



陽光房地產基金

股份代號：435

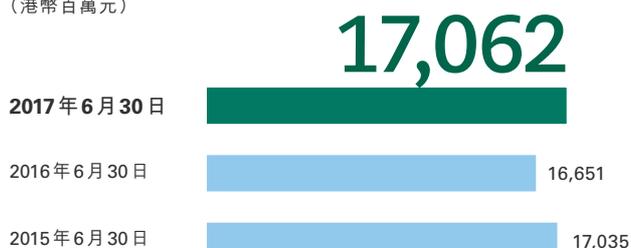
積極·向前

2016/17年報

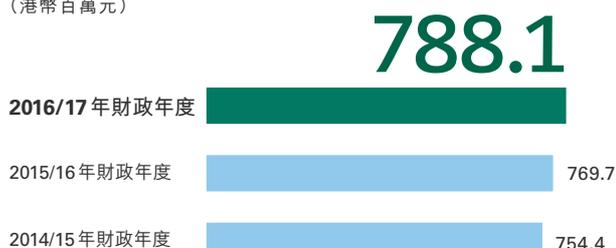


表現摘要

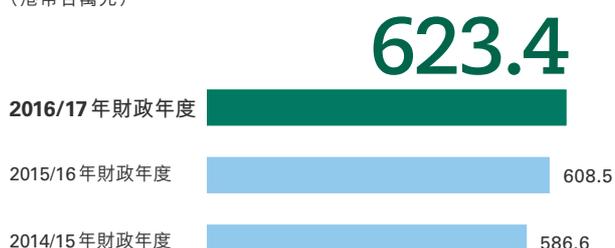
物業評估價值 (港幣百萬元)



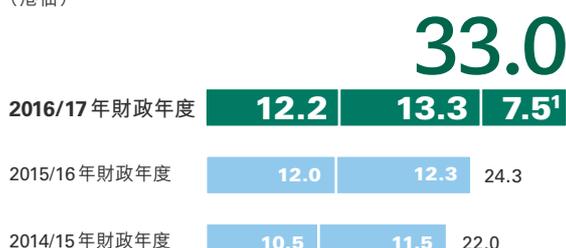
收益 (港幣百萬元)



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. 上水中心購物商場翻新區域之面積不包括在計算之內。
3. 撇除上水中心購物商場的翻新區域之面積，租用率為98.1%。

目錄

概覽

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

管理層討論及分析

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

企業管治

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

財務及其他資料

- 72 估值報告
- 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2017年6月30日）

	總回報 ^{附註} (%)			
	1年	3年	5年	自上市
陽光房地產基金	21.8	85.7	160.6	341.3
恒生指數	27.8	23.6	58.2	92.1
恒生地產分類指數	22.1	32.5	68.0	110.6
恒生房地產基金指數	14.9	53.2	106.7	152.8

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2017年6月30日約為港幣8,385百萬元。

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，包括位於香港的十個寫字樓及六個零售物業，總出租面積合共約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，以及其他人口稠密的市區地點。陽光房地產基金之總估值師萊坊測計師行有限公司（「總估值師」）就其物業組合於2017年6月30日的估值為港幣17,062.4百萬元，寫字樓與零售物業分別佔總估值的51.8%及48.2%。

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。

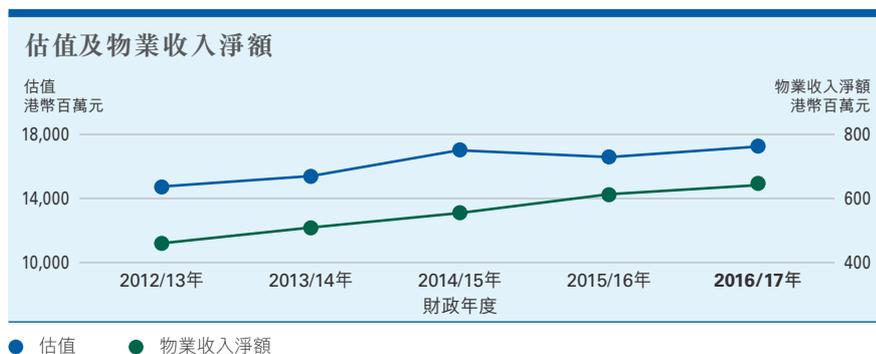
恒基陽光物業管理有限公司（「物業管理人」）已獲授權，在管理人的整體管理及監督下，專責向陽光房地產基金位於香港的物業提供物業管理、租賃管理及市場推廣之服務。

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

15.1%





策略

管理人的主要目標為向基金單位持有人提供定期及穩定且具備持續長遠增長潛力之現金分派，及提高物業組合之價值。管理人計劃透過下文所述的業務及投資策略以實現有關目標：

營運管理及資產增值策略

管理人與物業管理人緊密合作，積極發展租賃以及資產增值措施，以創造及釋放物業組合的價值。

投資及收購增長策略

管理人尋求收購可提供收益的投資物業，於提高分派收益率、分派持續增長及/或長遠提升資本價值各方面改善回報。管理人亦會考慮調整物業組合，透過出售非核心資產以作出其他更具吸引力的投資，以期為基金單位持有人提升回報。

資本管理及業務管理策略

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

優勢

陽光房地產基金自成立以來在物業收入淨額及物業組合估值兩方面之增長上，均拓立堅穩往績。其防守特質亦建基於能幹的管理團隊，尤其著重於資產增值、財務管理及企業管治。最後，陽光房地產基金一直獲得其保薦人（即 Shau Kee Financial Enterprises Limited（「SKFE」）及恒基地產）的全力支持，兩者於2017年6月30日合共擁有已發行基金單位總數的38.7%。



主席報告書



右 歐肇基
主席
左 吳兆基
行政總裁

「董事會已通過派發末期分派每基金單位 13.3 港仙。此外，有見陽光房地產基金的財政狀況，在 2015 年策略性出售資產後尤其充裕，董事會亦宣佈特別分派每基金單位 7.5 港仙。連同中期分派每基金單位 12.2 港仙，相關年度的每基金單位分派合共為 33.0 港仙，按年增長 35.8%。」

本人謹代表管理人之董事會，欣然提呈陽光房地產基金截至 2017 年 6 月 30 日止年度（「相關年度」）一份令人滿意的業績。儘管商業物業市場租金增長動力放緩，限制了物業組合的續租租金增長，管理人仍然銳意進取，積極推行一連串策略性措施以提升陽光房地產基金的表現，為持份者創造更高價值。

於相關年度，陽光房地產基金的物業收入淨額按年增長 2.5% 至港幣 623.4 百萬元。受惠於管理人成功控制營運成本及利息支出的上升，年度可分派收入增速較快，達 4.7% 至港幣 434.5 百萬元。

董事會已通過派發末期分派每基金單位 13.3 港仙。此外，有見陽光房地產基金的財政狀況，在 2015 年策略性出售資產後尤其充裕，董事會亦宣佈特別分派每基金單位 7.5 港仙。連同中期分派每基金單位 12.2 港仙，相關年度的每基金單位分派合共為 33.0 港仙，按年增長 35.8%。相關年度之派發比率為 124.3%（或 96.1%，若不包括特別分派），相比上年度的 95.8%。

由於商業物業價格穩步上升及租金改善，總估值師就陽光房地產基金的物業組合於 2017 年 6 月 30 日的估值為港幣 17,062.4 百萬元，較去年上升 2.5%。於相關年度，管理人合共回購（及註銷）7,547,000 個基金單位，平均價約為每基金單位港幣 4.77 元。陽光房地產基金於 2017 年 6 月 30 日的資產淨值相應上升 2.8% 至港幣 13,899.5 百萬元，相等於每基金單位港幣 8.49 元（2016 年 6 月 30 日：每基金單位港幣 8.26 元）。

管理人把握流動資金充裕的環境，選擇於相關年度內為陽光房地產基金於 2017 年至 2020 年到期的原有定期貸款全數進行再融資。再融資不僅取得優惠的貸款息差，架構上亦表達了明確的策略意向，就是透過首次安排無抵押借貸以強化陽光房地產基金無產權負擔資產基礎。本人欣然見證再融資安排反應熱烈，充分說明陽光房地產基金優良的信貸質素。此外，鑒於貨幣環境支持度較低的風險，此積極方案應會帶來回報。

展望未來，陽光房地產基金的前景存在挑戰。經濟方面，主要經濟體逐漸削減量化寬鬆措施的規模將無可避免地導致利率上調，縱使幅度溫和。與此同時，商業物業市場前景參差：儘管寫字樓市場供求狀況仍然理想，預期零售業於可見將來仍未能取得強勁復甦。因此，管理人必須應對續租租金增長放緩的挑戰，於租賃、資產增值及成本控制方面積極主動，以期維持陽光房地產基金的經常性收入及分派。憑藉既有的穩固基礎，本人對陽光房地產基金的營運前景保持審慎樂觀，而其具防禦性及透明度的素質將仍然為投資市場的理想選擇。

本人為能與董事會同寅、管理團隊及員工等一眾優秀勤勉人士，積極應對陽光房地產基金所面臨的挑戰而深感慶幸。彼等的盡職、鼓勵及支持是持續提升陽光房地產基金不同持份者利益的關鍵，本人必將銘記於心。

歐肇基

主席

2017 年 9 月 5 日

自上市以來之複合年增長

8.3%

物業收入淨額

9.5%

資產淨值



「陽光房地產基金處於有利位置，以抗衡日後潛在利率上升的風險，而再融資所節省的利息將會明顯利好基金單位持有人的分派。」

縱使過去一年的政治局勢動盪不定，宏觀環境反覆波動，陽光房地產基金仍然繼續穩步前行。如去年年中英國公投脫離歐洲聯盟一樣，2016年年底美國總統大選的結果出乎意料，引發全球金融市場短暫動盪。然而，理想的經濟指標加上財政政策的刺激，推動樂觀情緒上漲，以致2017年上半年股市普遍上揚。基於經濟環境更為穩定，陽光房地產基金秉持過去十年的成功秘訣，於相關年度再次取得理想表現。當中，其積極的資產及資本管理策略繼續發揮作用，帶動收入及分派穩定增長。

理想營運表現

受惠於供應持續緊張及中國企業需求持續，核心商業區的甲級寫字樓租賃市場表現維持穩健。由於在新興地點（如黃竹坑）具有租金相宜的新地方提供，滿足了跨國企業減省成本的意向，回顧期間寫字樓非核心化的趨勢明顯再現。陽光房地產基金的寫字樓物業組合亦略有受惠於市場活動的增加，於2017年6月30日錄得平均現行租金溫和增長1.3%至每平方呎港幣32.0元，租用率為97.3%。

於相關年度，陽光中心繼續錄得良好表現，近乎悉數租出並取得理想的11.9%續租租金增長。由於分階段重整的空調系統提升了成本效益，該大廈的成本對收入比率進一步改善。與此同時，位於中環及上環的乙級寫字樓物業組合對本地中小型企業仍具吸引力，尤其在核心區域優質寫字樓的租金有增無減的情況下，該組合亦因而錄得理想的9.8%續租租金增長。

與此同時，過去數年的零售業銷貨額下降似乎出現了若干觸底反彈的早期跡象，惟耐用消費品則例外，其銷售額依然呆滯。然而，零售營運商普遍保持審慎態度，其中一些營運商選擇於簽訂長期租約前設立期間限定店舖以測試市場需求。與此同時，餐飲業持續錄得增長，顯示本地消費者在推動零售消費方面或已扮演更為重要的角色。最後，零售租用率及續租租金增長呈現兩種不同現象，儘管社區購物商場의租用率普遍理想，傳聞位於旺角及銅鑼灣等地區的地舖空置率繼續居高不下，多個案例均出現顯著租金回落。



來源：香港旅遊發展局

於相關年度，內地訪港遊客減少及上水中心購物商場（「上水中心」）的翻新計劃導致短暫的空租期，難免在一定程度上影響該購物中心的表現，需要投放更多的時間及努力以替換遷出的租戶及吸引新租戶。陽光房地產基金物業組合的另一主要購物商場 — 新都城一期物業（「新都城一期」）表現相對理想，其專注於日常消費品及服務業並引入若干優質新租戶，令商場備受歡迎。租用率高達98.7%並取得穩健的14.5%續租租金增長。

資產增值成果豐碩

我們對上水中心於2016年年底竣工耗資港幣25百萬元的翻新工程（詳情載於第22頁之「資產增值措施」）感到欣慰。透過引入更多新穎及受歡迎的餐飲店舖，為此購物商場的租戶組合帶來創新的調整，此重新配置安排將有助促進該物業的顧客流量並提升其收入前景。

前瞻性資本管理

如主席報告書所述，管理人主動為陽光房地產基金全數港幣3,925百萬元的定期貸款進行再融資，平均息差為香港銀行同業拆息加0.70%，相較之前的1.24%。該等優惠條款反映銀行界就陽光房地產基金穩健的信貸狀況及優秀的物業組合表現所提供的堅定支持。

展望

展望未來，主要經濟體之間的增長狀況逐漸自美國以外重新取得平衡。特朗普的行政團隊陷入一連串國內立法及法律挑戰，以致在推行涉及全面減低企業稅、重大基建開支及大幅放寬金融行業監管等促進經濟增長的議程方面進展緩慢，意味著美國經濟中期內實現更快速擴張的機會減低。與此同時，歐元區的經濟似乎正加速復甦，甚至日本的經濟亦似乎正在走出低谷。

鑒於全球日益強健的基本因素，加上中國經濟在穩定增長的路徑上前行，香港本地生產總值在貿易行業日益蓬勃及本地需求溫和復甦的支持下，持續增長。儘管就聯邦儲備局將繼續加息及縮減其資產負債表方面爭論不大，在經濟未有過熱的情況下，大幅收緊的可能性不大。從本地角度而言，鑒於與美國利率的差距擴闊，導致港元在外匯交易中處於貨幣掛鈎的弱方，故不能排除香港在未來六至十二個月內加息的可能性，儘管加息的步伐及幅度預期將會相對溫和。

香港零售業銷貨額

↓ 3.1%
按年



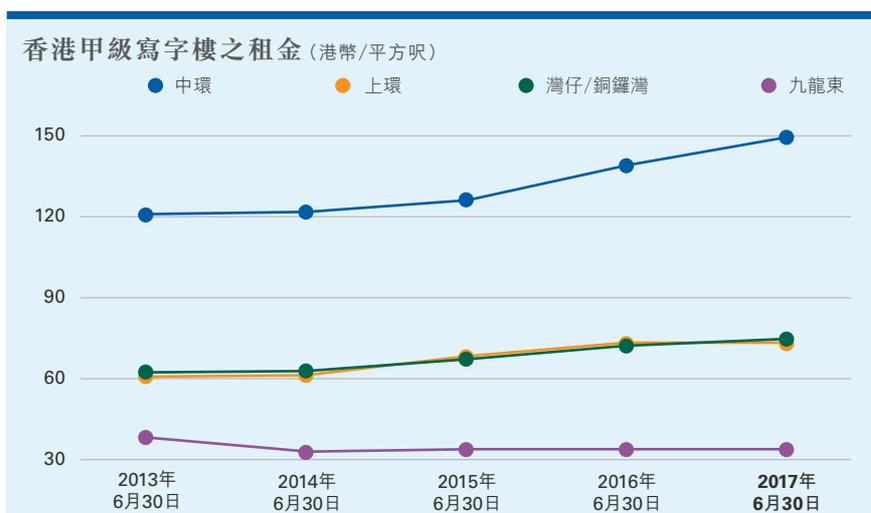
香港零售業銷貨額（按年比較）



來源：政府統計處



來源：萊坊測計師行有限公司



此有望的背景應可提升企業信心，並利好寫字樓需求。經過數年的市場整固後，於2018年至2021年間推出的新寫字樓供應有所增加（主要位於外圍地區），預期可為再次出現的非核心化趨勢提供發展平台。最近的預租動力實為一項初步證據，更遑論整幢或分層業權式寫字樓物業持續強勁的購買需求。因此，我們對寫字樓方面的前景保持審慎樂觀，對陽光房地產基金寫字樓物業組合的續租租金增長相對看好。

我們對零售業前景略為審慎。即使最近公佈的零售業銷貨數據提供了希望的曙光，惟是否反映持續的消費復甦尚待觀察。必需品消費，尤以餐飲消費，則可望進一步顯示其韌力；然而，網絡購物日益普及，將繼續對若干行業（如時裝）產生不利影響。預計零售銷售於短期內未能顯著上升，而我們將繼續採取主要透過重新配置租戶以迎合不斷改變的消費者需求、潮流及風格的租賃策略，以提升陽光房地產基金零售物業組合的防禦性及改善其表現。與此同時，上水中心的翻新計劃顯示了我們在加強資產競爭力的積極策略，以把握未來機遇。

於2017/18年財政年度，資產增值措施將繼續為我們營運的重要任務，大部分資本開支將用於成本控制措施。陽光中心空調系統的全面檢修即為一個良好範例，透過投放資源於該等增值項目提升能源使用效益，以達致節能省電及環保的雙重目標。新都城一期將為物業組合中另一項安裝新冷氣機組的物業，計劃於2018年年中完成，估計成本約為港幣16百萬元。與此同時，營運開支增加的趨勢相對較易應付。儘管上調法定最低工資要求，但有關清潔及保安服務的總支出預期仍然受控，正是說明此趨勢的例子。

財務狀況穩健為陽光房地產基金的另一持續優勢。資產負債比率為21.5%，由於已進行貸款再融資，陽光房地產基金於下一個財政年度的利息償付比率將會進一步改善。加上逾70%的總借貸已對沖為固定利率，陽光房地產基金處於有利位置，以抗衡日後潛在利率上升的風險，而再融資所節省的利息將會明顯利好基金單位持有人的分派。

具備強勁的資產負債表，陽光房地產基金理應拓展其物業組合。然而，寫字樓物業的收益率仍然溫和受壓，零售業則普遍受乏善足陳的續租租金增長所影響。具吸引力以致可有助抵銷租金收入輕微下跌的收購機會仍然稀缺，然而我們相信，耐心等待終會有所回報，尤其考慮到我們管理團隊的經驗及獲基金單位持有人批准的經修訂授權的靈活性。與此同時，回購基金單位將仍然是可以為基金單位持有人創造價值的可行方案。

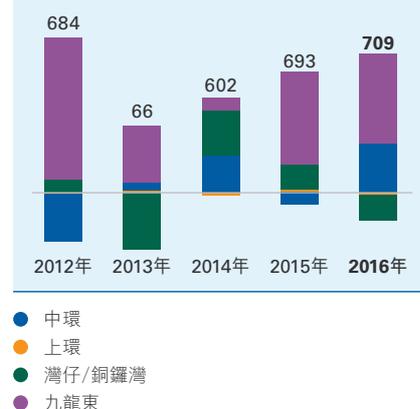
儘管未來一年整體營商氣氛較以前好，我們注意到一些與難以預計的不利政策變動有關的下行風險，例如，美國實施更加嚴厲的貿易保護政策、中國採取更加強硬措施以控制其信貸擴張步伐，以及各國央行進一步收緊繩韁。此外，區域性地緣政治緊張局勢懸而未決，可能造成金融市場不穩及遏制投資和消費者情緒。然而，陽光房地產基金已作出充分準備面對潛在波動，甚至把握其中的機遇；撇除不可預見的情況，我們期望基金將於未來一年得以穩步邁進。

吳兆基

行政總裁

2017年9月5日

香港甲級寫字樓使用量（不包括拆卸量）（千平方呎）



來源：萊坊測計師行有限公司

物業組合概覽

三大物業

陽光中心、上水中心購物商場及新都城一期物業

上環/中環寫字樓物業

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

其他寫字樓物業

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

其他零售物業

光華廣場物業、百利商業中心物業、耀星華庭物業及俊暉華庭物業

寫字樓

10

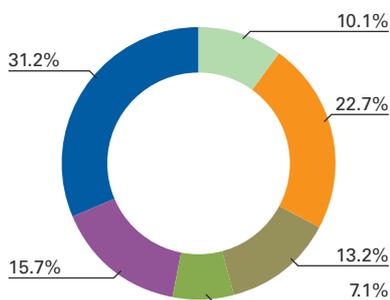


零售

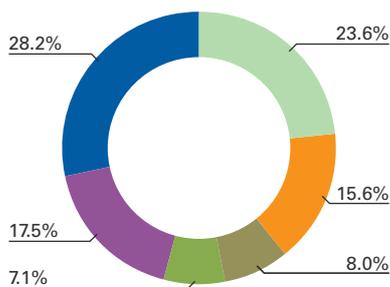
6



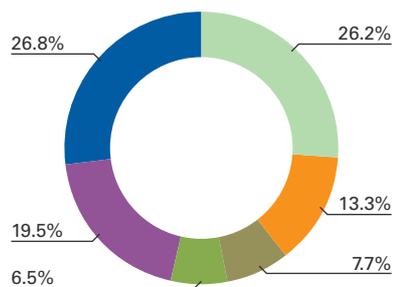
可出租面積



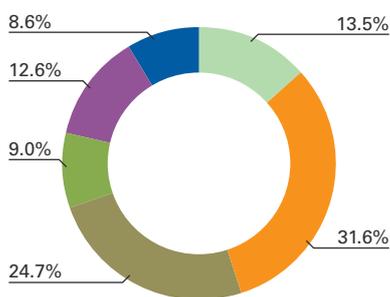
估值



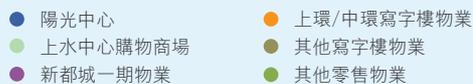
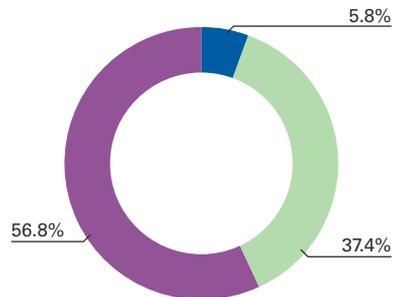
物業收入淨額



租約數目



車位數目





上水



元朗

我們的物業



陽光中心



上環/中環
寫字樓物業



其他寫字樓物業



上水中心
購物商場



新都城一期
物業



其他零售物業



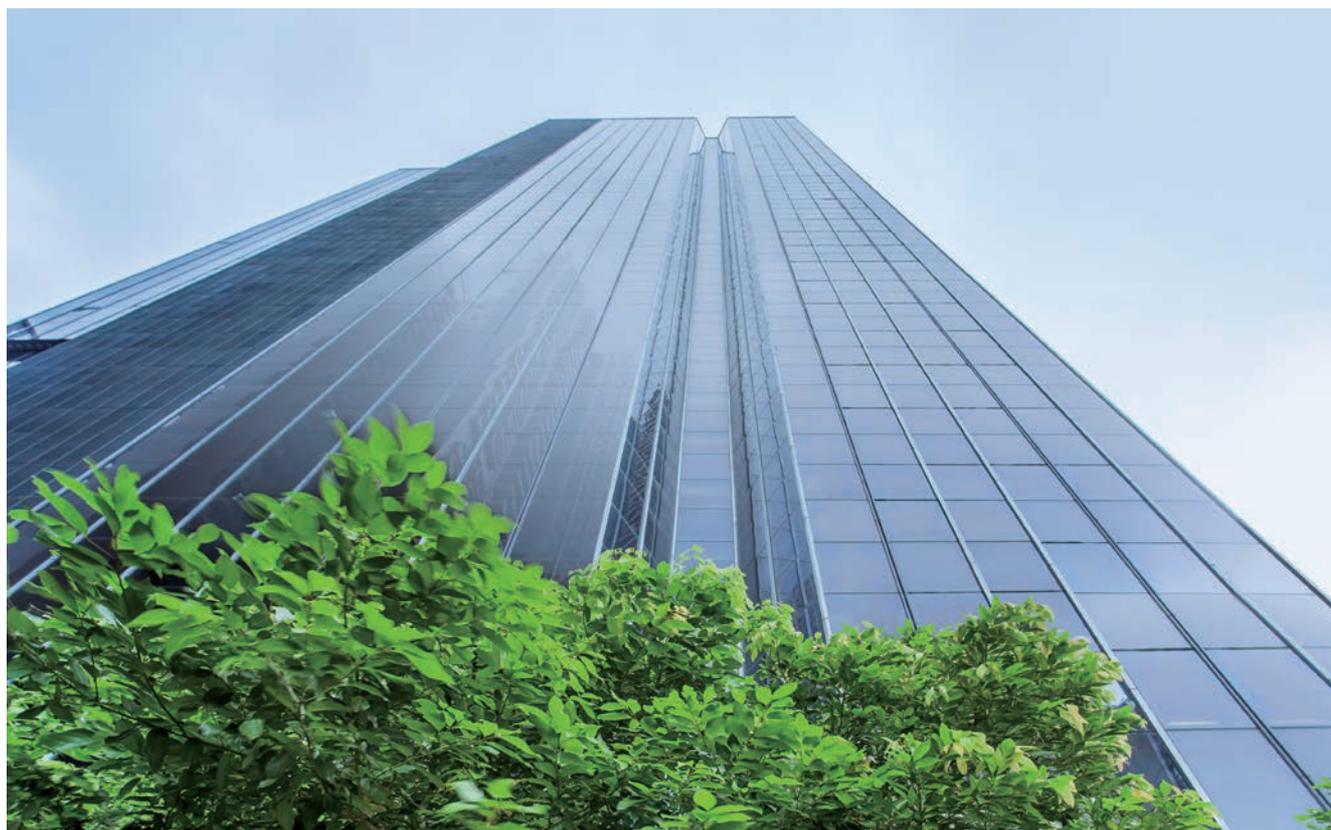
物業組合數據

物業	物業概況						租約數目 於6月30日	
	位置	落成年度	車位 數目	可出租面積 ¹ (平方呎)			2017年	2016年
				寫字樓	零售	總數		
寫字樓								
甲級								
陽光中心	灣仔	1998	46	369,891	6,490	376,381	73	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	59	62
雲山大廈物業	中環	1999	0	37,937	2,177	40,114	22	24
文咸東街135商業中心物業	上環	2000	0	60,844	3,071	63,915	74	73
永樂街235商業中心	上環	2000	0	47,481	4,804	52,285	71	69
渣華道108號商業中心	北角	1998	0	35,694	2,229	37,923	38	36
安隆商業大廈 ⁵	灣仔	1984	0	25,498	1,708	27,206	34	36
新輝商業中心物業	旺角	1998	0	23,817	2,334	26,151	47	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	552	554
零售								
新市鎮								
上水中心購物商場	上水	1993	297	0	122,339	122,339	115	99
新都城一期物業	將軍澳	1996	452	0	188,889	188,889	107	105
光華廣場物業	元朗	1998	0	39,101	25,741	64,842	37	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	299	281
總計/平均 (不包括已出售物業)			795	807,578	399,249	1,206,827	851	835
已出售物業								
總計								

附註：

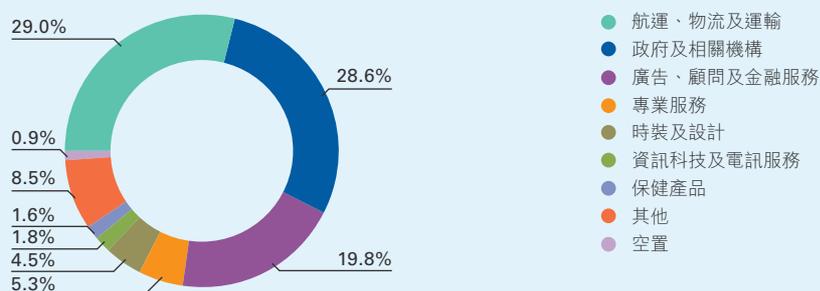
1. 物業組合之面積以可出租面積計算。
2. 現行租金按相關日期所有已租用的可出租面積的每平方呎平均租金計算。
3. 續租租金增長按相關年度內續租並已生效之租約的有效租金變動計算。
4. 詳情請參閱第72至87頁之「估值報告」。
5. 陽光房地產基金於2015年8月3日收購安隆商業大廈餘下之權益，並於當日起成為該大廈的唯一擁有人。
6. 撤除翻新區域之面積（約26,000平方呎），上水中心的租用率為98.5%。
7. 上水中心翻新區域之面積不包括在計算之內。

營運數據						物業財務資料					
租用率 於6月30日 (%)		現行租金 ² 於6月30日 (港幣/平方呎)		續租租金增長 ³ (%)		物業收入淨額 (港幣千元)		資本化比率 於2017年6月30日 (%)		評估值 於2017年 6月30日 ⁴ (港幣千元)	
2017年	2016年	2017年	2016年	2016/17年 財政年度	2015/16年 財政年度	2016/17年 財政年度	2015/16年 財政年度	寫字樓	零售		
99.1	99.7	36.4	35.3	11.9	11.7	167,385	163,577	3.85	3.75	4,807,000	
96.1	95.1	28.9	27.7	11.5	18.0	36,734	35,275	3.65	4.00	1,141,000	
93.4	98.1	34.7	41.5	7.7	13.2	23,007	24,555	3.95	3.60	586,000	
85.9	97.1	42.9	41.0	11.2	5.7	17,204	17,378	3.65	3.80	582,100	
100.0	98.7	26.6	26.0	5.0	16.5	17,302	17,029	3.65	4.00	557,000	
98.9	96.4	20.8	19.9	10.3	17.3	11,557	11,046	3.65	4.00	376,000	
96.1	94.2	24.1	23.3	8.5	13.3	8,761	8,688	3.95	4.20	278,000	
92.0	94.0	30.9	30.3	6.3	8.7	8,401	7,780	3.85	3.90	263,000	
100.0	97.1	21.7	22.2	1.6	4.2	5,607	5,633	4.00	4.25	175,000	
94.5	100.0	13.8	13.2	10.3	18.8	2,081	1,851	3.75	4.10	70,600	
97.3	98.0	32.0	31.6	10.1	12.7	298,039	292,812			8,835,700	
91.7	77.6 ⁶	118.4	131.7 ⁷	3.9	17.7	163,093	155,952	不適用	4.40	4,020,000	
98.7	98.4	54.1	51.8	14.5	17.4	121,700	117,381	不適用	4.50	2,986,000	
100.0	100.0	49.6	50.0	(3.7)	23.8	33,672	33,541	3.85	3.80	1,008,000	
96.7	96.6	45.1	51.3	(14.2)	(3.2)	3,952	4,441	不適用	4.30	110,100	
100.0	100.0	54.0	47.8	15.0	不適用	2,342	2,329	不適用	4.00	64,300	
75.2	75.2	12.0	12.0	不適用	0.0	648	83	不適用	4.35	38,300	
96.2	91.7	71.3	71.6	5.3	18.2	325,407	313,727			8,226,700	
96.9	95.9	44.9	44.2	7.1	15.3	623,446	606,539			17,062,400	
						不適用	1,957				
						623,446	608,496				



陽光中心

租戶組合*



物業收入淨額

↑ **2.3%**
按年



續租租金增長

11.9%



續租率

62%



* 於第 14 至 18 頁之租戶組合圖表，均以於 2017 年 6 月 30 日佔相關物業之總可出租面積之百分率表達。



儘管面對來自九龍東及黃竹坑作為可供選擇並價格相宜的寫字樓地段的激烈競爭，灣仔/銅鑼灣寫字樓的租用率及租金仍然企穩，主要由於企業大致上仍然認為靠近傳統核心商業區為節省租金以外的另一重要考量。因此，作為對機構及企業租戶具吸引力之選，陽光中心繼續表現理想。於相關年度，該旗艦物業取得11.9%的續租租金增長及令人滿意的62%續租率。於2017年6月30日，其租用率為99.1%，現行租金則上升3.1%至每平方呎港幣36.4元。

更為鼓舞的是，我們欣然報告該大廈之最大租戶已經續約，自2017/18年財政年度第一季度起為期三年，續租租金增長為11.9%。

陽光中心保持均衡且多元化的租戶基礎，包括政府相關機構以及金融界別以外的各類跨國企業。於2017年6月30日，陽光中心的租約總數為73。

租用率 (%)



現行租金 (港幣/平方呎)



租約期滿概況	2017/18年財政年度	2018/19年財政年度
按可出租面積 ^{1,2} (%)	59.3	16.4
按平均租金 ¹ (港幣/平方呎)	34.8	38.8

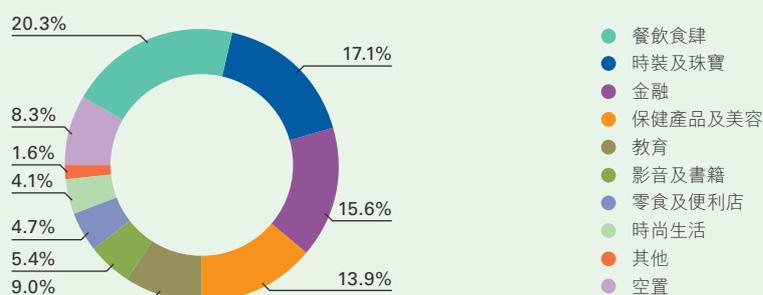
附註 (適用於第15至19頁) :

1. 於2017年6月30日。
2. 租約期滿的可出租面積佔可出租總面積之百分率。



上水中心購物商場

租戶組合



物業收入淨額

↑ **4.6%**
按年



續租租金增長

3.9%



續租率

74%





斥資港幣 25 百萬元之上水中心翻新計劃已於 2016 年年底竣工，明顯地為購物人士帶來煥然一新之感。經翻新的區域現設有各類具吸引力的特式食肆及一般零售店鋪，為上水中心的核心必需品行業及服務如保健、教育及銀行提供恰當的互補。

整體上，上水中心於相關年度內的租用率略低於預期，主要由於空間重新配置計劃、一間銀行租戶提前終止租約及零售氣氛仍然審慎所致。儘管租賃環境有望隨著消費支出趨於穩定而逐步改善，我們非常明白透過引入創新零售理念以維持競爭力及提升購物商場活力的重要性。作為一個實例，設立期間限定店鋪將是我們積極探索的概念，此舉可有助我們把握當前消費者喜好，於日後訂立長期租約時可實現最佳行業組合。

租用率 (%)



現行租金 (港幣/平方呎)



租約期滿概況	2017/18年財政年度	2018/19年財政年度
按可出租面積 (%)	39.6	16.1
按平均租金 (港幣/平方呎)	122.7	144.2

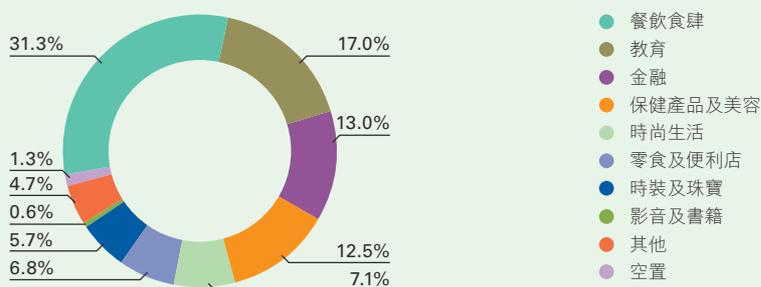
附註：

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



物業收入淨額

↑ **3.7%**
按年



續租租金增長

14.5%



續租率

66%





新都城一期繼續受惠於認真調整其租戶組合，以應對不斷轉變的零售趨勢。其中，重整購物商場地下樓層行業組合的努力取得正面成果。此安排涉及重新配置相當於總出租面積約7%的區域（先前由一間幼稚園租用），旨在配備更多餐飲及保健產品店鋪。該區域重新開業後，除顧客人數令人鼓舞之外，租金貢獻亦因而增加接近60%。

展望未來，我們將繼續為新都城一期探索增值效益。其中，即將開展的冷氣機組更換計劃預計於2018年年中完成，預期將可成本減省及環境保護兩方面帶來長期裨益。

租用率 (%)



現行租金 (港幣/平方呎)



租約期滿概況	2017/18年財政年度	2018/19年財政年度
按可出租面積 (%)	26.6	26.9
按平均租金 (港幣/平方呎)	62.7	58.1

上環/中環 寫字樓物業



陽光房地產基金之上環/中環物業組合包括四項物業，提供可出租面積合共逾250,000平方呎，由於其毗鄰中環且租金相宜，繼續備受中小企業追捧。以陽光房地產基金之第四大物業寶恒商業中心為例，其位置信步可至上環港鐵站，於2017年6月30日之現行租金已上升至每平方呎港幣28.9元。於2017年6月30日，此物業錄得理想的11.5%續租租金增長，租用率高見96.1%。

然而，反映蘭桂坊附近服務業租戶競爭日趨激烈，雲山大廈物業表現略低於預期，展示於2017年6月30日較低的85.9%租用率。另一方面，於相關年度，受惠於租用率理想及現行租金提升，文咸東街135商業中心物業及永樂街235商業中心的表現均錄得進一步增長。

物業收入淨額

↑ 2.6%
按年



續租租金增長

9.8%



續租率

74%





餘下五項較小型寫字樓物業為物業組合的估值提供約8%的貢獻。該等物業的租戶通常為地點驅動，且從事各類型服務性相關行業，例如保健與美容、教育及專業服務。本地消費的韌性，加上該等租戶業務普遍具備防守性的本質，確保為陽光房地產基金帶來穩定的租用率及經常性收入來源。此物業組合於2017年6月底之整體租用率為95.0%，於相關年度的續租租金增長則為6.3%。

其他方面，先前由一間跨國珠寶/鐘錶商租用的富時中心地下零售商舖，於2016/17年財政年度結束前空置。該商舖已於2017年7月底由一間新食肆以較低單位租金承租。該租金水平與旺角街舖的一般租賃趨勢相符，惟對陽光房地產基金整體上的影響預期不大。



陽光房地產基金的其他零售物業包括位於若干寫字樓及住宅大廈的一眾地面或平台樓層商舖，為物業組合估值提供約7%的貢獻。該等物業於相關年度結束時之整體租用率為97.2%，現行租金維持穩定。

光華廣場物業（共17層）繼續受惠於元朗區人口增長，於相關年度結束時悉數租出。儘管其零售部分受到整體消費情緒疲弱的輕微影響，在金融及服務行業於此香港人口密集之地區尋求據點的支持下，其寫字樓部分錄得理想的表現。

其他 寫字樓物業

物業收入淨額

↓ **1.3%**
按年

續租租金增長

6.3%

續租率

65%

其他 零售物業

物業收入淨額

↑ **0.5%**
按年

續租租金增長

(3.4)%

續租率

86%

資產增值措施

一直以來，管理人為了推動陽光房地產基金增長，致力規劃及執行資產增值措施，於釋放物業價值方面取得豐碩成果。除透過改裝及優化系統持續提升能源效益，令各項樓宇更為環保及節約成本外，我們欣然特別闡述以下兩大措施。

購物商場重新配置

於相關年度，我們透過翻新上水中心先前由一間傳統中式酒樓租用的區域，為商場營造更具吸引力的零售環境。於2017年6月底，翻新區域（其中89%已出租）之平均租金較翻新前水平超出21%；具體而言，租金較之前的酒樓租約（佔該區域面積之78%）提升約73%。該項目的投資回報率估計約為16%。

改善室內空氣質素

管理人亦非常著重為租戶及顧客提供一個舒適、宜人及安全的環境。為此，過去數年已實施多項改善工程。其中，我們已採納目前最新技術以維持室內空氣質素及水質於滿意水平。於相關年度，陽光中心連續第五年獲環境保護署頒發室內空氣質素檢定證書（卓越級），而上水中心及新都城一期則連續第三年獲頒室內空氣質素檢定證書（良好級）。於陽光中心（除公共區域外）我們亦會檢測租戶辦公室內的空氣質素，以確保維持良好標準。



2016/17年財政年度個別新租戶



營運數據

於2017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96.9%（2016年6月30日：95.9%¹）。寫字樓及零售物業組合的租用率分別為97.3%及96.2%（2016年6月30日：98.0%及91.7%¹），其續租率則為68%及73%（2015/16年財政年度：73%及65%）。

於2017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32.0元，按年上升1.3%，而零售物業組合的平均現行租金則為每平方呎港幣71.3元，較去年下跌0.4%。相關年度內，寫字樓及零售物業組合分別錄得10.1%及5.3%的續租租金增長。

於2017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。2018年6月30日或之前將有54.2%寫字樓物業及31.5%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31.5元及每平方呎港幣81.8元。

租戶基礎

於2017年6月30日，陽光房地產基金之物業組合共有851個租戶。最大租戶佔相關年度總收益的4.9%及於2017年6月30日可出租總面積的7.1%，而五大租戶的相應數字則分別為15.1%及15.3%。

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。於相關年度內，停車場收入為港幣30.9百萬元，佔總收益的3.9%。

相關年度之五大租戶²

租戶	行業類別	已租之 可出租面積 ³ (平方呎)	佔可出租總面積 之百分率 ³	佔總收益 之百分率
中英船舶管理有限公司	航運、物流及運輸	85,969	7.1	4.9
財政司司長法團 — 政府產業署	政府及相關機構	64,180	5.3	4.2
租戶甲	保健產品及電器	20,127	1.7	2.5
租戶乙	金融	7,338	0.6	1.8
交通銀行股份有限公司	金融	6,891	0.6	1.7
總計		184,505	15.3	15.1

附註：

1. 撇除上水中心翻新區域之面積，整體物業組合及零售物業組合的租用率於2016年6月30日分別為98.1%及98.2%。
2. 本概要不包括於相關年度一位租戶提前終止租約（並悉數繳清其租約責任）的一次性付款。該租戶於相關年度總收益之貢獻為2.0%。
3. 於2017年6月30日。

業務回顧

成本對收入比率 (%)



成本控制及資本開支

管理人採取嚴格監控的方式以保持陽光房地產基金之成本受控。儘管受到特別由於法定最低工資規定引致的通貨膨脹壓力所影響，相關年度的整體成本對收入比率為20.9%，與上一財政年度相若。該比率得以維持穩定，部分源於有效的能源使用及預算措施所得的節省，足以抵銷勞工成本上升以及為已翻新之上水中心引進新租戶時所產生之較高租賃佣金。

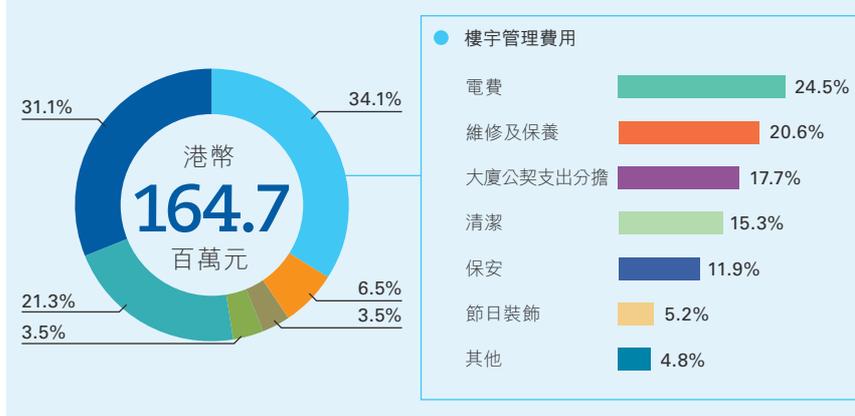
相關年度內的資本開支為港幣24.2百萬元（2015/16年財政年度：港幣26.7百萬元，不包括收購物業之成本），其中81.5%用於零售物業，而餘下部分則用於寫字樓物業。於2017年6月30日已訂約之資本承擔為港幣18.6百萬元。

資本開支 (港幣百萬元)



- 寫字樓物業
- 零售物業

物業營運開支組成部分



- 物業管理人費用
- 地稅及差餉
- 市場及推廣開支
- 停車場營運成本
- 其他直接成本

相關年度之五大地產代理及承包商

地產代理及承包商 ²	服務性質	佣金及合約價值 ³ (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 ⁴	租賃、推廣及物業管理	51,158	37.1
保德建築有限公司	裝修工程	19,027	13.8
恒益物業管理有限公司 ⁴	物業管理	8,788	6.4
永通冷氣工程(香港)有限公司	維修及保養	5,225	3.8
毅力清潔服務有限公司	清潔服務	5,172	3.8
總計		89,370	64.9

附註：

1. 不包括收購物業之成本港幣23.7百萬元。
2. 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16.6百萬元及港幣121.1百萬元，其中五大地產代理及五大承包商佔港幣15.7百萬元及港幣74.8百萬元。
3. 合約價值包括提供具資本性之項目或服務。
4. 恒基地產之全資附屬公司；而恒基地產於陽光房地產基金之已發行基金單位總數擁有5%以上的權益。

財務回顧

財務摘要

(以港幣百萬元列示，除另有列明外)	2017年	2016年	2015年	2014年	2013年
截至6月30日止年度：					
收益	788.1	769.7	754.4	688.9	630.2
物業營運開支	164.7	161.2	167.8	153.8	139.6
物業收入淨額	623.4	608.5	586.6	535.1	490.6
成本對收入比率(%)	20.9	20.9	22.2	22.3	22.2
除稅後溢利	743.5	825.3	1,902.7	1,230.0	1,674.6
年度可分派收入	434.5	415.0	375.2	342.8	307.0
每基金單位分派(港仙) ¹	33.0	24.3	22.0	20.0	17.7
派發比率(%) ^{1,2}	124.3	95.8	95.9	94.8	93.1
於6月30日：					
物業組合估值	17,062.4	16,651.0	17,035.3	15,390.6	14,408.8
總資產	18,297.8	17,925.0	17,897.7	16,151.9	15,156.4
總負債	4,398.3	4,406.9	4,800.6	4,657.0	4,624.7
資產淨值	13,899.5	13,518.1	13,097.1	11,494.9	10,531.7
每基金單位資產淨值(港幣)	8.49	8.26	7.99	7.06	6.52
資產負債比率(%)	21.5	21.9	22.0	24.3	25.9

營運業績

陽光房地產基金於相關年度的收益為港幣788.1百萬元，按年增長2.4%。所呈報之數據包括一次性收入港幣12.8百萬元，乃上水中心一位前銀行租戶提前終止其租約所作出的悉數繳清。扣除營運開支港幣164.7百萬元，物業收入淨額為港幣623.4百萬元，按年增長2.5%。

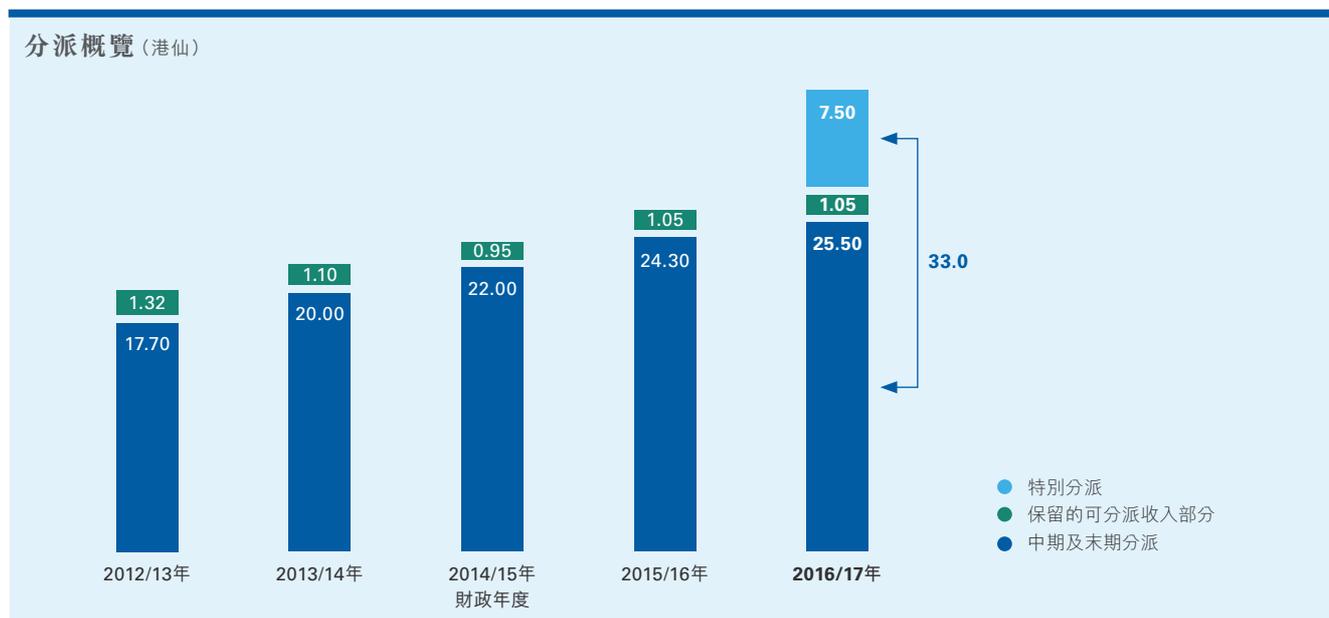
財務成本按年下跌17.0%至港幣106.9百萬元，主要由於年內並無如上一財政年度為若干利率掉期合約平倉所引致的重大儲備變動。受惠於一系列更優惠的利率基準掉期合約，現金利息支出下降6.4%至港幣84.3百萬元。除稅後溢利輕微下降至港幣743.5百萬元（2015/16年財政年度：港幣825.3百萬元），主要反映相關年度並無出售物業之收益。

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

陽光房地產基金於相關年度之分派總額（包括特別分派）為港幣540.2百萬元，按年上升35.8%。全年每基金單位分派為33.0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5.12元計算，分派收益率則為6.4%。



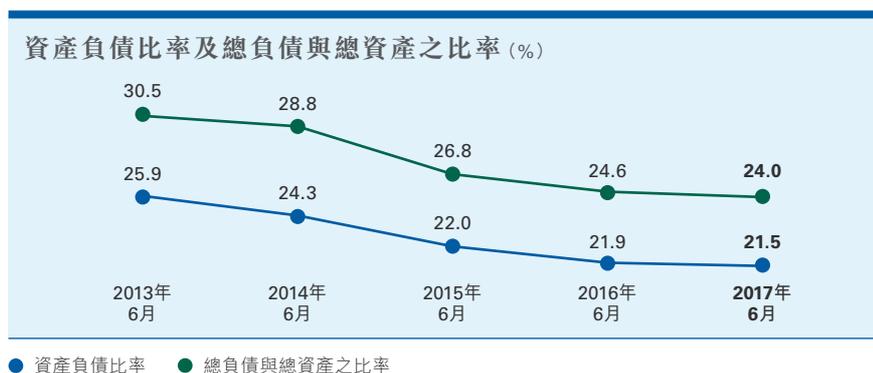
分派權利及暫停辦理基金單位持有人過戶登記手續

末期及特別分派之除淨日期及記錄日期分別為2017年9月20日（星期三）及2017年9月26日（星期二）。基金單位的過戶登記將於2017年9月22日（星期五）至2017年9月26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9月21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。末期及特別分派之款項將於2017年10月12日（星期四）支付予基金單位持有人。

財務狀況

反映陽光房地產基金物業組合的估值上升，於2017年6月30日，陽光房地產基金的總資產增長2.1%至港幣18,297.8百萬元（2016年6月30日：港幣17,925.0百萬元）。其資產淨值增長2.8%至港幣13,899.5百萬元（2016年6月30日：港幣13,518.1百萬元），即每基金單位資產淨值港幣8.49元（2016年6月30日：港幣8.26元）。

於2017年6月30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）下降至21.5%（2016年6月30日：21.9%），總負債¹相對總資產的比率則由24.6%下降至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2017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²按年增長2.9%至港幣534.3百萬元。連同上文提及的現金利息支出減省，相關年度之利息償付比率³得以自上一財政年度所錄得的5.8倍進一步改善至6.3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淨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。

借貸息差

0.70%

每年（未計香港銀行同業拆息）

定息借貸的比例

79%

定息借貸的加權平均利率

1.16%

每年（未計息差）

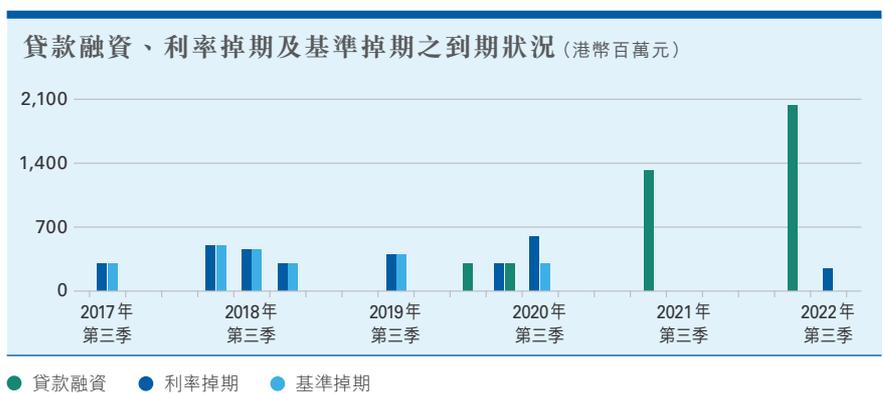
資本及利率管理

於相關年度，陽光房地產基金與若干銀行訂立多份雙邊信貸安排協議，並獲授予總額港幣3,925.0百萬元之定期貸款融資（「新訂融資」）。新訂融資包括有抵押貸款港幣2,605.0百萬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，其估值於2017年6月30日為港幣9,968.0百萬元。

陽光房地產基金之新訂融資按香港銀行同業拆息加年利率0.70%（相對於之前的1.24%）之混合息差計息，已獲全數提取^{附註}並完全用作為原有之定期貸款提早進行再融資。因此，原有之定期貸款之未攤銷債務建立費用港幣17.7百萬元已被沖銷但（作為一項調整項目）加回至年度可分派收入。

於2017年6月30日，陽光房地產基金的貸款融資總額為港幣4,225.0百萬元，包括加權貸款年期為4.3年之新訂融資，以及尚未使用的港幣300.0百萬元無抵押循環信貸安排。

於相關年度，管理人把握一個月與三個月香港銀行同業拆息之差距擴闊的市場機遇，訂立另外兩項名義金額合共港幣700.0百萬元之利率基準掉期合約（由三個月香港銀行同業拆息掉期至一個月），其年期配合選定之現有利率掉期合約的到期日。管理人亦於2017年5月把握有利時機，訂立另一項名義金額港幣300.0百萬元之利率掉期合約，以更替將於2017年9月到期的現有利率掉期合約。因此，於2017年6月30日，陽光房地產基金借貸中約79%（或港幣3,100.0百萬元）已對沖為固定利率，加權平均年期為2.1年，對沖水平將於2017年9月回復至約71%。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1.16%。



附註：有關新訂融資，港幣300.0百萬元已於2017年3月提取，而餘下之港幣3,625.0百萬元則於2017年6月30日提取。

基於陽光房地產基金之市場價格相對其資產淨值之折讓，於相關年度管理人動用港幣36.0百萬元（不包括回購基金單位之費用），以每基金單位平均價約港幣4.77元回購（並註銷）合共7,547,000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%。

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6月30日，陽光房地產基金持有現金及銀行結餘總額為港幣1,085.9百萬元，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。

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，於年內，稅務局向陽光房地產基金旗下若干物業持有公司發出合共港幣6.8百萬元的額外利得稅評稅，以致額外利得稅總額合共為港幣20.1百萬元（「額外總額」）。管理人已向稅務局提交反對通知書，及購買與額外總額等值之儲稅券。

然而，需要注意的是額外總額所包含之累計額外利得稅評稅及課稅要求為(i)一間物業持有公司涵蓋至2015/16年課稅年度；及(ii)若干其他物業持有公司涵蓋至2010/11年課稅年度。假若稅務局就不允許類似稅務扣減向該等其他物業持有公司發出2011/12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港幣73.4百萬元（包括上述額外總額）。根據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。

於本財政年度結束後，管理人從稅務局上訴組收到一封有關上述一間物業持有公司的信函以及一份事實陳述書草稿，表示須由局長（或其副局長）就反對作出決定。管理人現正擬定向稅務局作出的回覆，包括對事實陳述書草稿之意見。

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116頁之財務報表附註9。

環境、社會及管治報告



行政總裁的話

本人對於陽光房地產基金作為具透明度及負責任的企業，力求在業務中平衡經濟、社會及環境三者的利益，並踏入第二個十年而感到欣喜。本環境、社會及管治報告實為管理人致力將可持續發展的考慮融入陽光房地產基金物業組合的日常管理中的佐證。

管理人的營運策略在實現持續及穩定的價值創造上是長遠及具前瞻性創造。因應全球各地均面臨日益顯著的環境挑戰，環境、社會及管治為該營運策略的關鍵組成部分。香港特別行政區政府明確表達有意採取措施，以減少廢物及緩解城市對垃圾堆填區的需求迅速加劇的負擔。此外，為紓緩氣候變化的影響，政府已引入減碳目標作為《香港氣候行動藍圖2030+》的一部分，並強調房地產行業在達致此項目標中的角色。環境、社會及管治相關的資料日漸受到關注，亦可視為檢測陽光房地產基金表現之可持續性的機會，並將為管理人制訂有效的策略提供指引，以提升物業組合的韌力及價值。

「陽光房地產基金作為具透明度及負責任的企業，力求在業務中平衡經濟、社會及環境三者的利益，並踏入第二個十年。」

管理人為了配合環境、社會及管治的方針，推出多個已納入可持續發展因素的資產增值計劃，以助提升陽光房地產基金的表現，當中能源節約繼續是關注的重點。作為該策略之有效性的實證，本人欣然報告陽光中心作為資產增值的範本，已獲綠建環評（建築環境評估法（BEAM）Plus）既有建築的鉑金評級。我們在資產增值上致力追求卓越及可持續發展的策略性努力，再次確認管理人的目標，於我們的商業物業不斷尋求機會以減少能源消耗。

我們的環境、社會及管治計劃彰顯陽光房地產基金對可持續發展及穩定性的承諾，同時也是與員工緊密聯繫的核心原則。本報告展示員工們在改善及提升陽光房地產基金的物業、營造和諧及可持續發展的工作環境，以及為社區作出貢獻及建立聯繫等方面的不懈努力。本人樂於見證員工踴躍參與各項有利社會福祉的活動，從而加強陽光房地產基金的持續存在。同時，管理人訂立多項政策，旨在營造一個安全、能提供支持及投入的工作環境以培育我們的員工，並鼓勵彼等之個人及專業發展。因此，本人可以自信地向我們的基金單位持有人及持份者保證，陽光房地產基金由一支專業團隊悉心關顧，彼等注重平衡經濟、社會及環境等因素，並殷切期望可取得長期成果。

展望未來，可持續發展及穩定性仍是管理人的核心指導原則。管理人將堅守該等原則，努力克服各種環境、社會及管治的新挑戰，致力於合乎道德的營運，為基金單位持有人、員工、社區及環境提升價值。

吳兆基

行政總裁

2017年9月5日

有關環境、社會及管治報告

匯報準則

此報告為陽光房地產基金根據聯交所頒佈的環境、社會及管治報告指引（2015）的規定而編製的第二份環境、社會及管治報告，概述陽光房地產基金的管理方針及環境、社會及管治上的表現，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。

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45頁以方便參考。

持份者之參與

為編製環境、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2016/17年財政年度，供應商、租戶及非政府組織獲邀就多項環境、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。請透過我們的投資者關係電郵（ir@HendersonSunlight.com）聯絡我們。

重要性評估

根據聯交所，重要性評估於識別對陽光房地產基金業務營運具重大影響的議題尤為重要。該評估亦確保只有重大及重要事宜才獲納入報告。就本報告而言，管理人為了識別重大的環境、社會及管治事宜，進行了一項有系統的重要性評估，概述如下：

第一階段：識別

- ▶ 參考同業基準：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（僱員）及外部持份者（供應商、租戶及非政府機構）分別於2015/16年財政年度及2016/17年財政年度獲邀就多項環境、社會及管治事宜的重要性作出評估及分享對報告的意見。由於調查結果考慮了內部及外部持份者的意見，排名較高的環境、社會及管治事宜將很可能被視為具重要性。

第二階段：釐定優先次序

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

第三階段：確認

- ▶ 管理人的高級管理層對環境、社會及管治的重要事宜之列表作出考慮，歸納及表列有關聯交所訂下的各個層面及關鍵績效指標^{附註}，並披露於本報告內。

附註：聯交所證券上市規則附錄二十七「環境、社會及管治報告指引」將環境、社會及管治的主要範疇分為兩大類別——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匯報其績效的關鍵績效指標，以展示彼等之表現。

2016/17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
綠建環評 (BEAM Plus) 1.2 版 (既有建築) (鉑金級)	物業管理人：陽光中心	香港綠色建築議會
「環球愛心企業」標誌 — 嘉許證書	物業管理人： 1. 上水中心購物商場 2. 新都城一期物業 3. 寶恒商業中心 4. 富時中心	國際青年商會香港總會
商界展關懷	1. 管理人 2. 物業管理人	香港社會服務聯會
工商業廢物源頭分類獎勵計劃	物業管理人： 1. 陽光中心 2. 上水中心購物商場 3. 新都城一期物業	香港特別行政區政府環境保護署
電腦及通訊產品回收計劃	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 2016	物業管理人： 1. 陽光中心 2. 上水中心購物商場	中國銀行 (香港)
慳神大比拼 2016 (優異慳神獎)	物業管理人：陽光中心	香港特別行政區政府機電工程署
積金好僱主	1. 管理人 2. 物業管理人	強制性公積金計劃管理局
開心企業	1. 管理人 2. 物業管理人	香港提升快樂指數基金
香港綠色機構	物業管理人：陽光中心	環境運動委員會
室內空氣質素檢定計劃 (卓越級)	陽光中心	香港特別行政區政府環境保護署室內空氣質素資訊中心
室內空氣質素檢定計劃 (良好級)	1. 上水中心購物商場 2. 新都城一期物業	香港特別行政區政府環境保護署室內空氣質素資訊中心
香港設施管理學會卓越設施管理獎 2016 (商場) (優秀獎)	管理人：上水中心購物商場	香港設施管理學會
大廈優質供水認可計劃 — 沖廁水	1. 陽光中心 2. 寶恒商業中心 3. 富時中心 4. 永樂街 235 商業中心 5. 渣華道 108 號商業中心 6. 安隆商業大廈	香港特別行政區政府水務署
大廈優質供水認可計劃 — 食水 (2.0 版) (基本級別)	1. 陽光中心 2. 寶恒商業中心 3. 富時中心 4. 永樂街 235 商業中心 5. 渣華道 108 號商業中心 6. 安隆商業大廈	香港特別行政區政府水務署

可持續發展管治

處理可持續發展事宜及管理環境、社會及管治相關風險須設立有效的管治架構。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。企社委員會的職責是為我們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。於相關年度內，能源效益、廢物管理及社區貢獻等各項可持續發展事宜已於例會上商討。而管理人之高級管理層已根據風險管理架構及內部監控系統，就該等事宜相關之風險作出檢討、評估及監督，並已向董事會匯報。詳情請參閱第61至65頁之「企業管治報告」。

我們的僱員

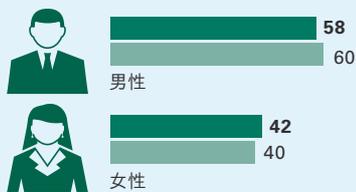
僱員對我們的成功十分重要，因此，我們竭力為員工提供支援充足、安全及充滿關懷的工作環境，讓僱員可以充分發揮其潛能。

商界展關懷

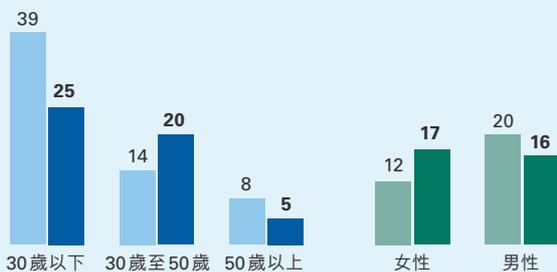
我們認為一個和諧的工作環境對僱員在工作上追求卓越非常重要。員工手冊載有反歧視及反騷擾的政策，並提供專業商務操守的指引。平等機會亦是招聘流程中堅守的核心原則。我們經常提醒主持面試者於評估求職者時要完全基於彼等的優點，而不論年齡、殘疾、性別、婚姻狀況、家庭狀況及種族等特徵。

引入新進人才及保留現職僱員都是推動業務成功的關鍵。我們盡力確保僱員獲得具競爭力的薪酬及福利，彼等的工作經驗亦符合職位要求。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，我們對僱員進行年度表現評估，以討論彼等的工作表現及事業發展的機會。

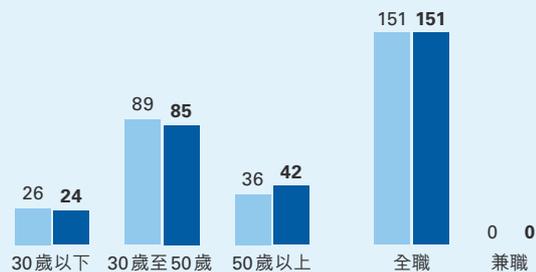
按性別劃分的員工總數 (%)



按年齡組別及性別劃分的僱員流失率 (%)



按年齡組別及僱傭類型劃分的僱員總數 (人數)



按年齡組別及僱傭類型
 ● 2016/17 財政年度
 ● 2015/16 財政年度

按性別
 ● 2016/17 財政年度
 ● 2015/16 財政年度

我們致力培育公司的關懷文化。我們配合僱員的不同需要，為彼等提供彈性工作時間安排。亦通過舉辦週年晚宴及聖誕聯歡會等各類型員工活動，以增強僱員的歸屬感。為慶祝陽光房地產基金十週年紀念以及答謝致力十年的僱員，於2016年11月舉辦了第二次前往沖繩的員工旅行。我們亦鼓勵僱員參與各類社會活動，履行社區責任。

我們的十週年晚宴於2017年2月舉行，超過85%的員工出席參與。此項慶祝活動不僅為僱員提供了同事之間互動的機會，亦為僱員與高級管理層交流提供了一個自然閒適的平台，培養更強烈的歸屬感。

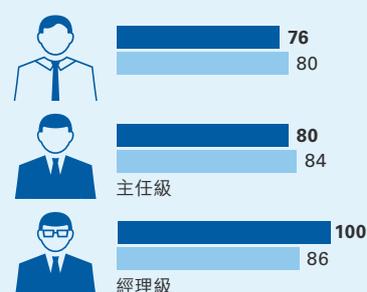


「今年的週年晚宴樂趣無窮，我們的小組更利用飲管與膠紙嘗試搭建全場最高的「陽光中心」！所有出席者均全情投入，整個晚上充滿了歡聲笑語。」

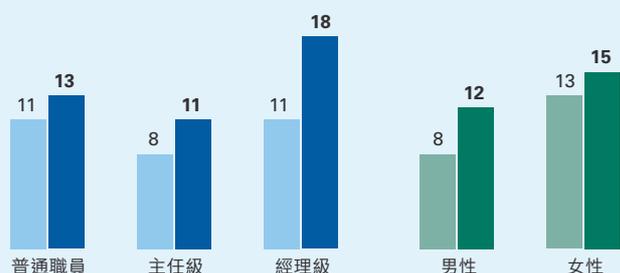
員工發展

我們認為僱員的持續進修及專業發展不僅能為彼等的事業及專業技能增值，亦有助於陽光房地產基金的成長。由於日常面對不同的內外挑戰，員工能具備適當的知識及有競爭力的技能，以致能適時及恰當地應對該等挑戰至為重要。

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)

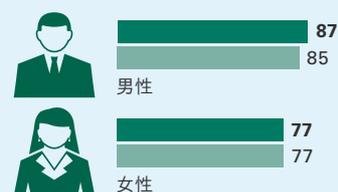


按僱員類別

● 2016/17年財政年度
● 2015/16年財政年度

按性別

● 2016/17年財政年度
● 2015/16年財政年度





「有關管理情緒的互動研討會具啓發性。隊友們不僅在趣味中學習了相關技巧，亦增進了不同部門同事間的了解。」

除在職培訓外，我們的培訓政策確保僱員在員工發展方面獲得支持。我們已就教育性及員工發展津貼作出撥備預算，為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，我們透過提供專業機構會費津貼，鼓勵符合資格僱員申請相關專業機構或公會的會員資格。

為配合前綫員工所需的各項技能，我們舉辦了針對性的培訓課程，涵蓋主題包括客戶服務及壓力管理技巧。亦為員工安排辦公室以外的聚會及沉浸課程，以不時為員工提供更深入的培訓。

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

	2016/17年 財政年度	2015/16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
因工傷損失的工作日數	2	57

健康及安全

我們非常重視職業健康及安全，並已建立完善的內部指引及系統以減低風險。僱員須呈報任何工傷事故，而每年亦就身體檢查得到財政資助。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。

勞工準則

於相關年度，我們已遵守有關招聘及勞工慣例的本地規例及準則，其中包括職業健康與安全、反歧視、童工及強制勞工。

防止貪污及舉報政策

管理人秉持最高水平的商業操守，於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及違規事項舉報政策，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向僱員提供明確指引，讓僱員得到更全面的知識。

於評估陽光房地產基金業務運作於洗錢方面的風險時，經參考打擊洗錢及恐怖分子資金籌集（金融機構）條例（香港法例第615章）及證監會發出的打擊洗錢及恐怖分子資金籌集指引，我們已制定打擊洗錢政策。

我們的違規事項舉報政策鼓勵員工舉報不當行為、瀆職及違規事項而毋須擔憂遭到報復。僱員可直接向內部稽核部門提出投訴，於任何情況下均會遵守保密原則。進一步詳情請參閱本年報「企業管治報告」內第65頁。

我們的環境

為了我們物業組合及租戶的長遠利益，管理人於物業管理方面採納高環保標準。為實現資源有效分配，同時減低對環境的不利影響，我們將環境策略融入於營運及資產管理中。透過企社委員會引進的一系列環保措施，我們已於能源效益、減少廢物、節約用水及創建綠色環境方面取得進展。

對公司或其僱員提出並已審結的貪污訴訟個案的數目

	2016/17年 財政年度	2015/16年 財政年度
個案數目	無	無



- 2016/17年財政年度
- 2015/16年財政年度

能源及排放

在管理我們的物業組合時採納可持續發展之措施是十分重要的。於2016/17年財政年度，我們繼續透過更新工程及優化系統提升商業物業的能源效益。我們已實行一個於物業的適當位置以LED照明逐步取代普通節能燈具的方案。



除提升系統效率外，我們亦積極提高員工及租戶的節能意識。與2015/16年財政年度相比，我們已成功將物業的碳足跡及能源消耗總量分別降低2.6%及1.8%。

	2016/17年財政年度	2015/16年財政年度
溫室氣體排放		
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)	7,215.17	7,409.50
範圍3 排放 (噸二氧化碳當量)	3.41	不適用
總量 (噸二氧化碳當量)	7,218.58	7,409.50 ²
密度 (噸二氧化碳當量/等效全職僱員)	47.81	49.07 ²
能源耗量		
總量 (千瓦時)	11,286,239	11,492,950
密度 (千瓦時/等效全職僱員)	74,743	76,112

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. 2015/16年財政年度數據乃經調整，以對照2016/17年財政年度所用的最新計算方法，該方法採納就陽光房地產基金物業在香港所處的位置相關的排放系數。

◎ 實例研究：陽光中心榮獲綠建環評 (BEAM Plus) (既有建築) 鉑金評級

陽光房地產基金旗艦寫字樓物業 — 陽光中心，於2011年獲得建築環境評估法 (BEAM) 現存建築物5/04版白金級認證。自此，我們持續採取各項提升能源效益的措施，例如為中央冷氣系統升級為水冷式冷氣機組及安裝樓宇管理系統以監控能源表現。此外，我們在停車場、洗手間、地面簷篷照明系統、樓梯、走廊及升降機大堂安裝了LED照明。該等持續優化措施令陽光中心碳排放量進一步減少11.9%^{附註}。

於2016年11月18日，陽光中心獲得綠建環評 (BEAM Plus) 1.2版 (既有建築) 鉑金評級。陽光中心於綠建環評「能源使用」類別評估得分達93%，整體總分為86.6。這個成就印證了我們於追求卓越及可持續發展的不懈努力。

廢物管理

為達致香港獲認為可持續發展城市，我們必須克服廢物棄置所帶來的挑戰。我們作為良好的企業公民，有責任積極處理及減少廢物，以緩解垃圾堆填的壓力。

作為「工商業廢物源頭分類獎勵計劃」的參與者，我們設立並執行多項機制，在陽光中心、上水中心及新都城一期推行廢物分類及回收。我們在該等物業設有資源回收設施，以便員工及租戶實行廢物分類及回收。收集物料包括廢紙、膠樽、鋁罐、玻璃樽、光管、舊衣物及舊電腦。

在陽光中心，從租戶收集得來的有機廢物會循環再造成為肥料，並用於平台花園的「陽光苗圃」。在上水中心，我們向一家餐飲業租戶收集咖啡殘渣作園藝之用。在員工及租戶的共同努力下，我們致力於殘餘食物循環再用，共同培育一個肥沃的苗圃。

我們亦善用購物商場的規模及人流量，向公眾宣傳減少及回收廢物。過去數年，我們共同舉辦了主要活動 — 「書送快樂」，期間我們 (i) 鼓勵租戶/社區參與陽光中心、上水中心及新都城一期舉辦的舊書收集活動，及 (ii) 於新都城一期舉辦了「書送快樂日」活動，讓循環利用資源的益處傳遞至社區。



陽光中心 — 綠建環評 (BEAM Plus) (既有建築) 鉑金評級獎項



「書送快樂」於上水中心之書本收集箱

附註：2015年5月1日至2016年4月30日期間的總排放量與2014年5月1日至2015年4月30日期間的數據相比。期間碳排放數據的可信度及準確度由獨立檢定方評估。

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) 2016/17年財政年度

	陽光中心	上水中心購物商場	新都城一期物業
廢紙 (噸)	0.3	22.9	62.1
膠樽 (千克)	190	78	82
鋁罐 (千克)	130	84	129
光管 (千克)	159	不適用	不適用

(b) 三年比較



附註：僅於陽光中心。

水資源

食水是寶貴的天然資源，我們期盼能積極保護及確保食水得以有效地利用。

為減輕水處理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。此外，我們將新水冷式冷氣機組的排水抽至沖廁水箱，實行物盡其用。

培養環保意識

在陽光房地產基金，我們致力培養環境管理意識。於相關年度，為提高綠色生活意識及美化工作環境，我們派送逾 200 盆室內盆栽植物及介紹實用綠色提示通訊予陽光中心租戶。我們不斷物色機會減少工作場所的碳排放。例如，我們鼓勵租戶及員工關掉不必要的照明，及在若干區域安裝使用感應器。亦有內部通知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，亦透過一系列綠色活動與公眾分享有關益處。

環保合規

於相關年度，我們已遵守與環境慣例有關的本地規例及準則，其中包括能源效益及廢物棄置。

我們的客戶及供應商

客戶私隱政策

我們致力保障租戶及客戶資料私隱。我們的私隱政策聲明乃根據個人資料（私隱）條例（香港法例第 486 章）而制定，以確保所有個人資料由指定人員根據法例規定予以嚴格保密處理，包括收集、披露、保留、查閱及更正。該私隱政策聲明對外公開及可於公司網站^{附註}查閱。

供應鏈管理

鑒於陽光房地產基金的營運性質，受供應鏈管理的影響相對較低。雖然如此，我們亦與供應商協作以提供優質產品及服務。並且已訂立相關程序及指引，並對經批核之供應商的表現作出定期檢視和評估，以確保該等供應商具備適當的履歷及經驗。

耗水量

總量（立方米）

8,479

密度（立方米/等效全職僱員）

56.15



社區活動摘要

九月



「陽光小鐵人」親子競技計劃2016

十一月



陽光共聚迎冬日長者探訪活動



地球·敢「動」日

十二月

「糧友行動」— 回收及分享未售出之食物

2016



糧友行動

於關注範疇所投放的資源 (服務時數)



- 2016/17 年財政年度
- 2015/16 年財政年度

我們的社區

管理人大力支持社區服務及發展。因此，我們的外展及慈善活動由企社委員會全力策劃及執行，旨在對所處社區產生積極影響。於相關年度，我們參與了多項社區項目及活動，累計服務時數達 198 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，為弱勢群體提供支援。於 2016 年 11 月，陽光房地產基金的義工 (由員工及 2016 年陽光音

二月

新界區百萬行

四月



書送快樂日

五月

土作端陽糉製作坊

義工服務 — 探訪長者

母親節歌唱比賽

六月



陽光綠惜·家點愛 2017



夢想承行 — 北區青年創意攤檔

向租戶派送盆栽植物及綠色辦公室小提示

2017

樂大使組成) 探訪了上水天平長者鄰舍中心的長者。於2016年12月, 陽光中心的義工(由員工及租戶組成) 參與了由「民社服務中心」組辦的「糧友行動」, 回收未售出之蔬菜、水果及麵包分發予有需要人士。活動共收集了合計約182千克未售出食物, 並包裝為40籃以作分派。

最後, 於2017年春節期間, 我們從租戶收集過剩的節日食物, 並將食物贈送予有需要人士。

關懷青少年

我們與基督教香港信義會合作組織了微電影製作計劃, 以北區青少年為對象。該計劃獲得逾50名青少年積極參與, 並以於上水中心舉行首映典禮作結束。參與者在典禮上分享了彼等的電影作品及於電影製作過程中所獲得的個人經驗。



微電影製作

此外，我們努力向香港青少年提倡健康的生活方式。自2014年起，我們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。此項目主要為低收入家庭的子女提供體育訓練，旨在提升健康生活意識及促進家庭關係。

關懷環境

於相關年度，我們與香港基督教女青年會將軍澳綜合社會服務處合作舉辦「陽光綠惜·家點愛2017」社區服務計劃。該次合作除其他室外綠色活動外，並包括攤位遊戲及活動，以提倡綠色生活及於本地社區宣揚綠色資訊。

實例研究：夢想承行 — 北區青年創意攤檔



參加者展現出「敢於夢想 敢於生活」的精神面貌

2017年4月至6月期間，我們與基督教香港信義會北區青少年綜合服務中心合作推出「夢想承行 — 北區青年創意攤檔」計劃。該計劃旨在指導及幫助青年及中年婦女創造夢想事業。

該計劃包括由古洞長者營運的導覽之旅，以及商業模式及管理分享會（如銷售自製饅頭及驅蚊用品）、設計及銷售創新產品的實用提示以及舉辦有關廣告、營銷及重要商業技巧的講座，該計劃共吸引了27名參與者。

參與者其後須呈交及介紹彼等有關設計及市場推廣創新產品的商業建議。陽光房地產基金按成本、客戶狀況及市場需求甄選出五項商業建議，並贊助該計劃於上水中心設立創新攤位。產品包括環保購物袋、手作花藝及盆栽植物以及鑰匙扣。以「敢於夢想 敢於生活」為主題，開幕儀式於2017年6月25日在上水中心舉行，而銷售活動所得的全部收益均捐贈予基督教香港信義會靈合長者健康中心。

環境、社會及管治報告指引內容索引

層面	關鍵績效指標	說明	頁數
A. 環境			
A1 排放物	A1	一般披露	37
	A1.2	溫室氣體總排放量及密度	37-38
	A1.3	所生產有害廢棄物總量及密度	37 & 40
	A1.4	所生產無害廢棄物總量及密度	40
	A1.5	描述減低排放量的措施及所得成果	38-39
	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	39
A2 資源使用	A2	一般披露	37
	A2.1	按類型劃分的直接及/或間接能源總耗量及密度	37-38
	A2.2	總耗水量及密度	41
	A2.3	描述能源使用效益計劃及所得成果	38-39
A3 環境及天然資源	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	41
	A3	一般披露	37
A3.1	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	38, 39 & 41
	B. 社會		
B1 僱傭	B1	一般披露	34-35
	B1.1	按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分的僱員總數	34
	B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失率	34
B2 健康及安全	B2	一般披露	36
	B2.1	因工作關係而死亡的人數及比率	36
	B2.2	因工傷損失的工作日數	36
B3 發展及培訓	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	36
	B3	一般披露	35-36
	B3.1	按性別及僱員類別劃分的受訓僱員百分比	35
B4 勞工準則	B3.2	按性別及僱員類別劃分的每名僱員完成受訓的平均時數	35
	B4	一般披露	36
B5 供應鏈管理	B5	一般披露	41
	B6	一般披露	41
B6 產品責任	B6.5	描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法	41
	B7	一般披露	36-37
B7 反貪污	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	37
	B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法	37
	B8	一般披露	42
B8 社區投資	B8.1	專注貢獻範疇	42-44
	B8.2	在專注範疇所動用資源	42

董事會及高級管理層

董事會



歐肇基先生

主席兼非執行董事

歐先生，70歲，自2010年出任管理人之主席兼非執行董事。歐先生於2005年12月至2011年6月期間擔任恒基地產之執行董事及首席財務總監，自2011年7月起退任首席財務總監一職，調任為非執行董事；並於2012年12月調任為獨立非執行董事，直至2015年6月退任為止。歐先生於2015年7月1日獲委任為恒基兆業發展有限公司（「恒基發展」）（恒基地產之附屬公司）之獨立非執行董事。歐先生亦為香港小輪（集團）有限公司（「香港小輪」）及美麗華酒店企業有限公司（「美麗華酒店」）之非執行董事（皆為恒基地產之聯營公司）；以及九龍倉集團有限公司（「九倉」）之獨立非執行董事。恒基地產、恒基發展、香港小輪、美麗華酒店及九倉之股份均於聯交所主板上市。歐先生亦為智立教育基金有限公司之財務委員會委員。

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；及為會德豐有限公司（九倉之上市控股公司）之獨立非執行董事。歐先生曾接受專業會計訓練，為英格蘭及威爾斯特許會計師公會、英國特許公認會計師公會及香港會計師公會之資深會員。



吳兆基先生

行政總裁兼執行董事

吳先生，53歲，為管理人之行政總裁兼執行董事及負責人員。彼在物業、企業融資、資產管理及研究相關範疇擁有近30年經驗。彼於2006年4月加入管理人。

吳先生於1997年至2005年間出任麗新發展有限公司之執行董事，主要負責監督集團之企業融資相關事宜。在此之前，彼曾任職於投資銀行界，並於香港多間國際金融機構擔任高級研究及資產管理方面的要職。

吳先生持有美國史丹福大學工程經濟系統（已易名為管理科學及工程）理學碩士學位及加拿大多倫多大學經濟及統計理學學士學位（優異）。彼為香港董事學會的資深會員。



郭炳濠先生
非執行董事

郭先生，64歲，自1993年12月出任恒基地產執行董事。

郭先生持有倫敦城市大學研究生商學院行政管理學碩士學位、香港大學測量學（房地產發展）深造文憑及倫敦大學（工程）（土木工程組）榮譽理學學士學位。彼亦為英國特許銀行學會會士，曾擔任香港大學工商管理碩士課程的兼職講師。於2012年，郭先生獲委任為香港大學建築學院房地產及建設系名譽教授。

郭先生於金融及業務管理方面累積逾30年經驗，包括自1987年起負責恒基地產集團旗下公司之企業投資、融資及財資管理、以及項目管理事務；當中包括集團重組、私有化計劃及企業收購等工作。



關啟昌先生
獨立非執行董事

關先生，67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（前稱聯合光伏集團有限公司）、永嘉集團控股有限公司、綠地香港控股有限公司、綠色動力環保集團股份有限公司及長江生命科技集團有限公司（均為於聯交所主板上市之公司）之獨立非執行董事。彼亦為港燈電力投資管理人有限公司及港燈電力投資有限公司之獨立非執行董事。港燈電力投資管理人有限公司為港燈電力投資（為一項信託，其單位聯同港燈電力投資有限公司之股份以股份合訂單位形式於聯交所上市）之受託人——經理。

關先生持有新加坡大學（已易名為新加坡國立大學）會計（榮譽）學士學位。彼為澳洲特許會計師公會、香港會計師公會及香港董事學會之資深會員。彼於1992年完成史丹福行政人員課程。

董事會及高級管理層



馬廣榮先生
獨立非執行董事

馬先生，71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（前稱聯合光伏集團有限公司）（於聯交所主板上市之公司）之獨立非執行董事。

馬先生為香港董事學會、香港證券及投資學會、英國特許公認會計師公會、英國特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會資深會員。彼亦為香港會計師公會會員、英國特許銀行學會及香港銀行學會會士。



謝國生博士
獨立非執行董事

謝博士，60歲，現為香港大學經濟金融學院金融系副教授。

謝博士在多方面均有著作，包括房地產金融及經濟、金融條例及資本市場及投資。彼亦為認可財務策劃師考試委員會成員。現時謝博士為新界鄉議局之增選執行委員及太平紳士。彼亦為永利地產發展有限公司及互益集團有限公司之獨立非執行董事，該等公司之股份於聯交所主板上市。

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



郭淳浩先生
獨立非執行董事

郭先生，53歲，持有劍橋大學文學學士學位。彼於1989年晉身銀行界，於香港及亞洲之企業融資、投資銀行及商業銀行業務方面擁有超過25年經驗。郭先生在2015年10月從銀行業退休前，曾在多間國際金融機構（包括瑞信及渣打銀行）擔任要職。郭先生現為證監會之程序覆檢委員會之委員及為香港董事學會之資深會員。

高級管理層



左至右

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

吳兆基先生

行政總裁兼執行董事及負責人員

吳先生負責施行董事會所制訂之策略及目標，確保陽光房地產基金之運作乃按照已訂立的策略、政策及規例。此外，彼負責管理人之日常管理及業務運作。

其工作經驗詳載於第46頁「董事會」一節。

黃志明先生

資產管理總監及負責人員

黃先生負責的眾多事項中，包括推動陽光房地產基金物業組合的營運表現，並向行政總裁及董事會就資產增值的策略提出方案及建議；及就陽光房地產基金市務策略與業務發展計劃的發展和實行作出指引。

黃先生於物業行業擁有逾25年的租賃及管理經驗。黃先生於2006年至2010年4月間為陽光房地產基金之物業管理人的首席租賃行政經理。在此之前，黃先生於2005年至2006年任職恒基地產為租務經理。黃先生於加入恒基地產前，由1990年至2005年間任職於恒隆地產有限公司，1994年至2005年期間出任其物業經理。

黃先生持有香港大學工程學士學位及香港公開大學企業管治碩士學位。黃先生持有香港地產代理個人牌照。

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。於2017年3月，彼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，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會員、英國特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員。

康錦傑先生

投資及投資者關係總監及負責人員

康先生於2017年2月加入管理人。彼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

企業管理經理

哈先生負責的眾多事項中，包括人力資源管理、採購及行政支援，確保資訊科技系統的最高效率與營運，及支援管理人的核心資產管理與投資管理職能。

哈先生擁有逾15年的財務管理及行政經驗，包括曾於2000年至2003年間擔任恒基數碼科技有限公司之附屬公司——裕基科技有限公司的財務及行政主任。

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

鍾小樺女士

法規經理及公司秘書

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

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

簡淑芬女士

內部稽核師

簡女士負責的眾多事項中，包括監察管理人內部監控系統，並定期透過審核委員會向董事會匯報。

簡女士於核數及財務方面累積逾20年經驗。彼於加入管理人前，為香港機場管理局之高級內部稽核師。

簡女士持有曼徹斯特大學工商管理碩士學位、曼徹斯特都會大學（榮譽）法律學士學位及香港城市大學會計學（榮譽）文學士學位。彼亦為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。簡女士同時分別獲內部審計師協會及國際信息系統審計協會（ISACA）頒發註冊內部審計師及信息系統審計師資格及註冊舞弊審查師協會頒發註冊舞弊審查師資格。

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近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。

企業管治報告

管理人致力維護高水平之企業管治。優質企業管治需要有一套完善及有效之監督及制衡系統，以及提升對持份者權利的意識及遵守之常規及程序。為確保達到以上目標及適當地遵守相關法例及規例，管理人已採納一套載有規管陽光房地產基金之管理及營運之主要過程、系統、措施、企業管治政策和其他政策及程序的合規手冊（「合規手冊」）。合規手冊會於有需要或就相關法例或規例生效或更改時作出修訂。

於相關年度內，管理人已遵守合規手冊之規定。

企業管治政策的主要部分載於下文。

監督及制衡

陽光房地產基金架構

陽光房地產基金為證監會根據證券及期貨條例（香港法例第571章）（「證券及期貨條例」）第104條認可之集體投資計劃，受證監會頒佈之房地產基金守則之規定監管。管理人已獲證監會根據證券及期貨條例第116條發牌執行受規管之資產管理活動。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，包括吳兆基先生、黃志明先生、盧玉芳女士、康錦傑先生以及沈頌華女士。

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

受託人及管理人之責任

受託人負責（其中包括）代表基金單位持有人妥善地保管陽光房地產基金的資產。受託人亦監管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。

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

董事會及其授權

董事會主要監督管理人之日常管理及企業管治。董事會與管理層兩者之職務大體上區分；除某些特別事務須由董事會決定外，日常管理職務授予管理人之管理團隊執行。與此同時，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。

董事會負責帶領及規劃陽光房地產基金之企業策略及方向。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，並有資格獲重選連任。董事會主席及行政總裁之職位由兩位不同人士擔任，以確保職責分明及權責均衡。

按照合規手冊之規定，最少三分之一（及最少三名）之董事會成員須為獨立非執行董事，而其中最少一位獨立非執行董事具備適當之專業資格或會計或相關之財務管理專業知識。獨立非執行董事負責確保董事會具備高度獨立性，並就實行陽光房地產基金之整體企業策略及方向，以及就個別政策及交易之建議作出有效的獨立判斷。於衡量董事之獨立性時，董事會考慮合規手冊中企業管治政策所載之因素，而各獨立非執行董事需參照該等因素，就其獨立性向管理人提供年度書面確認。連續

服務董事會超過九年之獨立非執行董事之重新委任須由基金單位持有人以獨立決議案批准。該批准須（盡快及並不遲於）在緊隨獨立非執行董事任期屆滿九週年後舉行之基金單位持有人週年大會上取得。董事會須就此向基金單位持有人提供相關通函，闡明董事會認為該獨立非執行董事仍保持其獨立性，及其應獲重新委任之理由。

董事會已採納董事會成員多元化政策，旨在使董事會在專業知識及經驗方面可達至更多元化及提高董事會的整體效率。董事會之人數、組成及架構獲定期檢討並在多元化之各方面作出充分考慮，包括但不限於年齡、文化及教育背景、性別、知識、服務任期、專業經驗及技能。董事會組成之持續檢討，以及推薦委任及重新委任董事，乃屬薪酬及提名委員會職權範圍內之事宜。董事會並未制訂成員多元化之可量度目標。

除上文闡述獨立非執行董事之重新委任外，董事之委任及罷免須由董事會及管理人之股東根據合規手冊之條文、管理人之組織章程及適用之法律作出決定。

董事會會定期召開會議及每個財政年度一般不少於四次會議，大約每季召開一次。會議之書面通告會於定期董事會會議舉行前送交各董事，備有適當安排讓董事提出商討事項納入議程中。議程及隨附之董事會會議文件在董事會會議擬定舉行日期前派發予董事。董事會之批准乃透過於董事會會議上投票表決而取得，書面決議案則由所有董事簽署。倘若在下一期定期董事會會議前需要作出緊急決定或若干董事身處外地時，會採用電話會議以促進董事會程序。

董事會已將某些職能授權予四個董事委員會（即審核委員會、投資委員會、薪酬及提名委員會以及披露委員會），以處理需要廣泛討論之特別事項。

董事會及各董事委員會成員、董事之與會情況及主要職責及於相關年度內履行之主要工作均概述於本報告第54及55頁。

自最近期中期報告刊發後，管理人獲關啟昌先生通知，彼已獲委任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。

除上文所披露者外，管理人概無獲悉任何董事資料變更。

管理人之管理職能授權予六個不同部門，除各部門主管之間定期交流外，管理層會議亦會定期舉行，旨在協調並促使不同管理及業務職能之團隊達致有效之執行及營運。管理人之管理架構展示於第56頁之圖表。

根據信託契約，管理人有權就管理及執行陽光房地產基金資產而進行之任何行動或行使之任何權力授予任何人士。就此，管理人已委任物業管理人，在管理人之整體管理及監督下，專責向陽光房地產基金位於香港之所有物業提供物業管理、租賃管理及市場推廣之服務。管理人與物業管理人於2006年11月29日訂立一份物業管理協議，並已按其後三份補充協議修訂之條款及條件續期。物業管理人現時之任期為三年，直至並包括2018年6月30日止。

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

於相關年度內，各董事參與多項持續專業培訓研討會及/或課程，以發展並更新彼等的知識和技能。各董事已按年向法規部門提供彼等所接受培訓的紀錄。參加該等培訓活動之費用（如適用）由管理人負責。

企業管治報告

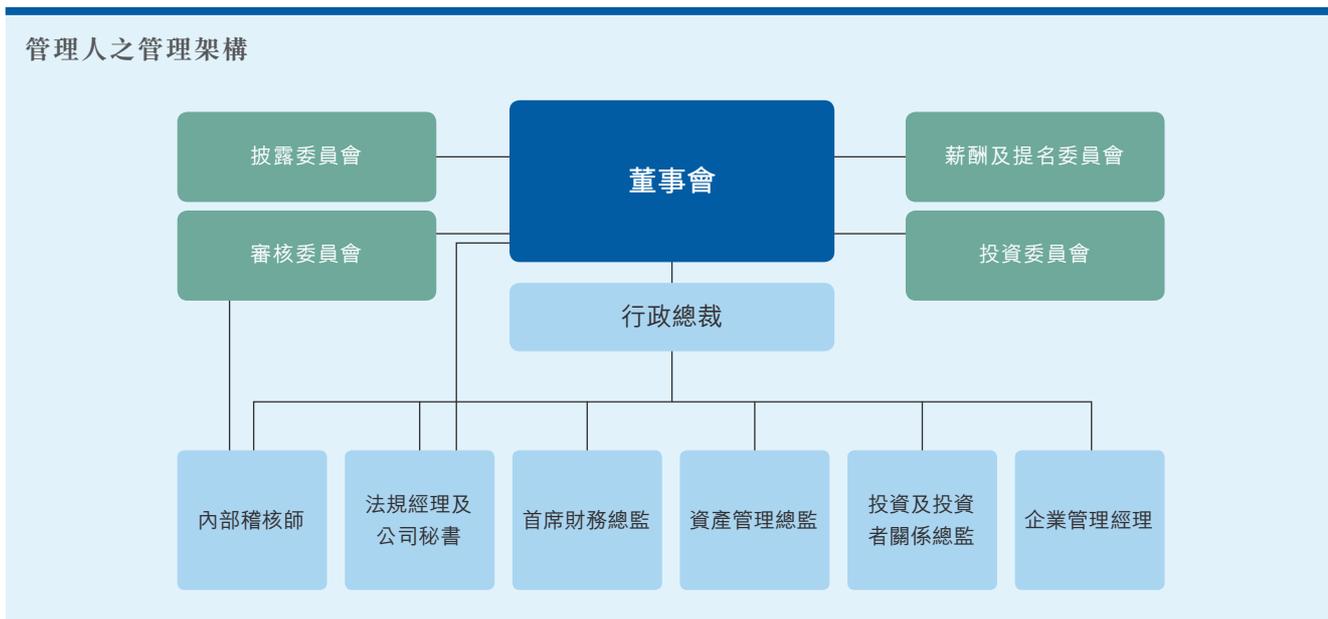
董事會及各董事委員會之成員、與會情況及主要職責及於相關年度內履行之主要工作概要如下：

董事會		審核委員會
成員及與會情況 (與會次數/符合資格與會之會議次數)		
歐肇基先生	主席兼非執行董事 (6/6)	不適用
吳兆基先生	行政總裁兼執行董事 (6/6) ^{附註}	不適用
郭炳濠先生	非執行董事 (6/6)	不適用
關啟昌先生	獨立非執行董事 (6/6)	主席 (4/4)
馬廣榮先生	獨立非執行董事 (6/6)	成員 (4/4)
謝國生博士	獨立非執行董事 (6/6)	成員 (4/4)
郭淳浩先生	獨立非執行董事 (6/6)	成員 (4/4)
主要職責		
	<ul style="list-style-type: none"> 帶領及引導陽光房地產基金之企業策略及方向 監督管理人之日常管理及企業管治 	<ul style="list-style-type: none"> 審閱陽光房地產基金財務報表之完整性、準確度、清晰度及公平度 監管及評核風險管理及內部監控系統並評估其成效 審閱及監管關連人士交易及相關人士交易 委任陽光房地產基金之核數師及向董事會建議其薪酬 審閱陽光房地產基金遵守法例及規定之要求 審閱會計、內部稽核及財務匯報職能之資源、員工資歷及經驗，以及其培訓課程和預算的足夠性 監察陽光房地產基金之內部監控架構和財務匯報程序 審閱陽光房地產基金之特定用途公司的運作和表現 審閱物業發展及相關活動 (具房地產基金守則之定義) 及相關投資於陽光房地產基金之年報及中期報告之披露
主要工作概要		
於相關年度內，董事會及其轄下各委員會考慮、批准、審閱及/或制訂之事項概述於此：	<ul style="list-style-type: none"> 陽光房地產基金及管理人之財務業績 董事會轄下各委員會之報告及建議 刊發公佈/報告 (包括發佈陽光房地產基金之季度營運統計數據及中期報告及年報) 陽光房地產基金之年度營運及資本開支預算 更新應變計劃 管理人選擇以現金及/或以基金單位形式收取其基本費用及浮動費用之百分比 訂立利率掉期合約及基準掉期合約 陽光房地產基金之綜合風險系數及風險偏好之陳述 修訂授權政策 陽光房地產基金之銀行貸款再融資 聘任顧問公司為陽光房地產基金之網絡安全進行風險評估 為陽光房地產基金之特定用途公司委任新增董事 採納內幕消息政策 	<ul style="list-style-type: none"> 內部稽核報告 陽光房地產基金之財務業績 會計、內部稽核及財務匯報職能之資源、員工資歷及經驗，以及其培訓課程和預算的足夠性 風險管理及內部監控系統 重新委任核數師及審閱核數師報告 更新應變計劃 陽光房地產基金之關連人士交易及相關指引 影響陽光房地產基金之風險因素 相關投資於陽光房地產基金之年報及中期報告之披露

不適用：因董事並非該委員會成員

附註：吳兆基先生並無參與有關彼之薪酬之董事會會議討論。

投資委員會		薪酬及提名委員會		披露委員會	
主席	(4/4)	主席	(2/2)	不適用	
成員	(4/4)	不適用		主席	(2/2)
不適用		不適用		不適用	
不適用		成員	(2/2)	不適用	
不適用		成員	(2/2)	成員	(2/2)
成員	(4/4)	不適用		不適用	
成員	(4/4)	不適用		不適用	
<ul style="list-style-type: none"> – 監督陽光房地產基金之投資策略及建議，包括預算案審閱、物業之收購及出售，以及資產增值建議 – 確保投資及財務事宜之內部監控之制定及運作 – 確保符合房地產基金守則及信託契約所載之投資目標、政策及規限 		<ul style="list-style-type: none"> – 監管人力資源策略及政策 – 物色及向董事會建議董事會成員人選 – 評估董事會及其成員之表現 – 檢討高級行政人員及董事會成員之受聘條款及條件 		<ul style="list-style-type: none"> – 審閱有關向基金單位持有人發放和於公佈內披露之資料之事宜 – 確保符合適用法例規定，以及向公眾及適用監管機構發放之資料之延續性、準確度、清晰度及完整性 	
<ul style="list-style-type: none"> – 陽光房地產基金之財務業績 – 陽光房地產基金之年度業務計劃及資本開支預算 – 衍生工具持倉及相關的風險評估 – 金融服務提供者之服務 – 房地產基金守則及信託契約項下之投資規限 – 潛在出售/收購物業 – 更新貸款市場狀況及發行債券之可能性 – 影響陽光房地產基金之風險因素 – 訂立利率掉期合約及基準掉期合約 – 修訂現金管理政策 		<ul style="list-style-type: none"> – 員工表現之評估 – 員工預算及員工福利政策 – 董事會架構及多元化，以及董事會及委員會成員之表現 		<ul style="list-style-type: none"> – 按條例規定作出之公開申報及呈交予相關監管機構之其他文件 – 陽光房地產基金之公佈及報告，包括中期報告及年報及其他發佈予基金單位持有人之公司通訊 – 適用條例之修訂的適用範圍 – 內幕消息政策 	



申報及透明度

董事、管理人或主要基金單位持有之基金單位權益及買賣

管理人已就監管董事進行陽光房地產基金之證券買賣採納一項守則（「買賣守則」），其條款不遜於載列在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。

管理人亦已採納監察董事及管理人披露權益之程序。證券及期貨條例第XV部之條文被視為適用於管理人本身及其董事，並間接涵蓋基金單位持有人及透過其或在其下提出索償之人士。

任何董事若知悉或擁有任何內幕消息，或任何陽光房地產基金擬進行屬上市規則第十四章項下須予公佈的交易（猶如該等規則適用於陽光房地產基金）或房地產基金守則項下的關連人士交易之任何收購或出售之磋商或協定或擁有任何內幕消息，必須立即暫停買賣陽光房地產基金任何證券，直至(i)根據房地產基金守則及上市規則任何適用條文就相關資料已作出適當披露；或(ii)上述有關擬進行收購或出售之磋商或協定已失效。知悉相關磋商或協定或任何內幕消息之董事須提醒其他不知情的董事有關尚未公佈之內幕消息，彼等亦不得在同一期間買賣陽光房地產基金之任何證券。

一般而言，董事在未獲授權之情況下不得披露任何機密資料，亦不得利用該等資料為其本人或其他人士謀取利益。

信託契約及被視為適用於陽光房地產基金之證券及期貨條例第XV部項下，基金單位持有人持有5%或以上已發行基金單位，或管理人及董事於已發行基金單位擁有權益，則有須予公佈之權益及須按程序知會聯交所及管理人彼等所持陽光房地產基金之權益及某些權益之變動。管理人有責任根據該等通知存置一份權益登記冊，而上述登記冊於正常辦公時間內可供基金單位持有人免費查閱。有關董事、管理人及主要基金單位持有人於2017年6月30日所持權益之資料，請參閱第69至71頁之「權益披露」。

與恒基地產、SKFE 及其他公司之利益衝突及業務競爭

管理人及物業管理人皆為恒基地產之間接全資附屬公司。管理人之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發展（恒基地產旗下一間上市附屬公司）之獨立非執行董事。SKFE 及恒基地產各自透過不同附屬公司於陽光房地產基金之基金單位中擁有權益；其中，管理人就提供資產管理服務予陽光房地產基金，已收取及可能繼續收取陽光房地產基金之基金單位以作為全部或部分管理費用。

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

在營運層面上，管理人及物業管理人或會就恒基地產或其聯屬公司之其他業務面臨有關物色及爭取潛在租戶及招攬服務之利益衝突。管理人亦或會在其監督物業管理人根據物業管理協議所提供服務之職務上面臨利益衝突。

此外，以下情況亦可能引致潛在利益衝突：(i) 與其他公司進行任何潛在物業相關收購或出售及/或與其他公司爭取潛在租戶，而管理人或物業管理人的任何董事、高級行政人員或高級人員亦為該等其他公司之股東或董事；(ii) 租賃相關事項上，而管理人或物業管理人之任何董事、高級行政人員或高級人員亦為陽光房地產基金之租戶或潛在租戶（或其控股公司）之股東或董事；及(iii) 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，已訂立但不限於以下採取及實行各種不同的措施以處理此等問題：

1. 管理人不會管理陽光房地產基金以外之任何其他房地產基金，亦不會管理陽光房地產基金所擁有以外之任何其他房地產資產；
2. 管理人具備獨立於其股東而運作之職能部門及系統；
3. 管理人已建立內部監控系統，以確保陽光房地產基金與其關連人士之間之關連人士交易受到監察及按符合房地產基金守則之條款而進行，以及其他可能產生之潛在利益衝突情況亦受到監察；
4. 有利益衝突之董事須向董事會披露其利益及就有關事宜放棄投票，並不得計入擬提呈並與該事宜相關之任何決議案之法定人數內；
5. 存置一份董事擔任其他董事，及高級行政人員職務（有可能引起之利益衝突）之登記冊，並不時更新；及
6. 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。

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

財務報表

陽光房地產基金根據香港公認會計準則編製截至6月30日止整個財政年度及截至12月31日止財政年度半年之財務報表。根據房地產基金守則，陽光房地產基金之年報及財務報表須於每個財政年度結束後四個月內刊發及分派予基金單位持有人，而半年度報告則須於相關期間結束後兩個月內刊發及分派予基金單位持有人。

企業管治報告

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2017年6月30日之財務狀況及陽光房地產基金及其附屬公司於截至該日止年度之業績及現金流量，並且按法例要求及適用之會計政策恰當地編製。

業績公佈

根據房地產基金守則之規定，陽光房地產基金每半年發佈業績公佈一次。

管理人慣常於發佈業績公佈後隨即向基金單位持有人、投資者、分析員及新聞界作出簡述。該等資料（包括相關演示資料及公佈）均透過陽光房地產基金之網站讓公眾人士閱覽。

其他公佈

管理人根據符合法規要求以適時及具透明度之方式公佈有關陽光房地產基金之重大資料及發展，以便基金單位持有人能夠獲悉陽光房地產基金之最新情況。倘有需要，管理人亦或會隨後召開簡報會向分析員及新聞界作簡述。

核數師

管理人已委聘畢馬威會計師事務所為陽光房地產基金之核數師。為根據適用準則保持畢馬威會計師事務所之獨立性及客觀性以及核數程序之有效性，審核委員會根據其職權範圍，考慮畢馬威會計師事務所將予提供之所有審核及非審核服務。於相關年度內，應付陽光房地產基金核數師之審核和審核相關服務費及非審核服務費分別為港幣1,875,000元及港幣458,000元。

核數師就財務報告方面的職責載於本年報第89頁之「獨立核數師報告」。

問責制度及溝通

投資者關係

管理人致力提供高透明度及有效之溝通平台，以確保基金單位持有人及投資界得悉有關陽光房地產基金之持續發展資料。管理人亦相信，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，與投資者之聯繫主要通過以下方式：

1. 直接溝通，包括於本地及海外與管理人之高級管理層進行會議；
2. 由管理人及物業管理人團隊安排參觀物業；
3. 提供聯繫資訊；及
4. 於陽光房地產基金之網站刊載公佈及新聞稿，包括根據監管規定或自願作出之披露。

管理人除公佈陽光房地產基金之年度及中期業績外，每年亦主動發放營運統計數據兩次。

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464,000元。審核委員會根據上述豁免條件及審閱其合理地視為需要的具支持性的憑證後，確認該宣傳開支乃根據管理人的內部監控程序及僅就信託契約有關宣傳開支之相關條文所載用途而產生。

基金單位持有之權利

管理人鼓勵基金單位持有人出席陽光房地產基金之基金單位持有人大會。根據信託契約，各大會通告須於有關大會召開至少十個營業日前送交基金單位持有人，惟倘擬於該大會上提呈審議特別決議案，則須向基金單位持有人發出至少二十一日通知；而就基金單位持有人週年大會而言，須向基金單位持有人發出至少二十個營業日通知期的通告。通告將列明大會之地點、日期和時間以及將於會上提呈之任何決議案之條款。

按信託契約之規定，提呈大會作表決之任何決議案，須以點票方式表決，惟大會主席可按誠實信用之原則作出酌情決定，容許純粹有關程序或行政事宜之決議案以舉手方式表決的情況除外，而提呈大會之投票表決結果須以公佈方式刊發。

受託人或管理人可隨時召開基金單位持有人大會。根據信託契約，不少於兩名基金單位持有人（登記為合共有不少於10%當時之已發行基金單位）可以書面要求管理人召開基金單位持有人大會。此外，基金單位持有人可透過電郵聯絡管理人之投資關係組，或以郵遞方式寄往管理人的註冊辦事處，向董事會直接提詢。聯絡資料請參閱第143頁之「公司資料」。

基金單位持有人週年大會

管理人召開的基金單位持有人週年大會是與基金單位持有人溝通的主要渠道之一。該等大會提供機會予基金單位持有人，使彼等更能了解陽光房地產基金之營運表現，及（若需要）就陽光房地產基金之營運表現諮詢董事會。於基金單位持有人週年大會上投票表決之決議案之詳細內容載列於大會通告內，而投票點票結果之公佈刊載於陽光房地產基金及聯交所之網站。

管理人所有董事及核數師均有出席於2016年10月24日召開之2016年週年大會。一項有關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基金單位持有人週年大會上通過。

須由基金單位持有人以特別決議案決定之事項

基金單位持有人大會倘召開，可以特別決議案之方式及根據信託契約通過（其中包括）下列各事項：

- 按照信託契約之規定，於受託人與管理人同意下對信託契約所作出之任何更改、修改、改動或新增（須符合法規要求者除外）；
- 撤換受託人；
- 出售由收購日期起計不足兩年之投資；
- 符合公司收購、合併及股份回購守則之相關條款下終止或合併陽光房地產基金；
- 更改陽光房地產基金之投資政策及目標；及
- 對受託人或管理人最高酬金（信託契約許可之額外費用除外）之任何增加或對其酬金結構之任何更改。

上市後進一步發行基金單位

任何進一步發行陽光房地產基金之基金單位，均須遵守房地產基金守則所載之優先購買規定。根據該等規定，進一步發行基金單位時，除非符合房地產基金守則外，一般須按比例優先向現有基金單位持有人發售。如新基金單位並非按比例發售，則須經基金單位持有人以普通決議案方式批准，除非在有關財政年度內發行的基金單位總數相對前一個財政年度終結日的已發行基金單位總數增加不超過20%。

已發行之新基金單位

除發行予管理人合共9,414,857個新基金單位作為支付部分管理人費用外，於相關年度內概無發行任何其他新基金單位。

企業管治報告

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 7,547,000 個基金單位，總代價約為港幣 36.0 百萬元（不包括回購基金單位之費用），回購詳情載列如下：

回購之月份	回購之基金單位數目	每基金單位之最高價格(港幣)	每基金單位之最低價格(港幣)	回購總代價*(港幣千元)
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
總計	7,547,000			35,968

* 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。

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 2017 年 6 月 30 日，陽光房地產基金之相關投資的全面投資組合載列如下：

金融工具及發行機構	類別	主要上市	貨幣	總成本(港幣千元)	按市價計值(港幣千元)	佔陽光房地產基金資產總值之百分率 ²	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	21,284	0.12	標準普爾 A- ¹ 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	20,844	0.12	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	19,982	0.11	標準普爾 BBB+ 穆迪 Baa3
總計				62,375	62,110	0.35	

附註：

- 自 2017 年 7 月 10 日起，標準普爾將該金融工具之評級由 A- 下調至 BBB。
- 所得出之百分率乃將投資於 2017 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。

於 2017 年 6 月 30 日：(i) 相關投資之按市價計值，連同陽光房地產基金當日之其他非房地產資產之合併價值，佔陽光房地產基金（載列於本年報內相關年度之已審核綜合財務報表，並就已宣佈之末期及特別分派作出調整）之資產總值的 6.8%，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，用以比較該房地產基金守則所指之最高上限）皆為零。

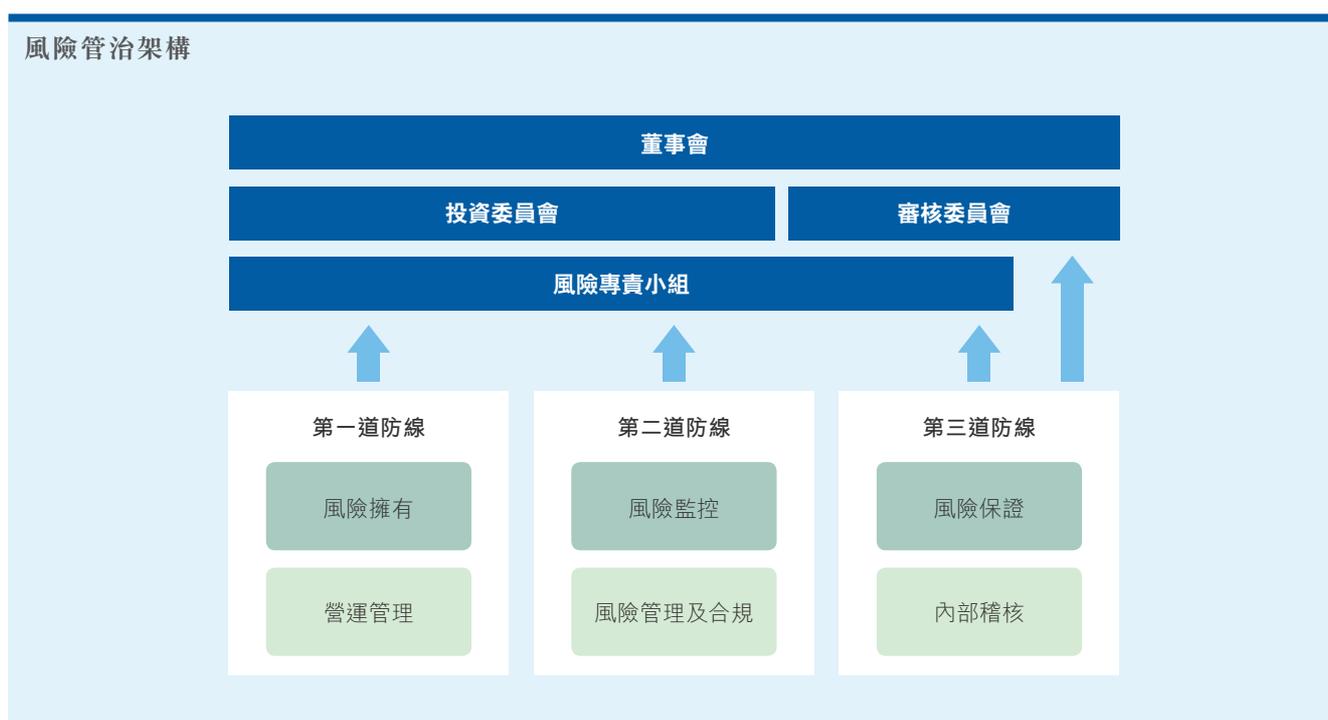
風險管理及內部監控

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。我們的風險管理及內部監控系統旨在管理而非消除未能達成業務目標之風險；預期可就免除重大的失實陳述或損失提供合理而非絕對保證。

風險管理

管理人深知風險管理的重要性，並致力建立及維持一個穩固的風險管理架構，以確保業務得以營運及持續。

自陽光房地產基金上市以來，董事會在投資委員會及審核委員會之協助下，負責持續檢討有關陽光房地產基金管理之任何風險。於2015年，一名外聘顧問獲委任檢討及評估陽光房地產基金的風險管理架構（及內部監控職能）之效能，其後，董事會亦採納經修訂之風險管理政策，並正式成立風險專責小組，由行政總裁、首席財務總監、風險經理（由法規經理擔任）及兩名由不同營運單位提名之輪任成員組成。此外，董事會須訂下陽光房地產基金之風險偏好（或容忍範圍）（「**風險偏好**」），即陽光房地產基金於實現其策略目標時可承受（按職能部門分類）之風險水平。董事會亦每年經考慮陽光房地產基金的策略業務計劃，及其實現可持續及可受控之業務增長的企業目標後，檢討風險偏好。若有任何抵觸認可的風險偏好，將採取適當的補救措施。管理人認為此風險檢討安排可進一步強化陽光房地產基金的風險管理架構之穩健性，同時提升各個營運層面之風險意識文化。

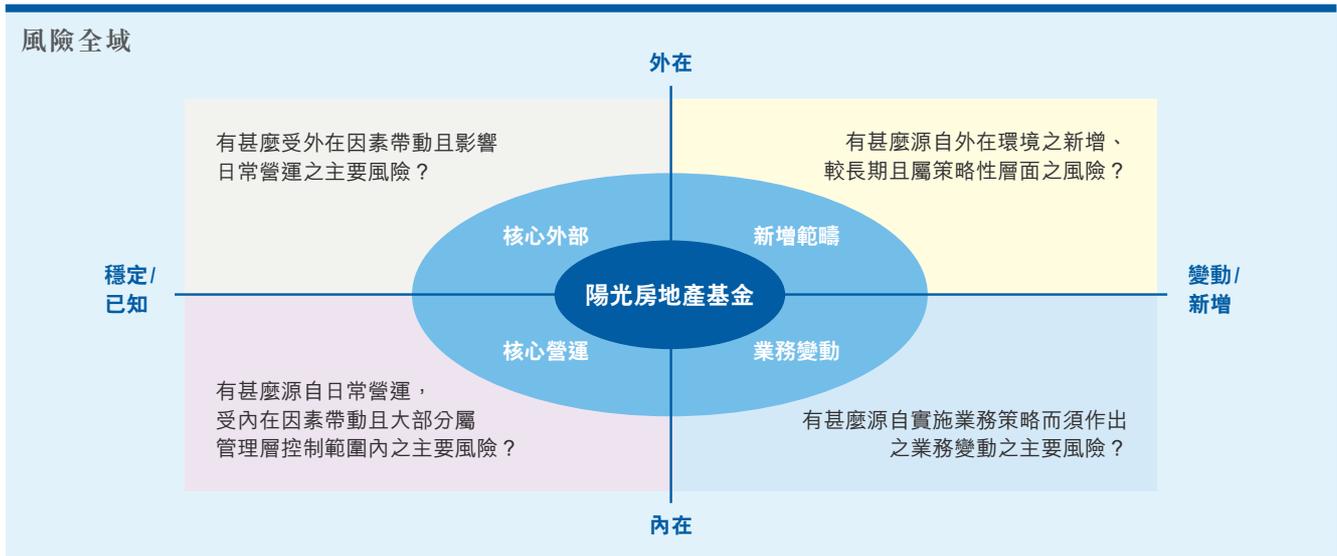


陽光房地產基金於2015年優化的風險管治架構主要建基於上圖所示之「三道防線」。每道防線均獨立運作，從而為管理陽光房地產基金的全面風險建立層疊式的問責框架。

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。風險專責小組扮演重要角色，對風險擁有者提供有關陽光房地產基金營運之不同風險進行檢討、評估及排序，並決定陽光房地產基金首要風險之綜合清單。其後檢

企業管治報告

討及相關結果之概要將呈交審核委員會及投資委員會，並上達董事會以供考慮。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) 風險擁有人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。



如上文圖表所示，已擬定一個風險全域，以確保涵蓋所有內在、外在、穩定及新增風險。已識別的風險已按其後果及出現的可能性進行評級。

陽光房地產基金（按風險專責小組所釐定）之首要風險已被評估，以檢視彼等是否處於風險偏好範圍之內，並標識於以下之風險熱力圖。於相關年度內，董事會已檢討風險偏好之陳述，並信納陽光房地產基金的業務持續於風險容忍範圍內經營。

風險熱力圖



下表概述陽光房地產基金之首要風險。

風險描述	風險性質	風險監控
招聘及保留員工以及因主要管理層職位空缺或員工長期休假而影響工作	人力	<ul style="list-style-type: none"> • 評估薪酬待遇基準 • 妥為備存及更新工作流程 • 為員工設立清晰之職業發展及培訓
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"> • 維持多元化或均衡之零售及寫字樓物業組合 • 密切監控市況 • 尋求合適之收購機遇
物業收購及出售過程中產生之不確定性	投資及營運	<ul style="list-style-type: none"> • 進行審慎之盡職調查 • 考慮基金單位持有人意見 • 於考慮出售及尋求收購機會時審閱資產表現
持份者之期望與陽光房地產基金之實際表現或方針的差異	聲譽	<ul style="list-style-type: none"> • 加強信息披露，以便評估陽光房地產基金之表現 • 與持份者積極互動並交換意見 • 透過提供更多表現及展望指引，管理持份者之期望
重大工程/項目的質量保證	營運	<ul style="list-style-type: none"> • 設立項目團隊（連同外部顧問（如需要））加強對工程/項目管理之監督，甄選具備良好資歷及相關經驗之承包商 • 識別工程監察及檢測之關鍵步驟及重要階段 • 安排模擬模型以評估可行性及質量 • 對竣工工程進行質量檢測，以確保符合項目要求 • 於保養期監控已竣工工程之工程質量
全球氣候變化導致更多能源消耗從而產生更高成本	營運	<ul style="list-style-type: none"> • 升級或更換大廈服務系統，以提升能源效益；更換各物業之製冷系統 • 探索及實施節能計劃
全球及本地經濟不景或會對陽光房地產基金物業之租戶收入產生負面影響	財務及營運	<ul style="list-style-type: none"> • 維持均衡之零售及寫字樓物業組合，保持物業內租戶組合多元化及貿易多樣化 • 引入從事日常必需品等更具韌力之貿易類型的租戶 • 密切監控租金表現及其對財務契約之影響
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"> • 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 • 有關事宜之任何新進展及對分派的任何影響知會投資者
不明朗經濟狀況或寫字樓供應增加導致續租租金負增長	財務	<ul style="list-style-type: none"> • 與現有租戶提前協商，以達致租約續期 • 採用更積極主動之營銷策略，以吸引新租戶 • 選擇從事更具潛力的行業之租戶，以保證可持續性
網絡安全及資訊系統	營運	<ul style="list-style-type: none"> • 安裝防病毒軟件並實施保護措施 • 設立系統備份機制以便數據恢復 • 聘請顧問就系統安全提供建議 • 提醒用戶警惕可疑信息並密切監控新近應用的系統

企業管治報告

展望未來，風險專責小組已特別識別兩個風險組別，將會進行更密切的監控。

1) 網絡安全

隨著信息系統及科技之持續演變及發展，陽光房地產基金意識到日益嚴重的網絡安全威脅，或會擾亂日常營運。管理人已識別網絡安全為陽光房地產基金一項首要風險，並實行控制措施，範圍涵蓋基本之經常性防病毒軟件更新至全面數據備份，以確保風險得以妥善管理。

此外，陽光房地產基金已委聘信息技術顧問對其網絡的安全環境進行風險評估。初步顧問報告經已完成，當中的建議將予以考慮並按優先次序執行，而網絡安全風險評估之整體結果將於2017年年底向董事會匯報。

2) 欺詐

欺詐明顯地成為一項主要業務風險，需要董事會及高級管理層更為關注。董事會致力為陽光房地產基金維持誠實、公開及合乎道德之企業文化，並負責確立一個有效之欺詐風險管理架構。同時，各部門及營運單位主管須就有關貪污、資產挪用、資訊不當使用及虛假財務報告等風險作出檢討，並（倘有需要）加緊風險識別及監控機制，以及透過相關措施監控此等風險。

內部監控

內部稽核部門協助董事會及審核委員會監督陽光房地產基金之內部監控過程。內部稽核部門根據經審核委員會批准之三年策略性審核計劃對主要業務流程及監控措施進行獨立審閱，期間亦會就審核委員會及高級管理層關注之範疇進行特別審閱。

董事會已制定適當之措施以提供有效之內部監控，包括一個明確和職責及權限清晰之組織架構、一個可靠之管理報告系統，以及恰當的預算及管理會計監控政策。

董事會已透過審核委員會及內部稽核部門於相關年度，對風險管理及內部監控系統的成效作出年度檢討。當中涵蓋所有重要的監控，如財務，營運及合規監控。檢討程序包括：(i) 內部稽核部門就風險管理系統作出之獨立評估及(ii) 營運管理層就風險管理及內部監控系統成效作出確認。各部門主管須每年向董事會確認彼等已於相關年度內就其部門的內部監控作出自我評估，及對已設立的監控措施表示信納。年度檢討亦包括陽光房地產基金於會計、內部稽核及財務匯報職能方面之資源、員工資歷及經驗，以及彼等所接受的培訓課程及有關預算是否充足。

根據年度檢討之所得結果，董事會信納陽光房地產基金現行的風險管理及內部監控系統屬有效且充分，亦無發現任何重大事項。

管理人及物業管理人之員工均須嚴格遵守陽光房地產基金之行為守則，以避免出現利益衝突、行賄及貪污情況，及向管理層報告任何相關事件。另外，管理人已實施違規舉報政策，以鼓勵並提供指引予所有管理人及物業管理人之員工，讓彼等在公司內部能忠誠地提出值得關注之事宜，並確保該等舉報獲公平處理，且盡量保護舉報者，避免其遭受報復。

管理人已採納內幕消息政策，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。而有關保守及處理內幕消息的程序亦已訂立。

其他法規事宜

遵守買賣守則之確認

已向所有董事及管理人作出特定查詢，而彼等均確認其於相關年度內已不時遵守買賣守則所規定之標準。

公眾持有基金單位數量

於2017年6月30日，根據公開資料及就董事所知，陽光房地產基金維持公眾持有基金單位數量為不少於已發行基金單位之25%，符合證監會之規定。

年報之審閱

本年報已由審核委員會及披露委員會按照彼等職權範圍進行審閱。

僱員

陽光房地產基金由管理人管理，其本身並無僱用任何員工。

關連人士交易

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

關連人士交易 — 收入及開支

下表載列陽光房地產基金於相關年度內獲取收入或支付開支之所有關連人士交易資料（除於第67頁「與受託人關連人士之關連人士交易」所披露者外）：

(a) 收入

關連人士名稱	與陽光房地產基金之關係 ^{附註}	關連人士交易之性質	相關年度之收入 (港幣千元)	於2017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	6,061	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	4,130	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	1,967	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	467	118
總計			12,625	2,470

(b) 開支

關連人士名稱	與陽光房地產基金之關係 ^{附註}	關連人士交易之性質	相關年度之開支 (港幣千元)
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	8,795
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	51,158
宏力保安服務有限公司	管理人之有聯繫公司	保安服務	2,615
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	1,247
上水中心管理有限公司	管理人之有聯繫公司	物業管理及營運	2,264
Contender Limited	管理人之有聯繫公司	設施租賃	90
萊坊(香港)有限公司	總估值師之附屬公司	租賃代理費用	52
總計			66,221

附註：具房地產基金守則所賦予之涵義。

與受託人關連人士之關連人士交易

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

關連人士名稱	與陽光房地產基金之關係 ²	關連人士交易之性質	相關年度之收入/開支 (港幣千元)	於2017年6月30日 已收之租賃按金 及其他按金 (港幣千元)
租賃交易：				
香港上海滙豐銀行有限公司	受託人關連人士	租賃 ³	9,115	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	250	62
恒生銀行有限公司	受託人關連人士	租賃 ⁵	10,848	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	51	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、債務建立費用、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	26,470	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	17	不適用
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	11	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債務建立費用及其他銀行手續費	7,099	不適用

於相關年度內，與香港上海滙豐銀行有限公司訂立兩項名義金額分別為港幣400百萬元及港幣300百萬元之基準掉期合約。

於相關年度內，與若干銀行就總額為港幣3,925百萬元之定期貸款融資進行再融資訂立數份雙邊融資協議。該等新訂定期貸款融資之貸款方當中包括香港上海滙豐銀行有限公司及恒生銀行有限公司，而就新訂貸款融資已支付的相關費用已包括在上表內。

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，租約為期3年，由2014年11月4日起至2017年11月3日止。並於相關年度結束後，再簽訂一項上水中心1032-33號舖位之新租約，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。並於相關年度結束後，再簽訂一項上水中心一樓舖位外牆廣告牌82-93號之新許可使用。
- 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2014年9月29日起至2017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。

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87.0百萬元及港幣4.4百萬元。由受託人、管理人及總估值師提供之服務詳情（包括服務條款及報酬）載於綜合財務報表附註26(b)(i)、(ii)及(iv)。於相關年度內支付予總估值師之費用不超過港幣1百萬元。

根據於2017年3月30日訂立之若干轉調契據，Enhance Invest Inc.（恒基地產旗下一間全資附屬之公司）已轉讓及轉調其於2006年12月2日訂立之有關買賣協議、於2006年12月21日訂立之稅項契諾契據以及於2006年12月2日訂立之調整付款契據，Enhance Invest Inc.為該三份協議或契據之其中一方（各自載列於日期為2006年12月8日之發售通函中）（統稱「交易文件」）項下之權利及責任予恒基地產旗下另一間全資附屬公司——發邦發展有限公司（「承讓人」）。

Enhance Invest Inc.於交易文件項下之保障、承諾、保證、責任、負債、索賠及要求已獲解除及由承讓人承擔。交易文件下轉調予承讓人的責任將繼續由恒基地產擔保。而調整付款契據中之索償期限已於2017年6月屆滿。

管理人獨立非執行董事所作出之確認

管理人之獨立非執行董事確認，彼等已審閱上文「關連人士交易——收入及開支」及「與受託人關連人士之關連人士交易」段下所披露，於相關年度內所有相關關連人士交易，及信納該等交易已按下文所述訂立：

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

陽光房地產基金之核數師所作出之確認

根據證監會授予嚴格遵守房地產基金守則第8章披露規定之豁免，管理人已委聘陽光房地產基金之核數師——畢馬威會計師事務所，按照香港會計師公會發出之《香港鑒證業務準則》第3000號（經修訂）之「歷史財務資料審計或審閱以外的審驗應聘」規定，並參照《實務說明》第740號「關於香港《上市規則》所述持續關連交易的核數師函件」，就本年度有關租賃及許可使用安排（包括設施租賃）、物業管理及營運（包括共同合作安排及保安服務）和一般銀行及金融服務交易之持續關連人士交易進行審閱。根據豁免，核數師已就披露於本年報內上述之持續關連人士交易發出無保留意見之函件，內容包括核數師之審查結果及結論。該函件之副本將提交證監會。

權益披露

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

管理人及管理人之董事或其最高行政人員所持權益

於2017年6月30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2017年6月30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	115,881,132	7.076	100,597,275	6.149	0.927
歐肇基 ⁴	1,530,000	0.093	1,530,000	0.094	-0.001
吳兆基 ⁵	600,000	0.037	600,000	0.037	—

附註：

1. 所列百分率乃按於2017年6月30日已發行之1,637,777,762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. 於相關年度內，在收取9,414,857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5,869,000個基金單位後，於2017年6月30日，管理人實益擁有115,881,132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主席及非執行董事，於2017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（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行政總裁及執行董事，於2017年6月30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2017年6月30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2017年6月30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2017年6月30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	38.05	607,211,175	37.12	0.93
Lee Financial (Cayman) Limited ³	374,072,708	22.84	374,072,708	22.87	-0.03
Leesons (Cayman) Limited ³	374,072,708	22.84	374,072,708	22.87	-0.03
Leeworld (Cayman) Limited ³	374,072,708	22.84	374,072,708	22.87	-0.03
SKFE ³	374,072,708	22.84	374,072,708	22.87	-0.03
Uplite Limited ³	224,443,625	13.70	224,443,625	13.72	-0.02
Wintrade Limited ³	149,629,083	9.14	149,629,083	9.15	-0.01
恒基兆業有限公司 ³	249,145,319	15.21	233,138,467	14.25	0.96
恒基地產 ³	249,145,319	15.21	233,138,467	14.25	0.96
Hopkins (Cayman) Limited ³	249,145,319	15.21	233,138,467	14.25	0.96
Riddick (Cayman) Limited ³	249,145,319	15.21	233,138,467	14.25	0.96
Rimmer (Cayman) Limited ³	249,145,319	15.21	233,138,467	14.25	0.96
Silchester International Investors LLP ⁴	257,791,150	15.74	257,791,150	15.76	-0.02
Silchester International Investors International Value Equity Trust ⁴	113,294,922	6.92	113,294,922	6.93	-0.01

附註：

1. 所列百分率乃按於2017年6月30日已發行之1,637,777,762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2017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2017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115,881,132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6月30日各自於合共259,793,449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6月30日，於登記冊所記錄，彼等於249,145,319個基金單位中擁有權益。

附註：(續)

於2017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633,866,157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6月30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2017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2017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15.32%)；及(ii) Silchester Trust實益擁有108,513,922個基金單位(佔已發行基金單位總數約6.63%)，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6月30日所持之基金單位權益如下：

姓名	所持基金單位數目	所持基金單位百分率 ¹
Chan Wing Cheng ²	130,000	0.0079
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	22,948,000	1.4012

附註：

1. 所列百分率乃按於2017年6月30日已發行之1,637,777,762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2016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2016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2016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2016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22,948,000個基金單位。而於2016年6月30日，該等人士實益擁有20,904,252個基金單位，此外，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)實益擁有50,000個基金單位。



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

敬啟者：

- (1) 香港灣仔皇后大道東**248**號陽光中心（「陽光中心物業」）
- (2) 香港上環文咸東街**50**號寶恒商業中心（「寶恒商業中心物業」）
- (3) 香港九龍旺角彌敦道**585**號富時中心（「富時中心物業」）
- (4) 香港中環雲咸街**73**號雲山大廈多個部分（「雲山大廈物業」）
- (5) 香港上環文咸東街**135**號文咸東街**135**商業中心多個部分（「文咸東街**135**商業中心物業」）
- (6) 香港上環永樂街**235**號永樂街**235**商業中心（「永樂街**235**商業中心物業」）
- (7) 香港北角渣華道**108**號渣華道**108**號商業中心（「渣華道**108**號商業中心物業」）
- (8) 香港灣仔駱克道**276-278**號安隆商業大廈（「安隆商業大廈物業」）
- (9) 香港九龍旺角新填地街**576**號新輝商業中心多個部分（「新輝商業中心物業」）
- (10) 香港九龍油麻地偉晴街**77**號偉程商業大廈多個部分（「偉程商業大廈物業」）
- (11) 香港新界上水智昌路**3**號上水中心商場平台及地庫之停車位及商業發展項目（包括所有商舖、餐廳及幼稚園）（「上水中心物業」）
- (12) 香港新界西貢將軍澳運亨路**1**號新都城一期商業發展項目及停車場（「新都城一期物業」）
- (13) 香港新界元朗大棠路**11**號光華廣場多個部分（「光華廣場物業」）
- (14) 香港九龍尖沙咀漆咸道南**87-105**號百利商業中心地下多間舖位（「百利商業中心物業」）

(15) 香港北角水星街28號耀星華庭地下1至9號舖位及商業公用地方及設施（「耀星華庭物業」）

(16) 香港九龍紅磡蕪湖街118號俊暉華庭地下1至7號舖位及地下8號舖位及其天台、1樓1號及2號寫字樓單位、1至5號廣告位、商業公共地方及設施、私人樓梯及樓梯平台及保留部分（「俊暉華庭物業」）

吾等謹遵照恒基陽光資產管理有限公司（「管理人」）（作為陽光房地產投資信託基金（「陽光房地產基金」）之管理人）及滙豐機構信託服務（亞洲）有限公司（「受託人」）之指示，按照證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）頒佈之房地產投資信託基金守則（「房地產基金守則」）、陽光房地產基金之信託契約及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（倘適用）對陽光房地產基金所擁有之物業組合（「物業組合」）進行物業於2017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2017年6月30日（「估值日」）之現有狀況之市場價值之意見供會計處理之用。

估值師之權益

吾等謹此證明，萊坊測計師行有限公司不察覺吾等之任何業務、關係或利益與上述所需履行之任務有實際、潛在或明顯之利益衝突。吾等亦確認，吾等獨立於陽光房地產基金、受託人及管理人。

估值基準

吾等之所有工作乃根據房地產基金守則第6.8條進行。於達致吾等對市場價值之意見時，吾等已遵循香港測量師學會所頒佈之《香港測量師學會估值準則（2012年版）》及英國皇家特許測量師學會頒佈的「英國皇家特許測量師學會估價 — 專業標準」。根據上述準則，市場價值之定義如下：

「在進行適當市場推廣後，自願買方及自願賣方雙方按公平基準並在知情、審慎及非強逼的情況下於估值日進行交易的估計資產或負債交易款額。」

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

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

吾等的估值符合香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會估值準則（2012年版）》及英國皇家特許測量師學會頒佈的「英國皇家特許測量師學會估價 — 專業標準」所載的規定。

估值方法

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

估值報告

收益資本化

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

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

直接比較

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

估值假設及條件

吾等的估值受限於以下假設及條件：

業權文件及產權負擔

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

出售成本及責任

吾等之報告並無就任何與該等物業有關之抵押、按揭或所欠款項或任何出售時可能招致之費用或稅項作出撥備。

資料來源

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

勘察

吾等已於2017年6月對該等物業進行外部考察。吾等並無對該等物業進行內部勘察，除另有說明外，吾等的估值已假設該等物業的外部及內部裝修於估值日均處於理想狀況，且概無僭建或結構上的改動。

識別將予估值的物業

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

物業保險

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

面積及樓齡

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

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

結構及設備狀況

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

土地狀況

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

環境事宜

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

遵守相關條例及規例

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

限制條款

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

估值報告

估值報告概要

於估值日吾等對每項物業之市值意見如下：

物業	概約 可出租面積 (平方呎)	車位數目 (不計電單車 及單車車位)	於2017年 6月30日 之市值 (港幣)	所採用之 資本化比率 ^{附註}			估計 淨物業 收益率 (%)
				零售 (%)	寫字樓 (%)	停車場 (%)	
1 陽光中心物業	376,381	46	\$4,807,000,000	3.75	3.85	5.50	3.48
2 寶恒商業中心物業	117,909	不適用	\$1,141,000,000	4.00	3.65	不適用	3.44
3 富時中心物業	51,767	不適用	\$586,000,000	3.60	3.95	不適用	3.63
4 雲山大廈物業	40,114	不適用	\$582,100,000	3.80	3.65	不適用	3.05
5 文咸東街135商業中心物業	63,915	不適用	\$557,000,000	4.00	3.65	不適用	3.66
6 永樂街235商業中心物業	52,285	不適用	\$376,000,000	4.00	3.65	不適用	3.43
7 渣華道108號商業中心物業	37,923	不適用	\$278,000,000	4.20	3.95	不適用	3.79
8 安隆商業大廈物業	27,206	不適用	\$263,000,000	3.90	3.85	不適用	3.53
9 新輝商業中心物業	26,151	不適用	\$175,000,000	4.25	4.00	不適用	3.89
10 偉程商業大廈物業	16,321	不適用	\$70,600,000	4.10	3.75	不適用	3.62
11 上水中心物業	122,339	297	\$4,020,000,000	4.40	不適用	5.80	4.31
12 新都城一期物業	188,889	452	\$2,986,000,000	4.50	不適用	5.00	4.68
13 光華廣場物業	64,842	不適用	\$1,008,000,000	3.80	3.85	不適用	3.83
14 百利商業中心物業	7,934	不適用	\$110,100,000	4.30	不適用	不適用	3.77
15 耀星華庭物業	4,226	不適用	\$64,300,000	4.00	不適用	不適用	4.26
16 俊暉華庭物業	8,625	不適用	\$38,300,000	4.35	不適用	不適用	2.45
總計	1,206,827	795	\$17,062,400,000				

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。

隨函附奉估值報告之概要。

此致

滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司

九龍深旺道1號滙豐中心第2及3座17樓

恒基陽光資產管理有限公司

香港灣仔皇后大道東248號陽光中心30樓

代表

萊坊測計師行有限公司

林浩文

FRICS MHKIS MCIREA MHKSI RPS(GP) RICS 註冊估值師

高級董事，估價及諮詢部主管

張淑慧

MRICS MHKIS RPS(GP) RICS 註冊估值師

董事，綜合估價部

謹啟

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

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

2017年8月1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。

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（2012年至2016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2012年至2016年上升約21%，期內複合年增長率為5%。

甲級寫字樓的租金於2017年首五個月持續上漲，甲級寫字樓平均租金自2016年年底進一步上升2%。

價格趨勢

寫字樓價格亦於過去幾年呈現升勢，2012年至2016年上升24.4%。根據差餉物業估價署的資料，香港甲級寫字樓的平均價格由2012年至2013年上升18%。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%。

由於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，同時甲級寫字樓租金回復正增長，均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。甲級寫字樓平均價格於2015年及2016年合共上升7%，並且於2017年首五個月進一步增長10%。

香港的商業土地銷售市場於2017年以來表現強勁，土地價格同樣打破市場記錄。例如，美利道停車場地盤按港幣232.8億元出售，即樓面價每平方呎港幣50,065元。該價格於香港商業土地價格方面創下新的最高紀錄，亦凸顯普遍看漲的市場情緒。

使用量及空置率

於過去2007年至2016年十年期間，香港整體甲級寫字樓的使用量平均約為每年1,430,500平方呎。與此同時，同期空置率平均約為8.1%。平均使用量由2007年至2011年期間的平均每年2,032,200平方呎減少至2012年至2016年期間的平均每年828,800平方呎，乃由於2012年至2016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。於2016年，寫字樓的淨使用量仍然持續上升。同時，於2016年及2017年首五個月，香港甲級寫字樓的平均空置率維持穩定，並無重要跡象顯示寫字樓樓面需求回落。

在核心商業區及其他主要商業區，甲級寫字樓平均空置率由2014年的3.4%回落至2015年的約2.4%，並於2016年保持於約2.3%。於2017年首五個月，甲級寫字樓空置率大體不變維持於2.3%。

估值報告

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。於2017年首五個月，北角/鰂魚涌的甲級寫字樓空置率保持於約1.8%之穩定水平。儘管近年來新增供應大幅上升，九龍東於同期保持9.1%之可觀平均空置率，而過去十年（2007年至2016年）平均空置率為10%。

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。

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2016年年底，香港的私人零售業物業總存量約為120百萬平方呎，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2012年至2013年，繼零售銷售增長11%，香港的平均零售租金錄得9%的增長。

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%。於2017年首五個月，零售銷售按年比維持穩定，租金水平自2016年年底微升1%。

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，增速遠快於同期零售租金增長。

自2014年起，由於零售市場疲弱，私人零售物業的投資氣氛有所降溫。零售物業價格增長於2014年及2015年放緩至5%及於2016年下跌6%。平均零售物業價格於2017年首五個月保持穩定，自2016年年底上升約2%。

供應

過去五年（2012年至2016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811,606平方呎，而2007年至2011年期間為619,576平方呎。

展望將來，預料未來五年（2017年至2021年）的供應將會增加。預期於2017年至2021年期間，私人零售物業的供應量每年約有1,120,000平方呎，而新落成的購物中心最大部份來自新界，佔總未來供應量約52%。

將於2017年落成的主要私人零售物業位於新界，並且規模一般不大。

2017年以後的主要私人零售物業項目包括新世界中心重新發展項目及尖沙咀的中間道15號發展項目，預期將分別於2018年及2019年前落成，項目面積合共逾1百萬平方呎。

使用量及空置率

使用量於過去十年（2007年至2016年）間大致上升，平均每年513,400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2007年至2011年期間平均每年736,300平方呎下跌至2012年至2016年期間平均每年290,600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（2007年至2016年）整體維持穩定，由2007年至2011年期間平均8.3%下跌至2012年至2016年期間平均7.6%。零售市場氣氛疲弱，令空置率由2015年的8%輕微推高至2016年的9%。

展望

過去兩年，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2017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。同時，位於中端零售區域的零售物業預期將增長穩健，而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。

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。

估值報告

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2017年6月30日之每月租金收入

港幣13,605,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費，但包括按營業額訂租金

於2017年6月30日之停車場每月收入

港幣321,000元，不包括營運開支、差餉、政府地租及管理費

於2017年6月30日之每月許可證收入

港幣9,000元，不包括差餉及管理費

於2017年6月30日現況下之市場價值

港幣4,807,000,000元

估計淨物業收益率

3.48%

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2017年6月30日之每月租金收入

港幣3,273,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費，但包括按營業額訂租金

於2017年6月30日現況下之市場價值

港幣1,141,000,000元

估計淨物業收益率

3.44%

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 2017 年 6 月 30 日之每月租金收入

港幣 1,676,000 元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於 2017 年 6 月 30 日之每月許可證收入

港幣 98,000 元，不包括差餉及管理費

於 2017 年 6 月 30 日現況下之市場價值

港幣 586,000,000 元

估計淨物業收益率

3.63%

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 2017 年 6 月 30 日之每月租金收入

港幣 1,478,000 元，不包括差餉、管理費及冷氣費，但包括按營業額訂租金

於 2017 年 6 月 30 日現況下之市場價值

港幣 582,100,000 元

估計淨物業收益率

3.05%

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 2017 年 6 月 30 日之每月租金收入

港幣 1,699,000 元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於 2017 年 6 月 30 日現況下之市場價值

港幣 557,000,000 元

估計淨物業收益率

3.66%

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 2017 年 6 月 30 日之每月租金收入

港幣 1,074,000 元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於 2017 年 6 月 30 日現況下之市場價值

港幣 376,000,000 元

估計淨物業收益率

3.43%

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 2017 年 6 月 30 日之每月租金收入

港幣 879,000 元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於 2017 年 6 月 30 日現況下之市場價值

港幣 278,000,000 元

估計淨物業收益率

3.79%

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 2017 年 6 月 30 日之每月租金收入

港幣 773,000 元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於 2017 年 6 月 30 日現況下之市場價值

港幣 263,000,000 元

估計淨物業收益率

3.53%

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2017年6月30日之每月租金收入

港幣567,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於2017年6月30日現況下之市場價值

港幣175,000,000元

估計淨物業收益率

3.89%

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2017年6月30日之每月租金收入

港幣213,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於2017年6月30日現況下之市場價值

港幣70,600,000元

估計淨物業收益率

3.62%

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2017年6月30日之每月租金收入

港幣13,308,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費，但包括按營業額訂租金

於2017年6月30日之停車場每月收入

港幣939,000元，不包括營運開支、差餉、政府地租及管理費

於2017年6月30日之每月許可證收入

港幣199,000元，不包括差餉及管理費

於2017年6月30日現況下之市場價值

港幣4,020,000,000元

估計淨物業收益率

4.31%

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2017年6月30日之每月租金收入

港幣10,173,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費，但包括按營業額訂租金

於2017年6月30日之停車場每月收入

港幣1,306,000元，不包括營運開支、差餉、政府地租及管理費

於2017年6月30日之每月許可證收入

港幣156,000元，不包括差餉及管理費

於2017年6月30日現況下之市場價值

港幣2,986,000,000元

估計淨物業收益率

4.68%

估值報告

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 2017 年 6 月 30 日之每月租金收入

港幣 3,218,000 元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於 2017 年 6 月 30 日之每月許可證收入

港幣 3,000 元，不包括差餉及管理費

於 2017 年 6 月 30 日現況下之市場價值

港幣 1,008,000,000 元

估計淨物業收益率

3.83%

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 2017 年 6 月 30 日之每月租金收入

港幣 346,000 元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於 2017 年 6 月 30 日現況下之市場價值

港幣 110,100,000 元

估計淨物業收益率

3.77%

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2017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2017年6月30日現況下之市場價值

港幣64,300,000元

估計淨物業收益率

4.26%

俊暉華庭物業

香港九龍紅磡蕪湖街118號俊暉華庭地下1-7號舖位及地下8號舖位及其天台、1樓1號及2號寫字樓單位、1-5號廣告位、商業公共地方及設施、私人樓梯及樓梯平台及保留部分

概況

該樓宇為一幢20層高之住宅樓宇，建於一座3層高商業/花園平台之上，於2001年落成。該物業包括佔該樓宇地下全層之8個舖位及佔一樓全層之兩個寫字樓單位，可出租總面積合共約801.28平方米（8,625平方呎）。該物業亦包括一樓之平台，面積約56.02平方米（603平方呎）。

土地年期

紅磡內地段第522號乃根據政府地契持有，年期由1897年9月14日計起為期150年。每年政府地租為港幣34元。

紅磡內地段第509、517、510、514、515及504號乃根據重批條件第10274、10340、10273、10579、10356及10224號持有，年期由1897年9月14日計起為期150年。有關地段每年應付政府地租總額為港幣204元。

於2017年6月30日之每月租金收入

港幣78,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

於2017年6月30日現況下之市場價值

港幣38,300,000元

估計淨物業收益率

2.45%

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2017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，2017年9月5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2017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之《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了貴集團於2017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。這些事項乃於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)

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2017年6月30日其公允價值總值為港幣17,062百萬元，及佔貴集團總資產的93%。

投資物業於2017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2017年6月30日止年度除稅前溢利之47%。

貴集團的物業組合包括香港的寫字樓及零售物業。因訪港旅客人數下降造成近期本地零售市場表現變差、新寫字樓供應增加及全球經濟環境不明朗，可能導致市場租金出現下行壓力，亦可能影響貴集團的寫字樓及零售投資物業的估值。

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，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。就此而言，我們沒有任何事項報告。

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。

獨立核數師報告 (續)

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，是就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所造成的負面後果超越所產生的公眾利益，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為何偉明先生。

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

2017年9月5日

綜合損益表

截至2017年6月30日止年度
(以港幣列示)

	附註	2017年 千元	2016年 千元
收益	3 & 4	788,122	769,738
物業營運開支	3 & 5	(164,676)	(161,242)
物業收入淨額		623,446	608,496
其他收入	6	10,893	9,388
行政開支		(99,735)	(98,358)
出售投資物業及附屬公司之淨收益	7(c)	–	91,154
投資物業公允價值之增加淨值	11	384,159	412,417
經營溢利		918,763	1,023,097
計息負債之財務成本	8(a)	(106,899)	(128,767)
除稅前及未計與基金單位持有人交易之溢利	8	811,864	894,330
所得稅	9(a)	(68,364)	(69,010)
除稅後及未計與基金單位持有人交易之溢利		743,500	825,320

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2017年6月30日止年度

(以港幣列示)

	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	743,500	825,320
年內其他全面收入		
已重新分類/其後可重新分類至損益之項目：		
- 於年內已確認現金流量對沖公允價值之變動	37,274	(35,572)
- 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	(5,564)	26,567
	31,710	(9,005)
年內全面收入總額	775,210	816,315

綜合財務狀況表

於2017年6月30日

(以港幣列示)

	附註	2017年 千元	2016年 千元
非流動資產			
固定資產	11		
– 投資物業		17,062,400	16,651,000
– 其他固定資產		72	79
		17,062,472	16,651,079
遞延稅項資產	9(c)	435	305
衍生金融工具	13	7,374	816
預付款項	15	1,587	4,626
償付權利	12	37,436	37,436
其他財務資產	14	61,377	61,871
		17,170,681	16,756,133
流動資產			
貿易及其他應收款項	15	18,673	20,517
衍生金融工具	13	2,238	65
現金及銀行結餘	16	1,085,897	1,134,762
可退回稅項		20,291	13,489
		1,127,099	1,168,833
總資產			
		18,297,780	17,924,966
流動負債			
租戶按金	17	(193,073)	(185,368)
預收租金		(10,430)	(9,087)
貿易及其他應付款項	18	(63,406)	(68,636)
衍生金融工具	13	(10,424)	(18,401)
應付稅項		(65,483)	(63,420)
		(342,816)	(344,912)
流動資產淨值			
		784,283	823,921
總資產減流動負債			
		17,954,964	17,580,054

綜合財務狀況表 (續)

於2017年6月30日

(以港幣列示)

	附註	2017年 千元	2016年 千元
非流動負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)			
銀行借款	19	(3,901,882)	(3,895,868)
遞延稅項負債	9(c)	(153,351)	(143,815)
衍生金融工具	13	(252)	(22,268)
		(4,055,485)	(4,061,951)
總負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)			
		(4,398,301)	(4,406,863)
基金單位持有人應佔資產淨值			
		13,899,479	13,518,103
已發行基金單位數目			
	20	1,637,777,762	1,635,909,905
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值			
		8.49元	8.26元

第94頁至第138頁之綜合財務報表乃於2017年9月5日獲恒基陽光資產管理有限公司(作為陽光房地產投資信託基金之管理人(「管理人」))批准及授權刊發，並經下列人士代表簽署：

歐肇基
主席

吳兆基
執行董事

綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表

截至2017年6月30日止年度

(以港幣列示)

	附註	2017年 千元	2016年 千元
於年初		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		743,500	825,320
其他全面收入		31,710	(9,005)
年內全面收入總額		775,210	816,315
已支付予基金單位持有人之分派		(400,773)	(384,737)
年內發行予管理人之基金單位	20	43,031	44,249
回購基金單位	20	(35,968)	(54,662)
回購基金單位之費用	20	(124)	(202)
		(393,834)	(395,352)
於年終		13,899,479	13,518,103

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2017年6月30日止年度

(以港幣列示)

	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		743,500	825,320
調整：(附註(ii))			
- 出售投資物業及附屬公司之淨收益	7(c)	-	(91,154)
- 投資物業公允價值之增加淨值	11	(384,159)	(412,417)
- 以基金單位支付或應付之管理人費用		43,476	42,609
- 利率掉期-現金流量對沖	8(a)	(7,014)	26,567
- 計息負債之非現金財務成本		29,292	11,800
- 遞延稅項	9(a)	9,406	12,243
		(308,999)	(410,352)
年度可分派收入(附註(ii))		434,501	414,968
已支付之中期分派(附註(iii)及(iv))		199,556	196,524
將付予基金單位持有人之分派：(附註(iii)及(iv))			
- 末期分派		217,825	201,217
- 特別分派		122,833	-
本年度分派總額(附註(ii))		540,214	397,741
派發比率(附註(iii))			
- 不包括特別分派		96.1%	95.8%
- 包括特別分派		124.3%	不適用
每基金單位分派：			
已支付每基金單位中期分派		12.2仙	12.0仙
將付予基金單位持有人之每基金單位分派：			
- 每基金單位末期分派		13.3仙	12.3仙
- 每基金單位特別分派		7.5仙	-
		33.0仙	24.3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及沖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29,292,000元，或每基金單位1.79仙(2016年：11,800,000元，或每基金單位0.72仙)。於2016年，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。

分派表 (續)

截至2017年6月30日止年度

(以港幣列示)

附註：(續)

(ii) 截至2016年12月31日止六個月之中期分派199,556,000元(2015年12月31日：196,524,000元)乃將每基金單位中期分派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(2015年12月31日：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)。

(iii) 截至2017年6月30日止年度之末期分派217,825,000元及特別分派122,833,000元(2016年末期分派：201,217,000元)乃將每基金單位末期分派13.3仙及每基金單位特別分派7.5仙分別乘以預期於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(「記錄日期」))已發行之1,637,777,762個基金單位*計算(2016年：12.3仙乘以於2016年9月27日(2015/16年財政年度末期分派之記錄日期)已發行之1,635,909,905個基金單位計算)。

連同中期分派，截至2017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124.3%(或96.1%，若不包括特別分派)(2016年：95.8%)。

(iv) 2016/17年財政年度中期分派已於2017年3月14日支付予基金單位持有人。2016/17年財政年度末期及特別分派預計於2017年10月12日支付予於記錄日期名列基金單位持有人登記冊上之基金單位持有人。

(v) 於報告期間結束後宣佈之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2017年6月30日止年度

(以港幣列示)

	附註	2017年 千元	2016年 千元
經營活動			
除稅前及未計與基金單位持有人交易之溢利調整：		811,864	894,330
-以基金單位支付或應付之管理人費用		43,476	42,609
-出售投資物業及附屬公司之淨收益	7(c)	-	(91,154)
-投資物業公允價值之增加淨值	11	(384,159)	(412,417)
-計息負債之財務成本	8(a)	106,899	128,767
-折舊	11	35	33
-利息收入		(10,240)	(8,585)
-未變現外匯收益		(370)	(63)
營運資金變動前之營運現金流量		567,505	553,520
貿易及其他應收款項減少		1,426	5,313
租戶按金增加/(減少)		7,705	(1,831)
預收租金增加/(減少)		1,343	(1,375)
貿易及其他應付款項增加/(減少)		2,353	(141,125)
經營所得現金		580,332	414,502
-退回香港利得稅		-	137,623
-已付香港利得稅		(63,697)	(56,374)
經營活動所得之現金淨值		516,635	495,751
投資活動			
已收利息		11,263	8,005
收購投資物業之付款		-	(15,052)
出售投資物業及附屬公司所收款項淨額	7(d)	-	825,801
有關投資物業開支之付款		(33,570)	(19,428)
購入其他固定資產之付款		(28)	(25)
購入持有至到期日之債務證券之付款		-	(62,375)
初定於三個月後到期之已抵押銀行存款減少/(增加)		118,576	(31,990)
初定於三個月後到期之銀行存款減少		17,619	18,210
投資活動所得之現金淨值		113,860	723,146
融資活動			
已支付予基金單位持有人之分派		(400,773)	(384,737)
回購基金單位之付款		(36,092)	(54,864)
新銀行借款所收款項		3,925,000	-
銀行借款償還		(3,925,000)	(10,000)
利率掉期合約平倉之付款	13	-	(22,197)
已付利息		(84,372)	(90,152)
已付其他借貸成本		(21,935)	(299)
融資活動所用之現金淨值		(543,172)	(562,249)
現金及現金等值物增加淨值		87,323	656,648
外幣兌換率變動之影響		7	-
年初現金及現金等值物	16	998,567	341,919
年終現金及現金等值物	16	1,085,897	998,567

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。

(b) 綜合財務報表之編製基準

截至2017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))。

2 重要會計政策 (續)

(b) 綜合財務報表之編製基準 (續)

管理層在編製符合香港財務報告準則之綜合財務報表時須作出對政策應用，以及對資產、負債、收入及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。

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

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

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

2 重要會計政策(續)

(e) 基金單位持有人之資金作為財務負債

根據信託契約，陽光房地產基金之有限年期為由其開始生效日期起計80年減1日。此外，根據信託契約及房地產基金守則，陽光房地產基金須於各財政年度向基金單位持有人分派不少於其年度可分派收入之90%。因此，基金單位包含支付現金股息之合約責任，另於陽光房地產基金終止後，須根據彼等於終止日期於陽光房地產基金所佔之權益比例支付自銷售或變現陽光房地產基金資產所得款項減任何負債之全數現金淨額。因此，根據香港會計準則第32號「金融工具：呈報」，基金單位持有人之資金被分類為財務負債。於綜合財務狀況表以「基金單位持有人應佔資產淨值」呈列。

(f) 衍生金融工具

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

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。

2 重要會計政策 (續)

(i) 其他固定資產

其他固定資產按成本減累計折舊及減值虧損入賬。

退廢或出售其他固定資產產生之收益或虧損，以出售所得款項淨額及項目賬面值之差額釐定，並於退廢或出售當日於損益中確認。

其他固定資產之折舊乃按下列估計可使用年期以直線法撇銷其成本(扣除其估計剩餘價值，如適用)：

– 傢俬及裝置	3–5年
---------	------

倘一項其他固定資產之各部分擁有不同使用年限，則該項資產之成本於各部分間按合理基準分配，並分別對各部分進行折舊。資產之可用年期及其殘值(如有)乃於每年進行審閱。

於每一報告期間結束時，內部及外界資料均作檢討以鑑定其他固定資產有否減值跡象，或以往確認之減值虧損是否已不存在或已經減少。

倘有任何此等跡象，則須估計該資產之可收回價值。

其他固定資產之可收回價值為其公允價值扣除出售成本及使用價值兩者中之較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量乃按除稅前折現率貼現至彼等之現值，而該折現率須反映當時市場對貨幣價值之評估及該項資產之特有風險。

如其他固定資產之賬面值超過其可收回價值時，減值虧損乃於損益中予以確認。

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。減值虧損之轉回於撥回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))。

綜合財務報表附註(續)

(以港幣列示)

2 重要會計政策(續)

(k) 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項於起始時以公允價值確認，其後採用實質利率計算法，按攤銷成本減呆賬減值虧損撥備列賬；惟在受折現影響不大之情況下則除外。於該等情況下，應收款項將以成本減呆賬減值虧損撥備列賬。

當有客觀證據證實存在減值時，對呆賬減值虧損予以確認，並以資產之賬面值與預計未來現金流量現值(當折現有重大影響之情況下，則按財務資產原有實際利率折現(即該等資產於初始確認時計算之實際利率))之差額計量。減值之客觀證據包括本集團注意到之可觀察數據，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。

(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)。

2 重要會計政策 (續)

(o) 所得稅

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

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

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

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

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

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

遞延稅項資產的賬面值於各報告期間結束時審閱，並於不再可能取得足夠應課稅溢利以使用有關稅務利益時調低。任何減幅會於可能取得足夠應課稅溢利時撥回。

綜合財務報表附註(續)

(以港幣列示)

2 重要會計政策(續)

(o) 所得稅(續)

本期稅項結餘及遞延稅項結餘，及其變動額將分開列示，並不予抵銷。倘本集團有法定行使權以本期稅項資產抵銷本期稅項負債，並且符合下列額外條件之情況下，本期稅項資產及遞延稅項資產始會分別抵銷本期稅項負債及遞延稅項負債：

- 就本期稅項資產及負債方面，本集團計劃按淨額基準結算，或同時變現該資產及清償該負債；或
- 就遞延稅項資產及負債方面，該資產及負債須與同一稅務當局就以下其中一項徵收的所得稅有關：
 - 同一應課稅單位；或
 - 不同應課稅單位，而這些單位計劃在預期有重大金額的遞延稅項負債或資產須予清償或收回的每個未來期間，按淨額基準變現本期稅項資產及清償本期稅項負債，或同時變現該資產及清償該負債。

(p) 準備及或然負債

當本集團因過往事件而須負上法律或推定的責任，可能須為處理該責任而導致附有經濟效益的資源外流及於可作出可靠的估計時，則須為未能確定何時發生或數額的負債計提準備。當數額涉及重大的時間價值時，清償該責任的準備以預計所需支出的現有價值呈列。

倘若附有經濟效益的資源外流的機會不大，或其數目未能可靠地預測，則披露有關責任為或然負債，除非資源外流的可能性極微。當潛在責任將只由一項或多項未來事件之產生與否所決定，此等責任亦披露為或然負債，除非資源外流的可能性極微。

(q) 收益確認

收益是按已收或應收代價之公允價值計算。在經濟效益可能流入本集團，而收益及成本(如適用)可予準確計算的前提下，於損益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。

2 重要會計政策 (續)

(r) 借貸成本

借貸成本於產生期間列作開支。

(s) 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。

(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。

綜合財務報表附註(續)

(以港幣列示)

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

3 分部報告 (續)

分部業績、資產及負債 (續)

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

	2017年			2016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	300,970	333,117	634,087	297,256	320,456	617,712
– 停車場收入	3,854	27,021	30,875	3,853	25,626	29,479
– 租金相關收入	61,835	61,325	123,160	63,550	58,997	122,547
	366,659	421,463	788,122	364,659	405,079	769,738
物業營運開支	(68,620)	(96,056)	(164,676)	(70,777)	(90,465)	(161,242)
物業收入淨額	298,039	325,407	623,446	293,882	314,614	608,496
行政開支	(46,229)	(43,811)	(90,040)	(45,223)	(43,615)	(88,838)
分部業績	251,810	281,596	533,406	248,659	270,999	519,658
投資物業公允價值之增加淨值	329,196	54,963	384,159	407,488	4,929	412,417
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			(106,899)			(128,767)
所得稅			(68,364)			(69,010)
利息收入			10,240			8,585
未能分配之淨開支			(9,042)			(8,717)
除稅後及未計與基金單位 持有人交易之溢利			743,500			825,320
折舊	17	18	35	17	16	33

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)

	2017年			2016年		
	寫字樓物業 千元	零售物業 千元	總額 千元	寫字樓物業 千元	零售物業 千元	總額 千元
分部資產	8,882,445	8,236,304	17,118,749	8,549,213	8,161,469	16,710,682
衍生金融工具			9,612			881
其他財務資產			61,377			61,871
現金及銀行結餘			1,085,897			1,134,762
可退回稅項			20,291			13,489
遞延稅項資產			435			305
未能分配之資產			1,419			2,976
總資產			18,297,780			17,924,966
分部負債	(123,586)	(139,883)	(263,469)	(125,196)	(136,113)	(261,309)
衍生金融工具			(10,676)			(40,669)
銀行借款			(3,901,882)			(3,895,868)
應付稅項			(65,483)			(63,420)
遞延稅項負債			(153,351)			(143,815)
未能分配之負債			(3,440)			(1,782)
總負債(不包括基金單位 持有人應佔資產淨值)			(4,398,301)			(4,406,863)
年內產生之資本開支	4,473	19,757	24,230	38,017*	12,417	50,434*

* 包括收購投資物業23,713,000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：

	2017年 千元	2016年 千元
租金收入(附註)	634,087	617,712
停車場收入	30,875	29,479
租金相關收入	123,160	122,547
	788,122	769,738

附註：包括根據租戶業務收益計算的額外租金1,445,000元(2016年：2,269,000元)。

5 物業營運開支

	2017年 千元	2016年 千元
樓宇管理費用	56,177	56,567
物業管理人費用	51,158	47,887
地稅及差餉	35,002	34,770
市場及推廣開支	5,814	5,933
停車場營運成本	5,822	6,289
其他直接成本	10,703	9,796
	164,676	161,242

6 其他收入

	2017年 千元	2016年 千元
銀行利息收入	8,158	7,148
債務證券之利息收入	2,082	1,437
其他	653	803
	10,893	9,388

7 出售投資物業及附屬公司

截至2016年6月30日止年度，本集團完成出售若干投資物業及附屬公司，包括(i)以出售物業及收購物業之總代價分別為13,800,000元及5,800,000元交換物業；及(ii)以已調整代價總額為920,540,000元出售兩間附屬公司及一項投資物業。

(a) 於2015年7月31日出售之附屬公司資產及負債列示如下：

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

綜合財務報表附註(續)

(以港幣列示)

7 出售投資物業及附屬公司(續)

(b) 出售賬面值261,700,000元之投資物業已分別於2015年7月3日及2015年8月31日完成。

(c) 截至2016年6月30日止年度，出售投資物業及附屬公司之淨收益列示如下：

	千元
總代價	
– 現金代價	928,540
– 物業交換	5,800
	934,340
減：交易成本	(9,987)
減：出售附屬公司之淨資產(附註7(a))	(571,499)
減：投資物業(附註7(b))	(261,700)
出售投資物業及附屬公司之淨收益	91,154
代表：	
出售投資物業之淨收益	31,013
出售附屬公司之淨收益	60,141
	91,154

(d) 截至2016年6月30日止年度，就出售投資物業及附屬公司，現金及現金等值物之現金流入淨額列示如下：

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

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：

	2017年 千元	2016年 千元
(a) 計息負債之財務成本		
銀行借款利息	84,322	90,101
其他借貸成本	29,591	12,099
	113,913	102,200
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	(5,564)	26,567
- 非有效現金流量對沖之公允價值收益淨額	(1,450)	-
	(7,014)	26,567
	106,899	128,767

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。

	2017年 千元	2016年 千元
(b) 其他項目		
管理人費用	86,953	85,218
物業管理人費用(附註(ii)及(iii))	51,158	47,887
受託人酬金及費用	4,426	4,348
核數師酬金		
- 審核服務	1,875	1,772
- 其他服務	458	475
應付總估值師費用		
- 估值費用	505	630
- 佣金	52	-
法律及其他專業費用	3,818	6,295
銀行手續費	389	344
外匯淨收益	(472)	(231)

附註：

- (i) 包括租賃佣金14,529,000元(2016年：12,303,000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2017年6月30日止年度，五大供應商佔總購置項目或服務之65.8%(2016年：62.4%)，其中最大供應商佔45.1%(2016年：40.1%)。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。

綜合財務報表附註(續)

(以港幣列示)

9 所得稅

(a) 綜合損益表中之所得稅指：

	2017年 千元	2016年 千元
本期稅項 – 香港利得稅		
本年準備	59,306	57,125
過往年度準備多計	(348)	(358)
	58,958	56,767
遞延稅項		
暫時性差異之產生及撥回	9,406	12,243
	68,364	69,010

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2014/15年課稅年度，而若干其他附屬公司則涵蓋至2009/10年課稅年度，總額合共為13,283,000元。於截至2017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2015/16年課稅年度及向若干其他附屬公司發出2010/11年課稅年度之額外利得稅評稅，以致總額合共為20,085,000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20,085,000元之儲稅券。

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，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其他附屬公司發出2011/12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73,442,000元(當中包括上述之20,085,000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。

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：

	2017年 千元	2016年 千元
除稅前及未計與基金單位持有人交易之溢利	811,864	894,330
除稅前及未計與基金單位持有人交易之溢利之名義稅項， 按香港利得稅稅率16.5%計算	133,958	147,564
不可扣稅支出之稅務影響	19,594	17,573
非應課稅收入之稅務影響	(79,686)	(97,080)
本年度未確認稅項虧損之稅務影響	23	1,355
確認/終止確認過往年度稅項虧損及其他暫時性差異之稅務影響	(3,519)	(10)
過往年度稅項虧損於本年度使用之稅務影響	(1,658)	(34)
過往年度準備多計	(348)	(358)
實際稅項支出	68,364	69,010

(c) 已確認之遞延稅項資產及負債：

已於綜合財務狀況表內確認之遞延稅項(資產)/負債及年內之變動如下：

遞延稅項產生於：	超出相關 折舊之 折舊免稅額 千元	將資產 重新劃分為 投資物業 千元	稅務虧損 千元	總計 千元
於2015年7月1日	132,822	159,709	(1,479)	291,052
於損益內扣除	11,952	–	291	12,243
已計入償付權利(附註12)	–	(159,709)	–	(159,709)
轉撥至持有作出售之資產	(48)	–	(28)	(76)
於2016年6月30日	144,726	–	(1,216)	143,510
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

綜合財務報表附註(續)

(以港幣列示)

9 所得稅(續)

(c) 已確認之遞延稅項資產及負債：(續)

	2017年 千元	2016年 千元
代表：		
於綜合財務狀況表內確認之遞延稅項資產淨值	(435)	(305)
於綜合財務狀況表內確認之遞延稅項負債淨值	153,351	143,815
	152,916	143,510

(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60,918,000元(2016年：92,231,000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2017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0.45元(2016年：0.50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743,500,000元(2016年：825,320,000元)及年內已發行基金單位之加權平均數目1,636,531,197個基金單位(2016年：1,636,892,942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6月30日止年度之未計與基金單位持有人交易之每基金單位攤薄盈利。

11 固定資產

	傢俬及裝置 千元	投資物業 千元	總計 千元
成本或估值：			
於2015年7月1日	212	16,192,800	16,193,012
添置	25	45,783	45,808
公允價值之淨增加	–	412,417	412,417
於2016年6月30日	237	16,651,000	16,651,237
代表：			
成本	237	–	237
估值 – 2016年	–	16,651,000	16,651,000
	237	16,651,000	16,651,237
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
代表：			
成本	265	–	265
估值 – 2017年	–	17,062,400	17,062,400
	265	17,062,400	17,062,665
累計折舊：			
於2015年7月1日	125	–	125
本年撥備	33	–	33
於2016年6月30日	158	–	158
於2016年7月1日	158	–	158
本年撥備	35	–	35
於2017年6月30日	193	–	193
賬面淨值：			
於2017年6月30日	72	17,062,400	17,062,472
於2016年6月30日	79	16,651,000	16,651,079

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2016年及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。

估值過程

投資物業由本集團之總估值師萊坊測計師行有限公司(「萊坊」)(一家獨立公司，其員工包括香港測量師學會之會員，具備對所估物業之區域及類別的經驗)於2016年及2017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2016年及2017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。

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：

	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%

	2016年6月30日		
	市場單位租金	資本化比率	出租率
於香港			
- 寫字樓	13.0元至38.3元	3.65%至4.00%	93.6%至100%
- 零售	15.8元至158.0元	3.60%至4.50%	58.0%至100%

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：

	2017年 千元	2016年 千元
香港		
- 長期租約	8,068,400	7,669,600
- 中期租約	8,994,000	8,981,400
	17,062,400	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。

綜合財務報表附註(續)

(以港幣列示)

13 衍生金融工具

	2017年			2016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	2,238	(10,424)	(8,186)	65	(18,401)	(18,336)
長期部分	7,374	(252)	7,122	816	(22,268)	(21,452)
	9,612	(10,676)	(1,064)	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(2016年：1,550,000,000元)之若干基準掉期合約時，重新訂立其若干現金流量對沖關係。於重訂關係後，所選定之現有利率掉期之累計未變現淨虧損4,531,000元(2016年：4,370,000元)已從基金單位持有人應佔資產淨值中重新分類至年內之損益中。與此同時，於本年度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2017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，並識別一項非有效現金流量對沖關係及若干對沖失效。因此，非有效對沖的累計未變現淨收益及非有效對沖的公允價值收益分別為659,000元及1,450,000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。

於2017年6月30日，已計入基金單位持有人應佔資產淨值中之利率掉期及基準掉期之累計未變現淨虧損為3,708,000元(2016年：35,418,000元)。

截至2016年6月30日止年度，本集團已分別支付7,504,000元及14,693,000元予香港上海滙豐銀行有限公司及其他利率掉期交易對手方(總額為22,197,000元)作為三項於2016年6月到期，名義金額合共為1,500,000,000元之現有利率掉期合約平倉之代價。於平倉後，利率掉期中平倉部分之累計未變現虧損22,197,000元已從基金單位持有人應佔資產淨值中重新分類至該年度之損益中。

於2017年6月30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3,100,000,000元(2016年：2,800,000,000元)及2,250,000,000元(2016年：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：2017年9月至2022年9月)及2017年9月至2020年8月(2016年：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為年利率0.525%至年利率1.670%(2016年：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

	2017年 千元	2016年 千元
持有至到期日之債務證券		
於香港上市	19,795	19,786
於香港以外上市	41,582	42,085
	61,377	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

	2017年 千元	2016年 千元
應收租金	11,785	12,298
按金及預付款項	6,330	9,932
其他應收款項	1,585	2,219
應收關連公司款項	560	694
	20,260	25,143
代表：		
短期部分	18,673	20,517
長期部分	1,587	4,626
	20,260	25,143

於2016年及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。

計入按金及預付款項之3,919,000元(2016年：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。

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 千元	2016年 千元
即期	9,149	9,435
逾期一個月內	1,762	2,115
逾期一個月以上及至三個月	449	282
逾期三個月以上及至六個月	197	172
逾期超過六個月	228	294
	11,785	12,298

綜合財務報表附註(續)

(以港幣列示)

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

	2017年 千元	2016年 千元
已抵押銀行結餘及初定於三個月內到期之已抵押銀行存款(附註19)	–	512,738
初定於三個月內到期之銀行存款	1,038,463	436,303
銀行存款及現金	47,434	49,526
現金及現金等值物	1,085,897	998,567
初定於三個月後到期之已抵押銀行存款(附註19)	–	118,576
初定於三個月後到期之銀行存款	–	17,619
	1,085,897	1,134,762

17 租戶按金

租戶按金包括預期可於超過一年後償還之118,131,000元(2016年：113,804,000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

	2017年 千元	2016年 千元
應付賬款及應計費用	33,451	39,216
應付管理人費用(附註26(b)(iii))	22,585	21,696
應付關連公司款項	7,370	7,724
	63,406	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1,149,000元(2016年：1,068,000元)，該款項於30日內到期。

19 銀行借款

	2017年 千元	2016年 千元
銀行借款		
– 有抵押	2,590,831	3,895,868
– 無抵押	1,311,051	–
	3,901,882	3,895,868

銀行借款須於下列期間內償還：

	2017年 千元	2016年 千元
一年後但於兩年內	–	2,339,616
兩年後但於五年內	3,901,882	1,556,252
	3,901,882	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0.52%至香港銀行同業拆息加年利率0.79%之區間內)計息(2016年：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。

有抵押銀行借款由受託人(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，並以(其中包括)下列各項作為抵押：

- 於2017年6月30日之公允價值為9,968,000,000元(2016年：14,278,600,000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2016年6月30日，除上述抵押品外，有抵押銀行借款亦以(其中包括)下列各項作為抵押：

- 以本集團之附屬公司陽光房地產基金財資有限公司之名義分別存放於香港上海滙豐銀行有限公司及若干其他銀行之銀行賬戶之銀行結餘27,934,000元及603,380,000元作浮動抵押；及
- 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。

於報告期間結束時，銀行借款之實質利率為年利率1.72%(2016年：年利率2.17%)。銀行借款之賬面值與其公允價值相若。

20 已發行基金單位

	基金單位數目	
	2017年	2016年
於年初	1,635,909,905	1,638,486,780
年內發行基金單位	9,414,857	11,371,125
回購基金單位	(7,547,000)	(13,948,000)
於年終	1,637,777,762	1,635,909,905

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
2017年			
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
2016年			
2015年4月1日至2015年6月30日	3.9723	10,764	2,709,800
2014/15年財政年度管理人費用之調整	3.7246	1,723	462,693
2015年7月1日至2015年9月30日	3.8998	10,556	2,706,654
2015年10月1日至2015年12月31日	3.7982	10,586	2,787,091
2016年1月1日至2016年3月31日	3.9262	10,620	2,704,887
		44,249	11,371,125

根據基金單位持有人授予管理人之一般授權，截至2017年6月30日止年度，本集團在聯交所回購合共7,547,000個基金單位(2016年：13,948,000個基金單位)，總代價為35,968,000元(2016年：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	
2017年				
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

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	
2016年				
回購之月份				
2015年7月	1,850,000	3.93	3.67	6,956
2015年9月	783,000	3.93	3.83	3,058
2015年10月	4,030,000	3.92	3.84	15,687
2016年2月	1,531,000	3.86	3.72	5,820
2016年3月	2,339,000	4.00	3.84	9,100
2016年4月	1,171,000	4.10	4.00	4,773
2016年5月	1,494,000	4.12	4.04	6,113
2016年6月	750,000	4.29	4.17	3,155
	<u>13,948,000</u>			<u>54,662</u>
回購費用總額				<u>202</u>
				<u>54,864</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、上市債務投資以及貿易及其他應收款項面臨信貸風險。

所有上市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，故上市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：

	2017年 未經貼現及受合約規管之現金流量					賬面值 千元
	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	47,504	47,504	4,033,923	–	4,128,931	3,901,882
衍生金融工具(淨付款)	18,635	14,614	15,185	555	48,989	1,064
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
	193,195	119,919	4,104,040	5,953	4,423,107	4,148,133

	2016年 未經貼現及受合約規管之現金流量					賬面值 千元
	1年內或 按要求 千元	超過1年 但2年內 千元	超過2年 但5年內 千元	5年以上 千元	總額 千元	
銀行借款	62,510	2,398,765	1,614,153	–	4,075,428	3,895,868
衍生金融工具(淨付款)	22,843	21,156	27,892	3,440	75,331	39,788
租戶按金	71,564	71,934	34,605	7,265	185,368	185,368
應付賬款及應計費用	39,216	–	–	–	39,216	39,216
應以現金支付之管理人 費用	10,848	–	–	–	10,848	10,848
應付關連公司款項	7,724	–	–	–	7,724	7,724
	214,705	2,491,855	1,676,650	10,705	4,393,915	4,178,812

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2017年6月30日，倘若利率上升100個基點(2016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60.1百萬元(2016年：80.4百萬元)，此乃因上述現金流量對沖之公允價值增加所致。另一方面，倘若利率下降10個基點(2016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6.0百萬元(2016年：8.2百萬元)，此乃因現金流量對沖之公允價值下降所致。

於2017年6月30日，倘若利率上升100個基點(2016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6.9百萬元(2016年：9.4百萬元)，此乃因浮動利率借款之利息支出增加所致。另一方面，倘若利率下降10個基點(2016年：10個基點)而其他所有可變因素維持不變，本集團之除稅後及未計與基金單位持有人交易之溢利及基金單位持有人應佔資產淨值將增加約0.7百萬元(2016年：0.9百萬元)，此乃因浮動利率借款之利息支出減少所致。

上述敏感度分析乃假設利率變動已於報告期間結束時發生及已應用於重新計量本集團於報告期間結束時所持有並使本集團須承受利率風險之金融工具。利率增加100個基點或減少10個基點代表管理人对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。

(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

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)

(d) 公允價值(續)

(i) 按公允價值計量之金融資產及負債(續)

公允價值等級(續)

於2016年及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13)，其被歸類為上述公允價值等級之第2級。

截至2016年及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。

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2016年及2017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2017年6月30日，陽光房地產基金之總借款佔其總資產值21.5%(2016年：21.9%)。

23 資本承擔

於2017年6月30日尚未於綜合財務報表內計提之資本承擔如下：

	2017年 千元	2016年 千元
已訂約	18,622	20,127
經批准但尚未訂約	16,570	16,980
	35,192	37,107

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（2016年：4,585,000元）之銀行擔保以代替按金。

25 重大租賃安排

根據不可撤銷經營租賃，本集團之未來最低租賃款項總額之應收情況如下：

	2017年 千元	2016年 千元
一年內	611,730	626,681
一年以上但五年以內	583,630	494,050
五年以上	12,743	29,238
	1,208,103	1,149,969

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。

綜合財務報表附註(續)

(以港幣列示)

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

	2017年 千元	2016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	10,658	10,556
– 滙豐集團	20,213	20,066
已付/應付下列人士之物業管理開支(附註(i))：		
– 恒基地產集團	(14,921)	(15,888)
已付/應付下列人士之設施租賃開支(附註(i))：		
– 恒基地產集團	(90)	(89)
管理人費用(附註(ii))	(86,953)	(85,218)
物業管理人費用(附註(iii))	(51,158)	(47,887)
受託人酬金及費用(附註(iv))	(4,429)	(4,355)
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	(23,393)	(15,293)
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	(10,193)	(15,174)
已收/應收下列人士之銀行存款利息收入(附註(ii))：		
– 滙豐集團	62	114
已付下列人士之利率掉期合約平倉成本(附註13)：		
– 滙豐集團	–	(7,504)
已付/應付下列人士之估值費用及其他費用(附註(i))：		
– 萊坊集團	(557)	(500)
已收/應收下列人士之推廣收入(附註(ii))：		
– 恒基地產集團	1,967	2,105
已付/應付下列人士之推廣開支(附註(ii))：		
– 恒基地產集團	(6)	–
已付下列人士之額外代價(附註(vi))：		
– 恒基地產集團及SKFE集團	–	(1,479)
已收下列人士稅項彌償保證(附註(vii))：		
– 恒基地產集團	–	152

綜合財務報表附註(續)

(以港幣列示)

26 關連人士交易及重大相關人士交易(續)

(b) 與關連人士/相關人士之交易(續)

附註：

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

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

於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2017年6月20日，管理人已選擇其截至2018年6月30日財政年度維持該收取比例不變。

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

物業管理人亦有權收取相等於下列各項之佣金：

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

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

- (iv) 受託人酬金按本集團之總資產值之首50億元，收取每年0.03%，本集團總資產值之其後50億元，收取每年0.025%，在餘額上收取每年0.02%作出計算，惟最低費用為每月50,000元。根據信託契約，受託人酬金可在發出一個月書面通知予基金單位持有人之後，調升至最高達本集團總資產值之每年0.06%，而毋須獲基金單位持有人批准。
- (v) 利息支出乃經參考附註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。
- (vii) 根據附註12所載由賣方提供之稅項彌償保證，賣方同意就已被撤銷之折舊免稅額變現，支付稅項彌償保證。

26 關連人士交易及重大相關人士交易 (續)

(c) 與關連人士/相關人士之結餘如下：

	2017年 千元	2016年 千元
應付下列人士款項淨額：		
– 恒基地產集團	(30,632)	(29,977)
– 滙豐集團(附註)	(1,176,716)	(985,031)
– 萊坊集團	(352)	(300)
附註：		
存放於滙豐集團之銀行存款及現金	80,241	71,247
應付予滙豐集團之銀行借款及利息	(1,250,067)	(1,050,076)
其他	(6,890)	(6,202)
	(1,176,716)	(985,031)

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2017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24,910,000元(2016年：7,374,000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及特別分派。進一步詳情於本綜合財務報表之「分派表」內披露。

綜合財務報表附註(續)

(以港幣列示)

29 已頒佈但在截至2017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2017年6月30日止年度尚未生效之修訂及新準則但未於該等綜合財務報表中採納。其中包括下列可能與本集團相關之修訂及新準則。

	於下述日期或以後開始的會計期間生效
香港會計準則第7號之修訂「現金流量表：披露計劃」	2017年1月1日
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」	2017年1月1日
香港財務報告準則2014年至2016年週期之年度改進	2018年1月1日
香港會計準則第40號之修訂「投資物業轉讓」	2018年1月1日
香港財務報告準則第9號「金融工具」	2018年1月1日
香港財務報告準則第15號「與客戶訂立合約之收入」	2018年1月1日
香港財務報告準則第16號「租賃」	2019年1月1日

本集團正對該等修訂及新準則預期於首次採納期間構成之影響作出評估。至今本集團所得之結論為採納該等修訂及新準則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。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。

根據初步評估，本集團預期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，此項新規定可能不會對本集團有任何影響。

29 已頒佈但在截至2017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)

(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。此項新的減值模式可能會導致本集團在貿易應收款項及其他財務資產上提早確認信貸虧損。然而，需要更詳細的分析以確定其影響的程度。

(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。

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		
			陽光 房地產基金	附屬公司	主要業務
Sunlight REIT Holding Limited	開曼群島	1股面值1美元之股份	100	-	投資控股
Bayman Limited	英屬處女群島/ 香港	1股	-	100	物業投資
建巧投資有限公司	香港	2股普通股	-	100	物業投資
旺冠發展有限公司	香港	1,000股普通股	-	100	物業投資
威發隆發展有限公司	香港	3,000,000股普通股	-	100	物業投資
旺信發展有限公司	香港	10,000,000股普通股及 2股無投票權遞延股份	-	100	物業投資
夏爽有限公司	香港	1,000股普通股	-	100	物業投資
積威置業有限公司	香港	10,000,000股普通股及 10,000股無投票權 遞延股份	-	100	物業投資

綜合財務報表附註(續)

(以港幣列示)

30 主要附屬公司(續)

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:(續)

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	
沛達發展有限公司	香港	2股普通股及2股無投票權 遞延股份	-	100	物業投資
興彰有限公司	香港	10,000,000股普通股及 1,000股無投票權 遞延股份	-	100	物業投資
實盈置業有限公司	香港	10,000股普通股	-	100	物業投資
Sunlight Crownwill Limited	英屬處女群島/ 香港	1股	-	100	物業投資
陽光房地產基金融資有限公司	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	2017年	2016年	2015年	2014年	2013年
於6月30日：						
資產淨值(百萬元)		13,899	13,518	13,097	11,495	10,532
每基金單位資產淨值		8.49	8.26	7.99	7.06	6.52
市場資本值(百萬元)		8,385	7,231	6,472	5,322	5,124
截至6月30日之年內：						
最高基金單位成交價		5.25	4.44	4.09	3.37	3.92
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	2.71	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(%)		48.4	57.9	61.8	61.6	60.0
基金單位收市價		5.12	4.42	3.95	3.27	3.17
每基金單位分派(仙)	2	33.0	24.3	22.0	20.0	17.7
派發比率(%)	2	124.3	95.8	95.9	94.8	93.1
每基金單位之分派收益率(%)	3	6.4	5.5	5.6	6.1	5.6

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2017年10月27日(星期五)上午10時正假座香港九龍尖沙咀彌敦道118號The Mira Hong Kong 18樓宴會廳舉行基金單位持有人(「**基金單位持有人**」)週年大會，以商討下列事項：

- (1) 省覽陽光房地產基金截至2017年6月30日止年度之經審核財務報表及核數師報告；
- (2) 省覽陽光房地產基金核數師之委任以及其酬金之釐定；及
- (3) 考慮及酌情通過(無論有否修訂)以下決議案為普通決議案：

「**動議**：

- (a) 按照及在證券及期貨事務監察委員會(「**證監會**」)於2008年1月31日向證監會認可之房地產投資信託基金(「**房地產基金**」)管理公司發出之通函(內容有關證監會認可之房地產基金於市場上進行之基金單位回購)、以下(b)段、構成陽光房地產基金日期為2006年5月26日之信託契約(經六份補充契約修訂及補充)(「**信託契約**」)、香港適用法例、《房地產投資信託基金守則》、《公司收購、合併及股份回購守則》之適用條文、證監會不時發出之指引及規例以及法例所規限下，謹此一般及無條件批准恒基陽光資產管理有限公司(「**管理人**」)於有關期間(定義見下文(c)段)行使其所有權力，以代表陽光房地產基金於香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)回購陽光房地產基金之基金單位(「**基金單位**」)；
- (b) 管理人代表陽光房地產基金於有關期間內根據上文(a)段之批准在聯交所可回購或同意回購之基金單位總數，不得超過通過本決議案當日之已發行基金單位總數之10%，而有關批准亦須受此數額限制；及
- (c) 就本決議案而言，「有關期間」指自本決議案通過日期起，直至下列最早期限為止：
 - (i) 通過本決議案後，下屆基金單位持有人週年大會結束時；
 - (ii) 信託契約規定須舉行上文(i)段所述大會之期間屆滿時；及
 - (iii) 基金單位持有人於基金單位持有人大會上通過一項普通決議案撤銷或修訂本決議案所賦予之授權時。」

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

香港，2017年9月21日

附註：

- (a) 根據信託契約，每位基金單位持有人均可委任不多於兩名代表代其出席及投票。受委代表毋須為基金單位持有人。
- (b) 代表委任表格連同簽署人之授權書或其他授權文件(如有)或其經公證人簽署證明之副本，最遲須於2017年10月25日(星期三)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小時前送達陽光房地產基金之基金單位過戶處—卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓(「基金單位過戶處」)，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可按意願親身出席大會或其任何續會，並於會上投票。若閣下於送交代表委任表格後出席大會或其任何續會(視情況而定)，則代表委任表格將視作已撤銷。
- (c) 若屬聯名基金單位持有人，則名列基金單位持有人登記冊首位之基金單位持有人之投票(不論親身或委派代表作出)方獲接納，其他聯名基金單位持有人之投票概不予接納，而就此而言，排名先後須按基金單位持有人登記冊之排名次序釐定。
- (d) 就釐定出席基金單位持有人週年大會並於會上投票的權利，陽光房地產基金將於2017年10月24日(星期二)至2017年10月27日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理基金單位過戶登記手續，期間將不會登記基金單位過戶。為符合資格出席大會(或其任何續會)及於會上投票，所有基金單位證書連同填妥之過戶表格必須於2017年10月23日(星期一)下午4時30分前送達基金單位過戶處。
- (e) 大會之表決將以投票方式進行。
- (f) 若八號或以上颱風訊號於大會當日上午七時或之後不時生效，大會將會改期。管理人將於陽光房地產基金之網站www.sunlightreit.com及聯交所網站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

2016/17年財政年度

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 以決定中期分派權利	2017年2月24日至2017年2月28日 (包括首尾兩天)
中期分派 每基金單位12.2港仙	2017年3月14日
全年業績公佈	2017年9月5日
末期及特別分派之除淨日期	2017年9月20日
刊發年報	2017年9月21日
暫停辦理基金單位持有人過戶登記 以決定末期及特別分派權利	2017年9月22日至2017年9月26日 (包括首尾兩天)
末期及特別分派 每基金單位20.8港仙	2017年10月12日
暫停辦理基金單位持有人過戶登記 以決定基金單位持有人週年大會 與會及投票權利	2017年10月24日至2017年10月27日 (包括首尾兩天)
基金單位持有人週年大會	2017年10月27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

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

