



SUNLIGHT REIT

陽光房地產基金

Stock Code 股份代號 : 435

2018/19  
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，可出租面積合共約1.2百萬平方呎，於2018年12月31日的估值總額為港幣19,452.5百萬元。寫字樓物業分佈於核心和非核心商業區，而零售物業則座落於地區交通樞紐、新市鎮及人口稠密的市區地點。

## 展望性陳述

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

## 目錄

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

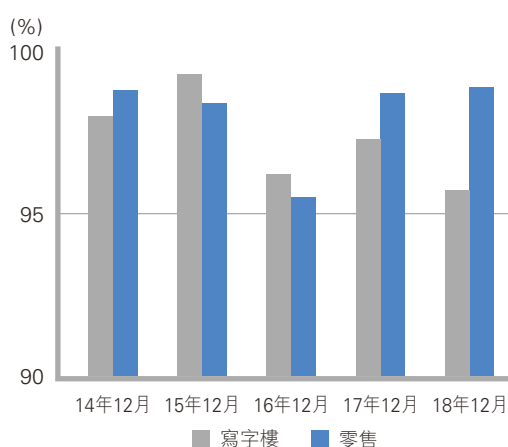
## 市場及業務回顧

截至2018年12月31日止六個月(「報告期間」)，國際貿易局勢緊張、油價下滑及英國脫歐談判為經濟增長及企業盈利前景蒙上陰影，令全球商業環境明顯轉壞。與此同時，美國利率趨升，加上中國流動性資金趨緊，窒礙香港物業及金融市場的營商氣氛及表現。

儘管如此，陽光房地產基金於報告期間繼續穩步向前。寫字樓方面，尤其於非核心區域，受共享工作空間營運商、中國及跨國企業需求所帶動，租戶使用量強勁，為寫字樓租金上漲提供支持。與此同時，受惠於高速鐵路香港段通車及港珠澳大橋開通，中國內地入境旅客錄得理想回升，帶動香港零售業銷貨額於報告期間按年增長4.3%。該等有利因素為陽光房地產基金寫字樓及零售物業組合的表現帶來支持，續租租金增長分別錄得10.1%及11.1%。

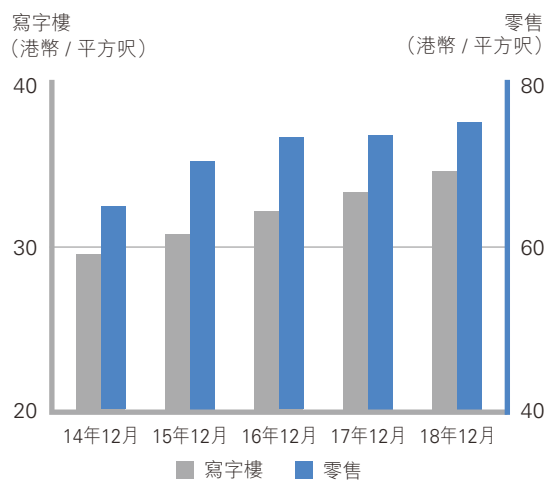
於2018年12月31日，陽光房地產基金物業組合的整體租用率為96.7%，相對2018年6月30日的98.2%。寫字樓物業的租用率為95.7% (2018年6月30日：97.8%)，其輕微跌幅主要源自寶恒商業中心為籌備即將展開的資產增值工程，以及豐怡中心(前稱豐順商業大廈)與前業主訂立有關寫字樓部分的售後租回安排屆滿，兩者錄得較高的空置率所致。零售物業組合的租用率則維持於理想的98.9% (2018年6月30日：99.2%)。

租用率走勢<sup>附註</sup>



在報告期間取得10.6%的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34.7元及每平方呎港幣75.4元，相較六個月前的水平上升2.7%及2.0%。

#### 現行租金走勢 附註



於報告期間，甲級寫字樓物業租賃市場強勁，在12.8%續租租金增長及相對高租用率的帶動下，陽光中心錄得物業收入淨額按年增長6.9%。

零售方面，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」)於報告期間分別取得10.1%及13.0%理想的續租租金增長。持續的租戶組合重新調配及中國內地購物人士湧入支持著上水中心的表現，物業收入淨額錄得按年增長11.0%。新都城一期則持續受惠於其著重必需品消費，並錄得物業收入淨額增長4.8%。

陽光房地產基金於報告期間的整體成本對收入比率為20.3%，相較去年同期錄得的22.3%。

於2018年12月31日，整體物業組合共有862份租約。於報告期間，最大租戶佔總收益的5.3%，及於2018年12月31日，所租用的面積佔可出租總面積的7.0%，而五大租戶的相應數字則為16.0%及16.6%。

附註：租用率及現行租金數據已作出調整，於過往年度出售之物業不計算在內。自2017年12月15日起，陽光房地產基金之物業組合包括豐怡中心。

## 財務回顧

### 財務摘要

(以港幣百萬元列示，除另有列明外)

	截至2018年 12月31日止 六個月	截至2017年 12月31日止 六個月	變動 (%)
收益	<b>424.9</b>	399.3	6.4
物業營運開支	<b>86.2</b>	89.1	(3.3)
物業收入淨額	<b>338.7</b>	310.2	9.2
成本對收入比率(%)	<b>20.3</b>	22.3	不適用
除稅後溢利	<b>859.1</b>	935.1	(8.1)
可分派收入	<b>231.6</b>	214.1	8.2
每基金單位分派(港仙)	<b>13.2</b>	12.6	4.8
派發比率(%)	<b>93.9</b>	96.6	不適用

	於2018年 12月31日	於2018年 6月30日	變動 (%)
物業組合估值	<b>19,452.5</b>	18,754.8	3.7
總資產	<b>20,237.5</b>	19,631.3	3.1
總負債	<b>4,761.2</b>	4,774.3	(0.3)
資產淨值	<b>15,476.3</b>	14,857.0	4.2
每基金單位資產淨值(港幣)	<b>9.40</b>	9.03	4.1
資產負債比率(%)	<b>21.0</b>	21.8	不適用

### 營運業績

於報告期間，陽光房地產基金的收益及物業收入淨額分別錄得按年增長6.4%及9.2%至港幣424.9百萬元及港幣338.7百萬元。現行租金提升及來自豐怡中心的首次貢獻是此表現的主要動力。

財務成本按年上升48.8%至港幣51.2百萬元，其中現金利息支出上升36.4%至港幣47.2百萬元。財務成本增加反映利率較高的環境、總額港幣750.0百萬元的利率掉期到期以及與收購豐怡

中心相關的額外資金成本。然而，於報告期間利息收入上升76.7%至港幣8.5百萬元，部分貢獻源自已擴大的相關投資<sup>附註</sup>組合，其賬面值於2018年12月31日為港幣157.3百萬元。

經計入投資物業的公允價值收益港幣661.6百萬元，除稅後溢利為港幣859.1百萬元，相對去年同期之港幣935.1百萬元。

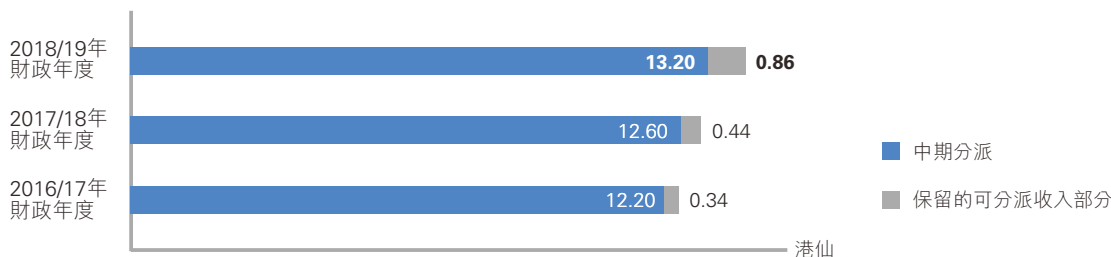
附註：具《房地產投資信託基金守則》第7.2B條之定義。

## 分派

報告期間之可分派收入按年上升8.2%至港幣231.6百萬元。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217.4百萬元，派發比率為93.9%。此中期分派較去年同期

分派12.6港仙增加4.8%，按基金單位於報告期間最後交易日錄得的收市價港幣5.02元計算，年度化分派收益率為5.3%。

### 每基金單位中期分派概覽



## 財務狀況

陽光房地產基金之總估值師<sup>1</sup>就物業組合於2018年12月31日的估值為港幣19,452.5百萬元，較2018年6月30日上升3.7%。因此，陽光房地產基金的總資產及資產淨值分別增長3.1%及4.2%至港幣20,237.5百萬元及港幣15,476.3百萬元。每基金單位資產淨值為港幣9.40元(2018年6月30日：港幣9.03元)。

於2018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)改善至21.0%；而總負債<sup>2</sup>與總資產的比率則減少至23.5%。至於或然負債方面，陽光房地產基金向一間商業銀行提供金額為港幣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。

陽光房地產基金之除息稅折舊及攤銷前盈利<sup>3</sup>按年增長11.5%至港幣289.5百萬元。然而，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7.5倍下降至6.1倍。

### 資本及利率管理

陽光房地產基金於2018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」)，以及尚未提取的無抵押循環信貸安排港幣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2018年12月31日的估值為港幣10,866.6百萬元。

附註：

1. 高力國際物業顧問(香港)有限公司獲委任為陽光房地產基金之總估值師，並於2018年9月1日起生效。
2. 總負債包括總借貸、租戶按金及其他負債。
3. 除息稅折舊及攤銷前盈利為未計及投資物業公允價值的改變、利息支出、稅項、折舊及攤銷前的盈利淨額。出售投資物業及附屬公司之任何收益不包括在計算之內。

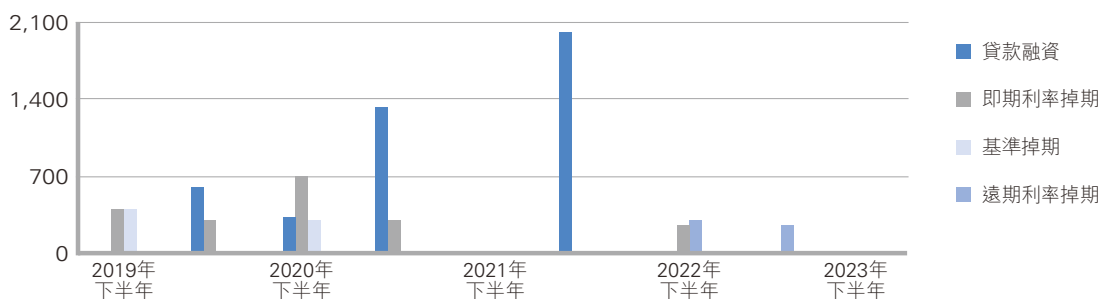
## 財務回顧

於2018年12月31日，定期貸款融資之加權貸款年期為2.8年，按香港銀行同業拆息加年利率0.69%之混合息差計息。貸款中約46%（或港幣1,950.0百萬元）已對沖為固定利率，加權平均年期為1.7年；固定利率部分的加權平均年率（未

計及貸款之息差）為1.52%。與此同時，有見港幣700.0百萬元之利率掉期將於2019/20年財政年度到期，已備有名義金額合共港幣550.0百萬元之遠期利率掉期（起始日介乎2019年末至2020年中）以補充陽光房地產基金之利率掉期狀況。

### 到期狀況概覽

（港幣百萬元）



於報告期間，管理人以每基金單位平均價約港幣5.00元代表陽光房地產基金回購（並註銷）合共2,565,000個基金單位。

### 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之形式存放資金，其整體到期狀況須配合預期資金所需。鑒於固定收益證券的回報更具吸引力，管理人已擴大相關投資組合的規模，以提高陽光房地產基金現金盈餘的回報，此舉亦可作為利率對沖的另一選擇。於2018年12月31日，陽光房地產基金的現金及銀行結餘總額為港幣521.0百萬元，以及持有賬面值合共港幣157.3百萬元之債券投資組合。計及從營運產生的經常性收益，現有之現金狀況及可用的資金來源，管理人認為陽

光房地產基金擁有足夠之財務資源以應付其營運資金、分派支出及資本開支要求。

### 稅務事項

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，管理人將繼續對已發出之評稅作出抗辯。就該決定已於2018年5月向稅務上訴委員會提交一份上訴通知書。

於報告期間，稅務上訴委員會聆訊小組的主訊主席指示於2019年6月就該上訴進行聆訊。

附註：稅務局不允許陽光房地產基金旗下若干物業持有公司所支付之管理費、物業管理費以及租賃佣金之稅務扣減。詳情請參閱載於第34頁之簡明中期財務報表附註8。

## 展望

過去一年所目睹的市場波動似乎註定仍為2019年一個顯著的特色。持續的中美貿易緊張局勢以及美國政府採取的一系列強硬財政政策或會進一步威脅全球經濟，抑壓投資氣氛。與此同時，油價下滑及美國收益率曲線出現倒掛意味著經濟增長、通脹及利率方面的不確定性。相反，受惠於本地仍然健康的經濟環境，香港的寫字樓和零售租賃活動迄今並未出現明顯放緩跡象。

展望未來，管理人將謹慎地規劃陽光房地產基金的拓展路徑，而資產增值及資本管理繼續為重點優先項目。

於2018年12月31日，約46%的定期貸款融資已對沖為固定利率，管理人認為現有對沖水平合適，尤其在收益率曲線平坦的情況下。更多的利率掉期將會在合適情況下才會進行，而相關投資組合(作為對沖的另一選擇)的規模預計大致維持不變。

資產增值方面，寶恒商業中心翻新工程的資本開支預算約港幣50百萬元，就此管理人欣然匯報準備工作進展良好。其中，管理人已與一間共享工作空間營運商簽訂具約束力之租賃協議，該營運商將協助設計並營運該物業的低層寫字樓及

公用設施。由於同步終止租約(佔可出租面積約28%)，預計其空置率將短暫上升，惟管理人樂觀地認為改造工程可使寶恒商業中心重新定位為上環一幢形象獨特的寫字樓物業，將傳統及共享工作空間租戶集於一身。另外，豐怡中心目前正進行翻新工程，以期在較高的現行租金引入更多元化的租戶組合。根據最近完成的租賃交易，管理人期望可取得相較原租約不低於15%的平均租金增長。儘管其租用率出現短期波動，此次策略性收購定會在未來為陽光房地產基金帶來豐碩成果。

於2018/19年財政年度下半年，陽光房地產基金寫字樓及零售物業租約到期的可出租面積分別佔可出租總面積約19%及13%。其中，三大物業的租約到期僅佔其合計可出租面積不足11%。鑒於相對上一財政年度同期較少的續租活動，加上收購豐怡中心的效應已獲反映，目前預期本財政年度下半年的收益增長步伐將會放緩。然而，這對陽光房地產基金的中期前景影響輕微，陽光房地產基金將可受惠於有利的續租租金增長趨勢及持續的資產增值措施。憑藉強健的財務實力，陽光房地產基金亦處於有利位置作基金單位回購，並把握可能出現的任何具吸引力的物業收購機會。

## 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)				
				寫字樓	零售	總數	於 2018年 12月31日	於 2018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	74	72
<b>乙級</b>								
寶恒商業中心	上環	1998	0	108,506	9,403	117,909	83	96
豐怡中心 <sup>3</sup>	旺角	1981	0	23,024	11,627	34,651	3	2
雲山大廈物業	中環	1999	0	37,937	2,177	40,114	26	26
文咸東街135商業中心物業	上環	2000	0	60,844	3,071	63,915	74	75
富時中心	旺角	1996	0	41,004	10,763	51,767	64	63
永樂街235商業中心	上環	2000	0	47,481	4,804	52,285	72	70
渣華道108號商業中心	北角	1998	0	35,694	2,229	37,923	37	36
安隆商業大廈	灣仔	1984	0	25,498	1,708	27,206	38	38
新輝商業中心物業	旺角	1998	0	23,817	2,334	26,151	47	47
偉程商業大廈物業	油麻地	1997	0	14,239	2,082	16,321	33	34
<b>小計 / 平均</b>			<b>46</b>	<b>787,935</b>	<b>56,688</b>	<b>844,623</b>	<b>551</b>	<b>559</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	127	126
新都城一期物業	將軍澳	1996	452	0	188,889	188,889	112	111
光華廣場物業 <sup>5</sup>	元朗	1998	0	40,971	25,741	66,712	38	37
<b>市區</b>								
百利商業中心物業	尖沙咀	1982	0	0	7,934	7,934	32	33
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>40,971</b>	<b>349,129</b>	<b>390,100</b>	<b>311</b>	<b>309</b>
<b>總計 / 平均</b>			<b>795</b>	<b>828,906</b>	<b>405,817</b>	<b>1,234,723</b>	<b>862</b>	<b>868</b>
俊暉華庭物業								
<b>總計</b>								

附註：

1. 現行租金按相關日期已佔用的可出租面積的每平方呎平均租金計算。
2. 續租租金增長按相關期間內續租並已生效之租約的有效租金變動計算。
3. 該物業前稱豐順商業大廈。
4. 豐怡中心騰空之寫字樓面積不包括在計算之內。
5. 佔該物業可出租面積1,870平方呎之若干寫字樓單位，於2018年9月7日以代價約港幣29百萬元購入。

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2018年12月31日 (%)		評估值 於2018年 12月31日 (港幣千元)
於 2018年 12月31日	於 2018年 6月30日	於 2018年 12月31日	於 2018年 6月30日	截至 2018年 12月31日止 六個月	截至 2018年 6月30日止 六個月	截至 2018年 12月31日止 六個月	截至 2017年 12月31日止 六個月	寫字樓	零售	
100.0	98.5	38.9	38.2	12.8	7.7	89,718	83,890	3.75	3.65	5,118,100
84.9	93.0	30.4	29.8	7.1	8.1	17,400	17,434	3.45	3.80	1,289,500
63.9	100.0	58.6 <sup>4</sup>	47.3	不適用	不適用	8,784	826	3.00	2.75	710,200
100.0	100.0	43.0	42.8	2.4	6.7	9,639	7,987	3.45	3.60	643,600
95.2	100.0	28.8	27.6	14.6	10.1	9,196	9,076	3.45	3.80	642,200
100.0	98.8	35.7	34.5	7.8	7.7	9,978	9,173	3.75	3.40	604,500
98.9	96.0	22.3	21.7	8.4	8.4	6,094	5,749	3.45	3.80	421,800
96.1	94.2	25.9	24.7	4.6	7.3	4,885	4,502	3.75	4.00	311,270
100.0	100.0	30.8	30.4	5.7	11.9	4,543	4,168	3.65	3.70	286,300
100.0	100.0	21.9	21.6	5.1	(3.5)	2,871	3,049	3.80	4.05	189,300
95.8	100.0	15.2	14.5	16.6	10.2	812	1,084	3.55	3.90	82,400
<b>95.7</b>	<b>97.8</b>	<b>34.7</b>	<b>33.8</b>	<b>10.1</b>	<b>7.6</b>	<b>163,920</b>	<b>146,938</b>			<b>10,299,170</b>
99.3	98.9	117.4	115.9	10.1	0.8	85,518	77,073	不適用	4.30	4,459,000
99.0	99.8	57.5	55.8	13.0	9.6	68,386	65,279	不適用	4.40	3,304,000
100.0	100.0	53.2	52.1	8.8	5.0	18,046	17,442	3.65	3.60	1,207,300
82.2	82.9	45.1	44.5	0.1	(7.7)	1,540	1,841	不適用	4.10	111,000
100.0	100.0	54.0	54.0	不適用	不適用	1,323	1,323	不適用	3.80	72,000
<b>98.9</b>	<b>99.2</b>	<b>75.4</b>	<b>73.9</b>	<b>11.1</b>	<b>5.6</b>	<b>174,813</b>	<b>162,958</b>			<b>9,153,300</b>
<b>96.7</b>	<b>98.2</b>	<b>47.8</b>	<b>46.5</b>	<b>10.6</b>	<b>6.6</b>	<b>338,733</b>	<b>309,896</b>			<b>19,452,470</b>
						不適用	310			
						<b>338,733</b>	<b>310,206</b>			

## 企業管治

管理人致力維護高水平之企業管治，並已建立且不斷優化一個健全的企業管治架構，以確保陽光房地產基金得以持續長遠增長並提升其整體價值。

### 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，受證監會頒佈之《房地產投資信託基金守則》(「房地產基金守則」)之規定監管。管理人已獲證監會根據證券及期貨條例發牌執行受規管之資產管理活動。繼葉美鈴女士於報告期間獲委任為新增之負責人員，及康錦傑先生請辭並於2018年12月31日後停止出任負責人員，管理人於本中期報告刊發當日有五位負責人員。

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之變更

董事會負責管理人之整體管理及其企業管治。現時董事會合共有六名董事，當中包括一位兼任行政總裁之執行董事、兩位非執行董事(包括董事會主席)及三位獨立非執行董事。董事會主席及

行政總裁之角色分開且由兩位不同人士擔任。董事會確保董事委員會均按清晰的職權範圍成立，各自協助董事會就特定事項及職能監督管理人。

自最近期年報刊發後，郭淳浩先生獲委任為薪酬及提名委員會之成員，關啟昌先生和謝國生博士獲委任為披露委員會之成員，均由2018年11月1日起生效。馬廣榮先生榮休管理人之獨立非執行董事並退任審核委員會、薪酬及提名委員會以及披露委員會之成員，於2018年12月21日生效。

此外，歐肇基先生於2018年12月13日起獲委任為恒基兆業地產有限公司(「恒基地產」)之獨立非執行董事。

### 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，管理人之主席乃為恒基地產及恒基兆業發展有限公司(恒基地產旗下一間上市附屬公司)之董事會成員，管理人之一位非執行董事亦為恒基地產之董事會成員。Shau Kee Financial Enterprises Limited(「SKFE」)及恒基地產(各自為陽光房地產基金之主要基金單位持有人)及彼等之若干附屬公司及有聯繫者從事(其中包括)於香港及以外地區之零售、寫字樓及其他物業之發展、投資及管理。

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

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

為確保有關陽光房地產基金之一切利益衝突得以避免或管控，已採取各種控制措施。管理人保證其具備相關業務的能力，並以陽光房地產基金及基金單位持有人之最佳利益為原則，繼續履行其對陽光房地產基金之職責。

### 遵守合規手冊

管理人已採納一套載有規管陽光房地產基金之管理及營運之主要過程、系統、措施、企業管治政策和其他政策及程序的合規手冊(「合規手冊」)。合規手冊會於有需要或就相關法例或規例生效或更改時作出修訂。於報告期間，合規手冊已就以下作出修改：(i)採納若干董事委員會之組成規定之變更；及(ii)反映聯交所證券上市規則(「上市規則」)中有關企業管治之更改，包括其載於附錄14之企業管治守則於2019年1月1日生效者(限適用於房地產投資信託基金)。

於報告期間，管理人已遵守合規手冊之規定。

### 遵守買賣守則

管理人已就監管董事進行陽光房地產基金之證券買賣採納一項守則(「買賣守則」)，其條款不遜於載列在上市規則附錄十之規定。買賣守則亦適用於管理人本身，而相若之買賣規定亦適用於管理人之僱員。上市規則的某些限制及須作出通知之規定經修改後採納於買賣守則，並適用於管理人代表陽光房地產基金作出之基金單位回購。

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

### 回購、出售或贖回基金單位

管理人根據由基金單位持有人授出相關的回購基金單位之一般授權，於報告期間代表陽光房地產基金在聯交所回購合共2,565,000個基金單位，總代價約為港幣12.8百萬元(不包括回購基金單位之費用)。該等回購之每基金單位最高及最低價格分別為港幣5.19元及港幣4.70元。該等回購之基金單位已於報告期間結束前全數註銷。

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

## 企業管治

### 相關投資

於2018年12月31日，陽光房地產基金之相關投資的全面投資組合載列如下：

金融工具 <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</sup>	信貸評級
BNKEA 6 $\frac{1}{8}$ 07/16/20 東亞銀行有限公司	新加坡交易所 有限公司	美元	21,623	20,269	0.10	標準普爾BBB 穆迪Baa3
CHALUM 4 $\frac{7}{8}$ 09/07/21 Chalco Hong Kong Investment Company Limited	聯交所	美元	23,432	23,647	0.12	惠譽國際BBB+
COGO 4 $\frac{7}{8}$ 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	15,620	0.08	標準普爾BBB- 穆迪Baa2 惠譽國際BBB
ICBCAS 5 $\frac{1}{8}$ 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	20,131	0.10	標準普爾A- 穆迪Baa2
CHITRA 3 $\frac{7}{8}$ 11/03/19 King Power Capital Ltd.	聯交所	美元	19,841	19,617	0.10	標準普爾BBB+ 穆迪A3
NWDEV 5 09/06/22 New World Capital Finance Limited	非上市	港幣	10,400	10,492	0.05	不適用
YUEXIU 4 $\frac{7}{8}$ 04/19/21 卓裕控股有限公司	聯交所	美元	22,021	21,942	0.11	穆迪Baa3 惠譽國際BBB-
CJIANT 4 $\frac{1}{2}$ 09/20/21 Xingsheng (BVI) Company Limited	聯交所	美元	15,635	15,575	0.08	惠譽國際A+
YXREIT 4 $\frac{3}{4}$ 04/27/21 Yuxiu REIT MTN Company Limited	聯交所	美元	10,152	10,187	0.05	標準普爾BBB- 穆迪Baa3
<b>總計</b>			<b>159,754</b>	<b>157,480</b>	<b>0.79</b>	

附註：

- 所有金融工具均為債券。
- 所得出之百分率乃將投資於2018年12月31日的按市價計值與陽光房地產基金資產總值(定義見第13頁)作比較。

於2018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(載列於本中期報告第22頁，並就已宣佈之中期分派作出調整)的3.8%，低於房地產基金守則第7.2B條註(1)規定之最高上限(即資產總值之25%)。

至於相關投資於2019年1月31日之更新，請參閱陽光房地產基金之網站。

### 已發行之新基金單位

除發行予管理人合共4,564,300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

於2018年12月31日，根據公開資料及就管理人之董事所知，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。

### 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。

### 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。

### 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2019年3月1日(星期五)及2019年3月7日(星期四)。基金單位的過戶登記將於2019年3月5日(星期二)至2019年3月7日(星期四)(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2019年3月4日(星期一)下午4時30分前送抵陽光房地產基金之基金單位過戶處——卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。中期分派之款項將於2019年3月20日(星期三)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及/或獲豁免披露要求之交易。

### 關連人士交易－收入及開支

下表載列陽光房地產基金於報告期間獲取收入或支付開支之所有關連人士交易資料(除於第15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	報告期間之收入 (港幣千元)	於2018年12月31日
				已收之租賃按金及其他按金 (港幣千元)
恒基陽光資產管理有限公司	管理人	租賃	3,416	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	2,231	1,060
恒基兆業地產代理有限公司	管理人之有聯繫公司	共同合作安排	1,718	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	242	118
<b>總計</b>			<b>7,607</b>	<b>2,782</b>

#### (b) 開支

關連人士名稱	與陽光房地產基金之關係 <sup>附註</sup>	關連人士交易之性質	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	4,645
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	26,437
宏力保安服務有限公司	管理人之有聯繫公司	保安服務	1,409
新都城管理有限公司	管理人之有聯繫公司	樓宇管理	691
上水中心管理有限公司	管理人之有聯繫公司	樓宇管理	1,211
Contender Limited	管理人之有聯繫公司	設施租賃	100
<b>總計</b>			<b>34,493</b>

附註：具房地產基金守則所賦予之涵義。

## 與受託人關連人士之關連人士交易

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

關連人士名稱	與陽光房地產基金之關係	關連人士交易之性質	報告期間之收入/開支(港幣千元)	於2018年12月31日已收之租賃按金及其他按金(港幣千元)
<b>租賃交易：</b>				
香港上海滙豐銀行有限公司	受託人關連人士	租賃 <sup>2</sup>	5,794	3,088
香港上海滙豐銀行有限公司	受託人關連人士	許可使用 <sup>3</sup>	215	107
恒生銀行有限公司	受託人關連人士	租賃 <sup>4</sup>	5,886	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	受託人關連人士	已收/應收銀行存款利息收入	83	不適用
香港上海滙豐銀行有限公司	受託人關連人士	銀行借款之利息支出、抵押受託人費用及其他費用、利率掉期及基準掉期之淨利息支出及其他銀行手續費	7,606	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	7	不適用
恒生銀行有限公司	受託人關連人士	銀行借款之利息支出及其他銀行手續費 <sup>6</sup>	9,023	不適用

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，及除非本報告內另有指明外，不包括受託人及其專有附屬公司(即受託人之附屬公司，但不包括該等以陽光房地產基金受託人之身份而組成者)。
- 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。

## 關連人士交易

附註：(續)

3. 有關分別於上水中心(i)一樓舖位外牆廣告牌1-7號、(ii)一樓舖位外牆廣告牌66-81號以及(iii)一樓舖位外牆廣告牌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11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。
6. 包括與一項於2017年12月15日提取之定期貸款融資港幣325百萬元(用作收購一項投資物業)相關之利息開支。

### 房地產基金守則下之其他披露事項

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

於報告期間，陽光房地產基金根據信託契約應付予管理人(包括以基金單位形式支付之費用)及受託人之費用總額分別約為港幣48.4百萬元及港幣2.4百萬元。由管理人、受託人及總估值師提供之服務詳情(包括服務條款及報酬)載於簡明中期財務報表附註22(b)(i)、(ii)及(iv)。於報告期間支付予總估值師之費用不超過港幣1百萬元。

## 權益披露

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

### 管理人及管理人之董事或其最高行政人員所持權益

於2018年12月31日及2018年6月30日，按管理人根據信託契約附表C須存置之登記冊(「登記冊」)所記錄，管理人及管理人之董事或其最高行政人員於基金單位所持之權益及淡倉如下：

姓名	於2018年12月31日		於2018年6月30日		權益變動 百分率
	擁有權益之 基金單位數目 (好倉)	所持基金 單位權益 百分率 <sup>1</sup>	擁有權益之 基金單位數目 (好倉)	所持基金 單位權益 百分率 <sup>2</sup>	
管理人 <sup>3</sup>	131,836,447	8.004	126,272,147	7.675	0.329
歐肇基 <sup>4</sup>	1,530,000	0.093	1,530,000	0.093	-
吳兆基 <sup>5</sup>	700,000	0.042	700,000	0.043	-0.001

附註：

1. 所列百分率乃按於2018年12月31日已發行之1,647,139,077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2018年6月30日已發行之1,645,139,777個基金單位總數作比較。
3. 於報告期間，管理人(i)收取4,564,300個基金單位作為支付部分管理人費用及(ii)於公開市場增持1,000,000個基金單位。於2018年12月31日，管理人實益擁有131,836,447個基金單位(2018年6月30日：126,272,147個基金單位)。
4. 歐肇基先生為管理人之主席及非執行董事，於2018年12月31日，根據證券及期貨條例第XV部於1,530,000個基金單位(2018年6月30日：1,530,000個基金單位)中擁有權益。就該1,530,000個基金單位，歐先生個人實益擁有201,000個基金單位，聯同其配偶持有1,229,000個基金單位，而其配偶個人實益擁有其餘100,000個基金單位。
5. 吳兆基先生為管理人之行政總裁及執行董事，於2018年12月31日，實益擁有700,000個基金單位(2018年6月30日：700,000個基金單位)。

除上文所披露者外，按登記冊所記錄，管理人及管理人之董事或其最高行政人員於2018年12月31日及2018年6月30日概無於基金單位中擁有實益權益(或被視為擁有權益)或持有任何淡倉。

## 權益披露

### 主要基金單位持有人所持權益

於2018年12月31日及2018年6月30日，按登記冊所記錄，以下主要基金單位持有人於基金單位所持之權益及淡倉如下：

姓名	於2018年12月31日		於2018年6月30日		權益變動 百分率
	擁有權益之 基金單位數目 (好倉)	所持基金 單位權益 百分率 <sup>1</sup>	擁有權益之 基金單位數目 (好倉)	所持基金 單位權益 百分率 <sup>2</sup>	
李兆基 <sup>3</sup>	639,891,209	38.85	639,891,209	38.90	-0.05
Lee Financial (Cayman) Limited <sup>3</sup>	374,072,708	22.71	374,072,708	22.74	-0.03
Leesons (Cayman) Limited <sup>3</sup>	374,072,708	22.71	374,072,708	22.74	-0.03
Leeworld (Cayman) Limited <sup>3</sup>	374,072,708	22.71	374,072,708	22.74	-0.03
SKFE <sup>3</sup>	374,072,708	22.71	374,072,708	22.74	-0.03
Uplite Limited <sup>3</sup>	224,443,625	13.63	224,443,625	13.64	-0.01
Wintrade Limited <sup>3</sup>	149,629,083	9.08	149,629,083	9.10	-0.02
恒基兆業有限公司 <sup>3</sup>	264,280,501	16.04	264,280,501	16.06	-0.02
恒基地產 <sup>3</sup>	264,280,501	16.04	264,280,501	16.06	-0.02
Hopkins (Cayman) Limited <sup>3</sup>	264,280,501	16.04	264,280,501	16.06	-0.02
Riddick (Cayman) Limited <sup>3</sup>	264,280,501	16.04	264,280,501	16.06	-0.02
Rimmer (Cayman) Limited <sup>3</sup>	264,280,501	16.04	264,280,501	16.06	-0.02
Silchester International Investors LLP <sup>4</sup>	257,791,150	15.65	257,791,150	15.67	-0.02
Silchester International Investors International Value Equity Trust <sup>4</sup>	113,294,922	6.88	113,294,922	6.89	-0.01

附註：

1. 所列百分率乃按於2018年12月31日已發行之1,647,139,077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2018年6月30日已發行之1,645,139,777個基金單位總數作比較。
3. 於2018年12月31日，224,443,625個基金單位由Uplite Limited擁有及149,629,083個基金單位由Wintrade Limited擁有。Uplite Limited及Wintrade Limited為Financial Enterprise Properties Limited之全資附屬公司，而Financial Enterprise Properties Limited則由SKFE全資擁有。SKFE由Lee Financial (Cayman) Limited作為一個單位信託之受託人全資擁有，而該單位信託之單位則由Leesons (Cayman) Limited及Leeworld (Cayman) Limited作為兩項全權信託各自之受託人持有。因此，Lee Financial (Cayman) Limited、Leesons (Cayman) Limited及Leeworld (Cayman) Limited各自被當作於Uplite Limited及Wintrade Limited所擁有合共374,072,708個基金單位中擁有權益。

除上述者外，於2018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131,836,447個基金單位由管理人擁有。Cobase Limited及Richful Resources Limited均為Brightland Enterprises Limited之全資附屬公司，而管理人則為Latco Investment Limited之全資附屬公司，Brightland Enterprises Limited及Latco Investment Limited均由恒基地產全資擁有。恒基兆業有限公司(「恒基兆業」)擁有恒基地產超過三分之一已發行股本。恒基兆業由Hopkins (Cayman) Limited(「Hopkins」)作為一個單位信託之受託人全資擁有，而該單位信託之單位則由Rimmer (Cayman) Limited(「Rimmer」)及Riddick (Cayman) Limited(「Riddick」)作為兩項全權信託各自之受託人持有。根據證券及期貨條例第XV部(按登記冊所應用)，恒基兆業、恒基地產、Hopkins、Riddick及Rimmer被當作2018年12月31日各自於合共275,748,764個基金單位中擁有權益。由於根據申報規定自上一次有關恒基兆業、恒基地產、Hopkins、Riddick及Rimmer各自於基金單位中之權益申報後毋須作出進一步披露，故於2018年12月31日，於登記冊所記錄，彼等於264,280,501個基金單位中擁有權益。

附註：(續)

於2018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649,821,472個基金單位中擁有權益。由於根據申報規定自上一次有關李兆基博士於基金單位中之權益申報後毋須作出進一步披露，故於2018年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2018年12月31日，於本附註所述之基金單位由陽光房地產基金之關連人士實益擁有或擁有權益。

4. 於2018年12月31日，Silchester International Investors LLP(「**Silchester LLP**」)以投資經理之身分於257,791,150個基金單位中擁有權益，而Silchester International Investors International Value Equity Trust(「**Silchester Trust**」)實益擁有113,294,922個基金單位。管理人其後獲非正式通知，於2018年12月31日：(i) Silchester LLP於250,899,150個基金單位中擁有權益(佔已發行基金單位總數約15.23%)；及(ii) Silchester Trust實益擁有110,614,922個基金單位(佔已發行基金單位總數約6.72%)，而該等基金單位的權益已被計入Silchester LLP(以上呈報)之權益內。

### 其他關連人士所持權益

就管理人所知及除上文所披露者外，陽光房地產基金之其他關連人士(定義見房地產基金守則第8.1條，惟經證監會授出豁免者除外)於2018年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>
Chan Wing Cheng <sup>2</sup>	150,000	0.0091
李鏡禹 <sup>3</sup>	50,000	0.0030
李王佩玲 <sup>4</sup>	2,307	0.0001
盧玉芳 <sup>5</sup>	100,000	0.0061
管理人之僱員 <sup>6</sup>	5,000	0.0003
與受託人有關連之人士 <sup>7</sup>	9,000	0.0005

附註：

1. 所列百分率乃按於2018年12月31日已發行之1,647,139,077個基金單位總數計算。
2. 由於Chan Wing Cheng先生為李兆基博士家族信託所控制之公司之董事，故為關連人士。Chan先生於2018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2018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2018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2018年6月30日持有100,000個基金單位。
6. 此乃管理人之僱員持有之單位，由於彼為陽光房地產基金之重大持有人的有聯繫者，故為關連人士。管理人之該僱員於2018年6月30日持有5,000個基金單位。
7. 管理人已獲告知，於2018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9,000個基金單位。此等人士於2018年6月30日實益擁有2,992,000個基金單位。

## 綜合損益表

截至2018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	
		2018年 千元	2017年 千元
收益	4 & 5	<b>424,883</b>	399,332
物業營運開支	4 & 6	<b>(86,150)</b>	(89,126)
物業收入淨額		<b>338,733</b>	310,206
其他收入		<b>8,506</b>	4,868
行政開支		<b>(57,758)</b>	(55,400)
投資物業公允價值之增加淨值	10(a)	<b>661,635</b>	749,115
經營溢利		<b>951,116</b>	1,008,789
計息負債之財務成本	7(a)	<b>(51,210)</b>	(34,419)
除稅前及未計與基金單位持有人交易之溢利	7	<b>899,906</b>	974,370
所得稅	8	<b>(40,854)</b>	(39,316)
除稅後及未計與基金單位持有人交易之溢利		<b>859,052</b>	935,054

第28頁至第49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2018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	
	2018年 千元	2017年 千元
除稅後及未計與基金單位持有人交易之溢利	<b>859,052</b>	935,054
期內其他全面收入		
已重新分類 / 其後可重新分類至損益之項目：		
— 於期內已確認現金流量對沖公允價值變動之有效部分	<b>(29,327)</b>	15,277
— 就計息負債之財務成本轉撥至損益款項之重新分類調整淨值	<b>1,791</b>	(895)
— 於其他全面收入計入 / (扣除)之遞延稅項	<b>4,760</b>	(2,649)
	<b>(22,776)</b>	11,733
期內全面收入總額	<b>836,276</b>	946,787

第28頁至第49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2018年12月31日  
(以港幣列示)

	附註	2018年 12月31日 (未經審核) 千元	2018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	<b>19,452,470</b>	18,754,800
— 其他固定資產		<b>54</b>	51
		<b>19,452,524</b>	18,754,851
遞延稅項資產		<b>71</b>	186
衍生金融工具	12	<b>7,518</b>	21,874
預付款項	14	<b>539</b>	—
償付權利	11	<b>37,436</b>	37,436
其他財務資產	13	<b>157,333</b>	108,815
		<b>19,655,421</b>	18,923,162
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收款項	14	<b>24,474</b>	24,086
衍生金融工具	12	<b>7,570</b>	13,122
現金及銀行結餘	15	<b>520,976</b>	641,919
可退回稅項		<b>29,070</b>	29,023
		<b>582,090</b>	708,150
<b>總資產</b>			
		<b>20,237,511</b>	19,631,312
<b>流動負債</b>			
租戶按金		<b>(213,280)</b>	(202,201)
預收租金		<b>(16,777)</b>	(13,419)
貿易及其他應付款項	16	<b>(64,602)</b>	(63,644)
銀行借款	17	—	(20,000)
衍生金融工具	12	<b>(686)</b>	(6)
應付稅項		<b>(48,345)</b>	(69,879)
		<b>(343,690)</b>	(369,149)
<b>流動資產淨值</b>			
		<b>238,400</b>	339,001
<b>總資產減流動負債</b>			
		<b>19,893,821</b>	19,262,163

## 綜合財務狀況表(續)

於2018年12月31日  
(以港幣列示)

	附註	2018年 12月31日 (未經審核) 千元	2018年 6月30日 (經審核) 千元
<b>非流動負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)</b>			
銀行借款	17	<b>(4,234,391)</b>	(4,231,497)
遞延稅項負債		<b>(173,244)</b>	(172,076)
衍生金融工具	12	<b>(9,862)</b>	(1,599)
		<b>(4,417,497)</b>	(4,405,172)
<b>總負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)</b>		<b>(4,761,187)</b>	(4,774,321)
<b>基金單位持有人應佔資產淨值</b>		<b>15,476,324</b>	14,856,991
<b>已發行基金單位數目</b>	18	<b>1,647,139,077</b>	1,645,139,777
<b>基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值</b>		<b>9.40元</b>	9.03元

第28頁至第49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2018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	
		2018年 千元	2017年 千元
<b>於期初</b>		<b>14,856,991</b>	13,899,479
除稅後及未計與基金單位持有人交易之溢利 其他全面收入		<b>859,052</b> <b>(22,776)</b>	935,054 11,733
期內全面收入總額		<b>836,276</b>	946,787
已支付予基金單位持有人之分派		<b>(228,674)</b>	(340,658)
期內發行予管理人之基金單位	18	<b>24,599</b>	22,110
回購基金單位	18	<b>(12,825)</b>	(1,310)
回購基金單位之費用	18	<b>(43)</b>	(5)
		<b>(216,943)</b>	(319,863)
<b>於期末</b>		<b>15,476,324</b>	14,526,403

第28頁至第49頁之附註屬本簡明中期財務報表之部分。

## 分派表

截至2018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	
		2018年 千元	2017年 千元
<b>除稅後及未計與基金單位持有人交易之溢利</b>		<b>859,052</b>	935,054
調整(附註(i))：			
— 投資物業公允價值之增加淨值	10(a)	<b>(661,635)</b>	(749,115)
— 以基金單位支付或應付之管理人費用		<b>24,194</b>	22,179
— 利率掉期 — 現金流量對沖	7(a)	<b>1,315</b>	(2,738)
— 計息負債之非現金財務成本		<b>2,648</b>	2,530
— 遞延稅項	8	<b>6,044</b>	6,237
		<b>(627,434)</b>	(720,907)
<b>可分派收入(附註(i))</b>		<b>231,618</b>	214,147
中期分派(附註(ii))		<b>217,422</b>	206,870
派發比率(附註(ii))		<b>93.9%</b>	96.6%
<b>每基金單位分派(附註(ii))</b>		<b>13.2仙</b>	12.6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%。

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2,648,000元，或每基金單位0.16仙(2017年：2,530,000元，或每基金單位0.15仙)(此實際上乃為資本回報)。

## 分派表(續)

截至2018年12月31日止六個月 — 未經審核  
(以港幣列示)

附註\* : (續)

(ii) 截至2018年12月31日止六個月之中期分派217,422,000元(2017年: 206,870,000元)乃將每基金單位中期分派13.2仙乘以預期於2019年3月7日(2018/19年財政年度中期分派之記錄日期(「該記錄日期」))已發行之1,647,139,077個基金單位\*\*計算(2017年: 12.6仙乘以於2018年3月7日(2017/18年財政年度中期分派之記錄日期)已發行之1,641,823,814個基金單位計算), 派發比率為93.9%(2017年: 96.6%)。

(iii) 中期分派預計於2019年3月20日支付予於該記錄日期名列基金單位持有人登記冊上之基金單位持有人。

(iv) 於報告期間結束後宣佈之中期分派並未於報告期間結束時確認為負債。

\* 分派表附註中若干數字已按千位計算。

\*\* 預期於該記錄日期前並無額外的基金單位被回購及註銷。

第28頁至第49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2018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	
		2018年 千元	2017年 千元
<b>經營活動</b>			
經營所得現金		<b>320,383</b>	274,157
已付稅項			
— 已付香港利得稅		<b>(56,391)</b>	(52,914)
<b>經營活動所得之現金淨值</b>		<b>263,992</b>	221,243
<b>投資活動</b>			
有關投資物業開支之付款		<b>(3,631)</b>	(6,215)
收購投資物業之付款		<b>(31,652)</b>	(717,918)
出售投資物業所收按金		—	10,100
購入其他固定資產之付款		<b>(15)</b>	—
購入債務證券之付款		<b>(49,291)</b>	—
初定於三個月後到期之銀行存款增加		<b>(18,730)</b>	—
從投資活動產生的其他現金流量		<b>8,213</b>	5,253
<b>投資活動所用之現金淨值</b>		<b>(95,106)</b>	(708,780)
<b>融資活動</b>			
已支付予基金單位持有人的分派		<b>(228,674)</b>	(340,658)
已付其他借貸成本		—	(804)
已付利息		<b>(47,014)</b>	(34,158)
新銀行借款所收款項		—	325,000
銀行借款償還		<b>(20,000)</b>	—
回購基金單位之付款		<b>(12,868)</b>	(1,315)
<b>融資活動所用之現金淨值</b>		<b>(308,556)</b>	(51,935)
<b>現金及現金等值物減少淨值</b>		<b>(139,670)</b>	(539,472)
期初現金及現金等值物	15	<b>584,549</b>	1,085,897
外幣兌換率變動之影響		<b>(3)</b>	5
<b>期末現金及現金等值物</b>	15	<b>444,876</b>	546,430

第28頁至第49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2019年2月14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2017/18年週年財務報表相同，惟預期於2018/19年度財務報表中反映之會計政策變更除外。有關任何會計政策變更之詳情載於附註3。

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

本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2017/18年度財務報表以來之財務狀況和業績之變動有重要作用。簡明綜合中期財務報表及其附註並不包括根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製之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50頁。

簡明中期財務報表所包括截至2018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2018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2018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下列於本集團之本會計期間首次生效，並與本集團本會計期間之簡明中期財務報表有關的新準則：

### 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號取代香港會計準則第39號「金融工具：確認和計量」。該準則載列財務資產、財務負債及若干非財務項目的買賣合約之確認及計量的規定。

香港財務報告準則第9號將財務資產分為三項主要分類類別：按攤銷成本、按公允價值計入其他全面收入及按公允價值計入損益計量，此分類類別取代香港會計準則第39號項下持有至到期日之投資、貸款及應收款項、可供出售之財務資產及按公允價值計入損益之財務資產的類別。根據香港財務報告準則第9號，財務資產的分類以管理財務資產的業務模式及其合約現金流量特徵為依據。本集團的債務證券投資過往根據香港會計準則第39號分類為持有至到期日之投資並按攤銷成本計量，現分類為按攤銷成本計量之財務資產。

本集團根據過渡性規定，已將香港財務報告準則第9號追溯應用於2018年7月1日存在的項目。由於採納香港財務報告準則第9號時，債務證券投資的賬面值並無變動，故無需調整基金單位持有人應佔資產淨值於2018年7月1日之期初結餘。比較資料繼續按照香港會計準則第39號列賬。

## 簡明中期財務報表附註(續)

(以港幣列示)

### 3 會計政策之變更(續)

#### 香港財務報告準則第9號「金融工具」(續)

本集團在會計政策選項上選擇繼續採用香港會計準則第39號之對沖會計。採納以預期信貸虧損模式對本集團的貿易及其他應收款項及債務證券進行減值評估，對本集團於本會計期間之綜合損益表並無重大財務影響。

#### 香港財務報告準則第15號「與客戶訂立合約之收益」

香港財務報告準則第15號建立一個全面框架，以釐定收益應否確認、收益的金額及確認的時間。該準則取代香港會計準則第18號「收益」，涵蓋源自提供服務之收益。租賃協議的租金收入明確地撇除於新準則的範圍之外。採納香港財務報告準則第15號對本集團於確認租金相關收入的金額及時間上並無重大影響。

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。

### 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					
	2018年(未經審核)			2017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	167,303	174,056	341,359	152,203	166,895	319,098
—停車場收入	1,839	16,076	17,915	1,893	14,407	16,300
—租金相關收入	32,507	33,102	65,609	31,545	32,389	63,934
	201,649	223,234	424,883	185,641	213,691	399,332
物業營運開支	(37,729)	(48,421)	(86,150)	(38,703)	(50,423)	(89,126)
物業收入淨額	163,920	174,813	338,733	146,938	163,268	310,206
行政開支	(28,516)	(23,777)	(52,293)	(27,473)*	(22,433)	(49,906)*
分部業績	135,404	151,036	286,440	119,465	140,835	260,300
投資物業公允價值之 增加淨值	234,246	427,389	661,635	287,584	461,531	749,115
計息負債之財務成本			(51,210)			(34,419)
所得稅			(40,854)			(39,316)
利息收入			8,506			4,814
未能分配之淨開支			(5,465)			(5,440)
除稅後及未計與基金單位 持有人交易之溢利			859,052			935,054
折舊	3	9	12	6	9	15

\* 包括與收購投資物業相關之成本3,970,000元。

## 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	
	2018年 (未經審核) 千元	2017年 (未經審核) 千元
租金收入	<b>341,359</b>	319,098
停車場收入	<b>17,915</b>	16,300
租金相關收入	<b>65,609</b>	63,934
	<b>424,883</b>	399,332

### 6 物業營運開支

	截至12月31日止六個月	
	2018年 (未經審核) 千元	2017年 (未經審核) 千元
樓宇管理費用	<b>31,488</b>	30,405
物業管理人費用	<b>26,437</b>	27,528
地稅及差餉	<b>16,388</b>	17,708
市場推廣及宣傳開支	<b>2,720</b>	3,035
停車場營運成本	<b>3,194</b>	3,057
其他直接成本	<b>5,923</b>	7,393
	<b>86,150</b>	89,126

## 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	
	2018年 (未經審核) 千元	2017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	47,247	34,627
其他借貸成本	2,648	2,530
	<b>49,895</b>	37,157
利率掉期 — 現金流量對沖		
— 轉撥自基金單位持有人應佔資產淨值	1,791	(895)
— 非有效現金流量對沖之公允價值收益淨額	(476)	(1,843)
	<b>1,315</b>	(2,738)
	<b>51,210</b>	34,419

其他借貸成本為各項融資費用及銀行借款(見附註17)之債務建立費用之攤銷。

	截至12月31日止六個月	
	2018年 (未經審核) 千元	2017年 (未經審核) 千元
<b>(b) 其他項目</b>		
利息收入	(8,506)	(4,814)
管理人費用	48,388	47,648
物業管理人費用(附註(ii))	26,437	27,528
受託人酬金及費用	2,410	2,454
核數師酬金		
— 審核服務	739	740
— 其他服務	488	475
應付總估值師估值費用	309	256
法律及其他專業費用	4,317	3,405
物業代理佣金	298	1,447
銀行手續費	140	122
未變現外匯淨虧損 / (收益)	299	(54)

附註：

- (i) 包括租賃佣金6,701,000元(2017年：8,719,000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	
	2018年 (未經審核) 千元	2017年 (未經審核) 千元
本期稅項 — 香港利得稅 期內準備	34,810	33,079
遞延稅項 暫時性差異之產生及撥回	6,044	6,237
	<b>40,854</b>	39,316

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2011/12年課稅年度，總額合共為28,425,000元。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，及購買等值金額之儲稅券。

於2018年4月，稅務局發出就該附屬公司對其評稅作出反對之決定，該決定允許扣減物業管理費及租賃佣金，惟管理費維持為不可扣減。根據陽光房地產基金的法律及稅務顧問的專業意見及建議，管理人決定就已發出之評稅作出抗辯，並於2018年5月就該決定向稅務上訴委員會提交一份上訴通知書。於2018年8月，稅務上訴委員會聆訊小組的主訊主席指示於2019年6月就該上訴進行聆訊。

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2018/19年課稅年度的額外利得稅項負債總額估計約為97百萬元。

## 9 未計與基金單位持有人交易之每基金單位盈利

截至2018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0.52元(2017年：0.57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859,052,000元(2017年：935,054,000元)及期內已發行基金單位之加權平均數目1,645,947,029個基金單位(2017年：1,639,349,129個基金單位)計算。

由於未計與基金單位持有人交易之每基金單位盈利並無潛在攤薄，故並無列示截至2017年及2018年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

	2018年 12月31日 (未經審核) 千元	2018年 6月30日 (經審核) 千元
於2018年7月1日 / 2017年7月1日	<b>18,754,800</b>	17,062,400
期內 / 年內之變動		
— 透過收購投資物業添置	<b>31,652</b>	718,423
— 其他添置	<b>4,383</b>	21,247
— 出售	—	(43,400)
— 公允價值之增加淨值	<b>661,635</b>	996,130
	<b>19,452,470</b>	18,754,800

### (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，具備對所估值物業之區域及類別的近期經驗)於2018年12月31日作出估值。高力採用之估值方法與萊坊測量師行有限公司(「萊坊」)(本集團之前任總估值師，於2018年8月31日退任)進行2018年6月30日之估值時所採用之方法相同。就估值之結果，期內有關投資物業之淨收益661,635,000元(2017年：749,115,000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：

	2018年 12月31日 (未經審核) 千元	2018年 6月30日 (經審核) 千元
香港		
— 長期租約	8,784,770	8,614,800
— 中期租約	10,667,700	10,140,000
	<b>19,452,470</b>	18,754,800

(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17)。

### 11 償付權利

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

## 12 衍生金融工具

	2018年12月31日 (未經審核)			2018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>7,570</b>	<b>(686)</b>	<b>6,884</b>	13,122	(6)	13,116
長期部分	<b>7,518</b>	<b>(9,862)</b>	<b>(2,344)</b>	21,874	(1,599)	20,275
	<b>15,088</b>	<b>(10,548)</b>	<b>4,540</b>	34,996	(1,605)	33,391

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

截至2018年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收益215,000元(2017年：895,000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2018年12月31日，本集團對其現金流量對沖的有效性進行了評估，並識別若干對沖失效。因此，非有效對沖的公允價值收益476,000元(2017年：1,404,000元)已計入期內之損益。此外，已到期利率掉期的累計未變現淨虧損2,006,000元(2017年：已到期利率掉期的累計未變現淨收益439,000元)已從基金單位持有人應佔資產淨值重新分類至期內之損益中。

於2018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(扣除遞延稅項)為2,090,000元(2018年6月30日：累計未變現淨收益(扣除遞延稅項)20,686,000元)。

於2018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2,500,000,000元(2018年6月30日：3,150,000,000元)，附加基準掉期之名義金額則為700,000,000元(2018年6月30日：1,450,000,000元)。該等掉期將於2019年8月至2023年5月(2018年6月30日：2018年9月至2023年5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

	2018年 12月31日 (未經審核) 千元	2018年 6月30日 (經審核) 千元
以攤銷成本計量之財務資產(附註)		
債務證券		
— 於香港上市	106,440	57,411
— 於香港以外上市	40,543	41,010
— 非上市	10,350	10,394
	<b>157,333</b>	108,815

上市債務證券乃由企業法人發行，並獲若干信貸評級機構評定為具投資級別。非上市債務證券則由恒生指數成份股之企業法人發行。所有債務證券為未逾期及毋須作出減值。

附註：過往分類為持有至到期日之投資。

### 14 貿易及其他應收款項

	2018年 12月31日 (未經審核) 千元	2018年 6月30日 (經審核) 千元
應收租金	16,585	16,575
按金及預付款項	4,773	3,941
其他應收款項	2,939	2,747
應收關連公司款項	716	823
	<b>25,013</b>	24,086
代表：		
短期部分	24,474	24,086
長期部分	539	—
	<b>25,013</b>	24,086

於2018年12月31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。

## 14 貿易及其他應收款項(續)

計入按金及預付款項之3,670,000元(2018年6月30日：3,561,000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虧損撥備，應收租金之賬齡分析如下：

	2018年 12月31日 (未經審核) 千元	2018年 6月30日 (經審核) 千元
即期	13,508	12,599
逾期一個月內	2,493	1,827
逾期一個月以上及至三個月	363	1,339
逾期三個月以上及至六個月	130	716
逾期超過六個月	91	94
	<b>16,585</b>	16,575

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除賬期。本集團持有足夠之租賃按金以承擔潛在信貸風險。

應收關連公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。

## 15 現金及銀行結餘

	2018年 12月31日 (未經審核) 千元	2018年 6月30日 (經審核) 千元
初定於三個月內到期之銀行存款	417,260	517,158
銀行存款及現金	27,616	67,391
載於簡明綜合現金流量表之現金及現金等值物	444,876	584,549
初定於三個月後到期之銀行存款	76,100	57,370
載於綜合財務狀況表之現金及銀行結餘	<b>520,976</b>	641,919

## 簡明中期財務報表附註(續)

(以港幣列示)

### 16 貿易及其他應付款項

	2018年 12月31日 (未經審核) 千元	2018年 6月30日 (經審核) 千元
應付賬款及應計費用	31,779	31,059
應付管理人費用(附註22(b)(ii))	24,525	25,336
應付關連公司款項	8,298	7,249
	<b>64,602</b>	63,644

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1,226,000元(2018年6月30日：1,248,000元)，該款項於30日內到期。

### 17 銀行借款

	2018年 12月31日 (未經審核) 千元	2018年 6月30日 (經審核) 千元
銀行借款		
— 有抵押	2,919,987	2,918,213
— 無抵押	1,314,404	1,333,284
	<b>4,234,391</b>	4,251,497

## 17 銀行借款(續)

銀行借款須於下列期間內償還：

	2018年 12月31日 (未經審核) 千元	2018年 6月30日 (經審核) 千元
一年內	–	20,000
一年後但於兩年內	923,249	598,473
兩年後但於五年內	3,311,142	3,633,024
	4,234,391	4,231,497
	4,234,391	4,251,497

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(2018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份)及本集團所有附屬公司之控股公司 Sunlight REIT Holding Limited 共同及個別作出擔保。此外，有抵押銀行借款亦以(其中包括)下列各項作為抵押：

- 於2018年12月31日公允價值為10,866,600,000元(2018年6月30日：10,574,000,000元)之投資物業按揭(附註10)；及
- 於陽光房地產金融有限公司及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2.62%(2018年6月30日：年利率2.31%)。

## 簡明中期財務報表附註(續)

(以港幣列示)

### 18 已發行基金單位

	基金單位數目	
	2018年 12月31日 (未經審核)	2018年 6月30日 (經審核)
於2018年7月1日 / 2017年7月1日 期內 / 年內之變動		
— 發行基金單位	<b>4,564,300</b>	8,662,015
— 回購基金單位	<b>(2,565,000)</b>	(1,300,000)
	<b>1,647,139,077</b>	1,645,139,777

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2018年12月31日止六個月(未經審核)</b>			
2018年4月1日至2018年6月30日	<b>5.454</b>	<b>11,875</b>	<b>2,177,401</b>
2017/18年財政年度管理人費用之調整	<b>5.481</b>	<b>793</b>	<b>144,615</b>
2018年7月1日至2018年9月30日	<b>5.321</b>	<b>11,931</b>	<b>2,242,284</b>
		<b>24,599</b>	<b>4,564,300</b>
<b>截至2018年6月30日止年度(經審核)</b>			
2017年4月1日至2017年6月30日	5.064	10,807	2,134,064
2016/17年財政年度管理人費用之調整	5.182	486	93,689
2017年7月1日至2017年9月30日	5.230	10,817	2,068,299
2017年10月1日至2017年12月31日	5.291	11,362	2,147,423
2018年1月1日至2018年3月31日	5.315	11,791	2,218,540
		45,263	8,662,015

## 18 已發行基金單位(續)

根據基金單位持有人授予管理人之一般授權，於截至2018年12月31日止六個月，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(截至2018年6月30日止年度：1,300,000個基金單位)，總代價為12,825,000元(截至2018年6月30日止年度：6,874,000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2018年12月31日止六個月(未經審核)</b>				
回購之月份				
2018年10月	<b>1,909,000</b>	<b>5.19</b>	<b>4.88</b>	<b>9,658</b>
2018年11月	<b>656,000</b>	<b>4.89</b>	<b>4.70</b>	<b>3,167</b>
	<b>2,565,000</b>			<b>12,825</b>
回購費用總額				<b>43</b>
				<b>12,868</b>
<b>截至2018年6月30日止年度(經審核)</b>				
回購之月份				
2017年12月	250,000	5.30	5.22	1,310
2018年3月	1,050,000	5.33	5.23	5,564
	1,300,000			6,874
回購費用總額				22
				6,896

所有回購之基金單位已於期內 / 年內註銷。

# 簡明中期財務報表附註(續)

(以港幣列示)

## 19 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2018年12月31日及2018年6月30日，本集團唯一以公允價值列賬之金融工具為利率掉期及基準掉期(見附註12)，其被歸類為上述公允價值等級之第2級。

截至2018年12月31日止六個月及2018年6月30日止年度，概無於第1級和第2級之間進行轉撥，亦無轉撥至或轉撥自第3級。本集團之政策為於報告期間結束時確認公允價值等級之間的轉撥。

#### (iii) 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2018年12月31日及2018年6月30日之公允價值並無重大差異。

## 20 資本承擔

於2018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：

	2018年 12月31日 (未經審核) 千元	2018年 6月30日 (經審核) 千元
已訂約	7,845	3,600
經批准但尚未訂約	8,383	18,233
	<b>16,228</b>	21,833

## 21 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(2018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)

### 22 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」)	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
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*

\* 由2018年9月1日起生效

## 22 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	
	2018年 (未經審核) 千元	2017年 (未經審核) 千元
已收 / 應收下列人士之租金及租金相關收入(附註(i)) :		
— 恒基地產集團	5,889	5,300
— 滙豐集團	11,895	11,090
已付 / 應付下列人士之物業管理開支(附註(ii)) :		
— 恒基地產集團	(7,957)	(7,628)
已付 / 應付下列人士之設施租賃開支(附註(ii)) :		
— 恒基地產集團	(100)	(93)
管理人費用(附註(ii))	(48,388)	(47,648)
物業管理人費用(附註(iii))	(26,437)	(27,528)
受託人酬金及費用(附註(iv))	(2,411)	(2,454)
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	(19,055)	(9,447)
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	2,419	(3,526)
已收 / 應收下列人士之銀行存款利息收入(附註(i)) :		
— 滙豐集團	83	15
已付 / 應付下列人士之估值費用及其他費用(附註(ii)) :		
— 高力集團	(309)	—
— 萊坊及其集團屬下其他成員公司(統稱為「萊坊集團」)	—	(309)
已收 / 應收下列人士之推廣收入(附註(i)) :		
— 恒基地產集團	1,718	1,233
已付下列人士之額外代價(附註(vi)) :		
— 恒基地產集團	—	(112)

# 簡明中期財務報表附註(續)

(以港幣列示)

## 22 關連人士交易及重大相關人士交易(續)

### (b) 與關連人士 / 相關人士之交易(續)

附註：

- (i) 管理人認為該等交易乃按正常商業條款在日常業務過程中進行。
- (ii) 管理人費用按本集團所有物業價值之每年0.4%之基本費用及本集團物業收入淨額(定義見信託契約)每年3%之浮動費用之總額計算。管理人亦有權收取不超過收購物業評估值的1%作為收購費用。截至2017年12月31日止六個月，管理人已就本集團收購投資物業以現金收取收購費用3,290,000元。

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

於2017年6月20日，管理人已就截至2018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2018年5月28日，管理人已就截至2019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物業收益總額(定義見物業管理協議)不多於每年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。

- (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)。截至2017年12月31日止六個月，受託人已就本集團收購投資物業收取額外費用150,000元。

## 22 關連人士交易及重大相關人士交易(續)

### (b) 與關連人士 / 相關人士之交易(續)

附註：(續)

- (v) 利息支出乃經參考附註12及17所載之利率後按未償還之貸款、利率掉期及基準掉期結餘計算。
- (vi) 於2006年12月2日，本集團與賣方訂立多份買賣協議，以收購若干公司，當中包括就有關收購有稅務虧損利益的公司之股份而應付額外代價的條文，金額相當於本集團使用該等公司之稅務虧損利益以抵銷原應出現之稅項負債。該等條文已於截至2016年6月30日止財政年度以函件協議方式闡明。根據該等協議(經闡明)，本集團同意就有關已使用該等稅務虧損利益支付額外代價。

### (c) 與關連人士 / 相關人士之結餘如下：

	2018年 12月31日 (未經審核) 千元	2018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	(33,264)	(33,123)
— 滙豐集團(附註)	(1,503,399)	(1,515,291)
— 高力集團	(309)	—
— 萊坊集團	—	(300)
附註：		
存放於滙豐集團之銀行存款及現金	79,275	67,184
應付予滙豐集團之銀行借款及利息	(1,575,403)	(1,575,174)
其他	(7,271)	(7,301)
	(1,503,399)	(1,515,291)

## 23 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20頁至49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2018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2018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

2019年2月14日

## 表現概覽

(以港幣列示，除另有列明者外)

	附註	2018年	2017年	2016年	2015年	2014年
<b>於12月31日：</b>						
資產淨值(百萬元)		<b>15,476</b>	14,526	13,660	13,511	12,207
每基金單位資產淨值		<b>9.40</b>	8.85	8.35	8.25	7.48
市場資本值(百萬元)		<b>8,269</b>	8,800	7,312	6,272	5,715
<b>截至12月31日止六個月：</b>						
最高基金單位成交價		<b>5.55</b>	5.57	5.04	4.09	3.68
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>4.66</b>	4.98	4.38	3.48	3.05
基金單位成交價較每基金單位 資產淨值之最高折讓率(%)		<b>50.4</b>	43.7	47.5	57.8	59.2
基金單位收市價		<b>5.02</b>	5.36	4.47	3.83	3.50
每基金單位分派(仙)		<b>13.2</b>	12.6	12.2	12.0	10.5
派發比率(%)		<b>93.9</b>	96.6	97.3	95.2	95.7
每基金單位之分派收益率(%)	2	<b>2.6</b>	2.4	2.7	3.1	3.0
每基金單位之年度化分派收益率(%)	2	<b>5.3</b>	4.7	5.5	6.3	6.0

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**  
吳兆基  
黃志明  
盧玉芳  
沈頌華  
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22樓

**網址**  
www.sunlightreit.com

---

## 財務日誌

(有關2018/19年財政年度中期業績)

中期業績公佈	2019年2月14日
刊發中期報告	2019年2月22日
中期分派之除淨日期	2019年3月1日
暫停辦理基金單位持有人過戶登記 以決定中期分派權利	2019年3月5日至2019年3月7日 (包括首尾兩天)
中期分派 每基金單位13.2港仙	2019年3月20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)

