方面，涉資港幣25百萬元及涵蓋上水中心可出租面積約20%的重新配置工程已於2016年10月竣工。於報告期間結束時，接近80%面積已獲承租，而取得的平均單位租金較翻新前的水平高出約17%。

於報告期間，陽光房地產基金的寫字樓及零售物業分別佔物業收入淨額的49.0%及51.0%。於2016年12月31日，整體物業組合共有838位租戶(2016年6月30日：835位)；五大租戶佔總收益約15.1%(2016年6月30日：14.7%)，租用的面積約佔可出租總面積15.3%(2016年6月30日：14.5%)。租戶名單上並無任何單一租戶於2016年12月31日佔總租金收入超過4.8%(2016年6月30日：4.5%)。

財務回顧

財務摘要

(以港幣百萬元列示，除另有列明外)

	截至2016年 12月31日止 六個月	截至2015年 12月31日止 六個月	變動 (%)
收益	383.6	385.2	(0.4)
物業營運開支	84.4	80.0	5.5
物業收入淨額	299.2	305.2	(2.0)
成本對收入比率(%)	22.0	20.8	不適用
除稅後溢利	278.9	587.2	(52.5)
可分派收入	205.1	206.4	(0.6)
每基金單位分派(港仙)	12.2	12.0	1.7
派發比率(%)	97.3	95.2	不適用

	於2016年 12月31日	於2016年 6月30日	變動 (%)
物業組合估值	16,782.6	16,651.0	0.8
總資產	18,016.9	17,925.0	0.5
總負債	4,357.3	4,406.9	(1.1)
資產淨值	13,659.6	13,518.1	1.0
每基金單位資產淨值(港幣)	8.35	8.26	1.1
資產負債比率(%)	21.8	21.9	不適用

營運業績

陽光房地產基金於報告期間的收益為港幣383.6百萬元，較去年同期略為下跌。扣除物業營運開支港幣84.4百萬元，物業收入淨額為港幣299.2百萬元，按年下降2.0%。收益及物業收入淨額輕微減少，主要受上水中心翻新計劃相關的空租期及非經常性開支所影響。

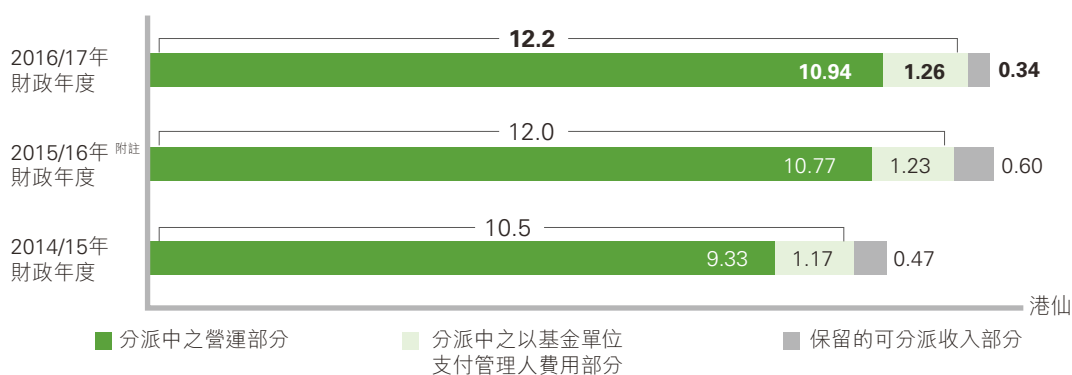
財務回顧

財務成本按年下跌35.5%至港幣47.4百萬元，主要由於期內並無錄得如去年同期為若干利率掉期合約平倉而引致之重大儲備變動。受惠於一系列利率基準掉期於報告期間生效，現金利息支出下降5.0%。除稅後溢利為港幣278.9百萬元(截至2015年12月31日止六個月：港幣587.2百萬元)，反映投資物業公允價值增加較少。

分派

於報告期間，可分派收入為港幣205.1百萬元，與去年同期大致相若。管理人之董事會已宣佈中期分派每基金單位12.2港仙或總額港幣199.6百萬元，派發比率為97.3%。此中期分派較去年同期分派12.0港仙增加1.7%，按基金單位於報告期間最後交易日錄得的收市價港幣4.47元計算，年度化分派收益率則為5.5%。詳情請參閱以下圖表。

每基金單位中期分派概覽



附註：2015/16年財政年度之中期分派數字已包括加回為若干利率掉期合約平倉所致之儲備變動，其性質屬資本及相等於每基金單位1.36港仙。

分派權利及暫停辦理基金單位持有人過戶登記手續

中期分派之除淨日期及記錄日期分別為2017年2月22日(星期三)及2017年2月28日(星期二)。基金單位的過戶登記將於2017年2月24日(星期五)至2017年2月28日(星期二)(包括首尾兩天)暫停，期間將不會辦理基金單位過戶登記手續。為符合享有中期分派的資格，填妥的過戶表格連同相關基金單位證書須於2017年2月23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。中期分派之款項將於2017年3月14日(星期二)支付予基金單位持有人。

財務狀況

總估值師就陽光房地產基金的物業組合於2016年12月31日的估值為港幣16,782.6百萬元，較2016年6月30日錄得的估值港幣16,651.0百萬元輕微上升0.8%。陽光房地產基金的資產淨值增長1.0%至港幣13,659.6百萬元(2016年6月30日：港幣13,518.1百萬元)，經計入於報告期間以新基金單位支付管理人費用及註銷回購基金單位所帶來之影響，每基金單位資產淨值增長1.1%至港幣8.35元(2016年6月30日：港幣8.26元)。

於2016年12月31日，陽光房地產基金錄得流動負債淨值港幣543.8百萬元。此乃由於定期貸款港幣1,350百萬元(在2017年年底到期還款)於綜合財務狀況分類為流動負債所致。至於或然負債方面，陽光房地產基金向一間商業銀行提供擔保，用以向電力公司發出銀行擔保以代替按金，於2016年12月31日之金額為港幣4.6百萬元。

於2016年12月31日，陽光房地產基金的資產負債比率(其定義為總借貸作為總資產的百分率)略為改善至21.8%；而總負債¹與總資產的比率則下降至24.2%。雖然陽光房地產基金之除息稅折舊及攤銷前盈利²按年溫和減少2.0%至港幣255.2百萬元，憑藉上文提及理想的現金利息支出減省，報告期間之利息償付比率³得以自去年同期所錄得的5.76倍進一步改善至5.94倍。

附註：

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

財務回顧

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^{附註}之爭議，於報告期間，稅務局向一間物業持有公司發出2015/16年課稅年度之額外利得稅評稅港幣0.4百萬元，以致總額合共為港幣13.7百萬元（「額外總額」）。該公司已就額外評稅向稅務局提交反對通知書，而相關之物業持有公司已購買與額外總額等值之儲稅券。

根據管理人從陽光房地產基金之法律及稅務顧問，以及其中從資深大律師所獲取之正面意見，管理人對已發出之額外利得稅評稅，以及假若稅務局發出任何進一步額外利得稅評稅，將作出強力抗辯。

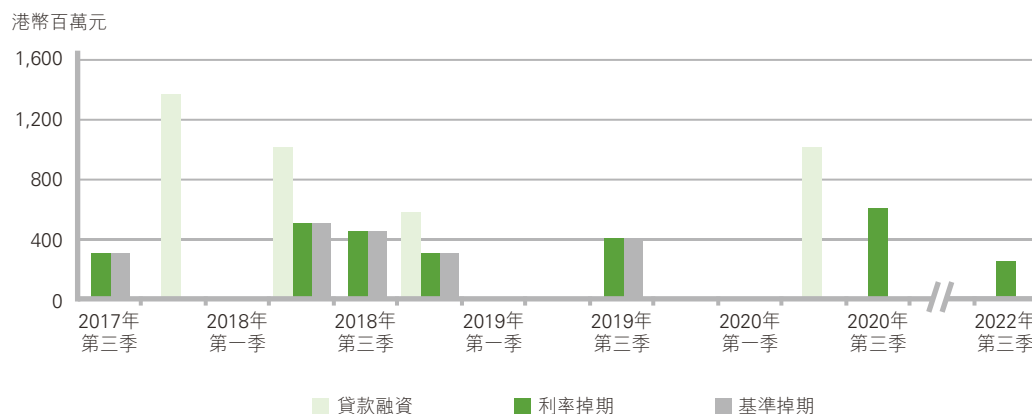
資本及利率管理

於報告期間，陽光房地產基金與一間銀行訂立一份雙邊定期貸款融資協議，並獲授予三年期有抵押定期貸款港幣300.0百萬元。因此，陽光房地產基金於2016年12月31日的貸款融資總額為港幣4,525.0百萬元，包括港幣4,225.0百萬元之定期貸款（其中港幣300.0百萬元仍未提取），以及尚未提取之港幣300.0百萬元無抵押循環信貸安排。已使用之定期貸款按香港銀行同業拆息加年利率1.24%之混合息差（未計利率掉期安排）計息，加權貸款年期為1.8年，其抵押品（在同等權益基礎上共享）其中包括陽光房地產基金持有之若干物業（於2016年12月31日估值為港幣14,448.6百萬元）。

於2016年12月31日，陽光房地產基金借貸中約71.3%（或港幣2,800.0百萬元）已對沖為固定利率，加權平均年期為2.5年。於報告期間，再訂立一項自2016年9月30日生效的基準掉期合約，其名義金額為港幣400.0百萬元。受惠於該等基準掉期安排，陽光房地產基金貸款額中固定利率部分的加權平均年利率（已計入貸款之息差）為2.41%。貸款融資、利率掉期及基準掉期之到期狀況，展示於第9頁之圖表。

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及物業管理費以及個別公司之若干租賃佣金之稅務扣減。詳情請參閱第38及39頁中期財務報告附註9。

貸款融資、利率掉期及基準掉期之到期狀況



基於陽光房地產基金之市場價格相對其資產淨值之折讓，於報告期間管理人動用港幣22.8百萬元(不包括回購基金單位之費用)，以每基金單位平均價約港幣4.71元回購(並註銷)合共4,838,000個基金單位，此平均價較陽光房地產基金最近期之每基金單位資產淨值折讓超過43.5%。

流動資金管理

管理人可以銀行定期存款及相關投資^{附註}之形式存放資金，其到期日須配合預期資金所需。於2016年12月31日，陽光房地產基金持有現金及銀行結餘總額為港幣1,063.6百萬元，以及賬面值合共港幣61.4百萬元之相關投資組合。計及從營運產生的經常性收益，現有之現金狀況及可用的資金來源，管理人認為陽光房地產基金擁有足夠之財務資源以應付其營運資金、分派支出及資本開支要求。

附註：相關投資具房地產投資信託基金守則第7.2B條之定義所賦予之涵義。

展望

誠如於去年年報預期所述，陽光房地產基金2016/17年財政年度中期業績受翻新工程及非經常性開支增加的影響，錄得物業收入淨額輕微下跌。然而，有關業績亦展示管理人分別透過適時的資產增值工作及資本管理措施，積極致力減低續租租金增長預期放緩及利率上調的風險。

展望未來，陽光房地產基金將持續面對利率上升及續租租金增長持續放緩的雙重挑戰。在利率方面，有更多觀點支持，美國新任政府的任何潛在刺激措施，或會引致相同程度的貨幣緊縮，以控制通貨膨脹。因此，預期香港利率上升速度將會加快；而該期望亦部分反映於香港銀行（三個月）同業拆息在過去數月間上升接近50個基點。然而，在全球經濟仍然疲弱的環境下，有關美國利率上調步伐加快的預測仍然值得商榷。美國與其主要貿易夥伴之間的利率差距之進一步擴闊，將會損害其貿易競爭力，並導致其出口放緩。

在此利率形勢略為不利的情況下，管理人引以為傲地重申，陽光房地產基金超過70%的借貸已鎖定為固定利率，於2017年至2022年間到期。同時，企業借貸環境仍然理想，應可提供管理人優化陽光房地產基金資本結構及改善貸款息差的機會，為把握未來的潛在收購機遇及再融資需求作好準備。有關就（部分或全部）現有定期貸款再融資，管理人謹此匯報已與現有（及潛在）貸款方展開磋商，預期於本財政年度結束前將可達成理想的安排，為基金單位持有人帶來裨益。

在經營方面，儘管續租租金增長速度正在放緩，但總體而言仍屬正面，尤以核心寫字樓物業組合為然。加上上水中心於翻新工程竣工後，將回復完整的收入貢獻，管理人對陽光房地產基金於本財政年度餘下時間的租金表現抱持審慎樂觀態度。

在成本方面，受惠於近年在陽光中心及上水中心針對節約能源方面所作出的大量投資，陽光房地產基金能夠維持穩定的邊際經營利潤。展望未來，管理人將繼續沿用此策略及於組合內的相關物業中探索機遇，並將密切監察法定最低工資的調整以及未能預期的維修及保養開支等事宜。

最後，有鑒於陽光房地產基金的現金狀況以及基金單位價格相對其資產價值的折讓，預期回購基金單位將繼續列為優先考慮，儘管如此，管理人強調其仍然熱衷於進行具有意義的收購，以拓展物業組合的版圖。在現階段，利率上調的預期似乎未能緩和當前商業物業交易之回報率受壓的情況。因此，於物色與陽光房地產基金物業組合有互補性及能提高收益的收購目標方面，需要投放更多時間及努力。

物業組合數據

物業	物業概況						租約數目	
	位置	落成年度	車位數目	可出租面積 ¹ (平方呎)			於2016年 12月31日	於2016年 6月30日
				寫字樓	零售	總數		
寫字樓								
甲級								
陽光中心	灣仔	1998	46	369,891	6,490	376,381	72	74
乙級								
寶恒商業中心	上環	1998	0	108,506	9,403	117,909	102	101
富時中心	旺角	1996	0	41,004	10,763	51,767	60	62
雲山大廈物業	中環	1999	0	37,937	2,177	40,114	24	24
文咸東街135商業中心物業	上環	2000	0	60,844	3,071	63,915	71	73
永樂街235商業中心	上環	2000	0	47,481	4,804	52,285	69	69
渣華道108號商業中心	北角	1998	0	35,694	2,229	37,923	37	36
安隆商業大廈 ⁵	灣仔	1984	0	25,498	1,708	27,206	35	36
新輝商業中心物業	旺角	1998	0	23,817	2,334	26,151	46	45
偉程商業大廈物業	油麻地	1997	0	14,239	2,082	16,321	32	34
小計 / 平均			46	764,911	45,061	809,972	548	554
零售								
新市鎮								
上水中心購物商場	上水	1993	297	0	122,339	122,339	111	99
新都城一期物業	將軍澳	1996	452	0	188,889	188,889	105	105
光華廣場物業	元朗	1998	0	39,101	25,741	64,842	34	36
市區								
百利商業中心物業	尖沙咀	1982	0	0	7,934	7,934	35	36
耀星華庭物業	北角	2001	0	0	4,226	4,226	2	2
俊暉華庭物業	紅磡	2001	0	3,566	5,059	8,625	3	3
小計 / 平均			749	42,667	354,188	396,855	290	281
總計 / 平均 (不包括已出售物業)			795	807,578	399,249	1,206,827	838	835
已出售物業								
總計								

附註：

1. 物業組合之面積以可出租面積計算。
2. 現行租金按相關日期所有已佔用的可出租面積的每平方呎平均租金計算。
3. 續租租金增長按相關期間續租租約之有效租金變動計算。
4. 估值由萊坊測計師行有限公司編製。
5. 陽光房地產基金於2015年8月3日收購安隆商業大廈餘下之權益，並由當日起成為該大廈的唯一擁有人。於2015年8月3日以前及往後之營運數據及物業財務資料分別按25,564平方呎及27,206平方呎之可出租總面積計算。
6. 撇除就翻新而騰空之面積，上水中心的租用率為98.5%。
7. 上水中心就翻新而騰空之面積不包括在計算之內。

營運數據						物業財務資料				
租用率 (%)		現行租金 ² (港幣 / 平方呎)		續租租金增長 ³ (%)		物業收入淨額 (港幣千元)		資本化比率 於2016年12月31日 (%)		評估值 於2016年 12月31日 ⁴ (港幣千元)
於2016年 12月31日	於2016年 6月30日	於2016年 12月31日	於2016年 6月30日	截至2016年 12月31日止 六個月	截至2016年 6月30日止 六個月	截至2016年 12月31日止 六個月	截至2015年 12月31日止 六個月	寫字樓	零售	
96.0	99.7	36.2	35.3	11.7	10.9	81,715	81,497	3.85	3.75	4,640,000
97.4	95.1	28.2	27.7	12.1	16.5	17,936	17,267	3.65	4.00	1,097,000
96.3	98.1	42.2	41.5	7.8	13.1	12,095	12,044	3.95	3.60	621,000
97.2	97.1	42.0	41.0	12.5	5.4	8,859	8,679	3.65	3.80	568,600
95.1	98.7	26.4	26.0	7.0	17.6	8,456	8,339	3.65	4.00	550,000
95.2	96.4	20.3	19.9	11.0	15.0	5,679	5,339	3.65	4.00	347,000
96.1	94.2	23.8	23.3	8.1	14.5	4,273	4,434	3.95	4.20	273,000
94.0	94.0	30.4	30.3	5.1	8.1	4,073	4,073	3.85	3.90	262,000
98.5	97.1	21.8	22.2	2.4	2.5	2,657	2,911	4.00	4.25	172,000
94.5	100.0	13.7	13.2	11.4	16.4	939	956	3.75	4.10	69,600
96.2	98.0	32.2	31.6	10.5	11.8	146,682	145,539			8,600,200
93.7	77.6 ⁶	120.6	131.7 ⁷	6.1	8.0	72,629	81,228	不適用	4.40	4,022,000
96.5	98.4	53.7	51.8	16.0	15.5	59,516	56,447	不適用	4.50	2,951,000
95.9	100.0	49.5	50.0	(8.4)	17.5	16,866	16,445	3.85	3.80	996,000
94.3	96.6	48.7	51.3	(14.5)	(4.5)	2,050	2,175	不適用	4.30	114,300
100.0	100.0	47.8	47.8	不適用	不適用	1,167	1,165	不適用	4.00	61,000
75.2	75.2	12.0	12.0	不適用	0.0	258	209	不適用	4.35	38,100
95.0	91.7	72.4	71.6	5.0	12.3	152,486	157,669			8,182,400
95.8	95.9	45.4	44.2	7.4	12.0	299,168	303,208			16,782,600
						不適用	1,957			
						299,168	305,165			

企業管治

管理人致力維護高水平之企業管治。優質企業管治需要有一套完善及有效之監督及制衡系統，以及提升對持份者權利的意識及遵守之常規及程序。為確保達到以上目標及適當地遵守相關法例及規例，管理人已採納一套載有規管陽光房地產基金之管理及營運之主要過程、系統、措施、企業管治政策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。

於報告期間，管理人已遵守合規手冊之規定。

陽光房地產基金架構

陽光房地產基金為證監會根據證券及期貨條例(香港法例第571章)(「證券及期貨條例」)第104條認可之集體投資計劃，受證監會頒佈之房地產投資信託基金守則(「房地產基金守則」)之規定監管。管理人已獲證監會根據證券及期貨條例第116條發牌執行受規管之資產管理活動。梁國豪先生已辭任投資及投資者關係總監一職，由2017年1月14日生效，因此管理人現時有四位根據證券及期貨條例第125條及房地產基金守則第5.4條之規定之負責人員。

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

管理人之董事會及董事資料之變更

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。董事會主席及行政總裁之職位由兩位不同人士擔任，以確保職責分明及權責均衡。董事會轄下各個董事委員會均以清晰的職權範圍成立，以協助董事會監督管理人的特定事宜或職能。

自去年年報刊發後，管理人獲悉以下之董事資料變更：

1. 郭淳浩先生於2016年11月1日獲委任為證監會之程序覆檢委員會之委員，以及於2016年12月1日起獲認許為香港董事學會之資深會員；及
2. 歐肇基先生於2016年12月6日獲委任為智立教育基金之財務委員會委員。

遵守買賣守則之確認

管理人已就監管董事進行陽光房地產基金之證券買賣採納一項守則(「買賣守則」)，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。已向所有董事及管理人作出特定查詢，而彼等均確認其於報告期間已不時遵守買賣守則所規定之標準。

中期報告之審閱

本中期報告已由審核委員會及披露委員會按照彼等職權範圍進行審閱。中期財務報告亦已由陽光房地產基金之核數師—畢馬威會計師事務所(執業會計師)，根據香港會計師公會頒佈之香港審閱工作準則第2410號「獨立核數師對中期財務信息的審閱」進行審閱。

與恒基地產、SKFE及其他公司之利益衝突及業務競爭

管理人及恒基陽光物業管理有限公司(「物業管理人」)皆為恒基兆業地產有限公司(「恒基地產」)之間接全資附屬公司。管理人之其中一位非執行董事為恒基地產之執行董事。而管理人之主席(亦為非執行董事)為恒基兆業發展有限公司(「恒基發展」)(恒基地產旗下一間上市附屬公司)之獨立非執行董事。Shau Kee Financial Enterprises Limited(「SKFE」)及恒基地產各自透過不同附屬公司於陽光房地產基金之基金單位中擁有權益；其中，管理人就提供資產管理服務予陽光房地產基金，已收取及可能繼續收取陽光房地產基金之基金單位以作為全部或部分管理費用。

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

企業管治

在營運層面上，管理人及物業管理人或會就恒基地產或其聯屬公司之其他業務面臨有關物色及爭取潛在租戶及招攬服務之利益衝突。管理人亦或會在其監督物業管理人根據管理人與物業管理人於2006年11月29日訂立之物業管理協議(已按修訂之條款及條件經三份補充協議續期)所提供服務之職務上面臨利益衝突。

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

為確保有關陽光房地產基金之一切利益衝突得以管控及/或避免，已採取及實行各種不同的措施以處理此等問題。管理人保證其具備獨立於恒基地產之相關業務的能力，並以陽光房地產基金及基金單位持有人的最佳利益為原則，繼續履行其對陽光房地產基金之職責。

公眾持有基金單位數量

於2016年12月31日，根據公開資料及就董事所知，陽光房地產基金維持公眾持有基金單位數量為不少於已發行基金單位之25%，符合證監會之規定。

已發行之新基金單位

除發行予管理人合共4,635,727個新基金單位作為支付部分管理人費用外，於報告期間概無發行任何其他新基金單位。

回購、出售或贖回基金單位

管理人根據由基金單位持有人授出相關的回購基金單位之一般授權，於報告期間代表陽光房地產基金在聯交所回購合共4,838,000個基金單位，總代價約為港幣22.8百萬元(不包括回購基金單位之費用)。該等回購之每基金單位最高及最低價格分別為港幣4.97元及港幣4.54元。該等回購之基金單位已於報告期間結束前全數註銷。

除上文所披露者外，於報告期間，陽光房地產基金或其全資擁有及控制之實體概無購入、出售或贖回基金單位。

內幕消息政策之採納

董事會已於報告期間採納內幕消息政策，以確保內幕消息按適用之法例及規則，以平等及適時方式處理及向公眾發佈。

相關投資

於2016年12月31日，陽光房地產基金之相關投資的全面投資組合載列如下：

金融工具及 發行機構	類別	主要上市	貨幣	總成本 (港幣千元)	按市價計值 (港幣千元)	佔陽光 房地產基金 資產總值 之百分率 ^{附註}	信貸評級
BNKEA 6 1/8 07/16/20 東亞銀行有限公司	債券	新加坡交易所	美元	21,623	21,126	0.12	標準普爾A- 穆迪Baa3
ICBCAS 5 1/8 11/30/20 中國工商銀行(亞洲) 有限公司	債券	新加坡交易所	美元	20,911	20,594	0.12	穆迪Baa2
CHITRA 3 7/8 11/03/19 King Power Capital Ltd.	債券	香港交易所	美元	19,841	19,826	0.11	標準普爾BBB+ 穆迪Baa3
總計				62,375	61,546	0.35	

附註：所得出之百分率乃將投資於2016年12月31日的按市價計值與陽光房地產基金資產總值作比較，資產總值之計算乃參考載列於本中期報告內報告期間之中期財務報告，並就已宣佈之中期分派作出調整。

於2016年12月31日：(i)相關投資之按市價計值，連同陽光房地產基金當日之其他非房地產資產之合併價值，佔陽光房地產基金(載列於本中期報告內報告期間之中期財務報告)之資產總值的6.66%，即不超過房地產基金守則第7.2B條註(1)規定之最高上限；及(ii)物業發展費用及購買房地產未完成單位的累積合約價值(兩者均為房地產基金守則第7.2B條註(1)所指，作為需納入計算以上百分率的項目，用以比較該守則所指之最高上限)皆為零。

僱員

陽光房地產基金由管理人管理，其本身並無僱用任何員工。

關連人士交易

下文載述有關陽光房地產基金及其關連人士(定義見房地產基金守則第8.1條)於報告期間所進行之交易的資料，惟並不包括該等獲證監會授予豁免及/或獲豁免披露要求之交易。

關連人士交易－收入及開支

下表載列陽光房地產基金於報告期間獲取收入或支付開支之所有關連人士交易資料(除於第19頁「與受託人關連人士之關連人士交易」所披露者外)：

(a) 收入

關連人士名稱	與陽光房地產基金之關係 ^{附註}	關連人士交易之性質	報告期間之收入 (港幣千元)	於2016年 12月31日 已收之租賃按金 及其他按金 (港幣千元)
恒基陽光資產管理有限公司	管理人	租賃	3,042	1,386
恒基陽光物業管理有限公司	管理人之有聯繫公司	租賃	2,072	955
恒基兆業地產代理有限公司	管理人之有聯繫公司	共同合作安排	1,089	-
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	230	111
總計			6,433	2,452

(b) 開支

關連人士名稱	與陽光房地產基金之關係 ^{附註}	關連人士交易之性質	報告期間之開支 (港幣千元)
恒益物業管理有限公司	管理人之有聯繫公司	物業管理及營運	4,393
恒基陽光物業管理有限公司	管理人之有聯繫公司	物業管理及相關服務及 市場推廣服務	25,796
宏力保安服務有限公司	管理人之有聯繫公司	保安服務	1,296
新都城管理有限公司	管理人之有聯繫公司	物業管理及營運	600
上水中心管理有限公司	管理人之有聯繫公司	物業管理及營運	1,151
Contender Limited	管理人之有聯繫公司	設施租賃	90
總計			33,326

附註：具房地產基金守則所賦予之涵義。

與受託人關連人士之關連人士交易

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

關連人士名稱	與陽光房地產基金之關係 ²	關連人士交易之性質	報告期間之收入 / 開支 (港幣千元)	於2016年 12月31日 已收之租賃按金 及其他按金 (港幣千元)
租賃交易：				
香港上海滙豐銀行有限公司	受託人關連人士	租賃 ³	4,558	2,415
香港上海滙豐銀行有限公司	受託人關連人士	許可使用 ⁴	125	62
恒生銀行有限公司	受託人關連人士	租賃 ⁵	5,423	2,639
一般銀行及金融服務⁶：				
香港上海滙豐銀行有限公司	受託人關連人士	已收 / 應收銀行存款 利息收入	4	-
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	11,941	-
滙豐金融證券(亞洲)有限公司	受託人關連人士	經紀佣金	16	-
恒生銀行有限公司	受託人關連人士	已收 / 應收銀行存款 利息收入	12	-
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	2,469	-

於2016年7月13日與香港上海滙豐銀行有限公司訂立一項名義金額為港幣400百萬元之基準掉期合約。

關連人士交易

附註：

1. 滙豐集團指香港上海滙豐銀行有限公司及其附屬公司，及除非本年報內另有指明外，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)。
2. 具房地產基金守則所賦予之涵義。
3. 有關上水中心1024-31號舖位，建築面積為5,390平方呎，年期由2014年11月4日起至2017年11月3日止為期3年之租約。
4. 有關上水中心(i)一樓舖位外牆廣告牌1-7號，(ii)一樓舖位外牆廣告牌66-81號以及(iii)二樓廣告燈箱F2號之許可使用。
5. 有關新都城一期211號舖位，建築面積為7,628平方呎，年期由2015年2月17日起至2018年2月16日止為期3年之租約；以及有關上水中心1040-42號舖位，建築面積為1,235平方呎，年期由2014年9月29日起至2017年9月28日止為期3年之租約。
6. 一般而言，「一般銀行及金融服務」包括銀行存款及從而賺取之利息、貸款融資及利率掉期(包括就此支付之利息及費用)以及其他銀行或金融服務。

房地產基金守則下之其他披露事項

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

於報告期間，陽光房地產基金根據信託契約應付予管理人(包括以基金單位形式支付之費用)及受託人之費用總額分別約為港幣42.4百萬元及港幣2.2百萬元。由受託人、管理人及總估值師提供之服務詳情(包括服務條款及報酬)載於中期財務報告附註23(b)(i)、(ii)及(iv)。於報告期間支付予總估值師之費用不超過港幣1百萬元。

權益披露

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

管理人及管理人之董事或其最高行政人員所持權益

於2016年12月31日及2016年6月30日，按管理人根據信託契約附表C須存置之登記冊(「登記冊」)所記錄，管理人及管理人之董事或其最高行政人員於基金單位所持之權益及淡倉如下：

姓名	於2016年12月31日		於2016年6月30日		權益變動 百分率
	擁有權益之 基金單位 數目(好倉)	所持 基金單位 權益百分率 ¹	擁有權益之 基金單位 數目(好倉)	所持 基金單位 權益百分率 ²	
管理人 ³	106,921,002	6.537	100,597,275	6.149	0.388
歐肇基 ⁴	1,530,000	0.094	1,530,000	0.094	-
吳兆基 ⁵	600,000	0.037	600,000	0.037	-

附註：

1. 所列百分率乃按於2016年12月31日已發行之1,635,707,632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2016年6月30日已發行之1,635,909,905個基金單位總數作比較。
3. 於報告期間，在收取4,635,727個新基金單位作為支付管理人部分之基本費用及浮動費用及於聯交所增持1,688,000個基金單位後，於2016年12月31日，管理人實益擁有106,921,002個基金單位(2016年6月30日：100,597,275個基金單位)。
4. 歐肇基先生為管理人之前任主席及非執行董事，於2016年12月31日，根據證券及期貨條例第XV部於1,530,000個基金單位(2016年6月30日：1,530,000個基金單位)中擁有權益。就該1,530,000個基金單位，歐先生個人實益擁有201,000個基金單位，聯同其配偶持有1,229,000個基金單位，而其配偶個人實益擁有其餘100,000個基金單位。
5. 吳兆基先生為管理人之前任行政總裁及執行董事，於2016年12月31日，實益擁有600,000個基金單位(2016年6月30日：600,000個基金單位)。

除上文所披露者外，按登記冊所記錄，管理人及管理人之董事或其最高行政人員於2016年12月31日及2016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2016年12月31日及2016年6月30日，按登記冊所記錄，以下主要基金單位持有人於基金單位所持之權益及淡倉如下：

姓名	於2016年12月31日		於2016年6月30日		權益變動 百分率
	擁有權益之 基金單位 數目(好倉)	所持 基金單位 權益百分率 ¹	擁有權益之 基金單位 數目(好倉)	所持 基金單位 權益百分率 ²	
李兆基 ³	623,218,027	38.10	607,211,175	37.12	0.98
Lee Financial (Cayman) Limited ³	374,072,708	22.87	374,072,708	22.87	-
Leesons (Cayman) Limited ³	374,072,708	22.87	374,072,708	22.87	-
Leeworld (Cayman) Limited ³	374,072,708	22.87	374,072,708	22.87	-
SKFE ³	374,072,708	22.87	374,072,708	22.87	-
Uplite Limited ³	224,443,625	13.72	224,443,625	13.72	-
Wintrade Limited ³	149,629,083	9.15	149,629,083	9.15	-
恒基兆業有限公司 ³	249,145,319	15.23	233,138,467	14.25	0.98
恒基地產 ³	249,145,319	15.23	233,138,467	14.25	0.98
Hopkins (Cayman) Limited ³	249,145,319	15.23	233,138,467	14.25	0.98
Riddick (Cayman) Limited ³	249,145,319	15.23	233,138,467	14.25	0.98
Rimmer (Cayman) Limited ³	249,145,319	15.23	233,138,467	14.25	0.98
Silchester International Investors LLP ⁴	257,791,150	15.76	257,791,150	15.76	-
Silchester International Investors International Value Equity Trust ⁴	113,294,922	6.93	113,294,922	6.93	-

附註：

1. 所列百分率乃按於2016年12月31日已發行之1,635,707,632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2016年6月30日已發行之1,635,909,905個基金單位總數作比較。
3. 於2016年12月31日，224,443,625個基金單位由Uplite Limited擁有及149,629,083個基金單位由Wintrade Limited擁有。Uplite Limited及Wintrade Limited為Financial Enterprise Properties Limited之全資附屬公司，而Financial Enterprise Properties Limited則由SKFE全資擁有。SKFE由Lee Financial (Cayman) Limited作為一個單位信託之受託人全資擁有，而該單位信託之單位則由Leesons (Cayman) Limited及Leeworld (Cayman) Limited作為兩項全權信託各自之受託人持有。因此，Lee Financial (Cayman) Limited、Leesons (Cayman) Limited及Leeworld (Cayman) Limited各自被當作於Uplite Limited及Wintrade Limited所擁有合共374,072,708個基金單位中擁有權益。

除上述者外，於2016年12月31日，76,533,345個基金單位由Cobase Limited擁有、67,378,972個基金單位由Richful Resources Limited擁有及106,921,002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2016年12月31日各自於合共250,833,319個基金單位中擁有權益。由於根據申報規定自上一次有關恒基兆業、恒基地產、Hopkins、Riddick及Rimmer各自於基金單位中之權益申報後毋須作出進一步披露，故於2016年12月31日，於登記冊所記錄，彼等於249,145,319個基金單位中擁有權益。

於2016年12月31日，根據證券及期貨條例第XV部，由於李兆基博士為上述單位信託及全權信託受託人之全部已發行股本之實益擁有人，故被當作於合共624,906,027個基金單位中擁有權益。由於根據申報規定自上一次有關李兆基博士於基金單位中之權益申報後毋須作出進一步披露，故於2016年12月31日，於登記冊所記錄，彼於623,218,027個基金單位中擁有權益。

於2016年12月31日，於本附註所述之基金單位由陽光房地產基金之關連人士實益擁有或擁有權益。

4. 根據證券及期貨條例第XV部向管理人呈交的通知，於2016年12月31日，Silchester International Investors LLP (「**Silchester LLP**」)以投資經理之身分於257,791,150個基金單位中擁有權益，而Silchester International Investors International Value Equity Trust (「**Silchester Trust**」)實益擁有113,294,922個基金單位。管理人其後獲非正式通知，於2016年12月31日：(i) Silchester LLP於250,899,150個基金單位中擁有權益(佔已發行基金單位總數約15.34%)；及(ii) Silchester Trust實益擁有107,818,922個基金單位(佔已發行基金單位總數約6.59%)，而該等基金單位的權益已被計入Silchester LLP(以上呈報)之權益內。

其他關連人士所持權益

就管理人所知及除上文所披露者外，陽光房地產基金之其他關連人士(定義見房地產基金守則第8.1條，惟經證監會授出豁免者除外)於2016年12月31日所持之基金單位權益如下：

姓名	所持基金單位數目	所持基金單位百分率 ¹
Chan Wing Cheng ²	130,000	0.0079
李鏡禹 ³	50,000	0.0031
李王佩玲 ⁴	2,307	0.0001
盧玉芳 ⁵	100,000	0.0061
與受託人有關連之人士 ⁶	27,935,252	1.7078

附註：

- 所列百分率乃按於2016年12月31日已發行之1,635,707,632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2016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2016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2016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2016年6月30日持有100,000個基金單位。
- 管理人已獲告知，於2016年12月31日，(i)受託人之若干控權實體、控股公司、附屬公司或有聯繫公司及(ii)受託人之若干董事、高級行政人員、高級人員以及彼等之有聯繫者(定義見房地產基金守則)分別實益擁有27,885,252個及50,000個基金單位。於2016年6月30日，該等人士分別實益擁有20,904,252個及50,000個基金單位。

綜合損益表

截至2016年12月31日止六個月 — 未經審核
(以港幣列示)

	附註	截至12月31日止六個月	
		2016年 千元	2015年 千元
收益	4 & 5	383,565	385,185
物業營運開支	4 & 6	(84,397)	(80,020)
物業收入淨額		299,168	305,165
其他收入		4,621	4,121
行政開支		(48,463)	(48,800)
出售投資物業及附屬公司之淨收益	7	—	91,154
投資物業公允價值之增加淨值	11(a)	105,239	343,943
經營溢利		360,565	695,583
計息負債之財務成本	8(a)	(47,419)	(73,481)
除稅前及未計與基金單位持有人交易之溢利	8	313,146	622,102
所得稅	9	(34,246)	(34,868)
除稅後及未計與基金單位持有人交易之溢利		278,900	587,234

第32頁至第55頁之附註屬本中期財務報告之部分。

綜合損益及其他全面收入表

截至2016年12月31日止六個月 — 未經審核
(以港幣列示)

	截至12月31日止六個月	
	2016年 千元	2015年 千元
除稅後及未計與基金單位持有人交易之溢利	278,900	587,234
期內其他全面收入		
已重新分類 / 其後可重新分類至損益之項目 (除稅後) :		
— 於期內已確認現金流量對沖公允價值之變動	66,932	(4,219)
— 就計息負債之財務成本轉撥(自) / 至損益款項之 重新分類調整淨值	(1,626)	22,197
	65,306	17,978
期內全面收入總額	344,206	605,212

第32頁至第55頁之附註屬本中期財務報告之部分。

綜合財務狀況表

於2016年12月31日
(以港幣列示)

		2016年 12月31日 (未經審核) 千元	2016年 6月30日 (經審核) 千元
	附註		
非流動資產			
固定資產			
— 投資物業	11	16,782,600	16,651,000
— 其他固定資產		82	79
		16,782,682	16,651,079
遞延稅項資產		213	305
衍生金融工具	13	31,184	816
預付款項	15	—	4,626
償付權利	12	37,436	37,436
其他財務資產	14	61,423	61,871
		16,912,938	16,756,133
流動資產			
貿易及其他應收款項	15	22,281	20,517
衍生金融工具	13	4,113	65
現金及銀行結餘	16	1,063,622	1,134,762
可退回稅項		13,938	13,489
		1,103,954	1,168,833
總資產			
		18,016,892	17,924,966
流動負債			
租戶按金		(190,347)	(185,368)
預收租金		(10,603)	(9,087)
貿易及其他應付款項	17	(61,128)	(68,636)
有抵押銀行借款	18	(1,347,278)	—
衍生金融工具	13	(2,754)	(18,401)
應付稅項		(35,613)	(63,420)
		(1,647,723)	(344,912)
流動(負債) / 資產淨值			
		(543,769)	823,921
總資產減流動負債			
		16,369,169	17,580,054

綜合財務狀況表(續)

於2016年12月31日
(以港幣列示)

		2016年 12月31日 (未經審核) 千元	2016年 6月30日 (經審核) 千元
	附註		
非流動負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)			
有抵押銀行借款	18	(2,554,490)	(3,895,868)
遞延稅項負債		(155,049)	(143,815)
衍生金融工具	13	(35)	(22,268)
		(2,709,574)	(4,061,951)
總負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)		(4,357,297)	(4,406,863)
基金單位持有人應佔資產淨值		13,659,595	13,518,103
已發行基金單位數目	19	1,635,707,632	1,635,909,905
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值		8.35元	8.26元

第32頁至第55頁之附註屬本中期財務報告之部分。

綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表

截至2016年12月31日止六個月 — 未經審核
(以港幣列示)

	附註	截至12月31日止六個月	
		2016年 千元	2015年 千元
於期初		13,518,103	13,097,140
除稅後及未計與基金單位持有人交易之溢利		278,900	587,234
其他全面收入		65,306	17,978
期內全面收入總額		344,206	605,212
已支付予基金單位持有人之分派		(201,217)	(188,213)
期內發行予管理人之基金單位	19	21,387	23,043
回購基金單位	19	(22,804)	(25,701)
回購基金單位之費用	19	(80)	(95)
		(202,714)	(190,966)
於期末		13,659,595	13,511,386

第32頁至第55頁之附註屬本中期財務報告之部分。

分派表

截至2016年12月31日止六個月 — 未經審核
(以港幣列示)

		截至12月31日止六個月	
		2016年	2015年
		千元	千元
	附註		
除稅後及未計與基金單位持有人交易之溢利		278,900	587,234
調整(附註(i)):			
— 出售投資物業及附屬公司之淨收益	7	—	(91,154)
— 投資物業公允價值之增加淨值	11(a)	(105,239)	(343,943)
— 以基金單位支付或應付之管理人費用		21,204	21,141
— 轉撥(至) / 自基金單位持有人應佔資產淨值之 現金流量對沖	8(a)	(1,626)	22,197
— 計息負債之非現金財務成本		5,900	5,900
— 遞延稅項	9	5,963	5,057
		(73,798)	(380,802)
可分派收入(附註(i))		205,102	206,432
中期分派(附註(ii))		199,556	196,524
派發比率(附註(ii))		97.3%	95.2%
每基金單位分派(附註(ii))		12.2仙	12.0仙

分派表(續)

截至2016年12月31日止六個月 — 未經審核
(以港幣列示)

附註：

- (i) 根據香港證券及期貨事務監察委員會頒佈之房地產投資信託基金守則(「**房地產基金守則**」)及於2006年5月26日訂立之信託契約(經六份補充契約修訂及補充)(「**信託契約**」)，陽光房地產投資信託基金(「**陽光房地產基金**」)在任何情況下，均須確保於每個財政年度已分派或可分派予基金單位持有人之款項總額不得少於該年度可分派收入之90%。

可分派收入指由管理人計算陽光房地產基金於相關財政期間之除稅後及未計與基金單位持有人交易之綜合溢利，並撇除已計入相關財政期間之綜合損益表的若干調整(按照信託契約之定義)所帶來的影響。期內之該等調整包括加回計息負債之非現金財務成本5,900,000元，或每基金單位0.36仙(2015年：5,900,000元，或每基金單位0.36仙)。於2015年，該期間之該等調整亦包括加回因三項現有利率掉期合約平倉(見附註13)而引致由基金單位持有人應佔資產淨值轉入之現金流量對沖22,197,000元，或每基金單位1.36仙。

- (ii) 截至2016年12月31日止六個月之中期分派199,556,000元(2015年：196,524,000元)乃將每基金單位中期分派12.2仙乘以預期於2017年2月28日(2016/17年財政年度中期分派之記錄日期(「**該記錄日期**」))已發行之1,635,707,632個基金單位*計算(2015年：12.0仙乘以於2016年3月9日(2015/16年財政年度中期分派之記錄日期)已發行之1,637,702,927個基金單位計算)，派發比率為97.3%(2015年：95.2%)。

- (iii) 中期分派預計於2017年3月14日支付予於該記錄日期名列基金單位持有人登記冊上之基金單位持有人。

- (iv) 於報告期間結束後宣佈之中期分派並未於報告期間結束時確認為負債。

* 預期於該記錄日期前並無額外的基金單位被回購及註銷。

** 分派表附註中若干數字已按千位計算。

第32頁至第55頁之附註屬本中期財務報告之部分。

簡明綜合現金流量表

截至2016年12月31日止六個月 — 未經審核
(以港幣列示)

	附註	截至12月31日止六個月	
		2016年 千元	2015年 千元
經營活動			
經營所得現金		276,089	273,759
已付稅項			
— 已付香港利得稅		(56,539)	(32,232)
經營活動所得之現金淨值		219,550	241,527
投資活動			
有關投資物業開支之付款		(28,195)	(6,583)
收購投資物業之付款		—	(14,854)
出售投資物業及附屬公司所收款項		—	825,682
購入持有至到期日之債務證券之付款		—	(62,375)
購入其他固定資產之付款		(22)	—
初定於三個月後到期之已抵押銀行存款 減少 / (增加)		118,576	(44,029)
初定於三個月後到期之銀行存款減少 / (增加)		17,619	(78,212)
從投資活動產生的其他現金流量		5,211	3,160
投資活動所得之現金淨值		113,189	622,789
融資活動			
已支付予基金單位持有者之分派		(201,217)	(188,213)
已付其他借貸成本		(826)	(158)
已付利息		(42,740)	(45,264)
銀行借款之償還		—	(10,000)
利率掉期平倉之付款		—	(22,197)
回購基金單位之付款		(22,884)	(25,796)
融資活動所用之現金淨值		(267,667)	(291,628)
現金及現金等值物增加淨值		65,072	572,688
期初現金及現金等值物	16	998,567	341,919
外幣兌換率變動之影響		(17)	—
期末現金及現金等值物	16	1,063,622	914,607

第32頁至第55頁之附註屬本中期財務報告之部分。

中期財務報告附註

(以港幣列示)

1 一般事項

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

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

2 編製基準

本中期財務報告已按照房地產基金守則，及聯交所證券上市規則(「**上市規則**」)之有關披露條文編製(猶如該等有關披露條文適用於陽光房地產基金)，亦符合香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈之香港會計準則(「**香港會計準則**」)第34號「*中期財務報告*」。本中期財務報告已於2017年2月7日獲授權刊發。

編製本中期財務報告所採用之會計政策與2015/16年週年財務報表相同，惟預期於2016/17年週年財務報表中反映之會計政策變更除外。有關任何會計政策變更之詳情載於附註3。

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

本中期財務報告載有簡明綜合財務報表及部分說明性附註。附註包括對事件及交易之解釋，有關解釋對了解本集團自編製2015/16年週年財務報表以來之財務狀況和業績之變動有重要作用。簡明綜合中期財務報表及其附註並不包括根據香港財務報告準則(「**香港財務報告準則**」)編製之全份財務報表之所有資料。

2 編製基準(續)

本中期財務報告未經審核，惟已由畢馬威會計師事務所根據香港會計師公會頒佈之香港審閱工作準則第2410號「獨立核數師對中期財務信息的審閱」進行審閱。畢馬威會計師事務所提呈恒基陽光資產管理有限公司(陽光房地產基金之管理人(「**管理人**」))董事會之獨立審閱報告載於第56頁。

中期財務報告所包括截至2016年6月30日止財政年度之財務資料(作為過往已呈報之資料)並不構成陽光房地產基金在該財政年度之法定財務報表，但源自該等財務報表。截至2016年6月30日止財政年度之法定財務報表可於陽光房地產基金之註冊辦事處索取。核數師就其日期為2016年9月5日之報告中發表無保留意見。

3 會計政策之變更

香港會計師公會已頒佈若干香港財務報告準則之修訂，並於本集團之本會計期間首次生效。其中，以下之修訂與本集團有關：

- 香港財務報告準則2012年至2014年週期之年度改進
- 香港會計準則第1號之修訂「財務報表的列報方式：披露計劃」

該等修訂並未對本集團之本期間或過往期間業績及財務狀況之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。

中期財務報告附註

(以港幣列示)

4 分部報告

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

由於本集團的所有業務活動均於香港開展，故並無呈列地區分部資料。

分部業績

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

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

4 分部報告(續)

分部業績(續)

期內本集團提供予管理人之最高級行政人員用作資源分配及評核分部表現之呈報分部資料概述如下：

	截至12月31日止六個月					
	2016年(未經審核)			2015年(未經審核)		
	寫字樓物業 千元	零售物業 千元	總額 千元	寫字樓物業 千元	零售物業 千元	總額 千元
收益						
—租金收入	149,416	158,638	308,054	148,146	161,628	309,774
—停車場收入	2,000	13,593	15,593	1,894	12,838	14,732
—租金相關收入	30,703	29,215	59,918	30,854	29,825	60,679
	182,119	201,446	383,565	180,894	204,291	385,185
物業營運開支	(35,437)	(48,960)	(84,397)	(34,284)	(45,736)	(80,020)
物業收入淨額	146,682	152,486	299,168	146,610	158,555	305,165
行政開支	(22,425)	(21,465)	(43,890)	(22,158)	(22,107)	(44,265)
分部業績	124,257	131,021	255,278	124,452	136,448	260,900
投資物業公允價值 之增加淨值	94,576	10,663	105,239	270,320	73,623	343,943
出售投資物業及附屬公司 之淨收益	—	—	—	58,476	32,678	91,154
計息負債之財務成本			(47,419)			(73,481)
所得稅			(34,246)			(34,868)
利息收入			4,621			4,031
未能分配之淨開支			(4,573)			(4,445)
除稅後及未計與基金單位 持有人交易之溢利			278,900			587,234
折舊	9	10	19	8	8	16

中期財務報告附註

(以港幣列示)

5 收益

收益指出租投資物業所產生之收入總額。期內確認之各主要收益類別金額如下：

	截至12月31日止六個月	
	2016年 (未經審核) 千元	2015年 (未經審核) 千元
租金收入	308,054	309,774
停車場收入	15,593	14,732
租金相關收入	59,918	60,679
	383,565	385,185

6 物業營運開支

	截至12月31日止六個月	
	2016年 (未經審核) 千元	2015年 (未經審核) 千元
樓宇管理費用	28,974	28,664
物業管理人費用	25,796	24,197
地稅及差餉	17,332	16,783
市場推廣開支	3,083	2,286
停車場營運成本	2,920	3,117
其他直接成本	6,292	4,973
	84,397	80,020

7 出售投資物業及附屬公司之淨收益

於2015年5月8日，本集團(透過一間全資擁有之附屬公司)與獨立第三方訂立交換協議，出售裕輝商業中心1樓(「裕輝1樓」)以換取安隆商業大廈6A室(「安隆6A」)及8,000,000元之款項(「物業交換」)。有關出售裕輝1樓及收購安隆6A之總代價分別為13,800,000元及5,800,000元。

7 出售投資物業及附屬公司之淨收益(續)

於2015年5月29日，本集團(透過其若干全資擁有之附屬公司)與若干獨立第三方訂立具約束力之協議，以出售兩間附屬公司 — 昌明科技有限公司及利萬發展有限公司(「兩間附屬公司」)及一項物業 — 御皇臺物業(「御皇臺」)，代價總額為919,520,000元(於出售完成後已調整至920,540,000元)。昌明科技有限公司為恒港中心之擁有人，而利萬發展有限公司為裕輝商業中心物業(除1樓外)之擁有人。

物業交換、出售兩間附屬公司及出售御皇臺已分別於2015年7月3日、2015年7月31日及2015年8月31日完成。出售投資物業之淨收益及出售附屬公司之收益(扣除交易成本)，分別為31,013,000元及60,141,000元，已計入截至2015年12月31日止六個月之損益中。

8 除稅前及未計與基金單位持有人交易之溢利

除稅前及未計與基金單位持有人交易之溢利已扣除 / (計入)下列各項：

	截至12月31日止六個月	
	2016年 (未經審核) 千元	2015年 (未經審核) 千元
(a) 計息負債之財務成本		
銀行借款利息	42,994	45,234
其他借貸成本	6,051	6,050
	49,045	51,284
利率掉期：現金流量對沖， 轉撥(至) / 自基金單位持有人 應佔資產淨值	(1,626)	22,197
	47,419	73,481

其他借貸成本為各項融資費用及銀行借款(見附註18)之債項建立費用之攤銷。

中期財務報告附註

(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(續)

除稅前及未計與基金單位持有人交易之溢利已扣除 / (計入)下列各項 : (續)

	截至12月31日止六個月	
	2016年 (未經審核) 千元	2015年 (未經審核) 千元
(b) 其他項目		
利息收入	(4,621)	(4,031)
管理人費用	42,409	42,283
物業管理人費用(附註(ii))	25,796	24,197
受託人酬金	2,178	2,177
核數師酬金		
— 審核服務	734	664
— 其他服務	458	445
應付總估值師估值費用	255	270
法律及其他專業費用	1,846	2,020
物業代理佣金	1,205	429
銀行手續費	166	161
未變現外匯淨虧損	40	—

附註 :

(i) 包括租賃佣金7,821,000元(2015年 : 6,492,000元)。

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

9 所得稅

	截至12月31日止六個月	
	2016年 (未經審核) 千元	2015年 (未經審核) 千元
本期稅項 — 香港利得稅		
期內準備	28,283	29,811
遞延稅項		
暫時性差異之產生及撥回	5,963	5,057
	34,246	34,868

香港利得稅準備乃按本期及前期之估計應課稅溢利之16.5%計算。

9 所得稅(續)

於過往年度，由於稅務局不允許本集團若干附屬公司所支付之管理費及物業管理費以及個別公司之若干租賃佣金之稅務扣減，稅務局已向該等附屬公司發出額外利得稅評稅，其中一間附屬公司(「該附屬公司」)涵蓋至2014/15年課稅年度，而15間其他附屬公司則涵蓋至2009/10年課稅年度，總額為13,283,000元。於截至2016年12月31日止六個月期間，稅務局進一步向該附屬公司發出2015/16年課稅年度之額外利得稅評稅，以致就不允許該等稅務扣減之評稅合共為13,732,000元。本集團已向稅務局提交反對通知書，並按其要求購買總額為13,732,000元之儲稅券。

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

假若稅務局就不允許類似稅務扣減向15間其他附屬公司發出2010/11年課稅年度至2015/16年課稅年度額外利得稅評稅，估計額外利得稅項負債總額約為73,619,000元(當中包括上述之13,732,000元)。根據所獲取之正面顧問意見，假若稅務局發出該等額外利得稅評稅，本集團將同樣地作出強力抗辯。

10 未計與基金單位持有人交易之每基金單位盈利

截至2016年12月31日止六個月之未計與基金單位持有人交易之每基金單位基本盈利為0.17元(2015年：0.36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278,900,000元(2015年：587,234,000元)及期內已發行基金單位之加權平均數目1,636,525,561個基金單位(2015年：1,637,071,181個基金單位)計算。

由於未計與基金單位持有人交易之每基金單位盈利並無潛在攤薄，故並無列示截至2015年及2016年12月31日止六個月期間之未計與基金單位持有人交易之每基金單位攤薄盈利。

中期財務報告附註

(以港幣列示)

11 投資物業

	2016年 12月31日 (未經審核) 千元	2016年 6月30日 (經審核) 千元
於2016年 / 2015年7月1日	16,651,000	16,192,800
添置	26,361	45,783
公允價值之增加淨值	105,239	412,417
於2016年12月31日 / 2016年6月30日	16,782,600	16,651,000

(a) 估值

投資物業由本集團之總估值師萊坊測計師行有限公司(「萊坊」)(一家獨立公司，其員工包括香港測量師學會之會員，具備對所估物業之區域及類別的經驗)於2016年12月31日作出估值。該估值師採用之估值方法與進行2016年6月30日之估值時所採用之方法相同。就估值之結果，期內有關投資物業之淨收益105,239,000元(2015年：343,943,000元)已於損益內確認。

(b) 投資物業之公允價值分析如下：

	2016年 12月31日 (未經審核) 千元	2016年 6月30日 (經審核) 千元
香港		
— 長期租約	7,798,600	7,669,600
— 中期租約	8,984,000	8,981,400
	16,782,600	16,651,000

(c) 本集團之若干投資物業已抵押，作為授予本集團銀行信貸融資之抵押(見附註18)。

12 償付權利

該金額指根據Shau Kee Financial Enterprises Limited(「SKFE」、恒基兆業地產有限公司(「恒基地產」、恒基兆業發展有限公司、恒基兆業有限公司(「恒基兆業」)及Jetwin International Limited之附屬公司(統稱為「賣方」)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

	2016年12月31日			2016年6月30日		
	(未經審核)			(經審核)		
	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	4,113	(2,754)	1,359	65	(18,401)	(18,336)
長期部分	31,184	(35)	31,149	816	(22,268)	(21,452)
	35,297	(2,789)	32,508	881	(40,669)	(39,788)

本集團採用利率掉期及在個別情況下附加利率基準掉期(「基準掉期」)，透過由浮動利率掉換為固定利率對沖有關其浮動利率定期貸款之利率變動風險。

截至2016年12月31日止六個月，本集團於訂立一項名義金額為400,000,000元之基準掉期合約時，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5,410,000元已從基金單位持有人應佔資產淨值中重新分類至期內之損益中。與此同時，於期內及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7,036,000元，已從損益中重新分類至基金單位持有人應佔資產淨值。

中期財務報告附註

(以港幣列示)

13 衍生金融工具(續)

於2016年12月31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29,888,000元(2016年6月30日：累計未變現淨虧損35,418,000元)。

截至2015年12月31日止六個月，本集團已分別支付7,504,000元及14,693,000元予香港上海滙豐銀行有限公司及其他利率掉期交易對手方(總額22,197,000元)作為三項於2016年6月到期，名義金額合共為1,500,000,000元之現有利率掉期平倉之代價。於平倉後，利率掉期中平倉部分之累計未變現虧損22,197,000元已從基金單位持有人應佔資產淨值中重新分類至期內之損益中。

於2016年12月31日，本集團持有之利率掉期及基準掉期之總名義金額分別為2,800,000,000元(2016年6月30日：2,800,000,000元)及1,950,000,000元(2016年6月30日：1,550,000,000元)。該等利率掉期及基準掉期將分別於2017年9月至2022年9月(2016年6月30日：2017年9月至2022年9月)及2017年9月至2019年8月(2016年6月30日：2017年9月至2018年12月)到期。利率掉期連同基準掉期之淨固定掉期利率則為年利率0.525%至年利率1.682%(2016年6月30日：年利率0.525%至年利率1.682%)。

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

14 其他財務資產

	2016年 12月31日 (未經審核) 千元	2016年 6月30日 (經審核) 千元
持有至到期日之債務證券		
於香港上市	19,723	19,786
於香港以外上市	41,700	42,085
	61,423	61,871

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

15 貿易及其他應收款項

	2016年 12月31日 (未經審核) 千元	2016年 6月30日 (經審核) 千元
應收租金	13,107	12,298
按金及預付款項	6,972	9,932
其他應收款項	1,541	2,219
應收關連公司款項	661	694
	22,281	25,143
代表：		
短期部分	22,281	20,517
長期部分	-	4,626
	22,281	25,143

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

計入按金及預付款項之3,994,000元(2016年6月30日：3,782,000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。

中期財務報告附註

(以港幣列示)

15 貿易及其他應收款項(續)

於報告期間結束時，根據收益確認日期及扣除呆賬撥備，應收租金之賬齡分析如下：

	2016年 12月31日 (未經審核) 千元	2016年 6月30日 (經審核) 千元
即期	10,124	9,435
逾期一個月內	150	2,115
逾期一個月以上及至三個月	2,094	282
逾期三個月以上及至六個月	316	172
逾期超過六個月	423	294
	13,107	12,298

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賒賬期。本集團持有足夠之租賃按金以承擔潛在信貸風險。

應收關連公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。

16 現金及銀行結餘

	2016年 12月31日 (未經審核) 千元	2016年 6月30日 (經審核) 千元
已抵押銀行結餘及初定於三個月內到期之 已抵押銀行存款(附註18)	666,902	512,738
初定於三個月內到期之銀行存款 銀行存款及現金	349,329	436,303
	47,391	49,526
現金及現金等值物	1,063,622	998,567
初定於三個月後到期之已抵押銀行存款(附註18)	—	118,576
初定於三個月後到期之銀行存款	—	17,619
	1,063,622	1,134,762

17 貿易及其他應付款項

	2016年 12月31日 (未經審核) 千元	2016年 6月30日 (經審核) 千元
應付賬款及應計費用	31,224	39,216
應付管理人費用(附註23(b)(ii))	21,330	21,696
應付關連公司款項	8,574	7,724
	61,128	68,636

所有應付賬款及應計費用均於一個月內到期或接獲通知時到期，預期可於一年內償還。

應付管理人費用於四個月內到期及將以現金及基金單位形式支付。

應付關連公司款項為無抵押、免息及無固定還款期，惟不包括應付受託人款項1,089,000元(2016年6月30日：1,068,000元)，該款項於30日內到期。

18 有抵押銀行借款

有抵押銀行借款須於下列期間內償還：

	2016年 12月31日 (未經審核) 千元	2016年 6月30日 (經審核) 千元
於一年內及已計入流動負債內	1,347,278	—
一年後但於兩年內	1,567,409	2,339,616
兩年後但於五年內	987,081	1,556,252
	2,554,490	3,895,868
	3,901,768	3,895,868

銀行借款按浮動利率(由香港銀行同業拆息加年利率1.05%至香港銀行同業拆息加年利率1.55%之區間內)計息(2016年6月30日：香港銀行同業拆息加年利率1.05%至香港銀行同業拆息加年利率1.55%之區間內)。本集團亦已訂立利率掉期及基準掉期安排，詳情載於附註13。

中期財務報告附註

(以港幣列示)

18 有抵押銀行借款(續)

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

- 於2016年12月31日公允價值為14,448,600,000元(2016年6月30日：14,278,600,000元)之投資物業按揭；
- 以本集團之附屬公司陽光房地產基金財資有限公司之名義分別存放於香港上海滙豐銀行有限公司及若干其他銀行之銀行賬戶之銀行結餘45,213,000元(2016年6月30日：27,934,000元)及621,689,000元(2016年6月30日：603,380,000元)作浮動抵押；
- 轉讓各項已抵押投資物業之所有租賃協議項下之租金收入及一切其他所得款項及包括一切權利、所有權及權益；及
- 於陽光房地產金融資有限公司及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2.26%(2016年6月30日：年利率2.17%)。銀行借款之賬面值與其公允價值相若。

於2016年12月31日，本集團之流動負債較其流動資產高出543,769,000元，乃由於在2017年10月22日到期之有抵押銀行借款1,347,278,000元於本期末分類為流動負債。管理人已就再融資與若干金融機構進行商討，並相信再融資可於有抵押銀行借款到期前完成。除以上所述外，本集團亦維持充足現金儲備以及獲信譽評級良好之財務機構提供備用信貸，以應付其流動資金需求。管理人認為本集團將取得足夠資源以應付有關營運所需的資金。

19 已發行基金單位

	基金單位數目	
	2016年 12月31日 (未經審核)	2016年 6月30日 (經審核)
於2016年 / 2015年7月1日 期內 / 年內發行基金單位	1,635,909,905	1,638,486,780
回購基金單位	4,635,727 (4,838,000)	11,371,125 (13,948,000)
於2016年12月31日 / 2016年6月30日	1,635,707,632	1,635,909,905

於期內 / 年內發行以作支付管理人費用之基金單位詳情如下：

期內 / 年內支付之管理人費用	根據信託契約釐定之每基金單位平均發行價 元	發行基金單位之總值 千元	已發行基金單位數目
截至2016年12月31日止六個月 (未經審核)			
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
		21,387	4,635,727
截至2016年6月30日止年度 (經審核)			
2015年4月1日至2015年6月30日	3.9723	10,764	2,709,800
2014/15年財政年度管理人費用 之調整	3.7246	1,723	462,693
2015年7月1日至2015年9月30日	3.8998	10,556	2,706,654
2015年10月1日至2015年12月31日	3.7982	10,586	2,787,091
2016年1月1日至2016年3月31日	3.9262	10,620	2,704,887
		44,249	11,371,125

中期財務報告附註

(以港幣列示)

19 已發行基金單位(續)

根據基金單位持有人授予管理人之一般授權，截至2016年12月31日止六個月，本集團在聯交所回購合共4,838,000個基金單位(截至2016年6月30日止年度：13,948,000個基金單位)，總代價為22,804,000元(截至2016年6月30日止年度：54,662,000元)。回購之詳情載列如下：

	回購之基金 單位數目	每基金單位價格		回購總代價 千元
		最高 元	最低 元	
截至2016年12月31日止 六個月(未經審核)				
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
	4,838,000			22,804
回購費用總額				80
				22,884
截至2016年6月30日止 年度(經審核)				
回購之月份				
2015年7月	1,850,000	3.93	3.67	6,956
2015年9月	783,000	3.93	3.83	3,058
2015年10月	4,030,000	3.92	3.84	15,687
2016年2月	1,531,000	3.86	3.72	5,820
2016年3月	2,339,000	4.00	3.84	9,100
2016年4月	1,171,000	4.10	4.00	4,773
2016年5月	1,494,000	4.12	4.04	6,113
2016年6月	750,000	4.29	4.17	3,155
	13,948,000			54,662
回購費用總額				202
				54,864

所有回購之基金單位已於期內 / 年內註銷。

20 金融工具之公允價值計量

(a) 按公允價值計量之金融資產及負債

(i) 公允價值等級

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

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

於2016年12月31日及2016年6月30日，本集團唯一以公允價值列賬之金融工具為利率掉期及基準掉期(見附註13)，其被歸類為上述公允價值等級之第2級。

截至2016年12月31日止六個月及2016年6月30日止年度，概無於第1級和第2級之間進行轉撥，亦無轉撥至或轉撥自第3級。本集團之政策是於報告期間結束時確認公允價值等級之間的轉撥。

(ii) 第2級公允價值計量所使用之估值方法及數據

利率掉期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。

中期財務報告附註

(以港幣列示)

20 金融工具之公允價值計量(續)

(b) 非以公允價值列賬之金融資產及負債

本集團按成本或攤銷成本列賬之金融工具之賬面值與其於2016年12月31日及2016年6月30日之公允價值並無重大差異。

21 資本承擔

於2016年12月31日尚未於中期財務報告內計提之資本承擔如下：

	2016年 12月31日 (未經審核) 千元	2016年 6月30日 (經審核) 千元
已訂約	1,283	20,127
經批准但尚未訂約	14,749	16,980
	16,032	37,107

22 或然負債

於報告期間結束時，本集團已向一間商業銀行提供擔保，以使其向電力公司發出總額為4,585,000元(2016年6月30日：4,585,000元)之銀行擔保以代替按金。

23 關連人士交易及重大相關人士交易

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

(a) 與關連人士 / 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

中期財務報告附註

(以港幣列示)

23 關連人士交易及重大相關人士交易(續)

(b) 與關連人士 / 相關人士之交易

	截至12月31日止六個月	
	2016年 (未經審核) 千元	2015年 (未經審核) 千元
已收 / 應收下列人士之租金及租金 相關收入(附註(i)) :		
— 恒基地產集團	5,344	5,282
— 滙豐集團	10,106	10,008
已付 / 應付下列人士之物業管理開支(附註(ii)) :		
— 恒基地產集團	(7,440)	(8,122)
已付 / 應付下列人士之設施租賃開支(附註(ii)) :		
— 恒基地產集團	(90)	(87)
管理人費用(附註(iii))	(42,409)	(42,283)
物業管理人費用(附註(iii))	(25,796)	(24,197)
受託人酬金及費用(附註(iv))	(2,184)	(2,183)
已付 / 應付下列人士之銀行借款之利息支出、 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	(8,306)	(7,535)
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	(6,120)	(8,072)
已收 / 應收下列人士之銀行存款利息收入 (附註(i)) :		
— 滙豐集團	16	104
已付下列人士之利率掉期平倉成本(附註13) — 滙豐集團	—	(7,504)

23 關連人士交易及重大相關人士交易(續)

(b) 與關連人士 / 相關人士之交易(續)

	截至12月31日止六個月	
	2016年 (未經審核) 千元	2015年 (未經審核) 千元
已付 / 應付下列人士之估值費用及其他費用 (附註(i)) :		
— 萊坊集團	(255)	(250)
已收 / 應收下列人士之推廣收入(附註(ii)) :		
— 恒基地產集團	1,089	1,077

附註：

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

根據信託契約，管理人有權選擇以現金及 / 或基金單位支付管理人費用(僅限於與本集團的該等物業有關者(定義見信託契約))。

於2015年6月16日，管理人已選擇其截至2016年6月30日財政年度期間之基本費用及浮動費用，50%以現金及50%以基金單位支付。於2016年6月10日，管理人已選擇其截至2017年6月30日財政年度維持該收取比例不變。

中期財務報告附註

(以港幣列示)

23 關連人士交易及重大相關人士交易(續)

(b) 與關連人士 / 相關人士之交易(續)

附註：(續)

- (iii) 根據管理人與物業管理人於2006年11月29日訂立之物業管理協議(已按修訂之條款及條件經三份補充協議續期)(「物業管理協議」)，物業管理人有權收取物業收益總額(定義見物業管理協議)每年3%之費用。

物業管理人亦有權收取相等於下列各項之佣金：

- 就取得為期三年或以上之租約或許可證，收取一個月基本租金或許可使用費；
- 就取得為期不足三年之租約或許可證，收取半個月基本租金或許可使用費；
- 就取得續租或許可證續期，不論續約年期長短均收取半個月基本租金或許可使用費；
- 就取得為期不足十二個月之租約、許可證或續租或許可證續期，收取半個月基本租金或許可使用費或租金或許可使用費總額之10%，以較低者為準；及
- 就於租約或許可使用期內按租約或許可使用條款下處理之租金或許可證檢討，收取四分之一個月基本租金或許可使用費(經檢討)。

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

- (iv) 受託人酬金按本集團之總資產值之首50億元，收取每年0.03%，本集團總資產值之其後50億元，收取每年0.025%，在餘額上收取每年0.02%作出計算，惟最低費用為每月50,000元。根據信託契約，受託人酬金可在發出一個月書面通知予基金單位持有人之後，調升至最高達本集團總資產值每年0.06%，而毋須獲基金單位持有人批准。

- (v) 利息支出乃經參考附註13及18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。

23 關連人士交易及重大相關人士交易(續)

(c) 與關連人士 / 相關人士之結餘如下：

	2016年 12月31日 (未經審核) 千元	2016年 6月30日 (經審核) 千元
應付下列人士款項淨額：		
— 恒基地產集團	(30,449)	(29,977)
— 滙豐集團(附註)	(964,562)	(985,031)
— 萊坊集團	(250)	(300)
附註：		
存放於滙豐集團之銀行存款及現金	92,405	71,247
應付予滙豐集團之銀行借款及利息	(1,050,132)	(1,050,076)
其他	(6,835)	(6,202)
	(964,562)	(985,031)

24 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中期分派。進一步詳情於本中期財務報告之「分派表」內披露。

核數師審閱報告



致恒基陽光資產管理有限公司(「管理人」)董事會之獨立審閱報告

引言

我們已審閱列載於第24至55頁陽光房地產投資信託基金的中期財務報告，此中期財務報告包括於2016年12月31日的綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的綜合損益表、綜合損益及其他全面收入表、綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表、分派表及簡明綜合現金流量表以及附註解釋。根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)，必須符合上市規則中的相關規定和香港會計師公會頒佈的《香港會計準則》第34號「中期財務報告」的規定編製中期財務報告。管理人須負責根據《香港會計準則》第34號編製及列報中期財務報告。

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

審閱範圍

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

結論

根據我們的審閱工作，我們並沒有注意到任何事項，使我們相信於2016年12月31日的中期財務報告在所有重大方面沒有按照《香港會計準則》第34號「中期財務報告」的規定編製。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

2017年2月7日

表現概覽

(以港幣列示，除另有列明者外)

	附註	2016年	2015年	2014年	2013年	2012年
於12月31日：						
資產淨值(百萬元)		13,660	13,511	12,207	10,979	9,938
每基金單位資產淨值		8.35	8.25	7.48	6.77	6.17
市場資本值(百萬元)		7,312	6,272	5,715	4,863	5,318
截至12月31日止六個月：						
最高基金單位成交價		5.04	4.09	3.68	3.22	3.59
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		4.38	3.48	3.05	2.95	2.61
基金單位成交價較每基金單位 資產淨值之最高折讓率(%)		47.5	57.8	59.2	56.4	57.7
基金單位收市價		4.47	3.83	3.50	3.00	3.30
每基金單位分派(仙)		12.2	12.0	10.5	9.6	8.5
派發比率(%)		97.3	95.2	95.7	92.9	91.6
每基金單位之分派收益率(%)	2	2.7	3.1	3.0	3.2	2.6
每基金單位之年度化分派 收益率(%)	2	5.5	6.3	6.0	6.4	5.2

附註：

1. 最高基金單位成交價低於期末每基金單位資產淨值。因此，並無錄得基金單位成交價較每基金單位資產淨值之溢價。
2. 每基金單位之中期 / 年度化分派收益率乃將每基金單位中期 / 年度化分派除以於該期間之基金單位收市價計算。

公司資料

管理人之董事會

主席兼非執行董事
歐肇基

行政總裁兼執行董事

吳兆基

非執行董事

郭炳濠

獨立非執行董事

關啟昌
馬廣榮
謝國生
郭淳浩

管理人之公司秘書

鍾小樺

受託人

滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司

核數師

畢馬威會計師事務所

總估值師

萊坊測計師行有限公司

法律顧問

胡關李羅律師行

主要往來銀行

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

管理人之註冊辦事處

香港灣仔皇后大道東248號
陽光中心30樓

基金單位過戶處

卓佳證券登記有限公司
香港皇后大道東183號
合和中心22樓

投資者關係

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

網址

www.sunlightreit.com

財務日誌

(有關2016/17年財政年度中期業績)

中期業績公佈

2017年2月7日

刊發中期報告

2017年2月15日

中期分派之除淨日期

2017年2月22日

暫停辦理基金單位持有人過戶登記

2017年2月24日至2017年2月28日

以決定中期分派權利

(包括首尾兩天)

中期分派

2017年3月14日

每基金單位12.2港仙

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

