



SUNLIGHT REIT

陽光房地產基金

Stock Code 股份代號：435

2017/18

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十一個寫字樓及六個零售物業，可出租面積合共約1.2百萬平方呎，於2017年12月31日的估值總額為港幣18,535.1百萬元。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	
• 市場及業務回顧	2
• 財務回顧	6
• 展望	11
• 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	
• 綜合損益表	24
• 綜合損益及其他全面收入表	25
• 綜合財務狀況表	26
• 綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表	28
• 分派表	29
• 簡明綜合現金流量表	31
• 中期財務報告附註	32
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2017年12月31日止六個月(「報告期間」)，縱使美國明確表明其進一步收緊貨幣政策的意向，然而在流動性資金充裕及內部需求強勁的支持下，全球經濟繼續穩步增長。儘管經濟發展存在的不確定性(如英國脫歐談判及美國促進經濟增長的立法)可能為金融市場蒙上陰影，但對於在改善的經濟氣氛影響不大。於亞洲地區，縱使朝鮮半島局勢間歇地緊張，區內的政治及經濟氣氛大致穩定。中國方面，雖然政府明確致力控制債務水平及遏止房地產市場的投機活動，惟經濟增長的步伐並未放緩。至於香港，由於就業市場暢旺及資產價格上升帶動財富效應，經濟表現保持堅穩，私人消費持續良好。

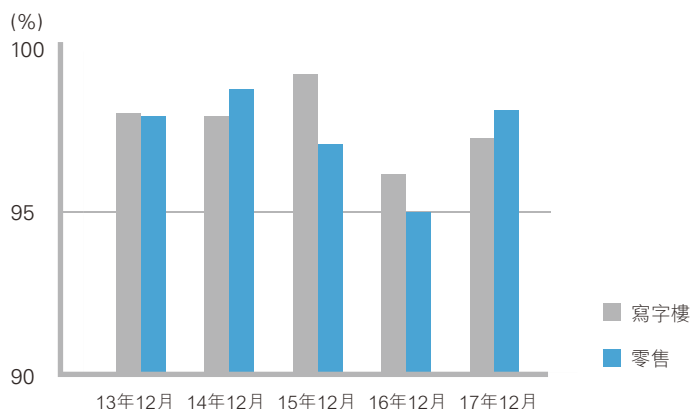
熾熱的投資及租賃需求(尤其來自中國方面)，加上充裕的低成本資金，持續支持香港的寫字樓市場，見證於資本化比率之進一步受壓。與此同時，消費者情緒及旅客消費逐漸復甦，為零售物業的租金及資本價值帶來良好的推動作用。

儘管新興地區(如黃竹坑及九龍東)的寫字樓供應有所增加，惟對租金相宜及位置便利(如上環及灣仔)的寫字樓單位需求仍然強勁。根據萊坊測計師行有限公司提供的統計數據，中環、上環、灣仔/銅鑼灣及九龍東的甲級寫字樓於2017年12月31日的空置率分別為3.6%、4.1%、4.5%及10.2%，相對於2017年6月30日之數據，淨有效租金則分別上升1.6%、8.1%、1.8%及1.2%至每平方呎港幣152.2元、每平方呎港幣80.4元、每平方呎港幣77.2元及每平方呎港幣34.3元。

於報告期間，香港零售業銷貨額自2015年年初下跌數個季度後，錄得按年上升5.0%。當中，高級零售貨品的扭轉情況更為顯著。與此同時，食肆的收入保持動力，並錄得5.8%的增長。該等復甦之零售趨勢，加上入境旅客回升，為陽光房地產基金的零售租賃活動提供適切的支持。

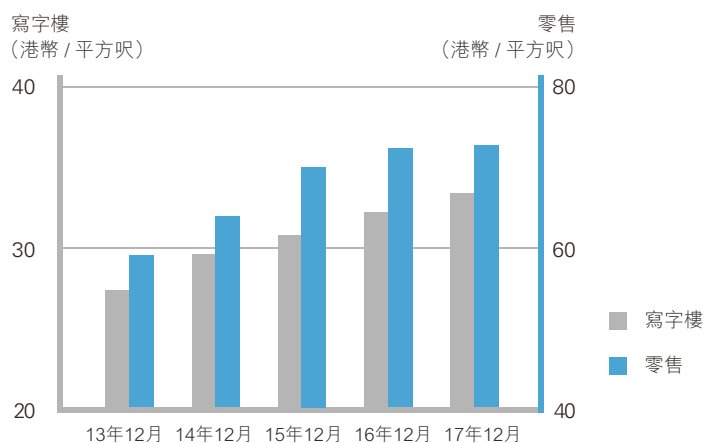
於2017年12月31日，陽光房地產基金物業組合的整體租用率為97.6%，相對2017年6月30日錄得的96.9%。寫字樓物業組合的表現大致穩定，與六個月前的97.3%租用率相若。零售物業方面，由於上水中心購物商場(「上水中心」)的翻新區域大部分已經租出，加上新都城一期物業(「新都城一期」)的空置率持續處於低水平，零售物業組合的租用率樂見回升至98.2%(2017年6月30日：96.2%)。

租用率走勢^{附註}



反映報告期間取得6.5%的續租租金增長，寫字樓物業組合的現行租金持續上升，於2017年12月31日錄得每平方呎港幣33.4元，相較六個月前的水平增長4.4%。撇除富時中心一間地下商舖所錄得之續租租金負增長，寫字樓物業組合實際取得更高的9.9%續租租金增長。與此同時，零售物業組合在9.8%續租租金增長的支持下，現行租金於2017年12月31日上升2.1%至每平方呎港幣72.8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。自2017年12月15日起，陽光房地產基金之物業組合包括豐順商業大廈。

市場及業務回顧

於報告期間，由於核心商業區(包括灣仔)寫字樓租賃持續強勁，陽光中心錄得12.0%續租租金增長，現行租金則上升3.6%。儘管租用率輕微下跌至96.3%(2017年6月30日：99.1%)，其87.2%的租戶續租率令人感到欣喜。與此同時，上環/中環物業組合的租用率輕微上升至96.6%(2017年6月30日：96.0%)，反映對租金相宜及位置優越的寫字樓單位的殷切需求並無改變。其中，我們欣然見證雲山大廈物業之租用率從9月底低見85.9%回升至最近期的94.3%。九龍方面，隨著富時中心一間地下商舖由一位從事餐飲行業的租戶承租，租用率已有所回升。然而，其租金表現則受到報告期間內對鄰近地段街舖仍然審慎之氣氛的負面影響。

零售物業的整體租用率、現行租金及續租租金增長均錄得改善。其中，上水中心取得理想的進展，隨著翻新工程之完成，加上近期設立之期間限定店舖，其購物氣氛明顯獲得提升。至於新都城一期，其均衡的行業組合並且偏重於必需品消費的模式亦受惠於更趨樂觀的零售氣氛。此外，光華廣場物業表現卓越，續租租金增長超逾23%。

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47.4%及52.6%。於2017年12月31日，整體物業組合共有871位租戶(2017年6月30日：851位)；五大租戶佔總收益約15.3%(2017年6月30日：15.1%)，租用的面積約佔可出租總面積14.8%(2017年6月30日：15.3%)。租戶名單上並無任何單一租戶於2017年12月31日佔總租金收入超過5.6%(2017年6月30日：5.0%)。

收購及出售

管理人為基金單位持有人創造價值之決心，充份展現於報告期間主動的收購及出售活動。於2017年9月26日，陽光房地產基金訂立一項具約束力之協議，以代價港幣658.0百萬元收購豐順商業大廈(「**豐順收購**」)。該物業位於旺角彌敦道，為著名購物熱點以及具競爭力之寫字樓樞紐，尤其就服務行業而言。此外，該物業鄰近富時中心，藉此增強之營運協同效應，應可提升陽光房地產基金之規模效益。豐順收購已於2017年12月15日完成。

此外，管理人於2017年11月24日公佈陽光房地產基金同意以港幣101.0百萬元出售俊暉華庭物業，較評估值溢價133%及退出物業收入淨額(年度化)收益率0.6%。該項出售(已於2018年1月25日完成)一方面有助釋放陽光房地產基金的內在價值，另一方面亦能更有效地分配資源以精簡其營運。

財務回顧

財務摘要

(以港幣百萬元列示，除另有列明外)

	截至2017年 12月31日止 六個月	截至2016年 12月31日止 六個月	變動 (%)
收益	399.3	383.6	4.1
物業營運開支	89.1	84.4	5.6
物業收入淨額	310.2	299.2	3.7
成本對收入比率(%)	22.3	22.0	不適用
除稅後溢利	935.1	278.9	235.3
可分派收入	214.1	205.1	4.4
每基金單位分派(港仙)	12.6	12.2	3.3
派發比率(%)	96.6	97.3	不適用

	於2017年 12月31日	於2017年 6月30日	變動 (%)
物業組合估值	18,535.1	17,062.4	8.6
總資產	19,244.8	18,297.8	5.2
總負債	4,718.4	4,398.3	7.3
資產淨值	14,526.4	13,899.5	4.5
每基金單位資產淨值(港幣)	8.85	8.49	4.2
資產負債比率(%)	22.1	21.5	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399.3百萬元，按年增長4.1%，主要由於上水中心的翻新計劃取得成果，令組合內的零售物業貢獻增加所致。扣除物業營運開支港幣89.1百萬元，物業收入淨額為港幣310.2百萬元，按年增長3.7%。

反映定期貸款進行再融資後之較低息差所帶來之裨益，現金利息支出減省港幣8.4百萬元，因此，財務成本按年下跌27.4%至港幣34.4百萬元。鑒於投資物業的公允價值收益大幅增長至港幣749.1百萬元，除稅後溢利為港幣935.1百萬元，相較去年同期之港幣278.9百萬元。

分派

於報告期間，可分派收入按年上升4.4%至港幣214.1百萬元。若撇除與豐順收購相關之一次性開支約港幣4.0百萬元，增長之幅度則為6.3%。

管理人之董事會已通過派發中期分派每基金單位12.6港仙或總額港幣206.9百萬元，派發比率為96.6%。此中期分派較去年同期分派12.2港仙增加3.3%，按基金單位於報告期間最後交易日錄得的收市價港幣5.36元計算，年度化分派收益率為4.7%。

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。

財務回顧

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2018年3月1日(星期四)及2018年3月7日(星期三)。基金單位的過戶登記將於2018年3月5日(星期一)至2018年3月7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2018年3月2日(星期五)下午4時30分前送抵陽光房地產基金之基金單位過戶處 — 卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。中期分派之款項將於2018年3月20日(星期二)支付予基金單位持有人。

財務狀況

陽光房地產基金之總估值師萊坊測計師行有限公司就物業組合於2017年12月31日的估值為港幣18,535.1百萬元，較2017年6月30日錄得的估值港幣17,062.4百萬元上升8.6%。撇除於2017年12月收購之豐順商業大廈，物業組合的評估值之增長則為4.8%，此增長主要由於物業組合理想的租賃表現及資本化比率輕微下調所致。

陽光房地產基金的總資產增長5.2%至港幣19,244.8百萬元(2017年6月30日：港幣18,297.8百萬元)，而其資產淨值則增長4.5%至港幣14,526.4百萬元(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8.85元(2017年6月30日：港幣8.49元)。

於2017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)輕微增加至22.1%；而總負債¹與總資產的比率則輕微上升至24.5%。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2017年12月31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²按年增長1.8%至港幣259.7百萬元。連同上文提及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5.9倍進一步改善至7.5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現金利息支出計算。

資本及利率管理

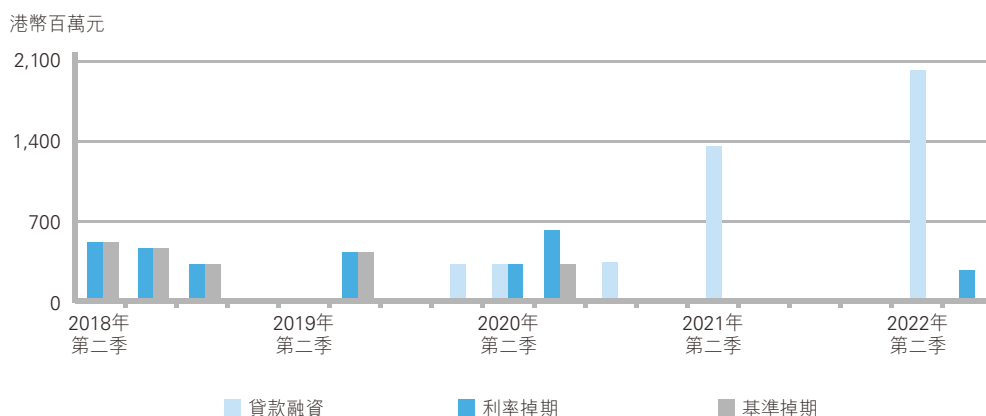
於報告期間，陽光房地產基金與一間銀行訂立一份雙邊定期貸款融資協議，並獲授予三年期有抵押定期貸款港幣325.0百萬元，並已於2017年12月31日全數提取。因此，陽光房地產基金於2017年12月31日的貸款融資總額為港幣4,550.0百萬元，包括已全數提取的港幣4,250.0百萬元定期貸款融資（「定期貸款融資」），以及尚未提取的港幣300.0百萬元無抵押循環信貸安排。

定期貸款融資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，其估值為港幣10,405.0百萬元。

於2017年12月31日，定期貸款融資之加權貸款年期為3.8年，按香港銀行同業拆息加年利率0.69%之混合息差計息。陽光房地產基金借貸中約66%（或港幣2,800.0百萬元）已對沖為固定利率，加權平均年期為1.8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1.18%。於報告期間結束後，管理人訂立一份自2018年2月8日生效為期三年，名義金額為港幣300.0百萬元之利率掉期。

貸款融資、利率掉期及基準掉期之到期狀況

（於2017年12月31日）



財務回顧

鑒於2016/17年財政年度作出特別分派及豐順收購，撥作回購基金單位的現金資源相應減少。於報告期間管理人動用約港幣1.3百萬元(不包括回購基金單位之費用)，以每基金單位平均價約港幣5.24元回購(並註銷)合共250,000個基金單位，此平均價較陽光房地產基金之每基金單位資產淨值折讓超過40%。

流動資金管理

管理人可以銀行定期存款及相關投資¹之形式存放資金，其到期日須配合預期資金所需。於2017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546.4百萬元，以及賬面值合共港幣61.0百萬元之相關投資組合。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。

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²之爭議，於報告期間，管理人收到一份由稅務局就一間物業持有公司而擬備的事實陳述書草稿，並已提交了一份回覆及就該份事實陳述書草稿提出意見。於本報告日期稅務局尚未作出回覆。

此外，稅務局向上述物業持有公司發出2016/17年課稅年度利得稅評稅，當中包括不允許若干稅務扣減，帶來額外評稅港幣0.5百萬元，而相關物業持有公司的額外利得稅評稅合計為港幣20.6百萬元(「**合計總額**」)。管理人已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。

附註：

1. 相關投資具房地產基金守則第7.2B條之定義所賦予之涵義。
2. 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38及39頁之中期財務報告附註8。

展望

雖然外界普遍認為美國聯邦儲備局將繼續加息以及收緊對流動資金供應的控制，但資產價格之持續攀升反映投資氣氛並無削弱，儘管股票市場近日已作出調整。反之，相對平坦的美國收益率曲綫(可見於10年期及2年期美國國債狹窄的差距)是否預告從長遠角度而言之經濟衰退或通脹放緩，則尚待觀察。

由於全球經濟看似在穩定增長的路徑上啟航，此應利好香港業務及消費者信心，繼而對商業房地產市場起著承托作用。憑藉多元化及已拓展的物業組合，陽光房地產基金處於有利位置，把握此不斷發展的趨勢。儘管個別寫字樓物業的續租租金增長放緩，由於租金相宜的非核心寫字樓空間供應健康及需求穩健，預期整體寫字樓物業組合可保持競爭力。與此同時，預期零售物業組合將受惠於逐漸復甦的零售消費。除了上水中心可充分受惠於其最近之翻新工程外，新都城一期主要集中於日常消費品，加上積極重新配置租戶組合，為其收入前景穩紮根基。撇除不可預見的情況，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。

資本管理方面，陽光房地產基金透過於2016/17年財政年度結束前的再融資安排，建立了更靈活的資金架構，同時享有更低的貸款息差。此外，由於陽光房地產基金約66%債務已對沖為定息，為中短期內的利率波動提供適度緩衝。然而，鑒於新增的貸款融資及港幣1,250.0百萬元的利率掉期將於2018年年底到期，管理人將於年內致力優化陽光房地產基金的利率概況。

豐順收購及出售俊暉華庭物業展現管理人迅速進行具增值效益之交易的能力及決心。展望未來，管理人將繼續將資產再循環列為高度優先項目，旨在進一步拓展投資版圖，並同時提升陽光房地產基金的價值。

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 (平方呎)			於2017年 12月31日	於2017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	70	73
乙級								
寶恒商業中心	上環	1998	0	108,506	9,403	117,909	101	102
豐順商業大廈 ⁴	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	24	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	71	71
渣華道108號商業中心	北角	1998	0	35,694	2,229	37,923	39	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
小計 / 平均			46	787,935	56,688	844,623	564	552
零售								
新市鎮								
上水中心購物商場	上水	1993	297	0	122,339	122,339	122	115
新都城一期物業	將軍澳	1996	452	0	188,889	188,889	110	107
光華廣場物業	元朗	1998	0	39,101	25,741	64,842	37	37
市區								
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
俊暉華庭物業 ⁵	紅磡	2001	0	3,566	5,059	8,625	3	3
小計 / 平均			749	42,667	354,188	396,855	307	299
總計 / 平均			795	830,602	410,876	1,241,478	871	851

附註：

1. 現行租金按相關日期所有已佔用的可出租面積的每平方米平均租金計算。
2. 續租租金增長按相關期間續租並已生效之租約的有效租金變動計算。
3. 估值由萊坊測計師行有限公司編製。
4. 收購已於2017年12月15日完成。
5. 俊暉華庭物業於2017年11月出售，並於2018年1月25日成交。

營運數據						物業財務資料				
租用率 (%)		現行租金 ¹ (港幣 / 平方呎)		續租租金增長 ² (%)		物業收入淨額 (港幣千元)		資本化比率 於2017年12月31日 (%)		評估值 於2017年 12月31日 ³ (港幣千元)
於2017年 12月31日	於2017年 6月30日	於2017年 12月31日	於2017年 6月30日	截至2017年 12月31日止 六個月	截至2017年 6月30日止 六個月	截至2017年 12月31日止 六個月	截至2016年 12月31日止 六個月	寫字樓	零售	
96.3	99.1	37.7	36.4	12.0	13.4	83,890	81,715	3.75	3.65	4,924,000
95.6	96.1	29.5	28.9	9.9	11.0	17,434	17,936	3.45	3.80	1,214,000
100.0	不適用	47.3	不適用	不適用	不適用	826	不適用	3.00	2.75	660,000
94.3	85.9	42.9	42.9	3.7	9.7	7,987	8,859	3.45	3.60	623,800
100.0	100.0	27.2	26.6	7.7	3.8	9,076	8,456	3.45	3.80	603,000
100.0	93.4	34.2	34.7	(21.3)	7.1	9,173	12,095	3.75	3.40	585,000
96.3	98.9	21.3	20.8	7.9	9.7	5,749	5,679	3.45	3.80	405,000
100.0	96.1	24.2	24.1	8.8	9.2	4,502	4,273	3.75	4.00	294,000
100.0	92.0	30.4	30.9	5.0	7.5	4,168	4,073	3.65	3.70	277,000
100.0	100.0	21.7	21.7	0.5	(1.1)	3,049	2,657	3.80	4.05	182,000
100.0	94.5	14.2	13.8	7.8	7.2	1,084	939	3.55	3.90	77,900
97.3	97.3	33.4	32.0	6.5	9.3	146,938	146,682			9,845,700
97.4	91.7	117.5	118.4	5.4	1.0	77,073	72,629	不適用	4.30	4,267,000
99.6	98.7	54.9	54.1	12.5	13.5	65,279	59,516	不適用	4.40	3,101,000
100.0	100.0	52.6	49.6	23.8	2.4	17,442	16,866	3.65	3.60	1,101,000
85.4	96.7	44.4	45.1	(5.7)	(14.0)	1,841	2,050	不適用	4.10	108,400
100.0	100.0	54.0	54.0	不適用	15.0	1,323	1,167	不適用	3.80	68,600
75.2	75.2	12.0	12.0	不適用	不適用	310	258	不適用	3.85	43,400
98.2	96.2	72.8	71.3	9.8	5.6	163,268	152,486			8,689,400
97.6	96.9	46.0	44.9	7.9	6.7	310,206	299,168			18,535,100

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條發牌以執行受規管之資產管理活動。管理人已遵從證券及期貨條例第125條及房地產基金守則第5.4條之規定，現時有五位負責人員。

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。

自最近期年報刊發後，管理人獲悉以下之董事資料變更：

1. 郭淳浩先生於2017年11月16日獲委任為易鑫集團有限公司之獨立非執行董事，而同日易鑫集團有限公司之股份於聯交所主板首次上市；及
2. 歐肇基先生於2017年11月23日退任九龍倉集團有限公司之獨立非執行董事及獲委任為九龍倉置業地產投資有限公司之獨立非執行董事，而同日後者之股份於聯交所主板首次上市。

除上文所披露者外，管理人概無獲悉任何董事資料變更。

遵守買賣守則之確認

管理人已就監管董事進行陽光房地產基金之證券買賣採納一項守則(「買賣守則」)，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

本中期報告已由管理人之審核委員會及披露委員會按照彼等職權範圍進行審閱。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。而管理人之主席為恒基兆業發展有限公司(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。

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

企業管治

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賃代理服務。

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。管理人保證其具備獨立於恒基地產之相關業務的能力，並以陽光房地產基金及基金單位持有人之最佳利益為原則，繼續履行其對陽光房地產基金之職責。

公眾持有基金單位數量

於2017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4,296,052個新基金單位作為支付部分管理人費用外，於報告期間概無發行任何其他新基金單位。

回購、出售或贖回基金單位

管理人根據由基金單位持有人於2017年10月27日舉行之基金單位持有人週年大會授出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250,000個基金單位，總代價約為港幣1.3百萬元(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5.30元及港幣5.22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。

收購及出售物業

於報告期間，陽光房地產基金收購豐順商業大廈及出售俊暉華庭物業，交易分別於2017年

12月及2018年1月完成。有關豐順收購及出售俊暉華庭物業之公佈已分別於2017年9月26日、2017年11月24日、2017年12月15日及2018年1月25日刊登。

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，概無進行收購或出售物業。

防止欺詐政策之採納

董事會於報告期間採納防止欺詐政策，制定程序以檢測、防止、舉報及調查欺詐活動和行為。

相關投資

於2017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	20,896	0.11	標準普爾BBB 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	20,581	0.11	標準普爾A- 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	19,791	0.10	標準普爾BBB+ 穆迪Baa1
總計				62,375	61,268	0.32	

附註： 所得出之百分率乃將投資於2017年12月31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。

於2017年12月31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(載列於本中期報告第26頁，並就已宣佈之中期分派作出調整)之資產總值的3.6%，即不超過房地產基金守則第7.2B條註(1)規定之最高上限。

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	於2017年 12月31日	
			報告期間之收入 (港幣千元)	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	3,046	1,397
恒基陽光物業管理有限公司	管理人 ^之 有聯繫公司	租賃	2,009	932
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	1,233	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	245	118
總計			6,533	2,447

(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	物業管理及營運和許可使用費	4,512
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和市場推廣服務	27,528
宏力保安服務有限公司	管理人 ^之 有聯繫公司	保安服務	1,355
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	594
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	1,167
Contender Limited	管理人 ^之 有聯繫公司	設施租賃	93
總計			35,249

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2017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	5,386	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 ⁴	192	107
恒生銀行有限公司	受託人關連人士	租賃 ⁵	5,512	2,692
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	15	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	9,315	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	2,702	不適用
於報告期間結束後，一項名義金額為港幣300百萬元之利率掉期合約已與香港上海滙豐銀行有限公司訂立。				
企業融資交易：				
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 ⁷	954	不適用

關連人士交易

附註：

1. 滙豐集團指香港上海滙豐銀行有限公司及其附屬公司，及除非本報告內另有指明外，不包括受託人及其專有附屬公司(即受託人之附屬公司，但不包括該等以陽光房地產基金受託人之身份而組成者)。
2. 具房地產基金守則所賦予之涵義。
3. 有關上水中心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；以及一項上水中心1024-31號舖位之租約，建築面積為5,390平方呎，租約為期3年，由2017年11月4日起至2020年11月3日止。
4. 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。
5. 有關新都城一期211號舖位之租約，建築面積為7,628平方呎，租約為期3年，由2015年2月17日起至2018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，租約為期3年，由2017年9月29日起至2020年9月28日止。
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。
7. 就恒生銀行有限公司授予一項港幣325百萬元之定期貸款融資(用作收購豐順商業大廈)所支付之利息支出及費用。

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47.6百萬元及港幣2.5百萬元。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。

管理人及管理人董事或其最高行政人員所持權益

於2017年12月31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2017年12月31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 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	121,906,184	7.425	115,881,132	7.076	0.349
歐肇基 ⁴	1,530,000	0.093	1,530,000	0.093	-
吳兆基 ⁵	700,000	0.043	600,000	0.037	0.006

附註：

1. 所列百分率乃按於2017年12月31日已發行之1,641,823,814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. 於報告期間，管理人(i)收取4,296,052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2017年12月31日，管理人實益擁有121,906,184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主席及非執行董事，於2017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(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行政總裁及執行董事，於2017年12月31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，管理人及管理人董事或其最高行政人員於2017年12月31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2017年12月31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2017年12月31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 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	37.96	623,218,027	38.05	-0.09
Lee Financial (Cayman) Limited ³	374,072,708	22.78	374,072,708	22.84	-0.06
Leesons (Cayman) Limited ³	374,072,708	22.78	374,072,708	22.84	-0.06
Leeworld (Cayman) Limited ³	374,072,708	22.78	374,072,708	22.84	-0.06
SKFE ³	374,072,708	22.78	374,072,708	22.84	-0.06
Uplite Limited ³	224,443,625	13.67	224,443,625	13.70	-0.03
Wintrade Limited ³	149,629,083	9.11	149,629,083	9.14	-0.03
恒基兆業有限公司 ³	264,280,501	16.10	249,145,319	15.21	0.89
恒基地產 ³	264,280,501	16.10	249,145,319	15.21	0.89
Hopkins (Cayman) Limited ³	264,280,501	16.10	249,145,319	15.21	0.89
Riddick (Cayman) Limited ³	264,280,501	16.10	249,145,319	15.21	0.89
Rimmer (Cayman) Limited ³	264,280,501	16.10	249,145,319	15.21	0.89
Silchester International Investors LLP ⁴	257,791,150	15.70	257,791,150	15.74	-0.04
Silchester International Investors International Value Equity Trust ⁴	113,294,922	6.90	113,294,922	6.92	-0.02

附註：

1. 所列百分率乃按於2017年12月31日已發行之1,641,823,814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2017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2017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121,906,184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2017年12月31日各自於合共265,818,501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2017年12月31日，於登記冊所記錄，彼等於264,280,501個基金單位中擁有權益。

於2017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639,891,209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2017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2017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2017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2017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15.28%)；及(ii) Silchester Trust實益擁有108,146,922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2017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	0.0030
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	6,006,000	0.3658

附註：

1. 所列百分率乃按於2017年12月31日已發行之1,641,823,814個基金單位總數計算。
2. 由於Mr. Chan Wing Cheng為由李兆基博士家族信託所控制之公司之董事，故為關連人士。Mr. Chan於2017年6月30日持有130,000個基金單位。
3. 由於李鏡禹先生為恒基地產若干附屬公司之董事，故為關連人士。李先生於2017年6月30日持有50,000個基金單位。
4. 由於李王佩玲女士為恒基地產及其一間附屬公司之董事，故為關連人士。李女士於2017年6月30日持有2,307個基金單位。
5. 由於盧玉芳女士為管理人之高級行政人員，故為關連人士。盧女士於2017年6月30日持有100,000個基金單位。
6. 管理人已獲告知，於2017年12月31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6,006,000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。

綜合損益表

截至2017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	
		2017年 千元	2016年 千元
收益	4 & 5	399,332	383,565
物業營運開支	4 & 6	(89,126)	(84,397)
物業收入淨額		310,206	299,168
其他收入		4,868	4,621
行政開支		(55,400)	(48,463)
投資物業公允價值之增加淨值	10(a)	749,115	105,239
經營溢利		1,008,789	360,565
計息負債之財務成本	7(a)	(34,419)	(47,419)
除稅前及未計與基金單位持有人交易之溢利	7	974,370	313,146
所得稅	8	(39,316)	(34,246)
除稅後及未計與基金單位持有人交易之溢利		935,054	278,900

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2017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	
	2017年 千元	2016年 千元
除稅後及未計與基金單位持有人交易之溢利	935,054	278,900
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	12,628	66,932
— 就計息負債之財務成本轉撥自損益款項之 重新分類調整淨值	(895)	(1,626)
	11,733	65,306
期內全面收入總額	946,787	344,206

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2017年12月31日
(以港幣列示)

		2017年12月31日 (未經審核) 千元	2017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	10	18,491,700	17,062,400
— 其他固定資產		57	72
		18,491,757	17,062,472
遞延稅項資產		316	435
衍生金融工具	12	13,379	7,374
預付款項	14	2,553	1,587
償付權利	11	37,436	37,436
其他財務資產	13	60,989	61,377
		18,606,430	17,170,681
流動資產			
貿易及其他應收款項	14	24,224	18,673
衍生金融工具	12	4,049	2,238
現金及銀行結餘	15	546,430	1,085,897
可退回稅項		20,291	20,291
		594,994	1,127,099
持有作出售之投資物業	16	43,400	—
		638,394	1,127,099
		19,244,824	18,297,780
總資產			
流動負債			
租戶按金		(199,831)	(193,073)
預收租金		(7,791)	(10,430)
貿易及其他應付款項	17	(73,060)	(63,406)
衍生金融工具	12	(1,373)	(10,424)
應付稅項		(45,647)	(65,483)
		(327,702)	(342,816)
流動資產淨值		310,692	784,283
總資產減流動負債		18,917,122	17,954,964

綜合財務狀況表(續)

於2017年12月31日
(以港幣列示)

		2017年12月31日 (未經審核) 千元	2017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)			
銀行借款	18	(4,228,602)	(3,901,882)
遞延稅項負債		(162,117)	(153,351)
衍生金融工具	12	–	(252)
		(4,390,719)	(4,055,485)
總負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)		(4,718,421)	(4,398,301)
基金單位持有人應佔資產淨值		14,526,403	13,899,479
已發行基金單位數目	19	1,641,823,814	1,637,777,762
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值		8.85元	8.49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2017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	
		2017年 千元	2016年 千元
於期初		13,899,479	13,518,103
除稅後及未計與基金單位持有人交易之溢利		935,054	278,900
其他全面收入		11,733	65,306
期內全面收入總額		946,787	344,206
已支付予基金單位持有人之分派		(340,658)	(201,217)
期內發行予管理人之基金單位	19	22,110	21,387
回購基金單位	19	(1,310)	(22,804)
回購基金單位之費用	19	(5)	(80)
		(319,863)	(202,714)
於期末		14,526,403	13,659,595

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2017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	
	附註	2017年 千元	2016年 千元
除稅後及未計與基金單位持有人交易之溢利		935,054	278,900
調整(附註(i))：			
— 投資物業公允價值之增加淨值	10(a)	(749,115)	(105,239)
— 以基金單位支付或應付之管理人費用		22,179	21,204
— 利率掉期 — 現金流量對沖	7(a)	(2,738)	(1,626)
— 計息負債之非現金財務成本		2,530	5,900
— 遞延稅項	8	6,237	5,963
		(720,907)	(73,798)
可分派收入(附註(i))		214,147	205,102
中期分派(附註(ii))		206,870	199,556
派發比率(附註(ii))		96.6%	97.3%
每基金單位分派(附註(ii))		12.6仙	12.2仙

分派表(續)

截至2017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。本期內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2,530,000元，或每基金單位0.15仙(2016年：5,900,000元，或每基金單位0.36仙)。

- (ii) 截至2017年12月31日止六個月之中期分派206,870,000元(2016年：199,556,000元)乃將每基金單位中期分派12.6仙乘以預期於2018年3月7日(2017/18年財政年度中期分派之記錄日期(「**該記錄日期**」))已發行之1,641,823,814個基金單位*計算(2016年：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)，派發比率為96.6%(2016年：97.3%)。

(iii) 中期分派預計於2018年3月20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2017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	
		2017年 千元	2016年 千元
經營活動			
經營所得現金		274,157	276,089
已付稅項			
— 已付香港利得稅		(52,914)	(56,539)
經營活動所得之現金淨值		221,243	219,550
投資活動			
有關投資物業開支之付款		(6,215)	(28,195)
收購投資物業之付款		(717,918)	—
出售投資物業所收按金		10,100	—
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		—	118,576
初定於三個月後到期之銀行存款減少		—	17,619
從投資活動產生的其他現金流量		5,253	5,211
投資活動(所用) / 所得之現金淨值		(708,780)	113,189
融資活動			
已支付予基金單位持有人之分派		(340,658)	(201,217)
已付其他借貸成本		(804)	(826)
已付利息		(34,158)	(42,740)
新銀行借款所收款項		325,000	—
回購基金單位之付款		(1,315)	(22,884)
融資活動所用之現金淨值		(51,935)	(267,667)
現金及現金等值物(減少) / 增加淨值		(539,472)	65,072
期初現金及現金等值物	15	1,085,897	998,567
外幣兌換率變動之影響		5	(17)
期末現金及現金等值物	15	546,430	1,063,622

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2018年2月12日獲授權刊發。

編製本中期財務報告所採用之會計政策與2016/17年週年財務報表相同，惟預期於2017/18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2016/17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2017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2017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2017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。該等修訂並未對本集團載於本中期財務報告之本期間或過往期間的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、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					
	2017年(未經審核)			2016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	152,203	166,895	319,098	149,416	158,638	308,054
—停車場收入	1,893	14,407	16,300	2,000	13,593	15,593
—租金相關收入	31,545	32,389	63,934	30,703	29,215	59,918
	185,641	213,691	399,332	182,119	201,446	383,565
物業營運開支	(38,703)	(50,423)	(89,126)	(35,437)	(48,960)	(84,397)
物業收入淨額	146,938	163,268	310,206	146,682	152,486	299,168
行政開支(附註)	(27,473)	(22,433)	(49,906)	(22,425)	(21,465)	(43,890)
分部業績	119,465	140,835	260,300	124,257	131,021	255,278
投資物業公允價值 之增加淨值	287,584	461,531	749,115	94,576	10,663	105,239
計息負債之財務成本			(34,419)			(47,419)
所得稅			(39,316)			(34,246)
利息收入			4,814			4,621
未能分配之淨開支			(5,440)			(4,573)
除稅後及未計與基金單位 持有人交易之溢利			935,054			278,900
折舊	6	9	15	9	10	19

附註：與收購豐順商業大廈相關之成本3,970,000元已包括於行政開支內。

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。於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	
	2017年 (未經審核) 千元	2016年 (未經審核) 千元
租金收入	319,098	308,054
停車場收入	16,300	15,593
租金相關收入	63,934	59,918
	399,332	383,565

6 物業營運開支

	截至12月31日止六個月	
	2017年 (未經審核) 千元	2016年 (未經審核) 千元
樓宇管理費用	30,405	28,974
物業管理人費用	27,528	25,796
地稅及差餉	17,708	17,332
市場及推廣開支	3,035	3,083
停車場營運成本	3,057	2,920
其他直接成本	7,393	6,292
	89,126	84,397

7 除稅前及未計與基金單位持有人交易之溢利

除稅前及未計與基金單位持有人交易之溢利已扣除 / (計入) 下列各項：

	截至12月31日止六個月	
	2017年 (未經審核) 千元	2016年 (未經審核) 千元
(a) 計息負債之財務成本		
銀行借款利息	34,627	42,994
其他借貸成本	2,530	6,051
	37,157	49,045
利率掉期 — 現金流量對沖		
— 轉撥至基金單位持有人 應佔資產淨值	(895)	(1,626)
— 非有效現金流量對沖之 公允價值收益淨額	(1,843)	—
	(2,738)	(1,626)
	34,419	47,419

其他借貸成本為各項融資費用及銀行借款(見附註18)之債務建立費用之攤銷。

中期財務報告附註

(以港幣列示)

7 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	
	2017年 (未經審核) 千元	2016年 (未經審核) 千元
(b) 其他項目		
利息收入	(4,814)	(4,621)
管理人費用	47,648	42,409
物業管理人費用(附註(i))	27,528	25,796
受託人酬金及費用	2,454	2,178
核數師酬金		
— 審核服務	740	734
— 其他服務	475	458
應付總估值師估值費用	256	255
法律及其他專業費用	3,405	1,846
物業代理佣金	1,447	1,205
銀行手續費	122	166
未變現外匯淨(收益) / 虧損	(54)	40

附註：

(i) 包括租賃佣金8,719,000元(2016年：7,821,000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。

8 所得稅

	截至12月31日止六個月	
	2017年 (未經審核) 千元	2016年 (未經審核) 千元
本期稅項 — 香港利得稅		
期內準備	33,079	28,283
遞延稅項		
暫時性差異之產生及撥回	6,237	5,963
	39,316	34,246

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。

8 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2017年12月31日止六個月期間，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年課稅年度之利得稅評稅，以致總額合共為20,564,000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。於2017年12月31日，本集團已購買總額為20,085,000元之儲稅券，而一張金額為479,000元之儲稅券則於2018年1月購買。

管理人從陽光房地產基金之法律及稅務顧問取得正面意見，包括其中自資深大律師獲得的明確意見，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。基於以上之意見及倘若稅務局局長裁定本集團上述之任何反對無效，管理人將就該裁定向稅務上訴委員會提出上訴。

假若稅務局就不允許類似稅務扣減向其他附屬公司發出2011/12年課稅年度至2016/17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84,990,000元(當中包括上述之20,564,000元)。根據所獲取之正面意見，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。

9 未計與基金單位持有人交易之每基金單位盈利

截至2017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0.57元(2016年：0.17元)。未計與基金單位持有人交易之每基金單位基本盈利乃根據本集團之除稅後及未計與基金單位持有人交易之溢利935,054,000元(2016年：278,900,000元)及期內已發行基金單位之加權平均數目1,639,349,129個基金單位(2016年：1,636,525,561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2016年及2017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)

10 投資物業

	2017年 12月31日 (未經審核) 千元	2017年 6月30日 (經審核) 千元
於2017年 / 2016年7月1日	17,062,400	16,651,000
透過收購 — 一項投資物業添置(附註(c))	718,420	—
其他添置	5,165	27,241
公允價值之增加淨值	749,115	384,159
	18,535,100	17,062,400
轉撥至持有作出售之資產(附註16)	(43,400)	—
於2017年12月31日 / 2017年6月30日	18,491,700	17,062,400

(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2017年12月31日作出估值。該估值師採用之估值方法與進行2017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749,115,000元(2016年：105,239,000元)已於損益內確認。

(b) 投資物業之公允價值分析如下：

	2017年 12月31日 (未經審核) 千元	2017年 6月30日 (經審核) 千元
香港		
— 長期租約	8,409,400	8,068,400
— 中期租約	10,082,300	8,994,000
	18,491,700	17,062,400

(c) 於2017年12月15日，本集團完成收購豐順商業大廈，代價連同相關交易成本合共718,420,000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18)。

11 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。

12 衍生金融工具

	2017年12月31日			2017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	4,049	(1,373)	2,676	2,238	(10,424)	(8,186)
長期部分	13,379	—	13,379	7,374	(252)	7,122
	17,428	(1,373)	16,055	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2017年12月31日止六個月，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虧損895,000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2017年12月31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，非有效對沖的公允價值收益1,404,000元已於期內之損益扣除。

中期財務報告附註

(以港幣列示)

12 衍生金融工具(續)

於2017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8,024,000元(2017年6月30日：累計未變現淨虧損3,708,000元)。

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，於該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。

於2017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(2017年6月30日：3,100,000,000元)及1,950,000,000元(2017年6月30日：2,250,000,000元)。該等利率掉期及基準掉期將分別於2018年6月至2022年9月(2017年6月30日：2017年9月至2022年9月)及2018年6月至2020年8月(2017年6月30日：2017年9月至2020年8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1.670%(2017年6月30日：年利率0.525%至年利率1.670%)。

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

13 其他財務資產

	2017年 12月31日 (未經審核) 千元	2017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	19,754	19,795
於香港以外上市	41,235	41,582
	60,989	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。所有持有至到期日之證券為未逾期及毋須作出減值。

14 貿易及其他應收款項

	2017年 12月31日 (未經審核) 千元	2017年 6月30日 (經審核) 千元
應收租金	15,018	11,785
按金及預付款項	9,355	6,330
其他應收款項	1,738	1,585
應收關連公司款項	666	560
	26,777	20,260
代表：		
短期部分	24,224	18,673
長期部分	2,553	1,587
	26,777	20,260

於2017年12月31日及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。

中期財務報告附註

(以港幣列示)

14 貿易及其他應收款項(續)

計入按金及預付款項之3,782,000元(2017年6月30日：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：

	2017年 12月31日 (未經審核) 千元	2017年 6月30日 (經審核) 千元
即期	11,748	9,149
逾期一個月內	2,472	1,762
逾期一個月以上及至三個月	529	449
逾期三個月以上及至六個月	66	197
逾期超過六個月	203	228
	15,018	11,785

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。

15 現金及銀行結餘

	2017年 12月31日 (未經審核) 千元	2017年 6月30日 (經審核) 千元
初定於三個月內到期之銀行存款	521,473	1,038,463
銀行存款及現金	24,957	47,434
現金及現金等值物	546,430	1,085,897

16 持有作出售之投資物業

於2017年11月24日，本集團透過其若干全資擁有之附屬公司與買方(獨立第三方)訂立一份有關出售俊暉華庭物業之買賣協議，代價為101,000,000元。因此，於2017年12月31日，俊暉華庭物業之賬面值已重新分類為持有作出售之投資物業。

17 貿易及其他應付款項

	2017年 12月31日 (未經審核) 千元	2017年 6月30日 (經審核) 千元
應付賬款及應計費用	31,853	33,451
出售投資物業所收按金	10,100	—
應付管理人費用(附註23(b)(ii))	22,724	22,585
應付關連公司款項	8,383	7,370
	73,060	63,406

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1,192,000元(2017年6月30日：1,149,000元)，該款項於30日內到期。

中期財務報告附註

(以港幣列示)

18 銀行借款

	2017年 12月31日 (未經審核) 千元	2017年 6月30日 (經審核) 千元
銀行借款		
— 有抵押	2,916,439	2,590,831
— 無抵押	1,312,163	1,311,051
	4,228,602	3,901,882

銀行借款須於下列期間內償還：

	2017年 12月31日 (未經審核) 千元	2017年 6月30日 (經審核) 千元
兩年後但於五年內	4,228,602	3,901,882

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6月30日：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12。

所有銀行借款均由受託人(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，有抵押銀行借款亦以(其中包括)下列各項作為抵押：

- 於2017年12月31日公允價值為10,405,000,000元(2017年6月30日：9,968,000,000元)之投資物業按揭(附註10)；及
- 於陽光房地產基金融資有限公司及Sunlight REIT Holding Limited(兩間公司均為本集團之附屬公司)所有現有及未來股份及當中股息及分派之所有現有及未來權利、所有權及權益之第一固定押記。

於報告期間結束時，銀行借款之實質利率為年利率1.87%(2017年6月30日：年利率1.72%)。

19 已發行基金單位

	基金單位數目	
	2017年 12月31日 (未經審核)	2017年 6月30日 (經審核)
於2017年 / 2016年7月1日 期內 / 年內發行基金單位	1,637,777,762	1,635,909,905
回購基金單位	4,296,052 (250,000)	9,414,857 (7,547,000)
於2017年12月31日 / 2017年6月30日	1,641,823,814	1,637,777,762

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2017年12月31日止六個月 (未經審核)			
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
		22,110	4,296,052
截至2017年6月30日止年度 (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
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
		43,031	9,414,857

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2017年12月31日止六個月，本集團在聯交所回購合共250,000個基金單位(截至2017年6月30日止年度：7,547,000個基金單位)，總代價為1,310,000元(截至2017年6月30日止年度：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	
截至2017年12月31日止 六個月(未經審核)				
回購之月份				
2017年12月	250,000	5.30	5.22	1,310
回購費用總額				5
				1,315
截至2017年6月30日止 年度(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
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
	7,547,000			35,968
回購費用總額				124
				36,092

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2017年12月31日及2017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12)，其被歸類為上述公允價值等級之第2級。

截至2017年12月31日止六個月及2017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2017年12月31日及2017年6月30日之公允價值並無重大差異。

21 資本承擔

於2017年12月31日尚未於中期財務報告內計提之資本承擔如下：

	2017年 12月31日 (未經審核) 千元	2017年 6月30日 (經審核) 千元
已訂約	15,087	18,622
經批准但尚未訂約	17,606	16,570
	32,693	35,192

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(2017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	
	2017年 (未經審核) 千元	2016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	5,300	5,344
— 滙豐集團	11,090	10,106
已付 / 應付下列人士之物業管理開支(附註(ii)) :		
— 恒基地產集團	(7,628)	(7,440)
已付 / 應付下列人士之設施租賃開支(附註(ii)) :		
— 恒基地產集團	(93)	(90)
管理人費用(附註(ii))	(47,648)	(42,409)
物業管理人費用(附註(iii))	(27,528)	(25,796)
受託人酬金及費用(附註(iv))	(2,454)	(2,184)
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	(9,447)	(8,306)
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	(3,526)	(6,120)
已收 / 應收下列人士之銀行存款利息收入 (附註(i)) :		
— 滙豐集團	15	16
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	(309)	(255)

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	
	2017年 (未經審核) 千元	2016年 (未經審核) 千元
已收 / 應收下列人士之推廣收入(附註(ii)) :		
— 恒基地產集團	1,233	1,089
已付下列人士之額外代價(附註(vi)) :		
— 恒基地產集團	(112)	—

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2017年12月31日止六個月，管理人已就本集團收購豐順商業大廈(見附註10(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2016年6月10日，管理人已就截至2017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2017年6月20日，管理人已就截至2018年6月30日財政年度選擇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。

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2017年12月31日止六個月，受託人已就本集團收購豐順商業大廈(見附註10(c))收取額外費用150,000元。

(v) 利息支出乃經參考附註12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)

(b) 與關連人士 / 相關人士之交易(續)

附註：(續)

(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：

	2017年 12月31日 (未經審核) 千元	2017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	(31,596)	(30,632)
— 滙豐集團(附註)	(1,542,186)	(1,176,716)
— 萊坊集團	(256)	(352)
附註：		
存放於滙豐集團之銀行存款及現金	40,002	80,241
應付予滙豐集團之銀行借款及利息	(1,575,217)	(1,250,067)
其他	(6,971)	(6,890)
	(1,542,186)	(1,176,716)

24 非調整之報告期間結束後事項

- (a) 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。
- (b) 於2018年1月25日，出售俊暉華庭物業已完成，所得之收益約56.4百萬元於損益內確認。

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頁至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2017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2017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

2018年2月12日

表現概覽

(以港幣列示，除另有列明者外)

	附註	2017年	2016年	2015年	2014年	2013年
於12月31日：						
資產淨值(百萬元)		14,526	13,660	13,511	12,207	10,979
每基金單位資產淨值		8.85	8.35	8.25	7.48	6.77
市場資本值(百萬元)		8,800	7,312	6,272	5,715	4,863
截至12月31日止六個月：						
最高基金單位成交價		5.57	5.04	4.09	3.68	3.22
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		4.98	4.38	3.48	3.05	2.95
基金單位成交價較每基金單位 資產淨值之最高折讓率(%)		43.7	47.5	57.8	59.2	56.4
基金單位收市價		5.36	4.47	3.83	3.50	3.00
每基金單位分派(仙)		12.6	12.2	12.0	10.5	9.6
派發比率(%)		96.6	97.3	95.2	95.7	92.9
每基金單位之分派收益率(%)	2	2.4	2.7	3.1	3.0	3.2
每基金單位之年度化分派 收益率(%)	2	4.7	5.5	6.3	6.0	6.4

附註：

1. 最高基金單位成交價低於各期末每基金單位資產淨值。
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2017/18年財政年度中期業績)

中期業績公佈	2018年2月12日
刊發中期報告	2018年2月26日
中期分派之除淨日期	2018年3月1日
暫停辦理基金單位持有人過戶登記 以決定中期分派權利	2018年3月5日至2018年3月7日 (包括首尾兩天)
中期分派 每基金單位12.6港仙	2018年3月20日

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

