



SUNLIGHT REIT

陽光房地產基金

Stock Code 股份代號 : 435

2019/20  
Interim Report  
中期報告



## 陽光房地產基金

陽光房地產投資信託基金(「**陽光房地產基金**」)(股份代號：435)為證券及期貨事務監察委員會(「**證監會**」)認可，並按日期為2006年5月26日之信託契約(經六份補充契約修訂及補充)(「**信託契約**」)構成的房地產投資信託基金，於2006年12月21日在香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)上市，為投資者提供投資於多元化物業組合的機會。物業組合包括位於香港之11個寫字樓及5個零售物業，可出租面積合共逾1.2百萬平方呎，於2019年12月31日的估值總額為港幣19,896.1百萬元。寫字樓物業分佈於核心和非核心商業區，而零售物業則座落於地區交通樞紐、新市鎮及人口稠密的市區地點。

陽光房地產基金由恒基兆業地產有限公司(「**恒基地產**」)之間接全資附屬公司——恒基陽光資產管理有限公司(「**管理人**」)管理。管理人之主要責任為根據信託契約完全以基金單位持有人的利益為依歸，管理陽光房地產基金及其所有資產。

## 前瞻性陳述

本中期報告載有若干屬「**前瞻**」性質的陳述及詞語。該等陳述乃根據管理人之董事會(「**董事會**」)及高級管理層目前之信念、假設、期望及預測所撰寫。它們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，可能導致實際結果或業績與該等陳述所表示或意指之情況有重大差別。

## 目錄

	<b>管理層討論及分析</b>
2	市場及業務回顧
4	財務回顧
9	展望
10	物業組合數據
12	<b>企業管治</b>
16	<b>關連人士交易</b>
19	<b>權益披露</b>
22	<b>簡明中期財務報表</b>
52	<b>核數師審閱報告</b>
53	<b>表現概覽</b>
54	<b>公司資料及財務日誌</b>

## 市場及業務回顧

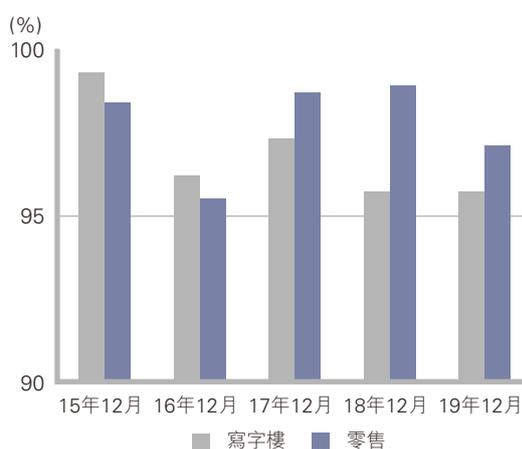
截至2019年12月31日止六個月(「報告期間」)，國際政治僵局仍為一個重要影響因素，其中中美貿易緊張局勢持續以及圍繞英國脫歐的不明朗因素繼續令全球經濟表現蒙上陰影。與此同時，中國經濟逐步放緩同樣窒礙營商氣氛。

於報告期間，香港的營商環境急劇惡化，持續的社會爭議嚴重影響經濟活動。受訪港旅客大幅減少所影響，消費者支出受到重創，見證於報告期間零售業銷貨額按年下跌20.0%。另一方面，企業對業務擴充及作出重大成本開支方面更趨審慎。因此，2019年下半年非核心化動力減弱，而中環及金鐘的寫字樓租金則明顯下調。

儘管營運環境艱難，於報告期間，陽光房地產基金仍交出合理的營運業績，物業收入淨額上升2.1%至港幣345.7百萬元，而寫字樓及零售物業續租租金增長分別為12.3%及8.7%。於2019年12月

31日，陽光房地產基金物業組合的整體租用率為96.1%，相對2019年6月30日的95.3%。受惠於Strand 50資產增值工程竣工，寫字樓物業組合的租用率回升至95.7%(2019年6月30日：94.0%)。零售物業組合的租用率輕微下降至97.1%(2019年6月30日：98.1%)，主要反映上水中心購物商場(「上水中心」)及新都城一期物業(「新都城一期」)空置單位空租期較長的情況。

### 租用率<sup>1</sup>



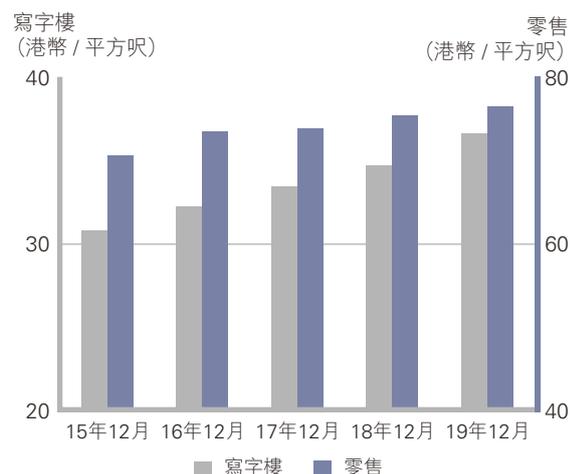
### 租約期滿概況(按可出租面積)

(於2019年12月31日)

	2019/20年財政年度	
	上半年	下半年
陽光中心	19.7%	2.7%
上水中心購物商場	29.6%	16.8%
新都城一期物業	17.2%	18.1%
寫字樓物業組合	20.5%	12.1%
零售物業組合	20.6%	18.9%

在報告期間取得10.3%整體續租租金增長的同時，寫字樓及零售物業組合的現行租金分別錄得每平方呎港幣36.6元及每平方呎港幣76.5元，較六個月前上升3.1%及0.9%。

### 現行租金<sup>1</sup>



雖然企業擴張放緩，但鑒於陽光房地產基金物業位處的商業區之寫字樓需求穩定，寫字樓物業組合的

表現維持穩健。陽光中心錄得令人滿意的14.4%續租租金增長，而上環 / 中環物業組合於報告期間繼續表現理想，展現於Strand 50、雲山大廈物業及文咸東街135商業中心物業所錄得的雙位數字續租租金增長。

零售方面，上水中心及新都城一期於報告期間分別錄得7.2%及11.5%續租租金增長。然而，該等令人鼓舞的數據主要反映於社會爭議出現前已落實續租之租約。已有證據顯示轉弱中的消費者情緒對零售資產(尤以上水中心)的表現造成不利影響。於報告期間已推出相應措施如短期租金減免及推廣活動，以支持租戶及刺激消費者支出。

於2019年12月31日，陽光房地產基金共有823份租約。於報告期間，最大租戶佔總收益的5.1%，及於2019年12月31日，所租用的面積佔可出租總面積的6.7%，而五大租戶的相應數字則為15.1%及15.5%。

### 租戶組合<sup>2</sup>

(於2019年12月31日)

	上水中心購物商場	新都城一期物業
餐飲食肆	24.4%	30.2%
金融	17.5%	13.0%
時裝及珠寶	15.0%	5.5%
保健產品及美容	15.2%	11.3%
教育	10.4%	14.0%
零食及便利店	7.0%	8.4%
時尚生活	2.2%	8.3%
其他	4.7%	6.5%
空置	3.6%	2.8%

附註：

1. 租用率及現行租金數據已作出調整，於過往年度出售之物業不計算在內。自2017年12月15日起，陽光房地產基金之物業組合包括豐怡中心。
2. 以佔相關物業之總可出租面積之百分率表達。

## 財務回顧

### 財務摘要

(以港幣百萬元列示，除另有列明外)

	截至2019年 12月31日止 六個月	截至2018年 12月31日止 六個月	變動 (%)
收益	<b>437.1</b>	424.9	2.9
物業營運開支	<b>91.4</b>	86.2	6.1
物業收入淨額	<b>345.7</b>	338.7	2.1
成本對收入比率(%)	<b>20.9</b>	20.3	不適用
除稅後溢利	<b>30.7</b>	859.1	(96.4)
可分派收入	<b>233.5</b>	231.6	0.8
每基金單位分派(港仙)	<b>13.2</b>	13.2	-
派發比率(%)	<b>93.6</b>	93.9	不適用

	於2019年 12月31日	於2019年 6月30日	變動 (%)
物業組合估值	<b>19,896.1</b>	20,002.5	(0.5)
總資產	<b>20,716.0</b>	20,805.8	(0.4)
總負債	<b>4,876.9</b>	4,813.9	1.3
資產淨值	<b>15,839.1</b>	15,991.9	(1.0)
每基金單位資產淨值(港幣)	<b>9.56</b>	9.68	(1.2)
資產負債比率(%)	<b>20.5</b>	20.4	不適用

### 營運業績

陽光房地產基金於報告期間錄得收益按年增長2.9%至港幣437.1百萬元。扣除物業營運開支港幣91.4百萬元，物業收入淨額為港幣345.7百萬元，較去年同期增長2.1%。財務成本按年上升25.1%至港幣64.1百萬元，其中現金利息支出上升18.0%至港幣55.8百萬元。財務成本增加反映利率較高的

環境以及若干低成本的利率掉期到期。另一方面，於報告期間利息收入上升11.5%至港幣9.5百萬元。

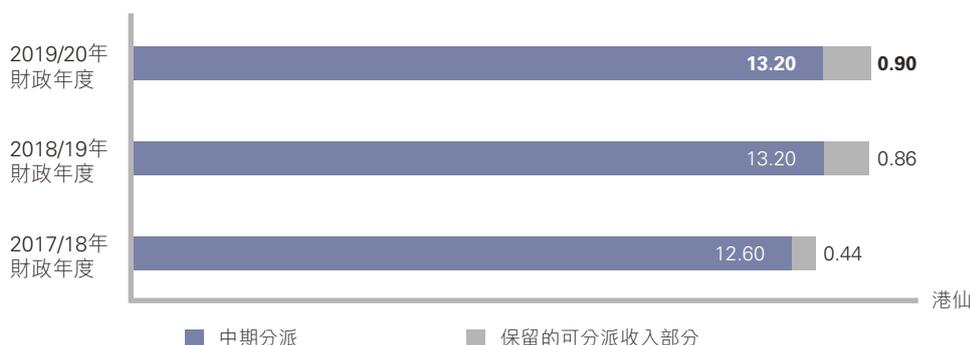
經計入投資物業的公允價值減值港幣162.5百萬元，除稅後溢利為港幣30.7百萬元，相對去年同期之港幣859.1百萬元。

## 分派

報告期間之可分派收入為港幣233.5百萬元，按年上升0.8%。管理人之董事會已通過派發中期分派每基金單位13.2港仙或總額港幣218.6百萬元，派發比率為93.6%。此每基金單位中期分派與去年同

期之分派相同，按基金單位於報告期間最後交易日錄得的收市價港幣5.04元計算，年度化分派收益率為5.2%。

### 每基金單位中期分派概覽



## 財務狀況

陽光房地產基金之物業組合於2019年12月31日的估值為港幣19,896.1百萬元，較2019年6月30日輕微下跌0.5%。因此，陽光房地產基金的總資產及資產淨值分別減少0.4%及1.0%至港幣20,716.0百萬元及港幣15,839.1百萬元。每基金單位資產淨值為港幣9.56元(2019年6月30日：港幣9.68元)。

於2019年12月31日，陽光房地產基金的資產負債比率(其定義為總借貸作為總資產的百分率)為20.5%(2019年6月30日：20.4%)，而總負債<sup>附註</sup>相對總資產的比率則為23.5%(2019年6月30日：23.1%)。至於或然負債方面，陽光房地產基金向一間商業銀行提供金額為港幣4.6百萬元之擔保，用以向電力公司發出銀行擔保以代替按金。

附註：總負債包括總借貸、租戶按金及其他負債。

## 財務回顧

陽光房地產基金之除息稅折舊及攤銷前盈利<sup>附註</sup>按年增長2.8%至港幣297.6百萬元。鑒於利息支出增加較快，報告期間之利息償付比率自去年同期所錄得的6.1倍下降至5.3倍。

### 資本及利率管理

陽光房地產基金於2019年12月31日的貸款融資為港幣4,850.0百萬元，包括已全數提取的定期貸款融資港幣4,250.0百萬元(「定期貸款融資」)，以及尚未提取的非承諾循環信貸安排港幣600.0百萬元。

定期貸款融資包括有抵押貸款港幣2,930.0百萬元及無抵押貸款港幣1,320.0百萬元，有抵押貸款以一組抵押品(在同等權益基礎上共享)作擔保，其中包括陽光房地產基金持有之若干物業，其於2019年12月31日的估值為港幣11,169.7百萬元。

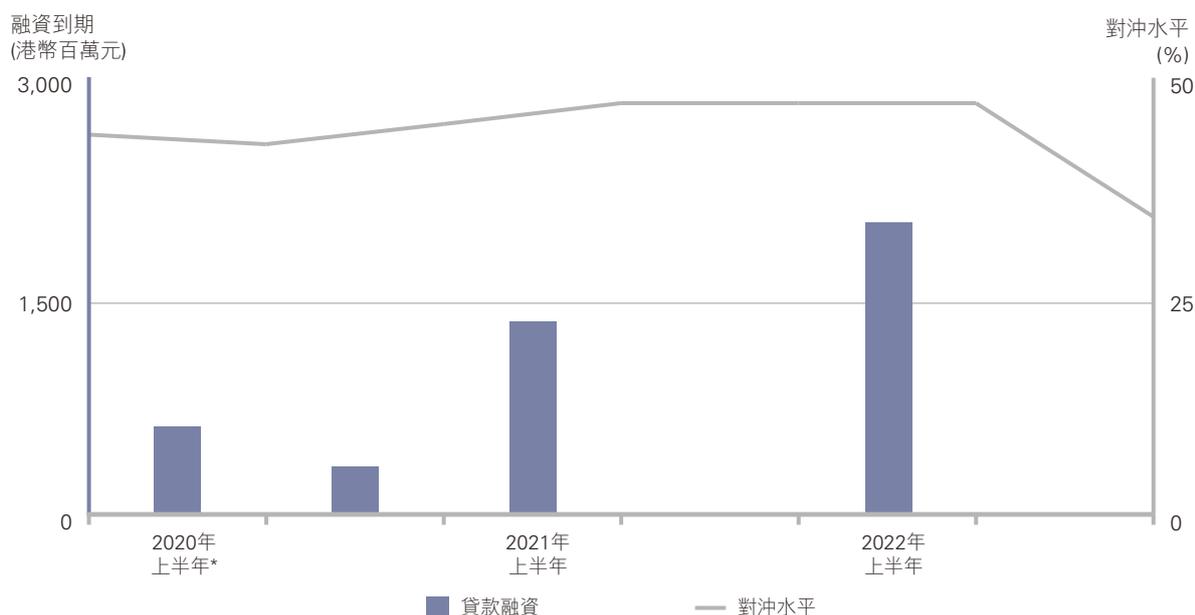
於2019年12月31日，定期貸款融資之加權貸款年期為1.8年，按香港銀行同業拆息加年利率0.69%之混合息差計息。定期貸款融資中約44%(2019年6月30日：46%)已對沖為固定利率，加權平均年期為1.3年。陽光房地產基金貸款中之固定利率部分的加權平均年利率(包括貸款之息差)為2.49%(2019年6月30日：年利率2.20%)。

於2020年1月17日，管理人已簽訂一份三年期有抵押定期貸款融資協議，為一項將於2020年3月到期之港幣300.0百萬元現有貸款再融資。於提取續期貸款後，整體定期貸款融資之加權息差將大致維持不變。

附註：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收益不包括在計算之內。

## 融資到期狀況及對沖水平

(於2019年12月31日)



\* 包括港幣300百萬元之定期貸款已於2020年1月再融資。

鑒於利率環境多變，管理人於報告期間訂立一系列遠期利率掉期，於2019年12月31日遠期利率掉期總額為港幣1,450.0百萬元。連同已生效之利率掉期，定期貸款融資之固定利率部分預期於未來三年將保持於33%以上。

## 流動資金管理

管理人可以銀行定期存款及投資於相關投資<sup>附註</sup>之形式存放資金，其整體到期狀況須配合預期資金所需。於2019年12月31日，陽光房地產基金的現金及銀行結餘總額為港幣574.9百萬元，以及持有賬面值合共港幣116.4百萬元之相關投資組合。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，管理人認為陽光房地產基金擁有足夠之財務資源以應付其營運資金、分派支出及資本開支要求。

附註：具房地產投資信託基金守則第7.2B條之定義。

## 財務回顧

### 稅務事項

如去年年報中披露有關與稅務局就不允許若干稅務扣減<sup>附註</sup>之爭議，於2018年4月，已收到稅務局副局長就一間物業持有公司對其評稅作出反對之決定（「該決定」）。儘管該決定允許扣減物業管理費及租賃佣金，惟管理費維持為不可扣減。根據陽光房地產基金的法律及稅務顧問的專業意見及建議，管理人決定對已發出就管理費之評稅作出抗辯，並已就該決定於2018年5月向稅務上訴委員會提交一份上訴通知書。稅務上訴委員會已就該上訴於2019年6月進行聆訊，有待作出裁決。

至於稅務局就不允許稅務扣減向陽光房地產基金旗下若干其他物業持有公司發出之利得稅評稅，管理人已就所有該等利得稅評稅向稅務局提交反對通知書。

於2019年12月31日，已購買儲稅券總額港幣43.3百萬元。假若陽光房地產基金旗下所有物業持有公司之管理費最終被裁定為不可扣減，於截至2019/20年課稅年度的額外利得稅負債總額估計約為港幣109百萬元。管理人將密切監察有關情況，並在有需要時就其進展作出適當的披露。

附註：稅務局不允許陽光房地產基金旗下若干物業持有公司所支付之管理費、物業管理費以及（在若干情況下）租賃佣金之稅務扣減。進一步詳情請參閱載於第36頁之簡明中期財務報表附註8。

## 展望

縱然美國及中國達成部分貿易協議為正面的發展，然而不應假定此協議代表貿易戰肯定降溫，或藉此解決兩國在未來科技及若干地緣政治方面持續的緊張關係。隨著2020年美國總統大選迫近，特朗普管治團隊難以預料的政策立場將不時考驗投資者的情緒；中東緊張局勢升溫正是一個例證。

就香港而言，自2019年下半年開始困擾本地的社會爭議明顯對經濟增長造成嚴重影響。失業率上升及訪港旅客減少的可能性，特別鑒於新型冠狀病毒爆發，均不利於消費者支出。在貨幣方面，儘管美國利率的前景穩定，鑒於當前的流動資金環境及對信貸風險的看法，管理人仍認為港元的融資成本可能會較美元為高。

截至2020年6月止六個月，寫字樓及零售物業租約到期將分別佔其可出租總面積約12.1%及18.9%。由於零售銷售疲弱將無可避免地導致空置率上升及較低的續租租金增長(甚或負增長)，尤以與難以掌握的旅客消費相關的行業更甚，故此零售行業的租金前景仍然極不明朗。雖然企業對擴充業務的動力隨著經濟形勢的改變似乎有所減弱，但預計寫字樓租賃市場的表現將相對較為理想。

根據現時的市場狀況，管理人預計陽光房地產基金物業組合的評估值可能出現減值，導致「經營溢利」相較上一個財政年度產生重大變動。然而，此為非現金項目，並不會對可分派收入造成影響。

儘管營運環境嚴峻，陽光房地產基金仍具有若干亮點展示出其強韌性。當中，管理人樂見Strand 50翻新工程竣工，明顯改善該物業的現行租金及資本價值。管理人正計劃為該大廈灌注更多可持續發展的元素，以帶來收入及環境的雙重效益。此外，豐怡中心適時的翻新工作已證明奏效，該項目取得的投資回報率逾12%。最後，管理人近年來積極加強陽光房地產基金之消費據點的防禦性，預期可有助減輕當前形勢所產生的負面影響。

管理人透過於2019年最後一季訂立有利的遠期利率掉期，確保陽光房地產基金在應對未來的利率波動上得以保持適切的緩衝。與此同時，為2020年6月前到期的銀行貸款所安排的再融資進展順利，再次體現了陽光房地產基金強健的信貸指標。此穩健的借貸狀況讓管理人可探討於本地及海外的收購機會。然而，基金單位持有人可確信管理人將繼續以審慎理財作為事項優次中的首要位置。

## 物業組合數據

物業	物業概況							租約數目	
	位置	落成年度	車位數目	可出租面積 (平方呎)			於	於	
				寫字樓	零售	總數	2019年 12月31日	2019年 6月30日	
<b>寫字樓</b>									
<b>甲級</b>									
陽光中心	灣仔	1998	46	369,891	6,490	376,381	69	70	
<b>乙級</b>									
Strand 50 <sup>3</sup>	上環	1998	0	108,506	9,403	117,909	63	64	
豐怡中心	旺角	1981	0	23,024	11,627	34,651	16	11	
文咸東街135商業中心物業	上環	2000	0	60,844	3,071	63,915	74	77	
雲山大廈物業	中環	1999	0	37,937	2,177	40,114	25	26	
富時中心	旺角	1996	0	41,004	10,763	51,767	63	64	
永樂街235商業中心	上環	2000	0	47,481	4,804	52,285	62	68	
渣華道108號商業中心	北角	1998	0	35,694	2,229	37,923	38	37	
安隆商業大廈	灣仔	1984	0	25,498	1,708	27,206	37	38	
新輝商業中心物業	旺角	1998	0	23,817	2,334	26,151	46	47	
偉程商業大廈物業	油麻地	1997	0	14,239	2,082	16,321	32	33	
<b>小計 / 平均</b>			<b>46</b>	<b>787,935</b>	<b>56,688</b>	<b>844,623</b>	<b>525</b>	<b>535</b>	
<b>零售</b>									
<b>新市鎮</b>									
上水中心購物商場	上水	1993	297	0	122,339	122,339	120	123	
新都城一期物業	將軍澳	1996	452	0	188,889	188,889	112	112	
光華廣場物業	元朗	1998	0	41,615	25,741	67,356	38	38	
<b>市區</b>									
百利商業中心物業	尖沙咀	1982	0	0	7,934	7,934	26	24	
耀星華庭物業	北角	2001	0	0	4,226	4,226	2	2	
<b>小計 / 平均</b>			<b>749</b>	<b>41,615</b>	<b>349,129</b>	<b>390,744</b>	<b>298</b>	<b>299</b>	
<b>總計 / 平均</b>			<b>795</b>	<b>829,550</b>	<b>405,817</b>	<b>1,235,367</b>	<b>823</b>	<b>834</b>	

附註：

1. 現行租金按相關日期已佔用的可出租面積的每平方呎平均租金計算。
2. 續租租金增長按相關期間內續租並已生效之租約的有效租金變動計算。
3. 該物業前稱寶恒商業中心。
4. 撇除就翻新而騰空之面積，租用率為95.4%。

營運數據						物業財務資料				
租用率 (%)		現行租金 <sup>1</sup> (港幣 / 平方呎)		續租租金增長 <sup>2</sup> (%)		物業收入淨額 (港幣千元)		資本化比率 於2019年12月31日 (%)		評估值 於2019年12月31日 (港幣千元)
於 2019年 12月31日	於 2019年 6月30日	於 2019年 12月31日	於 2019年 6月30日	截至 2019年 12月31日 止六個月	截至 2019年 6月30日 止六個月	截至 2019年 12月31日 止六個月	截至 2018年 12月31日 止六個月	寫字樓	零售	
96.4	98.2	40.6	39.6	14.4	14.5	96,251	89,718	3.75	3.65	5,303,300
90.9	68.4 <sup>4</sup>	35.6	31.8	13.9	16.1	17,206	17,400	3.45	3.80	1,382,600
100.0	96.4	51.4	51.2	不適用	不適用	8,602	8,784	3.10	2.90	721,000
98.0	100.0	30.1	29.4	13.0	11.0	9,906	9,196	3.45	3.80	663,100
98.9	100.0	44.4	43.8	10.3	8.7	9,470	9,639	3.45	3.60	647,300
98.9	100.0	36.1	36.3	5.6	10.6	10,434	9,978	3.75	3.40	611,600
86.8	93.8	22.8	22.6	6.3	12.2	5,772	6,094	3.45	3.80	423,200
100.0	96.1	26.4	26.4	6.8	9.3	5,294	4,885	3.75	4.00	311,600
98.0	100.0	32.6	31.6	8.7	10.0	4,728	4,543	3.65	3.70	284,100
95.0	100.0	23.7	22.7	18.4	12.9	2,865	2,871	3.80	4.05	193,300
94.5	97.2	17.4	16.1	32.0	26.1	1,207	812	3.55	3.90	81,600
<b>95.7</b>	<b>94.0</b>	<b>36.6</b>	<b>35.5</b>	<b>12.3</b>	<b>13.0</b>	<b>171,735</b>	<b>163,920</b>			<b>10,622,700</b>
96.4	98.1	118.6	118.4	7.2	19.2	82,267	85,518	不適用	4.30	4,483,800
97.2	98.9	58.9	57.5	11.5	6.9	69,522	68,386	不適用	4.40	3,341,700
100.0	100.0	55.3	54.3	13.7	10.5	19,839	18,046	3.60	3.60	1,272,200
77.4	62.9	42.5	45.6	(26.2)	(0.6)	1,028	1,540	不適用	4.10	101,000
100.0	100.0	54.5	54.5	不適用	7.7	1,333	1,323	不適用	3.80	74,700
<b>97.1</b>	<b>98.1</b>	<b>76.5</b>	<b>75.8</b>	<b>8.7</b>	<b>11.1</b>	<b>173,989</b>	<b>174,813</b>			<b>9,273,400</b>
<b>96.1</b>	<b>95.3</b>	<b>49.4</b>	<b>48.6</b>	<b>10.3</b>	<b>12.2</b>	<b>345,724</b>	<b>338,733</b>			<b>19,896,100</b>

## 企業管治

管理人致力維護高水平之企業管治。管理人已建立一個健全的企業管治架構，以確保遵循所有相關法例及法規。

### 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」)認可之集體投資計劃，受房地產投資信託基金守則(「房地產基金守則」)之規定監管。管理人已獲證監會根據證券及期貨條例發牌執行受規管之資產管理活動，現時有五位負責人員。

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

### 管理人之董事會及董事資料

董事會負責管理人之整體管理及企業管治，董事會現時有六名董事，當中包括一位兼任行政總裁之執行董事、兩位非執行董事(包括董事會之主席(「主席」))及三位獨立非執行董事。主席及行政總裁之角色分開，並由兩位不同人士擔任。董事會確保董事委員會均按清晰的職權範圍成立，各自協助董事會監督管理人的特定事項及職能。

自刊發最近期年報之後，管理人並無獲悉任何董事資料之變更。

### 利益衝突及業務競爭

管理人及恒基陽光物業管理有限公司(「物業管理人」)皆為恒基地產之間接全資附屬公司。管理人之主席兼非執行董事為恒基地產及其若干附屬公司及/或有聯繫者之董事。管理人之另一位非執行董事亦為恒基地產及其若干附屬公司及/或有聯繫者之董事。恒基地產及其若干附屬公司及/或有聯繫者從事(其中包括)於香港及以外地區之零售、寫字樓及其他物業之發展、投資及管理。

因此，管理人或會於收購及出售投資時，或於陽光房地產基金及其附屬公司作為一方而恒基地產作為另一方的相關交易中，與恒基地產構成利益衝突。管理人及物業管理人亦或會與恒基地產在物色及爭取潛在租戶時產生利益衝突。

此外，高力國際物業顧問(香港)有限公司(「總估值師」)或會提供非物業估值服務予陽光房地產基金，有可能構成潛在之利益衝突。

為確保有關陽光房地產基金之一切利益衝突能適當地管控，已採取(包括但不限於)以下各種控制措施：

1. 管理人不會管理陽光房地產基金以外之任何其他房地產基金，亦不會管理陽光房地產基金所擁有以外之任何其他房地產資產；
2. 管理人具備獨立於其股東而運作之職能部門及系統；

3. 管理人已建立內部監控系統，以確保陽光房地產基金之關連人士交易受到監察及按符合房地產基金守則之條款及證監會授予之豁免進行，而任何其他潛在利益衝突的情況亦得以匯報及監察；
4. 有潛在利益衝突之董事須向董事會披露其利益及就有關事宜放棄投票，以及不得計入該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之登記冊，並不時更新；及
6. 向總估值師取得年度確認(如適用)，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；以及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。

管理人保證具備履行業務的能力，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，繼續履行對陽光房地產基金之職責。

### 遵守合規手冊及企業管治守則

管理人已採納一套載有規管陽光房地產基金的管理及營運之主要流程、內部監控及系統、企業管治政策和其他政策及程序的合規手冊(「合規手冊」)。於報告期間，管理人已於重大方面遵守合規手冊內之條文。

於報告期間，管理人及陽光房地產基金亦已遵守聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄14企業管治守則之適用守則條文。

### 遵守買賣守則

管理人已採納一項守則以監管董事進行陽光房地產基金之證券買賣(「買賣守則」)，其條款不遜於上市規則附錄10之規定。買賣守則亦適用於管理人。此外，視乎董事會的決定，該買賣守則可適用於管理人之高級行政人員、高級人員、僱員或陽光房地產基金的特定用途公司之董事。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，應用於管理人代表陽光房地產基金作出之基金單位回購。

已向所有董事及管理人作出特定查詢，彼等均確認其於報告期間一直遵守買賣守則所規定之標準。

### 回購、出售或贖回基金單位

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

# 企業管治

## 相關投資

於2019年12月31日，陽光房地產基金之相關投資(定義見房地產基金守則第7.2B條)的全面投資組合載列如下：

金融工具 <sup>1</sup> 及發行機構	主要上市	貨幣	總成本 (港幣千元)	按市價計值 (港幣千元)	佔陽光房地產 基金資產總值 之百分率 <sup>2,3</sup>	信貸評級
CHALHK 47/8 09/07/21 Chalco Hong Kong Investment Company Limited	聯交所	美元	23,432	24,145	0.12	惠譽國際A-
COGO 47/8 06/01/21 中國海外宏洋財務IV (開曼)有限公司	聯交所	美元	15,739	15,993	0.08	標準普爾BBB- 穆迪Baa2 惠譽國際BBB
ICBCAS 51/8 11/30/20 中國工商銀行(亞洲)有限公司	新加坡交易所 有限公司	美元	20,911	19,922	0.09	標準普爾A- 穆迪Baa2
NWDEVL 5 09/06/22 New World Capital Finance Limited	非上市	港元	10,400	10,515	0.05	不適用
YUEXIU 47/8 04/19/21 卓裕控股有限公司	聯交所	美元	22,021	22,351	0.11	穆迪Baa3 惠譽國際BBB-
CJANT 41/2 09/20/21 Xingsheng (BVI) Company Limited	聯交所	美元	15,635	15,974	0.08	惠譽國際A+
YXREIT 43/4 04/27/21 Yuexiu REIT MTN Company Limited	聯交所	美元	10,152	10,373	0.05	標準普爾BBB- 穆迪Baa3
<b>總計</b>			<b>118,290</b>	<b>119,273</b>	<b>0.58</b>	

於2019年12月31日，相關投資之按市價計值連同陽光房地產基金之其他非房地產資產之合併價值，佔陽光房地產基金之資產總值約3.9%，低於房地產基金守則規定之25%。

相關投資的全面投資組合在每個曆月結束後的五個營業日內於陽光房地產基金之網站作出每月更新。

附註：

1. 全部金融工具皆為債券及其描述均源自彭博。
2. 所得出之百分率乃將於2019年12月31日投資的按市價計值與陽光房地產基金資產總值作比較。
3. 資產總值指載列於本中期報告第24頁之總資產，並就已宣佈之中期分派作出調整。

## 已發行之新基金單位

除發行予管理人合共4,665,284個新基金單位作為支付部分管理人費用外，於報告期間概無發行任何其他新基金單位。

## 公眾持有基金單位數量

根據公開資料及就管理人所知，於2019年12月31日，陽光房地產基金之已發行基金單位中有不少於25%屬公眾持有。

## 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。

## 中期報告之審閱

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

## 分派權利及暫停辦理基金單位持有人過戶登記手續

中期分派之除淨日期及記錄日期分別為2020年2月26日(星期三)及2020年3月3日(星期二)。基金單位的過戶登記將於2020年2月28日(星期五)至2020年3月3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。為符合收取中期分派的資格，填妥的過戶表格連同相關基金單位證書須於2020年2月27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54樓，以辦理過戶登記手續。中期分派之款項將於2020年3月13日(星期五)支付予基金單位持有人。

## 關連人士交易

下文載述有關陽光房地產基金及其關連人士(定義見房地產基金守則第8.1條)於報告期間所進行之交易的資料，惟並不包括該等獲證監會授予豁免而獲免除及/或獲豁免披露要求之交易(如有)。除以下附有星號(\*)標示的交易外，所有交易皆為持續關連交易。

### 關連人士交易－收入及開支

下表載列陽光房地產基金於報告期間獲取收入或支付開支之所有關連人士交易資料(除於第17頁「與受託人關連人士之關連人士交易」所披露者外)：

#### (a) 收入

關連人士名稱	與陽光房地產基金 之關係 <sup>附註</sup>	關連人士交易之性質	於2019年12月31日	
			報告期間 之收入 (港幣千元)	已收之租賃 及其他按金 (港幣千元)
恒基陽光資產管理有限公司	管理人	租賃	3,430	1,604
恒基陽光物業管理有限公司	管理人之有聯繫公司	租賃	3,172	942
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	1,749	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	257	125
香港中華基督教青年會	管理人之董事之有聯繫者	許可使用	2	2
<b>總計</b>			<b>8,610</b>	<b>2,673</b>

#### (b) 開支

關連人士名稱	與陽光房地產基金 之關係 <sup>附註</sup>	關連人士交易之性質	報告期間
			之開支 (港幣千元)
恒益物業管理有限公司	管理人之有聯繫公司	樓宇管理及許可使用費	4,831
恒基陽光物業管理有限公司	管理人之有聯繫公司	物業管理、租賃管理及市場推廣之服務	27,927
宏力保安服務有限公司	管理人之有聯繫公司	保安服務	1,901
新都城管理有限公司	管理人之有聯繫公司	樓宇管理	747
上水中心管理有限公司	管理人之有聯繫公司	樓宇管理	1,237
Contender Limited*	管理人之有聯繫公司	設施租賃	103
<b>總計</b>			<b>36,746</b>

附註：房地產基金守則下之定義。

## 與受託人關連人士之關連人士交易

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

關連人士名稱	關連人士交易之性質	報告期間之 收入/(開支) (港幣千元)	於2019年12月31日
			已收之租賃 及其他按金/ (已付按金) (港幣千元)
<b>租賃交易：</b>			
香港上海滙豐銀行有限公司	租賃 <sup>2</sup>	5,814	3,088
香港上海滙豐銀行有限公司	許可使用 <sup>3</sup>	215	107
恒生銀行有限公司	租賃 <sup>4</sup>	5,922	2,853
<b>一般銀行及金融服務<sup>5</sup>：</b>			
香港上海滙豐銀行有限公司	銀行存款之已收 / 應收利息收入及 利率掉期之淨利息收入	1,792	不適用
香港上海滙豐銀行有限公司	銀行借款之利息支出及抵押 受託人費用及其他銀行手續費	(12,048)	不適用
恒生銀行有限公司	銀行借款之利息支出及 其他銀行手續費	(10,229)	不適用
恒生銀行有限公司	銀行存款之已收 / 應收利息收入	14	不適用
易辦事(香港)有限公司	服務費	(62)	(2)

於報告期間，與香港上海滙豐銀行有限公司訂立數項利率掉期，總名義金額為港幣600百萬元。

## 關連人士交易

附註：

1. 滙豐集團指香港上海滙豐銀行有限公司及其附屬公司，及除非在此另有指明外，不包括受託人及其專有附屬公司(即受託人之附屬公司，但不包括其作為陽光房地產基金受託人之身分所成立之該等附屬公司)。
2. 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2017年11月4日起至2020年11月3日止；以及有關上水中心1032-33號舖位之租約，建築面積為1,171平方呎，租約為期3年，由2017年8月15日起至2020年8月14日止。
3. 有關分別於上水中心(i)一樓外牆廣告牌1-7號、(ii)一樓外牆廣告牌66-81號以及(iii)一樓外牆廣告牌82-93號之許可使用。
4. 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2018年2月17日起至2021年2月16日止；以及有關上水中心1040-42號舖位之租約，建築面積為1,235平方呎，租約為期3年，由2017年9月29日起至2020年9月28日止。
5. 一般而言，「一般銀行及金融服務」包括銀行存款及從而賺取之利息、貸款融資及利率掉期(包括就此支付之利息及費用)以及其他銀行或金融服務。

### 房地產基金守則下之其他披露事項

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

於報告期間，陽光房地產基金根據信託契約已付或應付予管理人(以現金及 / 或基金單位形式)及受託人之費用總額分別約為港幣50.3百萬元及港幣2.5百萬元。於報告期間已付或應付予總估值師之費用少於港幣1百萬元。由管理人、受託人及總估值師提供之服務詳情載於簡明中期財務報表附註23(b)(i)、(ii)及(iv)。

## 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，並涵蓋於基金單位擁有權益(包括淡倉)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2019年12月31日及2019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如下：

姓名	於2019年12月31日		於2019年6月30日	
	擁有權益之 基金單位數目	所持基金單位 權益百分率 <sup>1</sup>	擁有權益之 基金單位數目	所持基金單位 權益百分率 <sup>1</sup>
管理人 <sup>2</sup>	<b>142,592,733</b>	<b>8.609</b>	137,261,449	8.310
歐肇基 <sup>3</sup>	<b>1,530,000</b>	<b>0.092</b>	1,530,000	0.093
吳兆基 <sup>4</sup>	<b>700,000</b>	<b>0.042</b>	700,000	0.042
郭淳浩 <sup>5</sup>	<b>12,000</b>	<b>0.001</b>	12,000	0.001

附註：

1. 百分率乃按於2019年12月31日已發行之1,656,388,363個基金單位總數及於2019年6月30日已發行之1,651,723,079個基金單位總數計算(視情況而定)。
2. 於報告期間，管理人收取了4,665,284個基金單位作為支付部分管理人費用及於公開市場增持了666,000個基金單位。於2019年12月31日，管理人實益擁有142,592,733個基金單位(2019年6月30日：137,261,449個基金單位)。
3. 歐肇基先生為管理人之前任主席及非執行董事。就彼於2019年12月31日持有之1,530,000個基金單位中，歐先生個人直接持有201,000個基金單位，聯同其配偶持有1,229,000個基金單位，而其配偶直接持有其餘100,000個基金單位(因此歐先生亦被視為擁有權益)。
4. 吳兆基先生為管理人之前任行政總裁及執行董事。
5. 郭淳浩先生為管理人之前任獨立非執行董事。

於2019年12月31日，管理人及管理人之董事或其最高行政人員於基金單位並無持有淡倉。

## 權益披露

### 主要基金單位持有人所持權益

於2019年12月31日及2019年6月30日，按登記冊所記錄，主要基金單位持有人於基金單位所持之權益如下：

姓名	於2019年12月31日		於2019年6月30日	
	擁有權益之 基金單位數目	所持基金單位 權益百分率 <sup>1</sup>	擁有權益之 基金單位數目	所持基金單位 權益百分率 <sup>1</sup>
李兆基 <sup>2</sup>	<b>639,891,209</b>	<b>38.63</b>	639,891,209	38.74
Lee Financial (Cayman) Limited <sup>2</sup>	<b>374,072,708</b>	<b>22.58</b>	374,072,708	22.65
Leesons (Cayman) Limited <sup>2</sup>	<b>374,072,708</b>	<b>22.58</b>	374,072,708	22.65
Leeworld (Cayman) Limited <sup>2</sup>	<b>374,072,708</b>	<b>22.58</b>	374,072,708	22.65
Shau Kee Financial Enterprises Limited <sup>2</sup>	<b>374,072,708</b>	<b>22.58</b>	374,072,708	22.65
Uplite Limited <sup>2</sup>	<b>224,443,625</b>	<b>13.55</b>	224,443,625	13.59
Wintrade Limited <sup>2</sup>	<b>149,629,083</b>	<b>9.03</b>	149,629,083	9.06
恒基兆業有限公司 <sup>2</sup>	<b>280,773,766</b>	<b>16.95</b>	280,773,766	17.00
恒基地產 <sup>2</sup>	<b>280,773,766</b>	<b>16.95</b>	280,773,766	17.00
Hopkins (Cayman) Limited <sup>2</sup>	<b>280,773,766</b>	<b>16.95</b>	280,773,766	17.00
Riddick (Cayman) Limited <sup>2</sup>	<b>280,773,766</b>	<b>16.95</b>	280,773,766	17.00
Rimmer (Cayman) Limited <sup>2</sup>	<b>280,773,766</b>	<b>16.95</b>	280,773,766	17.00
Silchester International Investors LLP <sup>3</sup>	<b>246,952,150</b>	<b>14.91</b>	246,952,150	14.95
Silchester International Investors International Value Equity Trust <sup>3</sup>	<b>113,294,922</b>	<b>6.84</b>	113,294,922	6.86

附註：

1. 百分率乃按於2019年12月31日已發行之1,656,388,363個基金單位總數及於2019年6月30日已發行之1,651,723,079個基金單位總數計算(視情況而定)。
2. 於2019年12月31日，224,443,625個基金單位由Uplite Limited擁有及149,629,083個基金單位由Wintrade Limited擁有。Uplite Limited及Wintrade Limited為Financial Enterprise Properties Limited之全資附屬公司，而Financial Enterprise Properties Limited則由Shau Kee Financial Enterprises Limited(「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2019年12月31日，76,533,345個基金單位由Cobase Limited擁有、67,378,972個基金單位由Richful Resources Limited擁有及142,592,733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。管理人則為Latco Investment Limited之全資附屬公司。Brightland Enterprises Limited及Latco Investment Limited均為恒基地產之全資附屬公司。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。因此，就管理人所知，恒基兆業、恒基地產、Hopkins、Riddick及Rimmer被當作2019年12月31日各自於合共286,505,050個基金單位中擁有權益。由於自上一次向聯交所申報須披露之權益後彼等再沒有須申報之權益，故於2019年12月31日，於登記冊所記錄，恒基兆業、恒基地產、Hopkins、Riddick及Rimmer各自於280,773,766個基金單位中擁有權益。

附註：(續)

於2019年12月31日，根據證券及期貨條例第XV部，由於李兆基博士為上述單位信託及全權信託受託人之全部已發行股本之實益擁有人，故被當作於合共660,577,758個基金單位中擁有權益。由於自上一次向聯交所申報須披露之權益後彼再沒有須申報之權益，故於2019年12月31日，於登記冊所記錄，彼於639,891,209個基金單位中擁有權益。

於2019年12月31日，於本附註所述之基金單位由陽光房地產基金之關連人士實益擁有或擁有權益。

3. 根據登記冊，於2019年12月31日，Silchester International Investors LLP(「**Silchester LLP**」)以其作為投資經理之身分於246,952,150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2019年12月31日：(i) Silchester LLP於237,073,150個基金單位中擁有權益(佔已發行基金單位總數約14.31%)；及(ii) Silchester Trust實益擁有103,376,922個基金單位(佔已發行基金單位總數約6.24%)，而該等權益已被計入Silchester LLP(以上呈報)之權益內。

於2019年12月31日，主要基金單位持有人於基金單位並無持有淡倉。

### 其他關連人士所持權益

除上文所披露者及就管理人所知外，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2019年12月31日所持之基金單位權益如下：

姓名	所持基金單位 數目	所持基金單位 百分率 <sup>1</sup>
李鏡禹 <sup>2</sup>	50,000	0.0030
李王佩玲 <sup>3</sup>	2,307	0.0001
盧玉芳 <sup>4</sup>	100,000	0.0060
管理人之僱員 <sup>5</sup>	1,000	0.0001
與受託人有關連之人士 <sup>6</sup>	100,000	0.0060

附註：

1. 百分率乃按於2019年12月31日已發行之1,656,388,363個基金單位總數計算。
2. 李鏡禹先生為恒基地產若干附屬公司之董事，故為陽光房地產基金之關連人士。李先生於2019年6月30日持有50,000個基金單位。
3. 李王佩玲女士為恒基地產之董事，故為陽光房地產基金之關連人士。彼於2019年12月31日亦為恒基地產一間附屬公司之董事。李女士於2019年6月30日持有2,307個基金單位。
4. 盧玉芳女士為管理人之高級行政人員，故為陽光房地產基金之關連人士。盧女士於2019年6月30日持有100,000個基金單位。
5. 該管理人之僱員於2019年6月30日持有1,000個基金單位。
6. 於2019年12月31日，受託人之若干控權實體、控股公司、附屬公司或有聯繫公司(定義見房地產基金守則)實益擁有100,000個基金單位。於2019年6月30日，彼等於70,000個基金單位中擁有實益權益。

## 綜合損益表

截至2019年12月31日止六個月 — 未經審核  
(以港幣列示)

	附註	截至12月31日止六個月	
		2019年 千元	2018年 千元
收益	4 & 5	<b>437,099</b>	424,883
物業營運開支	4 & 6	<b>(91,375)</b>	(86,150)
物業收入淨額		<b>345,724</b>	338,733
其他收入		<b>9,508</b>	8,506
行政開支		<b>(57,635)</b>	(57,758)
投資物業公允價值之(減少)/增加淨值	10(a)	<b>(162,527)</b>	661,635
經營溢利		<b>135,070</b>	951,116
計息負債之財務成本	7(a)	<b>(64,055)</b>	(51,210)
除稅前及未計與基金單位持有人交易之溢利	7	<b>71,015</b>	899,906
所得稅	8	<b>(40,272)</b>	(40,854)
除稅後及未計與基金單位持有人交易之溢利		<b>30,743</b>	859,052

第30頁至第51頁之附註屬本簡明中期財務報表之部分。

## 綜合損益及其他全面收入表

截至2019年12月31日止六個月 — 未經審核  
(以港幣列示)

	截至12月31日止六個月	
	2019年 千元	2018年 千元
除稅後及未計與基金單位持有人交易之溢利	<b>30,743</b>	859,052
期內其他全面收入		
<i>已重新分類 / 其後或會重新分類至損益之項目：</i>		
— 於期內已確認現金流量對沖公允價值變動之有效部分	<b>18,040</b>	(29,327)
— 就計息負債之財務成本轉撥至損益的款項之重新分類調整淨值	<b>5,109</b>	1,791
— 於其他全面收入計入之遞延稅項	—	4,760
	<b>23,149</b>	(22,776)
期內全面收入總額	<b>53,892</b>	836,276

第30頁至第51頁之附註屬本簡明中期財務報表之部分。

# 綜合財務狀況表

於2019年12月31日  
(以港幣列示)

	附註	2019年 12月31日 (未經審核) 千元	2019年 6月30日 (經審核) 千元
<b>非流動資產</b>			
固定資產			
— 投資物業	10	19,896,100	20,002,510
— 其他固定資產		31	42
		<b>19,896,131</b>	20,002,552
遞延稅項資產		122	136
衍生金融工具	12	10,496	21
償付權利	11	37,436	37,436
其他財務資產	13	116,374	136,405
其他非流動資產	14	45	5,955
		<b>20,060,604</b>	20,182,505
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收款項	15	32,890	24,597
衍生金融工具	12	4,161	5,122
現金及銀行結餘	16	574,909	550,024
可退回稅項		43,473	43,520
		<b>655,433</b>	623,263
<b>總資產</b>		<b>20,716,037</b>	20,805,768
<b>流動負債</b>			
租戶按金		(222,083)	(216,434)
預收租金		(17,430)	(8,684)
貿易及其他應付款項	17	(83,254)	(69,769)
銀行借款	18	(924,435)	(599,326)
衍生金融工具	12	(5,274)	(2,703)
應付稅項		(110,304)	(76,827)
		<b>(1,362,780)</b>	(973,743)
<b>流動負債淨值</b>		<b>(707,347)</b>	(350,480)
<b>總資產減流動負債</b>		<b>19,353,257</b>	19,832,025

## 綜合財務狀況表(續)

於2019年12月31日  
(以港幣列示)

	附註	2019年 12月31日 (未經審核) 千元	2019年 6月30日 (經審核) 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	18	<b>(3,315,746)</b>	(3,637,960)
遞延稅項負債		<b>(185,775)</b>	(178,995)
衍生金融工具	12	<b>(12,632)</b>	(23,203)
		<b>(3,514,153)</b>	(3,840,158)
總負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)		<b>(4,876,933)</b>	(4,813,901)
基金單位持有人應佔資產淨值		<b>15,839,104</b>	15,991,867
已發行基金單位數目	19	<b>1,656,388,363</b>	1,651,723,079
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值		<b>9.56元</b>	9.68元

第30頁至第51頁之附註屬本簡明中期財務報表之部分。

## 綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表

截至2019年12月31日止六個月 — 未經審核  
(以港幣列示)

	附註	截至12月31日止六個月	
		2019年 千元	2018年 千元
於期初		<b>15,991,867</b>	14,856,991
除稅後及未計與基金單位持有人交易之溢利		<b>30,743</b>	859,052
其他全面收入		<b>23,149</b>	(22,776)
期內全面收入總額		<b>53,892</b>	836,276
已支付予基金單位持有人之分派		<b>(232,893)</b>	(228,674)
期內發行予管理人之基金單位	19	<b>26,238</b>	24,599
回購基金單位	19	—	(12,825)
回購基金單位之費用	19	—	(43)
		<b>(206,655)</b>	(216,943)
於期末		<b>15,839,104</b>	15,476,324

第30頁至第51頁之附註屬本簡明中期財務報表之部分。

## 分派表

截至2019年12月31日止六個月 — 未經審核  
(以港幣列示)

	附註	截至12月31日止六個月	
		2019年 千元	2018年 千元
除稅後及未計與基金單位持有人交易之溢利		<b>30,743</b>	859,052
調整(附註(i))：			
— 投資物業公允價值之減少 / (增加)淨值	10(a)	<b>162,527</b>	(661,635)
— 以基金單位支付或應付之管理人費用		<b>25,135</b>	24,194
— 利率掉期 — 現金流量對沖	7(a)	<b>5,635</b>	1,315
— 計息負債之非現金財務成本		<b>2,649</b>	2,648
— 遞延稅項	8	<b>6,795</b>	6,044
		<b>202,741</b>	(627,434)
可分派收入(附註(i))		<b>233,484</b>	231,618
中期分派(附註(ii))		<b>218,643</b>	217,422
派發比率(附註(ii))		<b>93.6%</b>	93.9%
每基金單位分派(附註(ii))		<b>13.2仙</b>	13.2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會分派予基金單位持有人之款項總額不得少於該年度可分派收入之90%。

可分派收入指由管理人計算陽光房地產基金於相關財政期間之除稅後及未計與基金單位持有人交易之綜合溢利，並撇除已計入相關財政期間之綜合損益表的若干調整(按照信託契約之定義)所帶來的影響。本期內之該等調整包括加回因攤銷有關銀行借款之債務建立費用而引致計息負債之非現金財務成本2,649,000元，或每基金單位0.16仙(2018年：2,648,000元，或每基金單位0.16仙)(此實際上乃為資本回報)。

## 分派表(續)

截至2019年12月31日止六個月 — 未經審核  
(以港幣列示)

附註\* : (續)

(ii) 截至2019年12月31日止六個月之中期分派218,643,000元(2018年 : 217,422,000元)乃將每基金單位中期分派13.2仙乘以預期於2020年3月3日(2019/20年財政年度中期分派之記錄日期(「記錄日期」))已發行之1,656,388,363個基金單位\*\*計算(2018年 : 13.2仙乘以於2019年3月7日(2018/19年財政年度中期分派之記錄日期)已發行之1,647,139,077個基金單位計算)·派發比率為93.6%(2018年 : 93.9%)。

(iii) 中期分派預計於2020年3月13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。

(iv) 於報告期間結束後宣佈之中期分派並未於報告期間結束時確認為負債。

\* 分派表附註中若干數字已按千位計算。

\*\* 預期於記錄日期前並無額外的基金單位被註銷(如已回購)。

第30頁至第51頁之附註屬本簡明中期財務報表之部分。

## 簡明綜合現金流量表

截至2019年12月31日止六個月 — 未經審核  
(以港幣列示)

	附註	截至12月31日止六個月	
		2019年 千元	2018年 千元
<b>經營活動</b>			
經營所得現金		<b>322,479</b>	320,383
已退還 / (已付) 稅項			
— 已退還 / (已付) 香港利得稅		<b>47</b>	(56,391)
<b>經營活動所得之現金淨值</b>		<b>322,526</b>	263,992
<b>投資活動</b>			
有關投資物業開支之付款		<b>(37,217)</b>	(3,631)
收購投資物業之付款		—	(31,652)
購入其他固定資產之付款		—	(15)
購入債務證券之付款		—	(49,291)
贖回已到期債務證券所收款項		<b>19,527</b>	—
初定於三個月後到期之銀行存款減少 / (增加)		<b>115,556</b>	(18,730)
從投資活動產生的其他現金流量		<b>9,312</b>	8,213
<b>投資活動所得 / (所用) 之現金淨值</b>		<b>107,178</b>	(95,106)
<b>融資活動</b>			
已支付予基金單位持有人之分派		<b>(232,893)</b>	(228,674)
已付利息		<b>(56,364)</b>	(47,014)
銀行借款償還		—	(20,000)
回購基金單位之付款		—	(12,868)
<b>融資活動所用之現金淨值</b>		<b>(289,257)</b>	(308,556)
<b>現金及現金等值物增加 / (減少) 淨值</b>		<b>140,447</b>	(139,670)
期初現金及現金等值物	16	<b>358,467</b>	584,549
外幣匯率變動之影響		<b>(5)</b>	(3)
<b>期末現金及現金等值物</b>	16	<b>498,909</b>	444,876

第30頁至第51頁之附註屬本簡明中期財務報表之部分。

# 簡明中期財務報表附註

(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，及提升物業組合之價值。其主要營業地點位於香港灣仔皇后大道東248號陽光中心30樓。

## 2 編製基準

本簡明中期財務報表已按照房地產基金守則，及聯交所證券上市規則(「上市規則」)之有關披露條文編製(猶如該等上市規則之有關披露條文適用於陽光房地產基金)，亦符合香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」。本簡明中期財務報表已於2020年2月11日獲授權刊發。

編製本簡明中期財務報表所採用之會計政策與2018/19年週年財務報表相同，惟預期於2019/20年度財務報表中反映之會計政策變更除外。有關會計政策變更之詳情載於附註3。

在編製符合香港會計準則第34號之簡明中期財務報表時，管理層需以按年至今為基礎，作出對政策應用以及資產及負債、收入及開支之報告金額構成影響之判斷、估計及假設。實際結果可能有別於該等估計。

本簡明中期財務報表載有簡明綜合財務報表及部分說明性附註。附註包括對事件及交易之解釋，有關解釋對了解本集團自編製2018/19年度財務報表以來之財務狀況和業績之變動有重要作用。簡明中期財務報表並不包括根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製之整份財務報表之所有資料。

## 2 編製基準(續)

本簡明中期財務報表未經審核，惟已由畢馬威會計師事務所根據香港會計師公會頒佈之香港審閱工作準則第2410號「獨立核數師對中期財務信息的審閱」進行審閱。畢馬威會計師事務所提呈恒基陽光資產管理有限公司(陽光房地產基金之管理人(「**管理人**」))董事會之獨立審閱報告載於第52頁。

簡明中期財務報表所包括截至2019年6月30日止財政年度之財務資料(作為過往已呈報之資料)並不構成陽光房地產基金在該財政年度之法定財務報表，但源自該等財務報表。截至2019年6月30日止財政年度之法定財務報表可於陽光房地產基金之註冊辦事處索取。核數師就該等財務報表於其日期為2019年9月4日之報告中發表無保留意見。

## 3 會計政策之變更

香港會計師公會已頒佈一項新香港財務報告準則，香港財務報告準則第16號「租賃」，及若干香港財務報告準則之修訂，並於本集團之本會計期間首次生效。

該等發展並未對本集團載於簡明中期財務報表之本期間或過往期間的業績及財務狀況之編製或呈報構成重大影響。

本集團並無採納於本會計期間仍未生效之任何新準則或詮釋。

### 香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號「租賃」及相關詮釋，香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號「釐定一項安排是否包含租賃」、香港(常設詮釋委員會)－詮釋第15號「經營租賃－優惠」及香港(常設詮釋委員會)－詮釋第27號「評估涉及租賃法律形式交易的實質」。其為承租人引入單一會計模式，要求承租人就所有租賃確認使用權資產及租賃負債，惟租賃期為12個月或以下之租賃及低價值資產租賃除外。對出租人之會計要求與香港會計準則第17號的要求大致維持不變。

由於本集團並無以承租人身分訂立任何租賃，故採納香港財務報告準則第16號對本集團之綜合財務報表並無重大影響。

## 簡明中期財務報表附註(續)

(以港幣列示)

### 4 分部報告

管理人透過分部管理本集團之業務。管理人已確定兩個呈報分部，分別為「寫字樓物業」及「零售物業」，此與內部匯報資料予管理人最高級行政人員以作出資源分配及表現評核之方法一致。由於本集團的所有業務活動均於香港開展，故並無呈列地區分部資料。

#### 分部業績

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

收益及開支乃參考各分部所產生之收入及開支而分配至呈報分部。

「分部業績」乃用作評估呈報分部之表現，當中並不包括投資物業公允價值之減少 / 增加淨值、計息負債之財務成本、所得稅、利息收入及未能分配之淨開支。

## 4 分部報告(續)

### 分部業績(續)

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

	截至12月31日止六個月					
	2019年(未經審核)			2018年(未經審核)		
	寫字樓物業 千元	零售物業 千元	總額 千元	寫字樓物業 千元	零售物業 千元	總額 千元
收益						
—租金收入	175,291	175,415	350,706	167,303	174,056	341,359
—停車場收入	1,822	15,904	17,726	1,839	16,076	17,915
—租金相關收入	34,723	33,944	68,667	32,507	33,102	65,609
	211,836	225,263	437,099	201,649	223,234	424,883
物業營運開支	(40,101)	(51,274)	(91,375)	(37,729)	(48,421)	(86,150)
物業收入淨額	171,735	173,989	345,724	163,920	174,813	338,733
行政開支	(27,375)	(24,501)	(51,876)	(28,516)	(23,777)	(52,293)
分部業績	144,360	149,488	293,848	135,404	151,036	286,440
投資物業公允價值之(減少)/增加淨值	(42,152)	(120,375)	(162,527)	234,246	427,389	661,635
計息負債之財務成本			(64,055)			(51,210)
所得稅			(40,272)			(40,854)
利息收入			9,487			8,506
未能分配之淨開支			(5,738)			(5,465)
除稅後及未計與基金單位持有人 交易之溢利			30,743			859,052
折舊	3	8	11	3	9	12

## 簡明中期財務報表附註(續)

(以港幣列示)

### 5 收益

收益指出租投資物業所產生之收入總額。於期內確認之各主要收益類別金額如下：

	截至12月31日止六個月	
	2019年 (未經審核) 千元	2018年 (未經審核) 千元
租金收入	<b>350,706</b>	341,359
停車場收入	<b>17,726</b>	17,915
租金相關收入	<b>68,667</b>	65,609
	<b>437,099</b>	424,883

### 6 物業營運開支

	截至12月31日止六個月	
	2019年 (未經審核) 千元	2018年 (未經審核) 千元
樓宇管理費用	<b>31,172</b>	31,488
物業管理人費用	<b>27,928</b>	26,437
地稅及差餉	<b>18,439</b>	16,388
市場推廣及宣傳開支	<b>4,182</b>	2,720
停車場營運成本	<b>3,322</b>	3,194
其他直接成本	<b>6,332</b>	5,923
	<b>91,375</b>	86,150

## 7 除稅前及未計與基金單位持有人交易之溢利

除稅前及未計與基金單位持有人交易之溢利已扣除 / (計入) 下列各項：

	截至12月31日止六個月	
	2019年 (未經審核) 千元	2018年 (未經審核) 千元
<b>(a) 計息負債之財務成本</b>		
銀行借款利息	55,771	47,247
其他借貸成本	2,649	2,648
	<b>58,420</b>	49,895
利率掉期 — 現金流量對沖		
— 自基金單位持有人應佔資產淨值中重新分類	5,109	1,791
— 非有效現金流量對沖之公允價值虧損 / (收益) 淨額	526	(476)
	<b>5,635</b>	1,315
	<b>64,055</b>	51,210

其他借貸成本為各項融資費用及銀行借款(見附註18)之債務建立費用之攤銷。

	截至12月31日止六個月	
	2019年 (未經審核) 千元	2018年 (未經審核) 千元
<b>(b) 其他項目</b>		
利息收入	(9,487)	(8,506)
管理人費用	50,270	48,388
物業管理人費用(附註(ii))	27,928	26,437
受託人酬金及費用	2,457	2,410
核數師酬金		
— 審核服務	791	739
— 其他服務	497	488
應付總估值師估值費用	251	309
法律及其他專業費用	1,811	4,317
物業代理佣金	771	298
銀行手續費	146	140
外匯淨虧損	277	299

附註：

- (i) 包括租賃佣金7,736,000元(2018年：6,701,000元)。
- (ii) 陽光房地產基金並無委任任何董事，而本集團亦無聘請任何僱員。因此，期內並無產生任何僱員福利開支。

## 簡明中期財務報表附註(續)

(以港幣列示)

### 8 所得稅

	截至12月31日止六個月	
	2019年 (未經審核) 千元	2018年 (未經審核) 千元
本期稅項 — 香港利得稅 期內準備	33,477	34,810
遞延稅項 暫時性差異之產生及撥回	6,795	6,044
	<b>40,272</b>	40,854

香港利得稅準備乃按本期及前期之估計應課稅溢利之16.5%計算。

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2016/17年課稅年度，而若干其他附屬公司則涵蓋至2012/13年課稅年度。本集團就上述發出之額外利得稅評稅已向稅務局提交反對通知書，於2019年12月31日，已就發出之額外評稅購買儲稅券總額43.3百萬元。

至於該附屬公司，稅務局於2018年4月發出就該附屬公司對其評稅作出反對之決定，該決定允許扣減物業管理費及租賃佣金，惟管理費維持為不可扣減。根據陽光房地產基金的法律及稅務顧問的專業意見及建議，管理人決定對已發出就管理費之評稅作出抗辯，並已就該決定於2018年5月向稅務上訴委員會提交一份上訴通知書。稅務上訴委員會已就該上訴於2019年6月進行聆訊，有待作出裁決。

假若陽光房地產基金旗下所有物業持有公司之管理費最終裁定為不可扣減，於截至2019/20年課稅年度的額外利得稅項負債總額估計約為109百萬元。

## 9 未計與基金單位持有人交易之每基金單位盈利

截至2019年12月31日止六個月之未計與基金單位持有人交易之每基金單位基本盈利為0.02元(2018年：0.52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30,743,000元(2018年：859,052,000元)及期內已發行基金單位之加權平均數目1,653,371,141個基金單位(2018年：1,645,947,029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2018年及2019年12月31日止六個月期間之未計與基金單位持有人交易之每基金單位攤薄盈利。

## 10 投資物業

	2019年 12月31日 (未經審核) 千元	2019年 6月30日 (經審核) 千元
於2019年7月1日 / 2018年7月1日	<b>20,002,510</b>	18,754,800
期內 / 年內之變動		
— 透過收購投資物業添置	—	42,504
— 其他添置	<b>56,117</b>	11,253
— 公允價值之(減少) / 增加淨值	<b>(162,527)</b>	1,193,953
	<b>19,896,100</b>	20,002,510

### (a) 估值

投資物業由本集團之總估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司(「高力」)(一家獨立公司，其主要人員為香港測量師學會或皇家特許測量師學會(香港分會)的資深會員或會員，具備對所估物業之區域及類別的近期經驗)於2019年12月31日作出估值。高力採用之估值方法與進行2019年6月30日之估值時所採用之方法相同。就估值之結果，期內有關投資物業之淨虧損162,527,000元(2018年：淨收益661,635,000元)已於損益內確認。

## 簡明中期財務報表附註(續)

(以港幣列示)

### 10 投資物業(續)

(b) 投資物業之公允價值分析如下：

	2019年 12月31日 (未經審核) 千元	2019年 6月30日 (經審核) 千元
香港		
— 長期租約	9,089,900	9,052,500
— 中期租約	10,806,200	10,950,010
	<b>19,896,100</b>	20,002,510

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

### 11 償付權利

該金額指根據Shau Kee Financial Enterprises Limited(「SKFE」)、恒基兆業地產有限公司(「恒基地產」)、恒基兆業發展有限公司、恒基兆業有限公司及Jetwin International Limited之若干附屬公司(統稱為「賣方」)就日期為2006年12月21日之相關稅務契據所提供之稅項彌償保證而確認之償付權利，以(相關陽光房地產基金於2006年12月上市)收購當日以前賣方所申領的折舊免稅額可能被撤銷之相關遞延稅項負債為限。

## 12 衍生金融工具

	2019年12月31日 (未經審核)			2019年6月30日 (經審核)		
	資產 千元	負債 千元	淨額 千元	資產 千元	負債 千元	淨額 千元
<b>利率掉期及利率基準掉期</b>						
<b>— 現金流量對沖</b>						
短期部分	<b>4,161</b>	<b>(5,274)</b>	<b>(1,113)</b>	5,122	(2,703)	2,419
長期部分	<b>10,496</b>	<b>(12,632)</b>	<b>(2,136)</b>	21	(23,203)	(23,182)
	<b>14,657</b>	<b>(17,906)</b>	<b>(3,249)</b>	5,143	(25,906)	(20,763)

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2019年12月31日止六個月，於過往年度就訂立基準掉期合約而重新訂立對沖關係的該等利率掉期之未變現淨虧損720,000元(2018年：未變現淨收益215,000元)，已從基金單位持有人應佔資產淨值中重新分類至損益。於2019年12月31日，本集團對其現金流量對沖的有效性進行了評估，並識別若干對沖失效。因此，非有效對沖的公允價值虧損526,000元(2018年：公允價值收益476,000元)已於期內之損益扣除。此外，已到期利率掉期的累計未變現淨虧損4,389,000元(2018年：2,006,000元)已從基金單位持有人應佔資產淨值中重新分類至期內之損益。

於2019年12月31日，已計入基金單位持有人應佔資產淨值中之利率掉期及基準掉期之累計未變現淨虧損為2,629,000元(2019年6月30日：25,778,000元)。

於2019年12月31日，本集團持有之即期及遠期利率掉期組合之總名義金額為3,300,000,000元(2019年6月30日：2,900,000,000元)，附加基準掉期之名義金額則為300,000,000元(2019年6月30日：700,000,000元)。該等掉期將於2020年5月至2025年10月(2019年6月30日：2019年8月至2023年11月)到期。

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

## 簡明中期財務報表附註(續)

(以港幣列示)

### 13 其他財務資產

	2019年 12月31日 (未經審核) 千元	2019年 6月30日 (經審核) 千元
以攤銷成本計量之財務資產		
債務證券		
— 於香港上市	86,346	106,119
— 於香港以外上市	19,768	19,980
— 非上市	10,260	10,306
	<b>116,374</b>	136,405

上市債務證券乃由企業法人發行，並獲若干信貸評級機構評定為具投資級別。非上市債務證券則由恒生指數成份股之企業法人發行。

### 14 其他非流動資產

該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)之施工分期結算款項。

### 15 貿易及其他應收款項

	2019年 12月31日 (未經審核) 千元	2019年 6月30日 (經審核) 千元
應收租金	24,402	16,385
按金及預付款項	4,681	5,117
其他應收款項	2,647	2,229
應收關連公司款項	1,160	866
	<b>32,890</b>	24,597

計入按金及預付款項之3,732,000元(2019年6月30日：3,800,000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。

## 15 貿易及其他應收款項(續)

於報告期間結束時，根據收益確認日期及扣除虧損撥備，應收租金之賬齡分析如下：

	<b>2019年 12月31日 (未經審核) 千元</b>	2019年 6月30日 (經審核) 千元
即期	<b>20,383</b>	14,014
逾期一個月內	<b>2,443</b>	1,729
逾期一個月以上及至三個月	<b>1,163</b>	431
逾期三個月以上及至六個月	<b>365</b>	174
逾期超過六個月	<b>48</b>	37
	<b>24,402</b>	16,385

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，而租戶並無獲授予特定賒賬期。本集團持有足夠之租賃按金以承擔潛在信貸風險。

應收關連公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。

## 16 現金及銀行結餘

	<b>2019年 12月31日 (未經審核) 千元</b>	2019年 6月30日 (經審核) 千元
初定於三個月內到期之銀行存款	<b>469,722</b>	315,700
銀行存款及現金	<b>29,187</b>	42,767
載於簡明綜合現金流量表之現金及現金等值物	<b>498,909</b>	358,467
初定於三個月後到期之銀行存款	<b>76,000</b>	191,557
載於綜合財務狀況表之現金及銀行結餘	<b>574,909</b>	550,024

## 簡明中期財務報表附註(續)

(以港幣列示)

### 17 貿易及其他應付款項

	2019年 12月31日 (未經審核) 千元	2019年 6月30日 (經審核) 千元
應付賬款及應計費用	47,107	33,705
應付管理人費用(附註23(b)(ii))	25,156	27,362
應付關連公司款項	10,991	8,702
	<b>83,254</b>	69,769

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1,212,000元(2019年6月30日：1,343,000元)，該款項於30日內到期。

### 18 銀行借款

	2019年 12月31日 (未經審核) 千元	2019年 6月30日 (經審核) 千元
銀行借款		
— 有抵押	2,923,536	2,921,762
— 無抵押	1,316,645	1,315,524
	<b>4,240,181</b>	4,237,286

## 18 銀行借款(續)

銀行借款須於下列期間內償還：

	2019年 12月31日 (未經審核) 千元	2019年 6月30日 (經審核) 千元
一年內	924,435	599,326
一年後但於兩年內	1,316,645	1,640,040
兩年後但於五年內	1,999,101	1,997,920
	3,315,746	3,637,960
	4,240,181	4,237,286

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(2019年6月30日：香港銀行同業拆息加年利率0.52%至香港銀行同業拆息加年利率0.79%之區間內)。本集團亦已訂立利率掉期及基準掉期安排，詳情載於附註12。

銀行借款全數由受託人(作為陽光房地產基金之受託人身分)及本集團所有附屬公司之控股公司 Sunlight REIT Holding Limited 共同及個別作出擔保。此外，有抵押銀行借款亦以(其中包括)下列各項作為抵押：

- 於2019年12月31日公允價值為11,169,700,000元(2019年6月30日：11,222,900,000元)之投資物業按揭(附註10)；及
- 於陽光房地產基金融資有限公司及Sunlight REIT Holding Limited(兩間公司均為本集團之附屬公司)所有現有及未來股份及當中股息及分派之所有現有及未來權利、所有權及權益之第一固定押記。

於報告期間結束時，銀行借款之實質利率為年利率2.90%(2019年6月30日：年利率2.69%)。

於2019年12月31日，本集團之非承諾循環信貸安排600,000,000元(2019年6月30日：600,000,000元)尚未提取。

於2020年1月17日，本集團已簽訂一份定期貸款融資協議，為一項將於2020年3月到期之300百萬元現有貸款再融資。

## 簡明中期財務報表附註(續)

(以港幣列示)

### 19 已發行基金單位

	基金單位數目	
	2019年 12月31日 (未經審核)	2019年 6月30日 (經審核)
於2019年7月1日 / 2018年7月1日 期內 / 年內之變動		
— 發行基金單位	<b>1,651,723,079</b>	1,645,139,777
— 回購基金單位	<b>4,665,284</b>	9,148,302
	<b>—</b>	(2,565,000)
	<b>1,656,388,363</b>	1,651,723,079

於期內 / 年內發行以作支付管理人費用之基金單位詳情如下：

期內 / 年內支付之管理人費用	根據信託契約 釐定之每基金 單位平均 發行價 元	發行基金單位 之總值 千元	已發行基金 單位數目
<b>截至2019年12月31日止六個月(未經審核)</b>			
2019年4月1日至2019年6月30日	<b>5.950</b>	<b>12,536</b>	<b>2,106,819</b>
2018/19年財政年度管理人費用之調整	<b>5.133</b>	<b>1,145</b>	<b>223,092</b>
2019年7月1日至2019年9月30日	<b>5.377</b>	<b>12,557</b>	<b>2,335,373</b>
		<b>26,238</b>	<b>4,665,284</b>
<b>截至2019年6月30日止年度(經審核)</b>			
2018年4月1日至2018年6月30日	5.454	11,875	2,177,401
2017/18年財政年度管理人費用之調整	5.481	793	144,615
2018年7月1日至2018年9月30日	5.321	11,931	2,242,284
2018年10月1日至2018年12月31日	4.995	12,263	2,454,965
2019年1月1日至2019年3月31日	5.797	12,342	2,129,037
		49,204	9,148,302

## 19 已發行基金單位(續)

截至2019年12月31日止六個月，管理人並無代表陽光房地產基金回購基金單位。

截至2019年6月30日止年度，根據基金單位持有人授予管理人之一般授權，管理人代表陽光房地產基金在聯交所回購合共2,565,000個基金單位，總代價為12,825,000元。

回購之詳情載列如下：

	回購之基金 單位數目	每基金單位價格		回購總代價 千元
		最高 元	最低 元	
<b>截至2019年6月30日止年度(經審核)</b>				
回購之月份				
2018年10月	1,909,000	5.19	4.88	9,658
2018年11月	656,000	4.89	4.70	3,167
	<u>2,565,000</u>			<u>12,825</u>
回購費用總額				<u>43</u>
				<u>12,868</u>

所有回購之基金單位已於該年內註銷。

## 簡明中期財務報表附註(續)

(以港幣列示)

### 20 金融工具之公允價值計量

#### (a) 按公允價值計量之金融資產及負債

##### (i) 公允價值等級

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

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

於2019年12月31日及2019年6月30日，本集團唯一以公允價值列賬之金融工具為利率掉期及基準掉期(見附註12)，其被歸類為上述公允價值等級之第2級。

截至2019年12月31日止六個月及2019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。本集團之政策為於報告期間結束時確認公允價值等級之間的轉撥。

##### (ii) 第2級公允價值計量所使用之估值方法及數據

利率掉期及基準掉期之公允價值為於報告期間結束時計及當時之利率及利率掉期交易對手方當時的信譽，預期可收取或需支付以終止該利率掉期之金額。

#### (b) 非以公允價值列賬之金融資產及負債

本集團按成本或攤銷成本列賬之金融工具之賬面值與其於2019年12月31日及2019年6月30日之公允價值並無重大差異。

## 21 資本承擔

於2019年12月31日尚未於簡明中期財務報表內計提之資本承擔如下：

	2019年 12月31日 (未經審核) 千元	2019年 6月30日 (經審核) 千元
已訂約	1,454	41,821
經批准但尚未訂約	4,485	13,460
	<b>5,939</b>	55,281

## 22 或然負債

於報告期間結束時，本集團已向一間商業銀行提供擔保，以使其向電力公司發出總額為4,585,000元(2019年6月30日：4,585,000元)之銀行擔保以代替按金。

## 簡明中期財務報表附註(續)

(以港幣列示)

### 23 關連人士交易及重大相關人士交易

除披露於本簡明中期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」)於期內進行下列交易：

#### (a) 與關連人士 / 相關人士關係之性質

關連人士 / 相關人士	與本集團之關係
SKFE及其集團屬下其他成員公司 (統稱為「SKFE集團」)	陽光房地產基金之重大基金單位 持有人及其有聯繫者
恒基地產及其集團屬下其他成員公司 (統稱為「恒基地產集團」)	陽光房地產基金之重大基金單位 持有人及其有聯繫者
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」)	受託人之控股公司及有聯繫公司
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
高力及其集團屬下其他成員公司 (統稱為「高力集團」)	陽光房地產基金之總估值師 及其有聯繫者
香港中華基督教青年會(「青年會」)	管理人之董事之有聯繫者

## 23 關連人士交易及重大相關人士交易(續)

### (b) 與關連人士 / 相關人士之交易

	截至12月31日止六個月	
	2019年 (未經審核) 千元	2018年 (未經審核) 千元
已收 / 應收下列人士之租金及租金相關收入(附註(i)) :		
— 恒基地產集團	<b>6,859</b>	5,889
— 滙豐集團	<b>11,951</b>	11,895
— 青年會	<b>2</b>	—
已付 / 應付下列人士之物業管理開支(附註(i)) :		
— 恒基地產集團	<b>(8,716)</b>	(7,957)
已付 / 應付下列人士之設施租賃開支(附註(ii)) :		
— 恒基地產集團	<b>(103)</b>	(100)
管理人費用(附註(ii))	<b>(50,270)</b>	(48,388)
物業管理人費用(附註(iii))	<b>(27,927)</b>	(26,437)
受託人酬金及費用(附註(iv))	<b>(2,457)</b>	(2,411)
已付 / 應付下列人士之銀行借款之利息支出及 抵押受託人費用、經紀佣金及 其他手續費(附註(i)及(v)) :		
— 滙豐集團	<b>(22,339)</b>	(19,055)
已收 / 應收下列人士利率掉期及基準掉期 淨利息收入(附註(v)) :		
— 滙豐集團	<b>1,522</b>	2,419
已收 / 應收下列人士之銀行存款利息收入(附註(i)) :		
— 滙豐集團	<b>284</b>	83
已付 / 應付下列人士之估值費用及其他費用(附註(i)) :		
— 高力集團	<b>(251)</b>	(309)
已收 / 應收下列人士之推廣收入(附註(i)) :		
— 恒基地產集團	<b>1,749</b>	1,718

## 簡明中期財務報表附註(續)

(以港幣列示)

### 23 關連人士交易及重大相關人士交易(續)

#### (b) 與關連人士 / 相關人士之交易(續)

附註：

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

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

於2018年5月28日，管理人已就截至2019年6月30日止財政年度期間之基本費用及浮動費用，選擇以現金形式支付50%及以基金單位形式支付50%。於2019年5月17日，管理人已就截至2020年6月30日止財政年度選擇維持該收取比例不變。

- (iii) 根據管理人與物業管理人於2006年11月29日訂立之物業管理協議(已按修訂之條款及條件經四份補充協議續期)(「物業管理協議」)，物業管理人有權收取不多於物業收益總額(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，收取不多於半個月基本租金或許可使用費，或租金或許可使用費總額之10%(或管理人與物業管理人不時雙方協定之百分比，以較低者為準)，以較低者為準；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償付所產生之員工成本。

## 23 關連人士交易及重大相關人士交易(續)

### (b) 與關連人士 / 相關人士之交易(續)

附註：(續)

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

受託人亦有權就彼等於陽光房地產基金日常及正常業務以外所承擔之職務收取額外費用，而該職務為特殊性質或於受託人正常職務範圍以外(包括但不限於與陽光房地產基金收購房地產有關之任何服務)。

- (v) 利息乃經參考附註12及18所載之利率後按未償還之貸款、利率掉期及基準掉期結餘計算。

### (c) 與關連人士 / 相關人士之結餘如下：

	2019年 12月31日 (未經審核) 千元	2019年 6月30日 (經審核) 千元
應付下列人士款項淨額：		
— 恒基地產集團	<b>(35,351)</b>	(35,135)
— 滙豐集團(附註)	<b>(1,496,636)</b>	(1,541,676)
— 高力集團	<b>(251)</b>	(370)
— 青年會	<b>(2)</b>	—
附註：		
存放於滙豐集團之銀行存款及現金	<b>87,773</b>	42,229
應付予滙豐集團之銀行借款及利息	<b>(1,576,325)</b>	(1,576,512)
其他	<b>(8,084)</b>	(7,393)
	<b>(1,496,636)</b>	(1,541,676)

## 24 非調整之報告期間結束後事項

於報告期間結束後，管理人之董事會宣佈中期分派。進一步詳情於本簡明中期財務報表之「分派表」內披露。

# 核數師審閱報告



## 致恒基陽光資產管理有限公司(「管理人」)董事會之獨立審閱報告

### 引言

我們已審閱列載於第22頁至51頁陽光房地產投資信託基金的簡明中期財務報表，此簡明中期財務報表包括於2019年12月31日的綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的綜合損益表、綜合損益及其他全面收入表、綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表、分派表及簡明綜合現金流量表以及附註解釋。根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)，必須符合上市規則中的相關規定和香港會計師公會頒佈的《香港會計準則》第34號「中期財務報告」的規定編製簡明中期財務報表。管理人須負責根據《香港會計準則》第34號編製及列報簡明中期財務報表。

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

### 審閱範圍

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

### 結論

根據我們的審閱工作，我們並沒有注意到任何事項，使我們相信於2019年12月31日的簡明中期財務報表在所有重大方面沒有按照《香港會計準則》第34號「中期財務報告」的規定編製。

#### 畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

2020年2月11日

## 表現概覽

(以港幣列示，除另有列明者外)

	附註	2019年	2018年	2017年	2016年	2015年
<b>於12月31日：</b>						
資產淨值(百萬元)		<b>15,839</b>	15,476	14,526	13,660	13,511
每基金單位資產淨值		<b>9.56</b>	9.40	8.85	8.35	8.25
市場資本值(百萬元)		<b>8,348</b>	8,269	8,800	7,312	6,272
<b>截至12月31日止六個月：</b>						
最高基金單位成交價		<b>6.35</b>	5.55	5.57	5.04	4.09
基金單位成交價較每基金單位 資產淨值之最高溢價	1	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
最低基金單位成交價		<b>4.84</b>	4.66	4.98	4.38	3.48
基金單位成交價較每基金單位 資產淨值之最高折讓率(%)		<b>49.4</b>	50.4	43.7	47.5	57.8
基金單位收市價		<b>5.04</b>	5.02	5.36	4.47	3.83
每基金單位分派(仙)		<b>13.2</b>	13.2	12.6	12.2	12.0
派發比率(%)		<b>93.6</b>	93.9	96.6	97.3	95.2
每基金單位之分派收益率(%)	2	<b>2.6</b>	2.6	2.4	2.7	3.1
每基金單位之年度化 分派收益率(%)	2	<b>5.2</b>	5.3	4.7	5.5	6.3

附註：

1. 最高基金單位成交價低於各期末每基金單位資產淨值。
2. 每基金單位之中期 / 年度化分派收益率乃將每基金單位中期 / 年度化分派除以於該期間結束時之基金單位收市價計算。

## 公司資料

### 管理人之董事會

主席兼非執行董事  
歐肇基

### 行政總裁兼執行董事

吳兆基

### 非執行董事

郭炳濠

### 獨立非執行董事

關啟昌  
謝國生  
郭淳浩

### 管理人之負責人員

盧玉芳  
沈頌華  
黃志明  
吳兆基  
葉美鈴

### 管理人之公司秘書

鍾小樺

### 管理人之註冊辦事處

香港灣仔皇后大道東248號  
陽光中心30樓

### 投資者關係

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

### 受託人

滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司

### 核數師

畢馬威會計師事務所

### 總估值師

高力國際物業顧問(香港)有限公司

### 法律顧問

胡關李羅律師行

### 主要往來銀行

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

### 基金單位過戶處

卓佳證券登記有限公司  
香港皇后大道東183號  
合和中心54樓

### 網址

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

---

## 財務日誌

(有關2019/20年財政年度中期業績)

中期業績公佈	2020年2月11日
刊發中期報告	2020年2月21日
中期分派之除淨日期	2020年2月26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	2020年2月28日至2020年3月3日 (包括首尾兩天)
中期分派 每基金單位13.2港仙	2020年3月13日

## Sunlight Real Estate Investment Trust

Managed by Henderson Sunlight Asset Management Limited

## 陽光房地產投資信託基金

由恒基陽光資產管理有限公司管理

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

