



陽光房地產基金

# 高瞻遠矚

2013/14年報

股份代號：435



## 表現摘要

### 物業評估價值(港幣百萬元)

# 15,391

2014年6月30日	15,391
2013年6月30日	14,409
2012年6月30日	13,039

### 物業收入淨額(港幣百萬元)

# 535.1

2013/14年財政年度	535.1
2012/13年財政年度	490.6
2011/12年財政年度	448.5

### 每基金單位資產淨值(港元)

# 7.06

2014年6月30日	7.06
2013年6月30日	6.52
2012年6月30日	5.62

### 現行租金(港元/每平方呎)

# 38.2

2014年6月30日	38.2
2013年6月30日	35.0
2012年6月30日	32.1*

### 營業額(港幣百萬元)

# 688.9

2013/14年財政年度	688.9
2012/13年財政年度	630.2
2011/12年財政年度	581.7

### 每基金單位分派(港仙)

# 20.0

2013/14年財政年度	9.6	10.4	20.0
2012/13年財政年度	8.5	9.2	17.7
2011/12年財政年度	8.3	8.7	17.0

### 資產負債比率(%)

# 24.3

2014年6月30日	24.3
2013年6月30日	25.9
2012年6月30日	28.8

### 租用率(%)

# 98.6

2014年6月30日	98.6
2013年6月30日	98.8
2012年6月30日	99.0*

\* 該等數字已作出調整，以扣除港逸軒物業之影響，該項物業之出售已於2012年9月3日完成。

---

## 目錄

10	關於我們：企業簡介
12	主席報告書
13	行政總裁報告
16	物業組合概覽
18	管理層討論及分析
18	物業組合數據
20	業務回顧
28	財務回顧
31	可持續發展及企業社會責任
36	董事會
38	行政人員及物業管理人員
42	企業管治報告
51	關連人士交易
54	權益披露
58	估值報告
74	受託人報告
75	獨立核數師報告
76	綜合財務報表
117	表現概覽
118	基金單位持有人週年大會通告
120	財務日誌
121	公司資料

---

## 展望性陳述

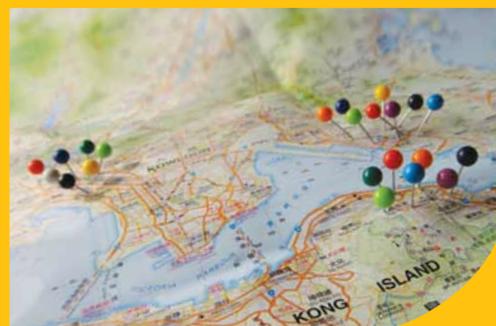
本年報載有若干屬「展望」性質的陳述及詞語。該等陳述乃根據恒基陽光資產管理有限公司（「**管理人**」）之董事會（「**董事會**」）及高級管理人員目前就陽光房地產投資信託基金（「**陽光房地產基金**」）經營業務之行業及界別之信念、假設、期望及預測所撰寫。彼等將受管理人控制能力以外的各種風險、不明朗及其他因素的出現所影響而可能令實際結果或業績與該等陳述所表示或意指之情況有重大差別。

# 穩固的租戶基礎

應對方法：具競爭力之租金、  
超卓之服務，鞏固其高租戶忠誠度



**挑戰：**  
寫字樓市場正在整合：  
吸納量放緩並面對將有  
數幢商廈於2015年落成之衝擊



# 均衡的零售物業組合

應對方法：增值優化工程、  
多元化行業組合及優質零售商戶  
吸引本地居民及旅客惠顧





**挑戰：**  
零售行業增長幅度  
收窄：旅客人數及  
零售銷售額升勢減弱



# 嚴格控制預算

應對方法：透過節能措施及有效率地運用資源，以控制經常性開支



**挑戰：**  
營運成本居高不下：  
工資上漲為成本  
對收入比率帶來壓力



# 致力為基金單位 持有人創造價值

應對方法：保持穩定的經常性  
收入及分派，回購基金單位，  
並探索商機以重整物業組合

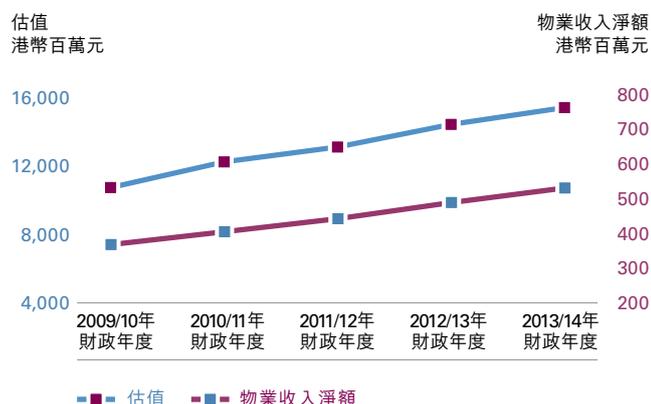


**挑戰：**

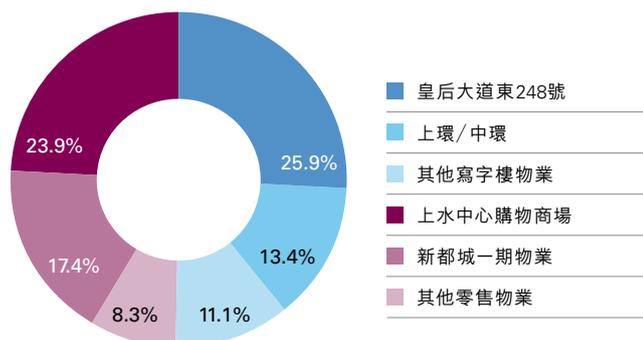
基金單位價格較  
資產淨值大幅折讓：  
投資者對房地產基金  
行業仍抱懷疑態度



## 估值及物業收入淨額：五年走勢



## 按物業及地區分佈的估值



## 我們的業務

陽光房地產基金是一個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(經修訂)(「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。

於2006年12月21日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市，陽光房地產基金按2014年6月30日之基金單位收市價港幣3.27元計算，市值約為港幣5,322百萬元。

陽光房地產基金為投資者提供投資於旗下多元化物業組合的機會，包括位於香港的十二個寫字樓及七個零售物業，總出租面積合共約1,287,303平方呎。寫字樓物業主要分佈於核心商業區包括中環、灣仔、上環及尖沙咀，及在非核心商業區例如北角、旺角/油麻地及香港仔。而零售物業則主要座落於地區交通樞紐及新市鎮包括上水、將軍澳和元朗，以及其他人口稠密的市區地點。於2014年6月30日，陽光房地產基金之物業組合的估值為港幣15,390.6百萬元，寫字樓與零售物業分別佔總評估值的50.4%及49.6%。

## 我們的管理層

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，其職責為根據信託契約及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。管理人為陽光房地產基金建立資產管理政策，並就營運、投資、資本及風險管理方面制定並執行策略。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(「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，全權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。



陽光房地產基金物業推廣小冊子

## 我們的策略

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，及提高物業組合價值之潛力。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，以釋放物業組合的潛在價值。

### 投資及收購增長策略

管理人積極尋求以識別、評估及收購可提供收益的投資物業，該等物業需在提高分派收益率、分派持續增長及/或長遠提升資本價值各方面，具備提供正面回報的潛力。

### 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、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。

## 我們的優勢

陽光房地產基金憑藉其多元化及均衡的寫字樓及零售物業組合，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。作為一家專注於物業投資的企業，陽光房地產基金並無物業發展風險。其防守特質亦建基於穩定的管理團隊，尤其專注於具創意的資產增值、審慎的財務管理及高水平的企業管治。此外，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（統稱為「保薦人」））的全力支持。

# 主席報告書



歐肇基  
主席

**“展望未來，管理人將繼續積極管理及推動陽光房地產基金現有物業的表現。”**

致各基金單位持有人：

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2014年6月30日止財政年度（「相關年度」）一份亮麗的業績，顯示管理人一直繼續履行其指導性目標，維持經常性收入來源穩定增長及提供穩固的現金分派。

於相關年度，陽光房地產基金的物業收入淨額為港幣535.1百萬元，按年增長9.1%，此乃受惠於物業組合穩定的出租率及理想的續租租金增長。可分派收入總額錄得較高的按年增長11.7%至港幣342.8百萬元，部分源自定期貸款融資對沖為定息安排之比重減輕，令利息開支減少所致。

董事會已宣派末期分派每基金單位10.4港仙，或總額港幣169.3百萬元。連同中期分派每基金單位9.6港仙，相關年度每基金單位分派合共為20.0港仙，按年增長13.0%。派發比率約94.8%，相比截至2013年6月30日止年度的93.1%。

由於商業物業的價格依然堅穩，陽光房地產基金的物業組合於2014年6月30日的評估價值為港幣15,390.6百

萬元，較去年同期上升6.8%。於相關年度之較早時段，管理人以每基金單位平均價約港幣3.06元於聯交所回購（及註銷）1,500,000個基金單位。因此陽光房地產基金於2014年6月30日的資產淨值上升9.1%至港幣11,494.9百萬元，相等於每基金單位港幣7.06元（2013年6月30日：每基金單位港幣6.52元）。

與此同時，管理人已採取進一步措施，以加強陽光房地產基金的資本架構，包括訂立新增利率掉期安排以及取得無抵押循環信貸融資。美國聯邦儲備局已逐步削減其每月買債規模，顯示其量化寬鬆計劃將會結束。此舉可能會導致較為緊張的貨幣狀況，從而影響資金供應及成本。然而，憑藉更穩固的資本架構，陽光房地產基金已為應對這個潛在挑戰作好準備。

於2014年6月，陽光房地產基金與恒基地產及其若干附屬公司訂立一項有條件協議，收購一幢位於東九龍之甲級寫字樓大廈。然而，由於未獲獨立基金單位持有人於2014年8月召開之特別大會的過半票數支持，因此預期之交易並無進行。展望未來，管理人將繼續積極管理及推動陽光房地產基金現有物業的表現。管理人亦將審慎探索及評估不時出現的商機，冀能創造更多價值為基金單位持有人帶來裨益。

未來一年極具挑戰性。在全球經濟正踏上不穩定的復甦之路之同時，中國領導人仍致力於增長及改革之間取得平衡。香港本地經濟將無可避免地受到外圍環境的任何窒礙之影響。由於企業及零售商在其擴展計劃上似乎變得較為謹慎，寫字樓及商舖租金的上升趨勢已開始放緩。縱然如此，管理人相信可透過多項營運及資產增值措施，繼續維持物業組合的表現。

最後，我們的成功全賴董事會同寅、管理層及全體員工於相關年度努力不懈及全力貢獻，本人謹此對他們表達衷心謝意。

**歐肇基**

主席

2014年9月16日

## 行政總裁報告



吳兆基  
行政總裁

**“未來一年相信充滿挑戰……我們有信心以所具備的遠見進一步釋放物業組合的基本潛能，從而有助陽光房地產基金持續取得高質素的經常性收入來源。”**

陽光房地產基金多年來行之有效的積極進取營運策略於相關年度內繼續引導物業組合朝著正面方向前進。我們團隊的專業人員充滿活力、竭誠盡責，不會滿足於僅就瞬息萬變的環境作出反應。我們預計事件的未來發展過程，並率先主動制定策略。於相關年度取得的成就乃我們於過去數年在租賃、資產增值、成本控制及資本管理方面所作出不懈努力的成果，並為陽光房地產基金作好安排以充分把握暢旺的商業物業市場。在此成功的基礎上，我們已於相關年度內完成數項資產增值項目，並推出一些新增計劃，確保陽光房地產基金作好準備，面對未來潛在的挑戰。

於相關年度內，香港經濟展現穩定經濟增長、通脹溫和、高就業率、低利率及資產價格穩定。然而，上述良好的宏觀經濟指標掩飾了商界內逐漸瀰漫的審慎情緒。跨國公司在管理就經常性開支及擴充面積方面繼續採取審慎態度，導致甲級寫字樓的吸納量（根據差餉物業估價署發表的數據）於2013年跌至約130,000平方呎的四年低位。搬遷成本飆升，加上核心區與非核心區的租金差距持續收窄，均減少企業進一步遷至非核心區的誘因。然而，在本來沉寂的一年卻有另一亮點，此乃有意於香港建立據點的公司對辦公室出現強勁需求，該等公司大部分來自中國內地。

由於消費性開支受到數目龐大的旅客到訪所支持而持續強勁，零售物業市場仍然暢旺。然而，零售銷售的增長動力卻逐漸減弱，部分由於較高基數所致。零售銷售總額增幅由2011年接近25%放緩至過去兩年每年約10%。於2014年上半年，零售銷售總額按年下跌1.3%。消費者喜好亦出現變化，此乃由於即日往返的中國內地旅客持續增加，而他們較傾向於必需品方面之消費。相反，珠寶、手錶及其他奢侈品的銷售則開始出現減弱跡象。由於新增供應甚少，提供理想行業組合的購物商場繼續坐享強勁的租賃需求，而優質地段的地舖業主則開始面對空置及租金壓力。

在此參差的背境下，陽光房地產基金物業組合繼續表現理想。寫字樓物業組合的物業收入淨額較去年增長8.1%至港幣259.9百萬元。在71.0%的高續租率及23.4%的平均續租租金增長的支持下，寫字樓物業的平均現行租金於2014年6月30日達到每平方呎港幣27.5元，按年增長9.1%。

## 行政總裁報告

儘管磋商租約及吸納租戶需時稍長，但對零售物業組合表現的影響有限，從物業收入淨額增長10.1%至港幣275.2百萬元便可見一斑。平均續租租金增長28.8%為一項出色的成就——雖然新都城一期物業（「新都城一期」）錄得較低的17.9%續租租金增長（部分由於商場之翻新計劃所致），惟上水中心購物商場（「上水中心」）及光華廣場物業分別取得36.2%及31.7%的續租租金增長足以彌補。於2014年6月30日，零售物業組合的平均現行租金為每平方呎港幣61.6元，較十二個月前所取得的水平高9.6%。

以雙位數字增長的營運成本是相關年度內的一個嚴峻考驗。勞動力長期不足及法定最低工資水平上調，導致與清潔及保安服務相關的開支上漲，而資產增值工程的成本亦攀升。若干針對管理營運對環境造成的影響之環保措施，為我們節省可貴的能源開支。有關措施加上更佳的資源規劃、分配及使用，令我們可以將成本對收入比率維持在22.3%的理想水平。

在資本管理方面，為應對瞬息萬變的融資環境，我們細心打造了一個新融資平台。透過與銀團貸款的個別貸款方訂立直接雙邊信貸融資協議，令我們在管理陽光房地產基金的債務到期狀況上可更為靈活。有關安排亦可加快日後與現有或新財務提供者的融資活動。此外，物業增值容許我們在貸款再融資時，建立一個無產權負擔資產組合，為日後提供更多部署的空間。

與此同時，資產增值措施一直是我們營運議程內的優先考慮項目。上水中心涉及天花及照明裝置的改善工程已於相關年度內完工，而旨在豐富行業組合的樓面空間重新配置工程亦已展開。在更為暢順的連接、更生動的氣氛及商舖種類更繁多的情況下，該物業的租賃需求持續強勁。與此同時，新都城一期的翻新工程進展良好。第一期工程耗資約港幣25百萬元以提升外牆及中庭並重塑入口，工程已大致完成。第二期工程即將展開，將涉及調整及重新分配租戶組合。此外，我們的主要寫字樓物業（即皇后大道東248號）亦計劃於更換其部分空調系統完工後，為其大堂及入口進行改善工程。

### 展望

儘管美國選擇逐步結束其量化寬鬆計劃，但其他已發展國家的決策者在此時刻似乎準備維持寬鬆的貨幣狀況。無論如何，我們並不預期美國利率於可見未來會作出大幅上調，以致破壞全球經濟復甦。至於中國內地方面，其領導層在結構性改革與週期性增長之間造就微妙平衡，意味著所實施的貨幣、財政及改革政策可能對不同行業造成回響。就此所產生的不明朗因素可能於中期而言，影響對商業物業的租賃需求。與此同時，根據仲量聯行有限公司的最新預測，預期於2014年至2018年期間，每年將有2.1百萬平方呎的新建甲級寫字樓推出市場，於競取租戶方面或會較趨緊張。

然而，由於搬遷費用高昂及新落成物業並無提供較大的租金折讓，我們對陽光房地產基金的寫字樓物業組合可享有高續租率抱有信心。皇后大道東248號的75.9%高續租率為我們與現有租戶積極拓展客戶關係的實例。展望未來，由於這項旗艦物業鄰近的高級酒店及優質住宅相繼落成，其所進行的改善工程之成效應可適切反映，更可一併提升該地區作為寫字樓選址的吸引力。

我們對零售物業市場的前景仍然審慎樂觀。首先，在未來一年將難以有任何重大的新零售面積供應。雖然整體零售銷售增長似已見頂，但中國內地旅客（尤以即日往返之遊客）的消費情緒頗大程度上未受影響，從上水中心及光華廣場物業的人流及整體租戶的生意蓬勃中可見一斑。然而，我們注意到有聲音要求香港政府限制中國旅客（尤以選擇不過夜的旅客）之湧進。倘政府對目前的政策作出修改，我們不能排除對旅客人數以致我們之相關零售物業的租金表現所造成潛在不利影響的可能性。

與此同時，新都城一期的翻新計劃預期將產生合理的投資回報，有助增強陽光房地產基金零售物業組合的日後表現。連同由恒基地產擁有的兩個毗鄰商場，新都城購物商場受惠於四通八達的交通網絡，將可吸納一眾賞心悅目的商舖及餐廳，並可促進人流及提升業務。

不斷上漲的營運開支為我們需要處理的實況。儘管我們努力抗衡不利因素以控制成本，但進一步削減薪金支出的空間有限。幸而，於皇后大道東248號安裝新空調系統及先進的樓宇管理系統取得滿意成效，展示了實施綠色措施可如何在履行社會責任及達致節省成本上帶來雙重裨益。我們正考慮如何套用有關措施至其他物業，並嘗試為整個物業組合進一步精簡物業管理職能，以實現更佳經濟規模效益。

儘管美國經濟顯著復甦以及美國利率可能上升，我們不太憂慮金融風險。目前，陽光房地產基金接近三分之二的債務已對沖為固定利率，為利率波動提供緩衝。此外，可供運用的財務資源除可滿足營運資金所需及支付分派，亦應足夠讓我們實施各種增值策略，例如於市場回購基金單位、資產增值及物業收購。我們亦會考慮減持物業組合內若干已成熟的非核心資產，再運用所得款項進行其他更具吸引力的投資。

未來一年相信充滿挑戰。然而，陽光房地產基金於過往年度曾經歷艱難時刻，並取得卓越的收入增長紀錄及作出穩定分派。我們有信心以所具備的遠見進一步釋放物業組合的基本潛能，從而有助陽光房地產基金持續取得高質素的經常性收入來源。我們關懷租戶，以及寫字樓及零售物業的客戶及顧客。透過確保物業繼續成為工作及購物所喜愛的地點，我們將可惠及我們的基金單位持有人，為彼等帶來長期之持續回報。

**吳兆基**

行政總裁

2014年9月16日

# 物業組合概覽



## 1 皇后大道東248號

位置：灣仔  
落成年度：1998年  
可出租面積：376,381平方呎

## 2 寶恒商業中心

位置：上環  
落成年度：1998年  
可出租面積：117,909平方呎

## 3 富時中心

位置：旺角  
落成年度：1996年  
可出租面積：51,767平方呎

## 4 雲山大廈物業

位置：中環  
落成年度：1999年  
可出租面積：40,114平方呎

## 5 文咸東街135商業中心物業

位置：上環  
落成年度：2000年  
可出租面積：63,915平方呎

## 永樂街235商業中心

位置：上環  
落成年度：2000年  
可出租面積：52,285平方呎

## 渣華道108號商業中心

位置：北角  
落成年度：1998年  
可出租面積：37,923平方呎

## 裕輝商業中心物業

位置：香港仔  
落成年度：1997年  
可出租面積：42,751平方呎

## 安隆商業大廈物業

位置：灣仔  
落成年度：1984年  
可出租面積：25,564平方呎

## 恒港中心

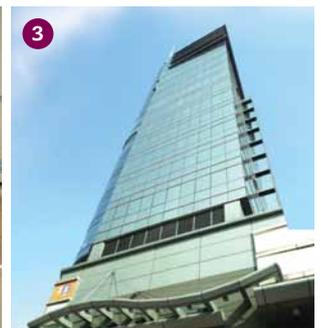
位置：尖沙咀  
落成年度：1999年  
可出租面積：29,802平方呎

## 新輝商業中心物業

位置：旺角  
落成年度：1998年  
可出租面積：26,151平方呎

## 偉程商業大廈物業

位置：油麻地  
落成年度：1997年  
可出租面積：16,321平方呎



### 1 上水中心購物商場

位置：上水  
落成年度：1993年  
可出租面積：122,339平方呎

#### 御皇臺物業

位置：北角  
落成年度：2002年  
可出租面積：9,565平方呎

#### 俊暉華庭物業

位置：紅磡  
落成年度：2001年  
可出租面積：8,625平方呎

### 2 新都城一期物業

位置：將軍澳  
落成年度：1996年  
可出租面積：188,889平方呎

#### 百利商業中心物業

位置：尖沙咀  
落成年度：1982年  
可出租面積：7,934平方呎

### 3 光華廣場物業

位置：元朗  
落成年度：1998年  
可出租面積：64,842平方呎

#### 耀星華庭物業

位置：北角  
落成年度：2001年  
可出租面積：4,226平方呎

## 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 <sup>1</sup> (平方呎)			2014年	2013年
				寫字樓	零售	總數		
<b>寫字樓</b>								
<b>甲級</b>								
皇后大道東248號	灣仔	1998	46	369,891	6,490	376,381	75	79
<b>乙級</b>								
寶恒商業中心	上環	1998	0	108,506	9,403	117,909	103	106
富時中心	旺角	1996	0	41,004	10,763	51,767	62	62
雲山大廈物業	中環	1999	0	37,937	2,177	40,114	23	24
文咸東街135商業中心物業	上環	2000	0	60,844	3,071	63,915	75	74
永樂街235商業中心	上環	2000	0	47,481	4,804	52,285	72	72
渣華道108號商業中心	北角	1998	0	35,694	2,229	37,923	39	40
裕輝商業中心物業	香港仔	1997	0	41,272	1,479	42,751	108	106
安隆商業大廈物業	灣仔	1984	0	23,856	1,708	25,564	37	36
恒港中心	尖沙咀	1999	0	25,896	3,906	29,802	30	30
新輝商業中心物業	旺角	1998	0	23,817	2,334	26,151	45	46
偉程商業大廈物業	油麻地	1997	0	14,239	2,082	16,321	34	33
<b>小計/平均</b>			<b>46</b>	<b>830,437</b>	<b>50,446</b>	<b>880,883</b>	<b>703</b>	<b>708</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	115	116
新都城一期物業	將軍澳	1996	452	0	188,889	188,889	110	112
光華廣場物業	元朗	1998	0	39,101	25,741	64,842	36	37
<b>市區</b>								
御皇臺物業	北角	2002	49	0	9,565	9,565	7	7
百利商業中心物業	尖沙咀	1982	0	0	7,934	7,934	37	38
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	5	4
<b>小計/平均</b>			<b>798</b>	<b>42,667</b>	<b>363,753</b>	<b>406,420</b>	<b>312</b>	<b>316</b>
<b>總計/平均</b>			<b>844</b>	<b>873,104</b>	<b>414,199</b>	<b>1,287,303</b>	<b>1,015</b>	<b>1,024</b>

- 附註：
1. 物業組合之物業面積以可出租面積計算。
  2. 現行租金按相關日期所有已佔用的可出租面積的每平方呎平均租金計算。
  3. 續租租金增長按相關年度內續租租約之有效租金變動計算。
  4. 詳情請參閱第58至73頁之「估值報告」。
  5. 該等數字已作出調整，以扣除港逸軒物業之影響，該項物業之出售已於2012年9月3日完成。

營運數據						物業財務資料				
租用率 於6月30日 (%)		現行租金 <sup>2</sup> 於6月30日 (港幣/平方呎)		續租租金增長 <sup>3</sup> (%)		物業收入淨額 (港幣千元)		資本化比率 於2014年6月30日 (%)		評估值 於2014年 6月30日 <sup>4</sup> (港幣千元)
2014年	2013年	2014年	2013年	2013/14年 財政年度	2012/13年 財政年度	2013/14年 財政年度	2012/13年 財政年度	寫字樓	零售	
98.5	98.5	32.1	29.2	28.9	30.3	135,346	126,756	3.85	3.75	3,986,000
97.4	99.7	24.1	21.9	25.8	25.5	28,617	26,784	3.85	4.20	867,200
100.0	100.0	36.2	33.1	19.2	27.3	20,239	18,646	3.95	3.60	611,600
97.2	100.0	38.0	36.2	13.3	20.7	16,349	15,207	3.85	4.00	490,300
100.0	99.0	22.3	20.8	17.9	19.9	14,610	12,445	3.85	4.20	439,300
98.9	98.9	16.9	15.4	17.5	13.5	8,994	7,865	3.85	4.25	269,800
100.0	100.0	20.5	19.4	16.9	22.6	7,394	6,829	3.95	4.20	242,200
99.4	98.8	18.8	17.6	16.5	15.4	7,631	7,279	4.10	4.10	236,300
100.0	96.7	27.3	26.0	17.3	15.2	7,368	6,526	3.95	4.00	216,100
100.0	100.0	19.7	18.3	21.2	24.4	6,184	5,590	3.85	4.15	186,000
98.1	100.0	20.6	19.1	19.2	18.0	5,516	5,018	4.10	4.35	154,500
100.0	97.2	10.7	9.5	23.5	23.3	1,621	1,414	3.85	4.20	58,700
98.7	99.0	27.5	25.2	23.4	24.4	259,869	240,359			7,758,000
97.4	98.5	102.9	89.6	36.2	29.9	131,034	118,745	不適用	4.40	3,670,800
98.3	99.5	44.9	43.2	17.9	30.8	102,373	95,051	不適用	4.50	2,678,800
99.3	100.0	43.8	38.3	31.7	31.2	28,484	24,883	3.85	3.80	906,100
100.0	100.0	47.6	46.4	不適用	46.9	6,097	4,718	不適用	4.25	156,500
94.5	100.0	51.8	48.6	18.2	29.0	4,436	3,921	不適用	4.30	125,500
100.0	100.0	47.6	40.8	23.8	不適用	1,948	1,839	不適用	4.00	57,200
100.0	58.7	13.2	13.2	26.4	20.6	824	875	不適用	4.35	37,700
98.2	98.4	61.6	56.2	28.8	30.4 <sup>5</sup>	275,196	250,032 <sup>5</sup>			7,632,600
98.6	98.8	38.2	35.0	26.0	27.2 <sup>5</sup>	535,065	490,391 <sup>5</sup>			15,390,600

# 業務回顧

## 寫字樓物業組合

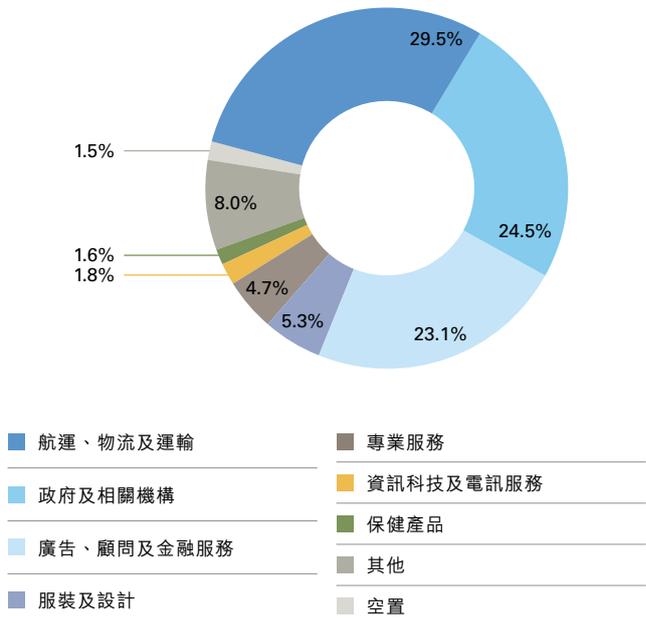
### 皇后大道東248號

雖然寫字樓非核心化的動力有所放緩，但皇后大道東248號作為陽光房地產基金寫字樓物業組合的支柱，則繼續錄得理想表現。受惠於相關年度內續租租金增長達28.9%，該物業的現行租金錄得按年上升9.9%至每平方呎港幣32.1元。於相關年度末，該物業有98.5%已出租，與一年前錄得的租用率相若。75.9%的租戶續租率較去年所錄得的63.7%及前年之56.8%為高，展示租戶忠誠度提高之趨勢。

寫字樓供應預期將於2015年及其後增加，尤以東九龍區的情況為甚，並可能令競取租戶的情況更趨白熱化。然而，我們相信其租戶基礎穩定及堅固。鑒於皇后大道東248號位處灣仔南區，受惠於政府市區重建計劃，其人口及經濟趨勢出現有利融匯的影響，該區已成為新興商業樞紐，而皇后大道東248號的當前租金具備競爭力。此外，由於政府計劃增加灣仔等地區的住宅供應，透過更改土地用途以作商業用途而帶來的新增寫字樓供應將會有限，故為該大廈的租金前景提供良好支持。

均衡且多元化的租戶基礎亦有助將空置率控制於低水平。於2014年6月30日，皇后大道東248號的租約數目為75，相較去年為79。該物業深受政府及相關機構以及從事非金融業之跨國企業(如航運、物流及運輸公司以及廣告及顧問公司)所歡迎。

皇后大道東248號租戶組合\*



\* 於第20至23頁之租戶組合圖表，均以百分比及可出租面積(於2014年6月30日)表達。



皇后大道東248號大堂翻新後之模擬外貌

此外，皇后大道東248號的改善工程提升了其對現有及潛在租戶的吸引力。其中，更新空調系統（特別是於近期安裝水冷式冷氣機組及更新冷凍水管隔熱物料）反映管理人致力為物業營造一個更環保及更具成本效益的環境。與此同時，除了引入兩名優質零售租戶外，管理人現正重新配置入口及店鋪空間。有關改善工程預期將令物業耳目一新，融入周邊更為活力充沛的環境。

### 乙級中環/上環寫字樓物業

儘管租務市況相對淡靜，陽光房地產基金於中環及上環的四項乙級寫字樓物業之表現充份展示了其抗逆力。物業表現得以改善的主要原因為上環區的格調不斷提升，不僅成為精品店、時尚餐廳、酒吧、咖啡室、藝廊及影樓的集中地，更成為一眾毋須將寫字樓設於核心地段及尋求物有所值的租賃選擇的中小企業一個方便的辦公室選址。

因此，我們的乙級寫字樓物業組合錄得相較上一個財政年度令人滿意的租金增長，例如陽光房地產基金所持有的第二大寫字樓物業寶恒商業中心，於2014年6月30日錄得現行租金按年增長10.0%至每平方呎港幣24.1元。

### 其他寫字樓物業

這些較小型寫字樓物業的租戶從事各類型服務性相關行業，包括保健與美容、教育以及專業服務。這些企業較受本地消費帶動，且大部分業務甚具防守性。因此，有關物業的租金及租用率波動甚少，並持續為陽光房地產基金帶來數目不大但穩定的收入及現金流。



上環寶恒商業中心



中環雲山大廈物業

## 業務回顧

### 零售物業組合

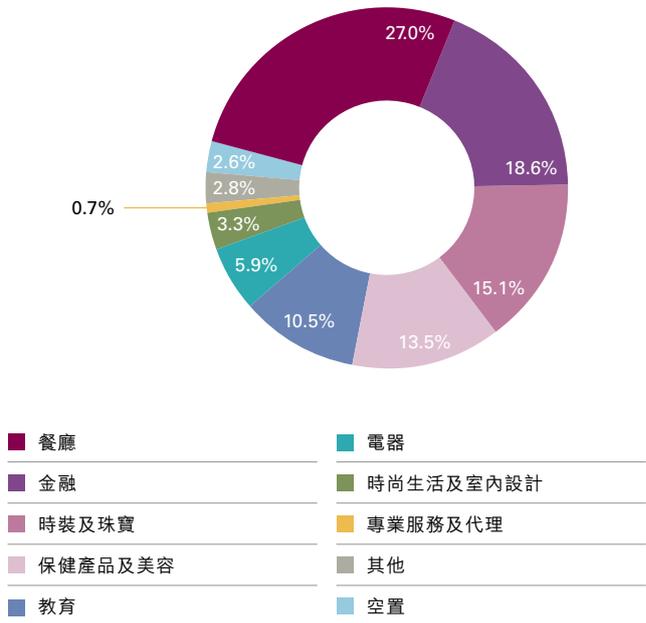
#### 上水中心購物商場

由於消費者對日用品的購買意欲相對於非必需品不斷上升，上水中心繼續利用其策略性地點，專注於必需品的購物需要。涉及天花翻新、照明設施升級及非主要通道重新配置(以增加商場周邊位置的人流)的資產優化工程均頗見成效，有助提升商場的整體租金及資產價值。該物業於相關年度內錄得36.2%的強勁續租租金增長，令現行租金增加14.8%至每平方呎港幣102.9元。於2014年6月30日，上水中心的租用率為97.4%，相比去年錄得之98.5%。

由於物業位置毗鄰邊境，令其商舖及餐廳同時得到本地顧客及中國內地旅客的光顧而生意暢旺。我們的租賃策略為確保具備理想的行業組合，以迎合不同類別的消費者。於相關年度內，我們將飲食業務種類多元化，同時優化電器及電訊店鋪組合。

眾所周知，政府現正研究措施改善有關49個中國城市的中國居民「自由行」計劃以及向深圳居民提供的一簽多行計劃，以處理內地旅客大量湧入的問題，有關措施很可能限制即日來回旅客出入境。此舉可能對倚賴中國內地旅客消費的零售商帶來壓力，繼而影響上水中心。然而，管理人相信這項政策的潛在不利影響，可以透過一直專注於必需品消費所提供的抗逆力得以紓緩，而該類銷售營業額於相關年度內仍然令人鼓舞。

#### 上水中心購物商場租戶組合



上水中心購物商場



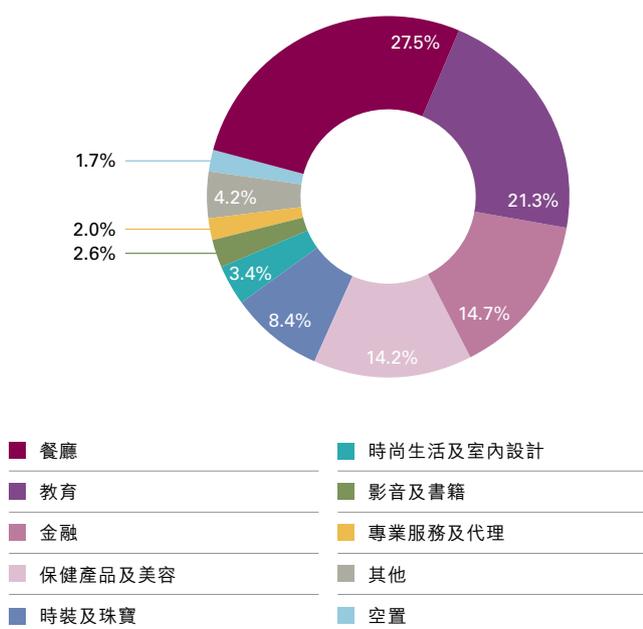
新都城一期物業

### 新都城一期物業

儘管因持續進行翻新工程而受到輕微影響，新都城一期仍然保持理想的17.9%續租租金增長，原因在於改動工程乃在對租戶業務的干擾減至最低的前提下進行。於2014年6月30日，該物業的租用率為98.3%，相比去年錄得之99.5%。現行租金為每平方呎港幣44.9元，相較上一年度之每平方呎港幣43.2元。

管理人欣然宣佈，於2013/14年財政年度結束後，第一期翻新工程已大致完成，為購物商場（特別是外牆、中庭及地下正門）帶來煥然一新的面貌。管理人將以此翻新面貌作為平台，於未來數年進行進一步的優化措施，將新都城一期改造為更具活力及親和力的社區購物地點。若干服務性行業租戶搬遷至商場低層的安排已在進行。在（第一期）翻新工程之細節全部完成後，我們對未來的購物人流及營業額感到樂觀。

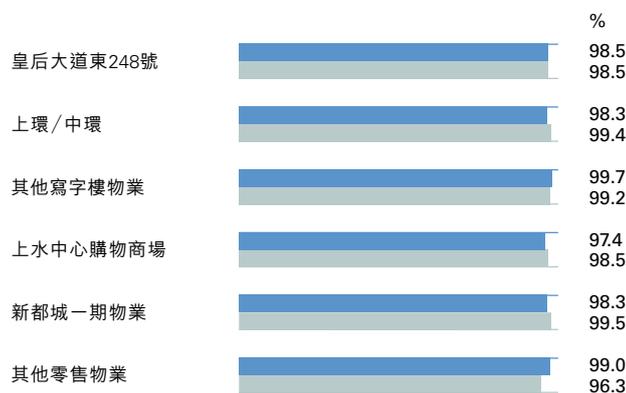
### 新都城一期物業租戶組合



新都城一期與毗鄰的兩期物業（目前均由恒基地產擁有）組成整個新都城購物商場，佔地逾1.4百萬平方呎，為香港最大的零售地點之一。有別於依靠內地旅客人流的上水中心，這個地區性商場可善用將軍澳區內居民數目不斷增加，以及由四通八達的交通網絡延伸所至的更廣闊地區所帶來之優勢。我們預期新都城一期的升級工程可於日後吸引優質零售商進駐，而整個新都城購物商場已為成為一個購物人士的主要消費地點作好準備。

## 業務回顧

### 租用率



■ 於2014年6月30日 ■ 於2013年6月30日

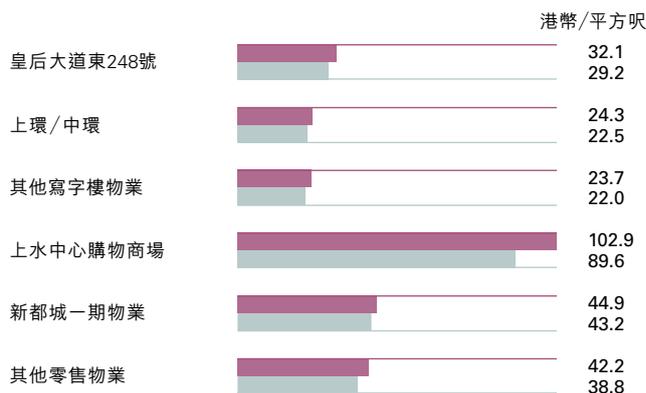
### 光華廣場物業

由於元朗區有大量住宅項目落成，近年區內人口不斷增加。因此，光華廣場物業的零售部分除得到中國內地旅客支持外，亦受惠於此趨勢。此外，其寫字樓部分繼續備受有意在香港北區建立策略性業務據點的金融相關及服務行業的租戶青睞。相關年度內，該物業近乎全部租出，並錄得理想的續租租金增長達31.7%。現行租金為每平方呎港幣43.8元，按年增長14.4%。

### 其他零售物業

陽光房地產基金所持有的其他零售物業包括位於住宅或寫字樓物業的典型地面或平台樓層商舖，滿足附近居民及寫字樓員工的日常購物需要。一如以往，有關物業為物業組合帶來穩定及具防禦性的經常性收入來源。

### 現行租金



■ 於2014年6月30日 ■ 於2013年6月30日

### 營運數據

於2014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98.6%，與去年的98.8%大致相若。寫字樓及零售部分的租用率分別錄得98.7%及98.2%（2013年6月30日：99.0%及98.4%）。相關年度內，已租出面積合共496,195平方呎，其中27.3%為新簽租約，其餘則為續租租約。由於寫字樓的非核心化步伐放緩，並無重大租戶變動，以致寫字樓物業組合的續租率達71.0%（2012/13年財政年度：67.1%）。零售物業組合的續租率為74.5%，亦較去年所錄得的69.8%為高。

寫字樓物業組合的平均現行租金為每平方呎港幣27.5元，按年上升9.1%，而零售物業組合的平均現行租金則為每平方呎港幣61.6元，較去年上升9.6%。相關年度內，寫字樓及零售物業組合分別錄得23.4%及28.8%理想的續租租金增長。

續租租金增長及續租率

	續租租金增長		續租率	
	2013/14年財政年度 (百分率)	2012/13年財政年度 (百分率)	2013/14年財政年度 (百分率)	2012/13年財政年度 (百分率)
皇后大道東248號	28.9	30.3	75.9	63.7
上環/中環	19.0	21.6	65.5	70.4
其他寫字樓物業	18.6	20.3	71.0	65.8
上水中心購物商場	36.2	29.9	58.5	79.5
新都城一期物業	17.9	30.8	79.1	73.7
其他零售物業	29.5	31.0*	86.5	56.4*
平均	<b>26.0</b>	<b>27.2*</b>	<b>72.0</b>	<b>68.0*</b>

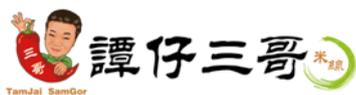
\* 該等數字已作出調整，以扣除港逸軒物業之影響，該項物業之出售已於2012年9月3日完成。

於2014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。2015年6月30日或之前將有50.2%寫字樓物業及35.5%零售物業的租約期滿（以可出租面積計算），而即將租約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25.1元及每平方呎港幣60.0元。

租戶基礎

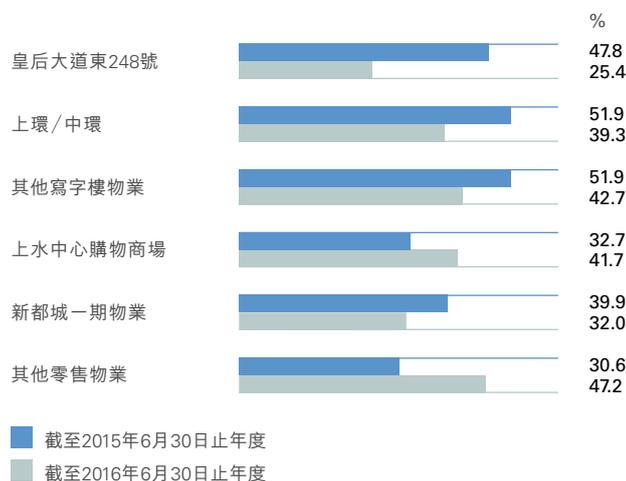
於2014年6月30日，物業組合共有1,015個租戶。最大租戶佔總租金收入的4.3%及可出租總面積的4.8%，而十大租戶的相應數字則分別為21.1%及18.6%。十大租戶於2014年6月30日支付的租金詳情表列於第26頁。

2013/14年財政年度個別新租戶



## 業務回顧

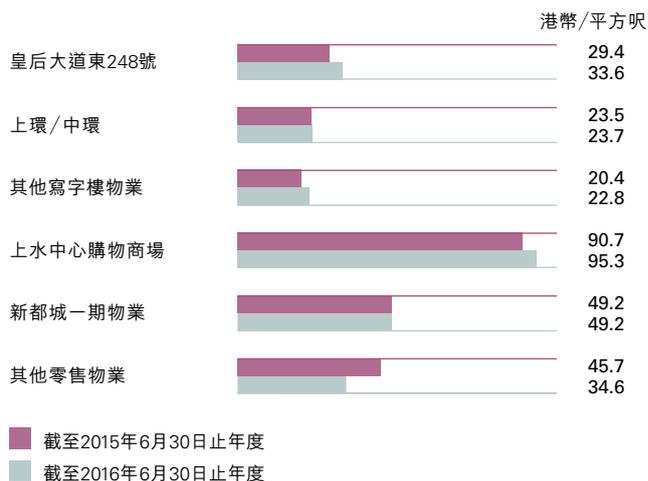
### 租約期滿概況(按可出租面積)<sup>1,2</sup>



### 其他收入

陽光房地產基金持有合共844個停車位，於相關年度內產生收入約港幣29.5百萬元，按年增長13.7%。另有收入來自若干物業的戶外廣告位及短期許可協議，惟有關貢獻仍相對輕微。

### 租約期滿概況(按平均租金)<sup>1</sup>



### 成本控制

對抗因成本推動的通貨膨脹是一項艱鉅任務。於相關年度，營運開支按年顯著增加10.2%，主要原因為受到與清潔及保安相關的合約，其薪金支出增加所帶動，而有關增幅很大程度上抵銷了更高節能效益所節省的成本。於相關年度，我們將成本對收入比率維持於22.3%，相較2012/13年財政年度的22.2%。

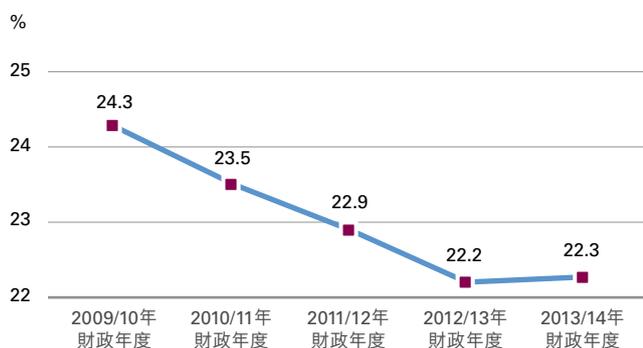
### 按租金收入計算之十大租戶<sup>1</sup>

租戶名稱	行業類別	總面積 (平方呎)	佔可出租總面積之百分率	佔每月總租金之百分率
財政司司長法團－政府產業署	政府及相關機構	61,772	4.8	4.3
中英船舶管理有限公司	航運、物流及運輸	61,576	4.8	3.2
屈臣氏集團(香港)有限公司	保健產品及電器	18,482	1.4	2.5
交通銀行股份有限公司	金融	8,782	0.7	2.2
東亞銀行有限公司	金融	8,997	0.7	1.9
天永(亞洲)有限公司	餐廳	20,261	1.6	1.6
中國銀行(香港)有限公司	金融	7,849	0.6	1.5
牛奶有限公司	超級市場	10,587	0.8	1.4
Euromoney Institutional Investor (Jersey) Limited	廣告、顧問及金融	21,735	1.7	1.3
香港個人資料私隱專員公署	政府及相關機構	19,329	1.5	1.2

附註：

1. 於2014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比。

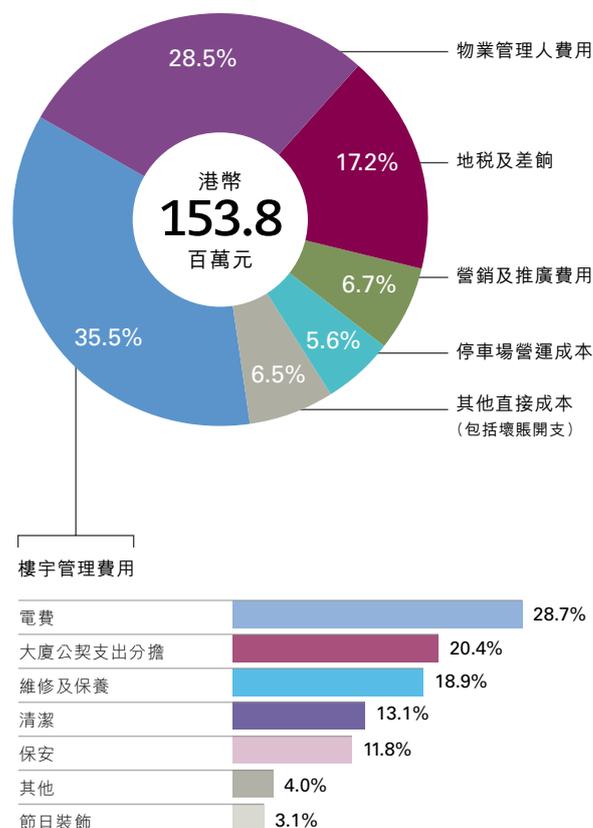
### 成本對收入比率：五年走勢



皇后大道東248號的水冷式空調製冷機組

以下圖表載列相關年度內總物業營運開支連同樓宇管理開支組成部分的明細分析，以方便參考。

### 物業營運開支組成部分



### 本年度之五大地產代理及承包商

地產代理及承包商	服務性質	合約價值 (港幣千元)	相關成本 (百分率)
恒基陽光物業管理有限公司 <sup>附註</sup>	租賃、推廣及物業管理	46,591	32.12
新進建築有限公司	維修、保養及翻新工程	12,618	8.70
永通冷氣工程(香港)有限公司	維修及保養	9,591	6.61
恒益物業管理有限公司 <sup>附註</sup>	物業管理	9,313	6.42
生輝建造工程有限公司	維修、保養及翻新工程	6,785	4.68
<b>總計</b>		<b>84,898</b>	<b>58.53</b>

附註：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)	2014年	2013年	2012年	2011年	2010年
<b>截至6月30日止年度：</b>					
營業額	688.9	630.2	581.7	532.5	488.6
物業營運開支	153.8	139.6	133.2	125.1	118.7
物業收入淨額	535.1	490.6	448.5	407.4	369.9
成本對收入比率(%)	22.3	22.2	22.9	23.5	24.3
除稅後溢利 <sup>1</sup>	1,230.0	1,674.6	1,027.3	1,655.1	1,389.1
可分派收入總額	342.8	307.0	298.4	264.5	186.5
每基金單位分派 <sup>2</sup> (港仙)	20.00	17.70	17.00	17.60	14.39
派發比率(%)	94.8	93.1	91.3	90.5	100
<b>於6月30日：</b>					
物業組合估值	15,390.6	14,408.8	13,038.8	12,222.2	10,722.1
總資產 <sup>1</sup>	16,151.9	15,156.4	13,692.5	12,888.2	11,226.8
總負債 <sup>1</sup>	4,657.0	4,624.7	4,670.5	4,626.3	4,504.6
資產淨值 <sup>1</sup>	11,494.9	10,531.7	9,022.0	8,261.9	6,722.2
每基金單位資產淨值 <sup>1</sup> (港元)	7.06	6.52	5.62	5.21	4.30
資產負債比率 <sup>1</sup> (%)	24.3	25.9	28.8	30.6	35.3

## 營運業績

陽光房地產基金錄得相關年度之營業額為港幣688.9百萬元，按年增長9.3%。扣除營運開支港幣153.8百萬元，物業收入淨額按年增長9.1%至港幣535.1百萬元。與此同時，財務成本較去年減少10.6%至港幣114.5百萬元，主要由於定期貸款中對沖為固定利率之份額減少，利息開支有所減省所致。因此，相關年度之利息償付比率<sup>3</sup>得以自去年所錄得的4倍改善至4.68倍。經計入非物業營運開支及投資物業公允價值的變動，陽光房地產基金之除稅後溢利為港幣1,230.0百萬元(2012/13年財政年度：港幣1,674.6百萬元)。

附註：

1. 因採納香港會計準則第12號「所得稅」之修訂，於2011年財政年度以前的比較數字已作重列。
2. 過往年度陽光房地產基金之每基金單位分派因保薦人以放棄分派(由首次公開發售日至2011年6月)之安排而獲提高。詳情請參閱陽光房地產基金於2006年12月8日刊發之發售通函(「發售通函」)。
3. 利息償付比率以除息稅折舊及攤銷前盈利除以總借款之現金利息支出計算。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。

## 分派

陽光房地產基金於相關年度之可分派收入總額為港幣342.8百萬元，較去年錄得之港幣307.0百萬元上升11.7%。董事會通過宣派末期分派每基金單位10.4港仙或總額港幣169.3百萬元。連同中期分派每基金單位9.6港仙或總額港幣155.6百萬元，相關年度之全年分派為港幣324.9百萬元，即派發比率為94.8%。全年每基金單位分派為20.0港仙，與去年分派17.7港仙比較上升13.0%，按基金單位於相關年度最後交易日錄得的收市價港幣3.27元計算，分派收益率為6.1%。

年度每基金單位分派的比較展示於名為「分派概覽」之圖表，分別列出就營運、以基金單位形式支付管理人費用所減省之現金支出及放棄分派(如適用)各部分所帶來的貢獻。由於可分派收入總額並非全數分派，圖表中亦透過可分派收入中已作保留的部分，以說明派發比率對每基金單位分派的影響。

### 分派權利及暫停辦理基金單位持有人過戶登記手續

末期分派之除淨日期及記錄日期分別為2014年9月29日(星期一)及2014年10月7日(星期二)。基金單位的過戶登記將於2014年10月3日(星期五)至2014年10月7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。為符合享有末期分派的資格，填妥的過戶表格連同相關基金單位證書須於2014年9月30日(星期二)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。末期分派之款項將於2014年10月17日(星期五)支付予基金單位持有人。

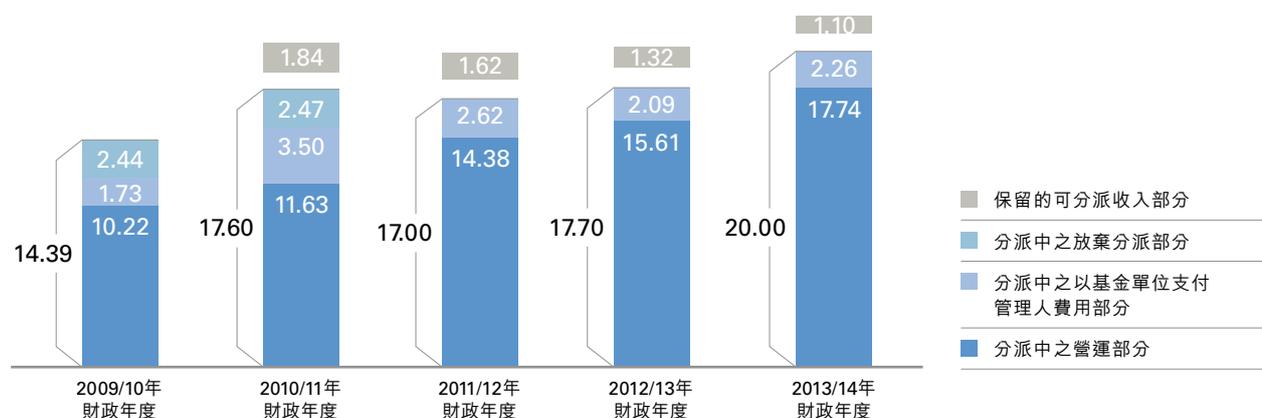
### 財務狀況

陽光房地產基金的物業組合於2014年6月30日的估值為港幣15,390.6百萬元，較去年同期錄得的估值港幣14,408.8百萬元上升6.8%。寫字樓物業組合的估值為港幣7,758.0百萬元，按年上升5.9%，而零售物業之評估值則錄得增長7.8%至港幣7,632.6百萬元。與此同時，陽光房地產基金的資產淨值增長9.1%至港幣11,494.9百萬元(2013年6月30日：港幣10,531.7百萬元)。經計入以基金單位支付管理人費用及相關年度內註銷回購之基金單位所帶來之影響，每基金單位資產淨值增長8.3%至港幣7.06元(2013年6月30日：港幣6.52元)。

物業估值上升，令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)由2013年6月30日錄得的25.9%下降至2014年6月30日的24.3%。總負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)與總資產的比率為28.8%。至於或然負債方面，陽光房地產基金已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2014年6月30日之總數為港幣4.7百萬元。

### 分派概覽

港仙



## 財務回顧

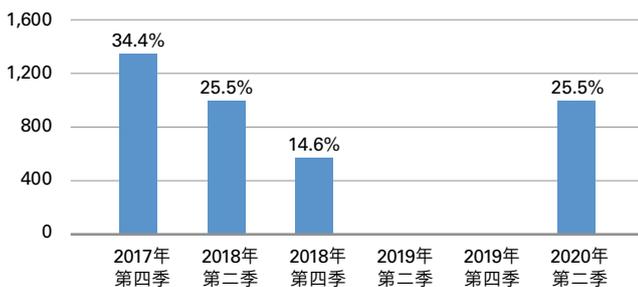
### 資本管理

於2013年9月，陽光房地產基金與若干銀行訂立雙邊信貸安排協議，獲授予融資總額港幣1,925.0百萬元之定期貸款安排。連同2013年4月獲授予之港幣2,000.0百萬元定期貸款融資，該等融資已提早為2014年到期的全數定期貸款港幣3,925.0百萬元進行再融資。

於相關年度內，陽光房地產基金亦獲授予港幣300.0百萬元之無抵押循環信貸安排。因此，於2014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，其中港幣3,925.0百萬元之定期貸款已全數提取，而上述之循環信貸安排則尚未提取。定期貸款按香港銀行同業拆息加年利率1.24%之混合息差(未計利率掉期安排)計息，加權貸款年期為4.3年，其抵押品(在同等權益基礎上共享)其中包括陽光房地產基金持有於2014年6月30日估值為港幣13,096.8百萬元之若干物業、其相關之轉讓租約所得款項及作浮動抵押銀行結餘。

### 債務到期狀況

港幣百萬元



\* 現時按利率掉期合約應付之加權平均利率，惟不包括各定期貸款協議之相關息差。該等合約之年期與陽光房地產基金貸款之年期有可能並不一致。

為減低財務市場風險，陽光房地產基金已訂立若干利率掉期安排。於2014年6月30日，陽光房地產基金貸款額中約66.2%(或港幣2,600.0百萬元)對沖為固定利率，加權年期為2.8年。全部現有利率掉期之條款摘要如下：

年期	名義金額 (港幣百萬元)	加權 平均利率* (每年)
2011年7月4日至2016年6月30日	1,500	2.0973%
2011年10月7日至2018年9月28日	300	1.5975%
2013年7月2日至2018年6月29日	500	0.8150%
2013年10月2日至2017年9月29日	300	1.3100%
<b>總計</b>	<b>2,600</b>	<b>1.7022%</b>

管理人(符合有關監管規定)之財政管理政策為將營運所得資金以短期銀行定期存款或具投資級別的定息證券存放，投資組合之到期日須配合預期資金所需。於2014年6月30日，陽光房地產基金之現金及銀行結餘總額為港幣345.3百萬元，並無持有任何定息證券。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。

## 可持續發展及企業社會責任



於皇后大道東248號平台花園之「陽光苗圃」

可持續發展的概念起源於三十多年前，旨在促使全球各國政府、企業及個人從事發展以滿足當前需求，又無損未來福祉。自成立陽光房地產基金以來，管理人一直將此原則實踐於營運陽光房地產基金，在經濟、環境及社會標準和價值方面取得平衡。為了使我們的努力提升至另一層次，我們於2012年成立企業社會責任委員會（「企社委員會」）。企社委員會由行政總裁帶領，並定期召開會議以協調陽光房地產基金的企業社會責任舉措。同時，企社委員會負責籌劃、執行及監察項目進展，旨在彰顯可持續發展的原則。

由於陽光房地產基金實際上擔任業主的角色，我們認為可持續發展的願景可從關顧對我們日常營運起關鍵作用的物業及租戶中體現。我們認為可持續發展應包含於業務決策過程中，在我們營運的每方面，例如物業管理、企業管治及人力資源管理，均應建立

最佳實務模式。與此同時，我們經常向持份者（包括租戶、購物人士、承包商、供應商、贊助商、投資者以及我們的員工）推廣企業社會責任意識，亦設法令彼等能參與實行我們的可持續發展政策。

### 環境保護

陽光房地產基金擁有的物業組合一直以盡量減少對環境造成任何不利影響的方式管理。我們繼續將重點放於三個領域：能源效益、廢物處理及綠色環境。

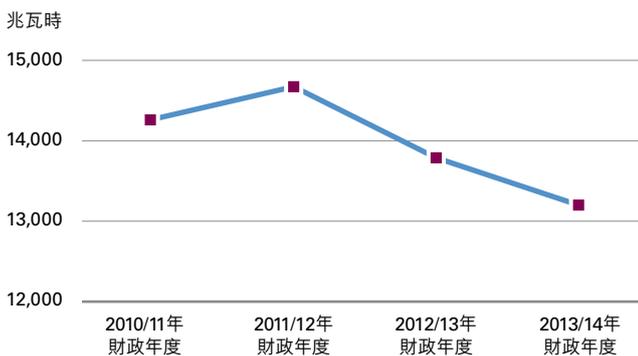
於相關年度，管理人把皇后大道東248號其中一部風冷式空調機更換為水冷式空調，並於2014年4月開始運作。連同為機械通風及空調系統更換冷凍水管隔熱物料，該替換工程不但擴大樓宇之空調系統的容量，而且取得明顯的節能效果。

## 可持續發展及企業社會責任

此外，皇后大道東248號已安裝一套新樓宇管理系統，日後，該幢旗艦大廈的機電系統(例如照明、通風、空調等)可得到更佳操控及監察。讓租戶可享受更舒適的工作環境的同時，我們的資源亦可更有效地運用。

有見皇后大道東248號作出上述改變帶來的可觀成效，陽光房地產基金其他物業均準備效法。例如，上水中心計劃於2014年底前安裝一套類似的樓宇管理系統，其空調系統亦將在安裝新製冷機組後得以改善。

物業之總耗電量\*



\* 陽光房地產基金擁有全部權益的八項物業之累計數量。該八項物業為皇后大道東248號、上水中心購物商場、新都城一期物業、寶恒商業中心、富時中心、永樂街235商業中心、渣華道108號商業中心及恒港中心。

同時，我們持續監察及分析旗下各物業的能源消耗模式。如本頁之圖表所示，於相關年度，八項由物業管理人全權管理的物業之耗電量維持過去數年的下降趨勢，較去年下降7.4%。

此外，我們的廢物分類及回收計劃進展良好，證明我們的租戶及旗下零售物業的購物人士的環保意識日漸提高。我們已於旗下寫字樓及零售物業內的多個地點放置分類回收箱，以收集廢紙、膠樽、鋁罐、光管及打印機墨盒。於第33頁之圖表顯示旗下主要物業所回收之固體廢物數量於過去數年一直維持穩定。

我們亦為旗下物業的租戶及其他使用者維持清潔及安全的環境。以皇后大道東248號為例，所有辦公室樓層的主要空氣處理機組已採用名為「納米富途」光催化處理技術的全新科技，能有效地應付辦公大樓病症候群及其他與樓宇相關的疾病。相關年度內，皇后大道東248號再獲環境保護署頒發「卓越級」室內空氣質素檢定證書，而旗下六項物業亦繼續取得水務署的優質食水認可計劃之證書。

為提倡綠色生活理念，我們充分利用皇后大道東248號平台花園的「陽光苗圃」。我們舉辦的活動包括有機種植、回收廚餘以作肥料及其他回收計劃。於2013年12月陽光房地產基金更獲頒優越環保管理獎(企業)銀獎，肯定我們所作出的努力。



於新都城一期物業之「書送快樂日」



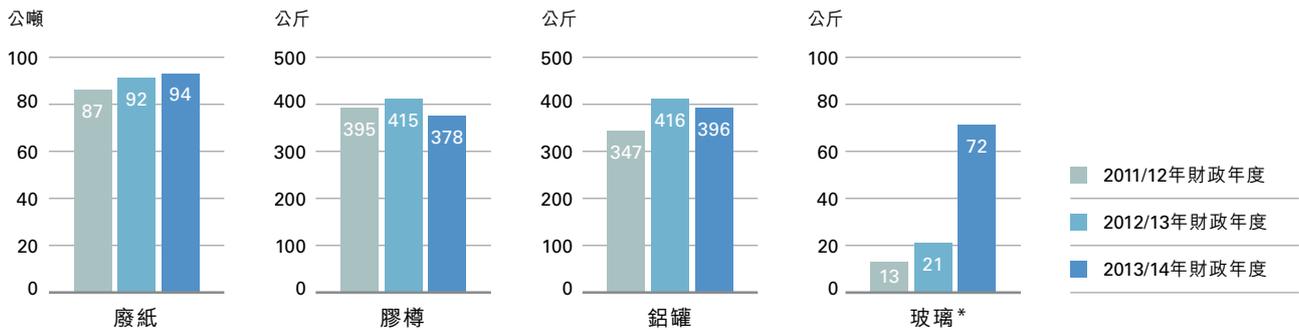
探訪鄰近新都城一期物業的老人家之家

### 社區參與

管理人於去年獲香港社會服務聯會頒授「商界展關懷」標誌，明確嘉許我們對關懷社會所作出的貢獻。我們一向關心陽光房地產基金業務所在社區的福祉，尤其其零售物業所覆蓋的廣闊區域。我們鼓勵員工與

旗下物業所處地區的鄰舍進行交流，從而了解圍繞我們的人士及社區之需要。相關年度內，管理人及物業管理人團隊的成員投放於慈善工作上的時間約220小時，而我們亦贊助多項社區活動，並為活動主辦單位提供場地達56天。

### 於皇后大道東248號、上水中心購物商場及新都城一期物業之固體廢物回收總計



\* 僅於皇后大道東248號。

## 可持續發展及企業社會責任

陽光房地產基金繼續贊助由非政府組織「書送快樂」舉辦之大型舊書回收活動。過往只有皇后大道東248號及新都城一期參與這活動。相關年度內，於寶恒商業中心及上水中心增設舊書回收站，令更多人士參與其中，從而讓更多人受惠於這項計劃。

此外，我們於2014年3月與聖雅各福群會合作，探訪灣仔區內長者。我們首次邀請皇后大道東248號的租戶加入我們義工團隊參與這項有意義的活動。是次活動反應熱烈，不但能夠讓租戶參與我們的企業社會責任舉措，亦有助鞏固業主與租戶的關係。

我們亦積極關注在我們零售物業的租戶及購物人士的福祉。維持安全和安寧的環境為我們於旗下物業的優先考慮。為提升我們兩大購物商場（即上水中心及新都城一期）的健康及安全標準，我們已在商場內設置心肺復甦儀器以應付緊急情況。

### 經營實務模式

我們深明高水平的企業管治符合所有持份者的最佳利益，故我們編製了詳盡的合規手冊，以確保公平及合乎道德的商業實務模式。我們嚴謹的內部監控制度及嚴格的操守準則強調防止賄賂、欺詐及洗黑錢的重要性。

於2014年5月，我們與廉政公署合辦研討會，以探討管理層員工在職場上遇到法律及道德方面的問題。就如何堅持誠信提供實務指引的同時，亦提醒員工商業道德的重要性及彼等在防止貪污所擔任的角色。

我們亦推崇營運及財務上的更高透明度，並及時披露重要資料。企業管治報告另見於本年報第42頁至50頁。

### 工作環境質素

我們珍視我們的員工為寶貴之資產，彼等為陽光房地產基金之成就奠定基礎。作為一個提供平等機會的僱主，我們承諾於招聘及員工晉升時用人唯才，不會存在年齡、性別或種族歧視。我們提供具競爭力的薪酬待遇並承諾大量投資於培訓計劃。

於2013年11月，我們為高、中層管理團隊於澳門舉行首次非辦公室會議。此行有助加強團隊士氣及歸屬感。此外，團隊透過改善之溝通可更有效地及融洽地共事，並增加日後對工作的滿意度。

### 結論

我們於相關年度獲得的嘉獎（概列於第35頁之表格內）清楚展示了我們作為負責任企業公民的承諾。我們明白陽光房地產基金的成功建基於維持旗下物業成為具吸引力之辦公室選址及購物地點的能力。我們在推動陽光房地產基金表現的同時，將會繼續全面顧及與我們日常業務互動的人士與環境。

## 獎項及嘉許 — 公司

公司	獎項	詳情
管理人	商界展關懷獎	本地公司或機構認同企業社會責任的理念的標誌
物業管理人	2013年卓越設施管理獎	嘉許在設施管理方面具卓越表現及超卓貢獻，並締造典範紀錄的機構
物業管理人	知慳惜電節能比賽2013 感謝狀	於比賽期間(自2013年6月至2013年8月止)成功實現 整體耗電量較2012年同期減低不少於2%的物業

## 獎項及嘉許 — 物業

物業	獎項	詳情
皇后大道東248號	<ol style="list-style-type: none"> <li>室內空氣質素檢定證書 (卓越級)</li> <li>優異證書 — 2013香港環保卓越計劃(物業管理)</li> <li>「卓越級別」減廢標誌</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>公開嘉許致力實現良好室內空氣質素的樓宇</li> <li>表揚機構在減廢、節能、改善室內空氣質素、提高產品的環保特質及鼓勵參與者於各方面採納環保措施</li> <li>一項認可計劃，目的為鼓勵香港企業/機構採取措施以減少於營運/提供服務或生產過程時所產生的廢物，並表揚該等公司為減廢所作出的努力</li> </ol>
<ol style="list-style-type: none"> <li>上水中心購物商場</li> <li>新都城一期物業</li> <li>富時中心</li> <li>恒港中心</li> </ol>	「環保節能機構」嘉許計劃2013 (優異證書)	獎項嘉許相關物業於環保及節能所作出的貢獻
<ol style="list-style-type: none"> <li>皇后大道東248號</li> <li>寶恒商業中心</li> <li>富時中心</li> <li>永樂街235商業中心</li> <li>渣華道108號商業中心</li> <li>恒港中心</li> </ol>	優質食水認可計劃	證書頒發予妥善維修樓宇內部水管系統的申請人，確保透過樓宇內部供水設備以致輸送至客戶水龍頭的政府食水供應得以保持優質

## 董事會



歐肇基先生



吳兆基先生



郭炳濠先生



關啟昌先生



馬廣榮先生



謝國生博士

### 歐肇基先生

#### 主席兼非執行董事

歐先生，67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。彼亦為香港小輪(集團)有限公司及美麗華酒店企業有限公司(皆為聯交所上市之公司及恒基地產之聯營公司)之非執行董事。彼現時為九龍倉集團有限公司(於聯交所上市之公司)之獨立非執行董事。

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。彼於2002年9月至2012年10月期間

亦曾擔任會德豐有限公司之獨立非執行董事。歐先生曾接受專業會計訓練，為英國特許會計師。

### 吳兆基先生

#### 行政總裁兼執行董事

吳先生，50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逾25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)。彼亦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，61歲，自1993年12月出任恒基地產執行董事，彼亦從1988年9月起擔任恒基兆業發展有限公司執行董事，直至2012年6月退任為止。

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，64歲，現為企業顧問公司—馬禮遜有限公司之總裁。彼亦為中國地產集團有限公司之非執行董事及為聯合光伏集團有限公司(前稱金保利新能源有限公司)、和記港陸有限公司、永嘉集團控股有限公司、綠地香港控股有限公司(前稱盛高置地(控股)有限公司)及綠色動力環保集團股份有限公司(均為於聯交所主板上市之公司)之獨立非執行董事。

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。

### **馬廣榮先生**

#### 獨立非執行董事

馬先生，68歲，於恒生服務超過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月獲委任為聯合光伏集團有限公司(前稱金保利新能源有限公司)(於聯交所上市之公司)之獨立非執行董事。

馬先生為香港董事學會、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，以及香港證券及投資學會會員。

### **謝國生博士**

#### 獨立非執行董事

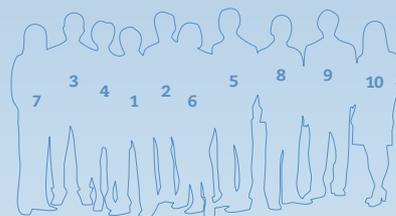
謝博士，57歲，現為香港大學經濟及工商管理學院副院長及金融系副教授。

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。彼亦為於愛爾蘭證券交易所上市之AP Asia Absolute Return Fund Limited(前稱Ajia Partners Asia Absolute Return Fund Limited)之獨立非執行董事，及永利地產發展有限公司之獨立非執行董事，該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。

## 行政人員及物業管理人員

1. 吳兆基先生
2. 梁國豪先生
3. 黃志明先生
4. 盧玉芳女士
5. 哈億逸先生
6. 簡淑芬女士
7. 鍾小樺女士
8. 李喬明先生
9. 潘洪德先生
10. 何菊芳女士



## 行政人員

### 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36頁「董事會」一節。

### 梁國豪先生

#### 投資及投資者關係總監及負責人員

梁先生負責的眾多事項中，包括制訂及執行管理人為陽光房地產基金進行的投資管理計劃，制訂及執行基金投資策略與政策，物色、研究及評估與陽光房地產基金投資策略一致的潛在收購或沽售投資，以及建立一個研究平台。彼亦負責與陽光房地產基金基金單位持有人及其他主要持份者之間的所有溝通。

梁先生於融資及財資管理、投資及基金管理方面擁有逾20年經驗。彼於加入管理人之前，於領匯房地產投資信託基金之管理人——領匯管理有限公司擔任投資經理及負責人員。

梁先生持有澳洲新南威爾斯大學生物製藥應用科學碩士學位、澳洲悉尼大學經濟學士及法律學士學位。彼亦為一名註冊金融分析師。

### 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場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20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年間任職恒隆地產集團，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。黃先生亦為特許秘書及行政人員公會會員及香港特許秘書公會會員，並持有香港地產代理個人牌照。

## 行政人員及物業管理人員

### 盧玉芳女士

#### 首席財務總監

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。

盧女士於財務管理及公司秘書方面擁有逾20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、香港會計師公會執業會計師、英國特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員。

### 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。

哈先生擁有近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。

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

### 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15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頒發註冊內部審計師及信息系統審計師資格及特許詐騙審查師學會頒發特許詐騙審查師(CFE)資格。

### 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月起出任為管理人之公司秘書。鍾女士於公司秘書方面擁有逾20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，亦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。

## 物業管理人員

### 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20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。

### 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逾25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。

# 企業管治報告

管理人致力執行高水平之企業管治常規及程序。優質企業管治需要有一套完善及有效之監督及制衡系統，且強調對基金單位持有人堅守高透明度，並與其利益一致。管理人為確保適當地遵守相關法例及規例，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、企業管治政策及其他政策及程序的合規手冊(「合規手冊」)。合規手冊會作出定期的審閱，並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。

以下為管理人及陽光房地產基金所採納之企業管治政策的主要部分。

## 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。根據證券及期貨條例第125條及房地產基金守則第5.4條之規定，行政總裁兼執行董事吳兆基先生、投資及投資者關係總監梁國豪先生以及資產管理總監黃志明先生獲批准成為管理人之負責人員。

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

### 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資產。

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團隊執行。與此同時，董事會轄下各個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。

董事會負責帶領及引導陽光房地產基金之企業策略及方向。董事會目前有合共六名董事，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。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大會上退任，並符合資格膺選連任。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限均衡。

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。獨立非執行董事負責確保董事會具備高度獨立性，並對有關管理人之整體企業策略及方向，以及若干具體政策建議及交易作出有效的獨立判斷。於衡量董事之獨立性時，董事會考慮管理人之合規手冊中企業管治政策所載之因素。各獨立非執行董事已參照該等因素，就其獨立性向管理人提供年度書面確認。合規手冊更規定，任何連續服務董事會達九年之獨立非執行董事之任何重新委任須經管理人之股東以獨立決議案批准。董事會須就此向管理人之股東提供董事會認為該名退任獨立非執行董事仍保持其獨立性，及其應獲重選連任之理由。

於2013年8月，董事會已採納一項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。惟董事會之人數、組成及架構獲定期覆核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。董事會組成之持續覆核，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。於相關年度內並未制訂董事會成員多元化之可量度目標。

董事之委任及罷免須由管理人之董事會及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。董事會會議之書面通告會於例行會議舉行前最少十四天送交各董事，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至少三天派發予董事。董事會之批准乃透過董事會會議之投票表決，及不時由所有董事簽署之書面決議案取得。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。

董事會已透過四個董事委員會（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）將某些職能授權予該等委員會，以處理需要廣泛討論之特別事項。

董事會及各委員會成員及董事之與會情況、主要職責及於相關年度內履行之主要工作均概述於第44及45頁之表格內。

繼陽光房地產基金之2013/14中期報告刊發後，管理人獲悉以下董事資料之變更：

1. 關啟昌先生獲委任為綠色動力環保集團股份有限公司之獨立非執行董事，該公司股份於2014年6月19日於聯交所上市。此外，關先生於2014年6月30日辭去Galaxy Resources Limited獨立非執行董事之職位；及

2. 謝國生博士擔任獨立非執行董事之Ajia Partners Asia Absolute Return Fund Limited，公司名稱更改為AP Asia Absolute Return Fund Limited。

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，分別由投資及投資者關係總監、資產管理總監、首席財務總監、企業管理經理、內部稽核師及法規經理（兼公司秘書）出任主管。所有部門主管均直接向行政總裁匯報，而內部稽核師及法規經理亦分別向審核委員會及董事會直接匯報。除各部門主管之間定期的交流外，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。

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，全權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及已按修訂之條款及條件分別於2009年4月28日及2012年6月25日續期。

管理人之董事會及管理團隊成員及物業管理人之主要成員之姓名及履歷詳載於第36至41頁之「董事會」及「行政人員及物業管理人員」。

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，而每年度之培訓紀錄均提供予管理人作存檔。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

董事會及其轄下各委員會之成員及與會情況、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
<b>成員及與會情況(與會次數/符合資格與會之會議次數)</b>		
歐肇基先生	主席兼非執行董事 (7/7)	不適用
吳兆基先生	行政總裁兼執行董事 (7/7) <sup>1</sup>	不適用
郭炳濠先生	非執行董事 (7/7)	不適用
關啟昌先生	獨立非執行董事 <sup>2</sup> (7/7)	主席 (4/4)
馬廣榮先生	獨立非執行董事 <sup>2</sup> (7/7)	成員 (4/4)
謝國生博士	獨立非執行董事 <sup>2</sup> (7/7)	成員 (4/4)
<b>主要職責</b>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>帶領及引導陽光房地產基金之企業策略及方向</li> <li>監督管理人之日常管理及企業管治</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>監管整體風險管理</li> <li>審閱及監管關連人士交易</li> <li>委任陽光房地產基金之核數師及向董事會建議其薪酬</li> <li>審閱及評估內部監控系統之效用</li> <li>審閱陽光房地產基金以符合法例及規定之要求</li> <li>審閱會計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</li> <li>監察陽光房地產基金之內部稽核架構和財務申報程序</li> <li>審視陽光房地產基金之特定用途公司的運作和表現</li> </ul>
<b>主要工作概要</b>		
於相關年度內，董事會及其轄下各委員會已考慮、批准、審閱及/或制訂之事項概述於此：	<ul style="list-style-type: none"> <li>陽光房地產基金及管理人之財務業績</li> <li>董事會轄下各委員會之報告及建議</li> <li>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)</li> <li>陽光房地產基金之年度營運及資本開支預算</li> <li>更新應變計劃</li> <li>陽光房地產基金之銀行貸款再融資</li> <li>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</li> <li>落實利率掉期之交易</li> <li>提升資訊科技與更新公司網站</li> <li>更新關連人士交易指引</li> <li>建議收購一項物業及相關建議發行新基金單位</li> <li>就有關修訂房地產基金守則的諮詢文件向證監會提交意見</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>內部稽核報告</li> <li>陽光房地產基金之財務業績</li> <li>會計及財務匯報職能之資源足夠性、員工資歷及經驗</li> <li>內部監控系統</li> <li>重新委任核數師及審閱其報告</li> <li>更新應變計劃</li> <li>陽光房地產基金之關連人士交易</li> <li>關連人士交易指引</li> <li>修訂違規舉報政策</li> <li>操守準則</li> </ul>

不適用：因董事並非該委員會成員

附註：

- 於2014年1月20日舉行之董事會會議，吳兆基先生並無參與有關彼作為管理人行政總裁之服務合約續約之討論。
- 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。

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
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 監察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</li> <li>- 確保投資及財務事宜之內部監控之制訂及運作</li> <li>- 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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 監管人力資源策略及政策</li> <li>- 物色及向董事會建議董事會成員人選</li> <li>- 評估董事會及其成員之表現</li> <li>- 檢討高級行政人員及董事會成員之受聘條款及條件</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 審閱向基金單位持有人發放和於公佈內披露之資料及其相關事宜</li> <li>- 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</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 陽光房地產基金之財務業績</li> <li>- 陽光房地產基金之年度業務計劃及資本開支預算</li> <li>- 衍生工具持倉及相關的風險評估</li> <li>- 金融服務提供者之服務</li> <li>- 房地產基金守則及信託契約項下之投資規限</li> <li>- 成立物業收購/出售小組委員會</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 員工表現之評估</li> <li>- 員工預算及員工福利政策</li> <li>- 董事會及委員會之評估問卷</li> <li>- 董事會和委員會成員之表現</li> <li>- 採納董事會成員多元化政策</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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</li> <li>- 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</li> </ul>

### 申報及透明度

#### 董事、管理人或主要基金單位持有人之基金單位權益及買賣

管理人已就監管管理人及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」)，而該買賣守則亦適用於管理人本身。相若買賣規定亦適用於管理人及之僱員。買賣守則已作修訂，將上市規則的某些限制及須作出通知之適用範圍伸延至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，尤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。

董事及管理人亦獲提供一份應用該買賣守則時作參考之實務指引，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。

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及董事，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。

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重要交易之收購或出售之相關磋商或協定，必須在知悉或獲得有關資料時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董事有關未公佈之內幕消息，彼等亦不得在相若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本身或他人牟利。

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知會聯交所及管理人彼等所持陽光房地產基金之權益及其某些變更(一般情況下於三個營業日內)。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2014年6月30日所持權益之資料，請參閱第54至57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。管理人及兩位非執行董事(包括主席)分別為恒基地產之執行董事及獨立非執行董事。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、恒基地產及其他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/或其附屬公司之業務及利益而構成利益衝突。作為恒基地產之全資附屬公司，管理人與恒基地產或其附屬公司進行之任何潛在收購或其他交易及在議定此等潛在收購或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亦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競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。

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/或與其他公司競取潛在租戶，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，管理人或物業管理人之任何董事、高級行政人員或高級人員亦為陽光房地產基金之租戶或潛在租戶(或其控股公司)之股東或董事；及(iii)陽光房地產基金之總估值師及/或其聯屬公司提供之租務代理服務。

為確保有關陽光房地產基金之一切利益衝突得以管控及/或避免，已訂立但不限於以下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信託基金，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. 陽光房地產基金之總估值師就保密及利益衝突的規定方面，已制定對員工的嚴格內部監控及指引之確認，亦就所提供之租務代理服務，向管理人保證不會影響其作為陽光房地產基金之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其涵蓋期間結束後兩個月內刊發及分派予基金單位持有人。

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2014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。

## 企業管治報告

### 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。

於相關年度內，就有關向一間恒基地產之附屬公司建議收購一幢位於東九龍之甲級寫字樓大廈及向一間恒基地產之附屬公司建議發行新基金單位作出公佈（詳情請參閱第53頁之「關連人士交易」）。於2014年6月30日亦就有關美國海外帳戶稅收合規法案對陽光房地產基金之影響作出自願公佈。

### 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。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1,800,000元及港幣663,000元。

核數師就財務報告方面的職責載於本年報第75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。管理人透過多項互動方式與投資者及分析員聯繫及保持對話以支援此平台。管理人相信，從投資界所取得之回應及意見，對塑造陽光房地產基金之未來方向尤其重要。

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人員進行會議；
2. 由管理人及物業管理人團隊安排參觀物業導遊行程；
3. 提供定期之聯繫資訊；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。

除公佈陽光房地產基金之年度及中期業績外，管理人每年主動發放營運統計數據兩次。作為香港首間作此披露之房地產基金，管理人相信此舉將提升財政透明度，並加強投資者信心。

### 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」。而信託契約的相關修訂已於2012年4月30日召開之基金單位持有人特別大會上獲基金單位持有人批准。

於相關年度的宣傳開支為港幣119,000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，確認有關開支之產生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。

## 基金單位持有人的權利

基金單位持有人鼓勵參與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。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，而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會議。根據信託契約，不少於兩名基金單位持有人(合共持有不少於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會議。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，向董事會提詢或提出於週年大會上提呈之建議。聯絡資料請參閱第121頁之「公司資料」。

## 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(倘需要)就陽光房地產基金之營運表現諮詢董事會。

2013年基金單位持有人週年大會已於2013年10月28日(「週年大會」)舉行，全體董事均有出席。

## 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；
- 符合收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
- 對受託人或管理人之最高酬金(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12,749,727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。

## 回購、出售或贖回基金單位

管理人根據由基金單位持有人於週年大會授出之一般授權，於2013年11月代表陽光房地產基金在聯交所回購合共1,500,000個基金單位，總代價約為港幣4.6百萬元(不包括回購基金單位之支出)。回購該等基金單位之每基金單位最高及最低價格分別為港幣3.08元及港幣3.03元。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。

### 風險監控及法規遵守

#### 業務風險之管理

董事會在投資委員會及審核委員會之協助下，須負責根據早前批准之預算檢討管理人及陽光房地產基金之財務表現，並檢討與陽光房地產基金管理及其成績有關連之任何風險、檢視其負債管理，以及根據陽光房地產基金核數師之任何建議或意見採取行動。

至於風險管理方面，管理團隊持續制定緩解策略以抗衡所有已識別之風險，並受行政總裁及董事會監督。此外，在批准任何主要交易前，董事會將不時審閱相關分析及提案。

#### 內部監控

董事會有責任制訂一套完善及有效之內部監控系統，並能(i)保障基金單位持有人權益；(ii)防止陽光房地產基金資產被不當使用；(iii)確保會計紀錄得以妥善保持以提供可靠之財務資料；及(iv)確保相關法例與規則得以遵守。

董事會已制訂適當之措施以提供有效之內部監控，包括具備一個定義明確，帶有清晰職責及權限之組織架構，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。

內部稽核部由內部稽核師領導，於協助董事會監察陽光房地產基金內部管治上扮演重要角色。其部門主要職責包括，在不受限制的情況下，定期對陽光房地產基金所有業務及支援單位的常規、程序，支出及內部監控措施作檢討及全面性審核，以及就高級管理層或審核委員會關注的範疇進行特別檢討。所有審核及特別檢討的結果於審核委員會會議上討論。

董事會已透過審核委員會及內部稽核部於相關年度，對陽光房地產基金之內部監控系統之成效及強健性作

出年度檢討。當中涵蓋所有重要的監控範疇，包括財務、營運和合規監控，以及風險管理功能；檢討亦包括負責陽光房地產基金會計及財務匯報職能之資源、員工資歷及經驗之足夠度，以及彼等的培訓課程及相關預算是否充足。

於相關年度內，審核委員會審閱操守準則及違規舉報政策。關於修訂違規舉報政策的簡介會亦已舉辦，以鼓勵所有管理人之員工及物業管理人之員工並提供指引，讓員工在公司內部能忠誠地提出值得關注之事宜，並確保該等舉報被公平處理，且盡量保護舉報者，避免其遭受報復。此外，管理人亦與廉政公署合辦研討會，以探討管理層員工在職場上遇到之法律及道德方面的問題。

於相關年度，並無重大內部監控之不當或不足之處須審核委員會關注，且董事會對陽光房地產基金維持完善及有效之內部監控系統感到滿意。

#### 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2014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

下文載述涉及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關連人士交易資料，該等交易受房地產基金守則第8章監管，惟並不包括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(除於下文「與受託人關連人士之關連人士交易」一節所披露者外)：

#### (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	相關年度之收入 (港幣千元)	於2014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	5,182	1,187
恒基陽光物業管理有限公司	管理人之有聯繫公司	租賃	3,471	799
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	1,663	—
佳力酒店管理有限公司	管理人之有聯繫公司	租賃	421	103
Citistore (Hong Kong) Limited	管理人之有聯繫公司	許可使用	24	—
<b>總計</b>			<b>10,761</b>	<b>2,089</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	相關年度之開支 (港幣千元)
冠威管理有限公司	管理人之有聯繫公司	物業管理及營運及許可使用費	1,173
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	9,313
恒基陽光物業管理有限公司	管理人之有聯繫公司	物業管理及相關服務及市場推廣服務	46,591
宏力保安服務有限公司	管理人之有聯繫公司	保安服務	2,256
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	1,978
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	2,191
Contender Limited	管理人之有聯繫公司	設施租賃	70
仲量聯行有限公司	總估值師	租賃代理費用	70
<b>總計</b>			<b>63,642</b>

附註：具房地產基金守則所賦予之涵義。

## 關連人士交易

### 與受託人關連人士之關連人士交易

下表載列於相關年度內，按照房地產基金守則之定義，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」)之間進行的所有關連人士交易資料：

關連人士名稱	與陽光房地產基金之關係 <sup>2</sup>	關連人士交易之性質	相關年度之收入/支出 (港幣千元)	於2014年6月30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>3</sup>	6,792	1,759
香港上海滙豐銀行有限公司	受託人關連人士	許可使用 <sup>4</sup>	166	41
恒生銀行有限公司(「恒生」)	受託人關連人士	租賃 <sup>5</sup>	7,781	1,890
<b>一般銀行及金融服務<sup>6</sup>：</b>				
香港上海滙豐銀行有限公司	受託人關連人士	已收/應收銀行定期利息收入	16	—
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、 債項建立費用、代理費、 抵押受託人費用及其他費用、 利率掉期之利息支出 及其他銀行手續費	30,197	—
滙豐金融證券(亞洲)有限公司	受託人關連人士	經紀佣金	5	—
恒生	受託人關連人士	已收/應收銀行定期利息收入	62	—
恒生	受託人關連人士	銀行借款之利息支出 及債項建立費用 及其他銀行手續費	7,000	—

### 企業融資交易<sup>7</sup>：

於相關年度內，管理人聘任香港上海滙豐銀行有限公司作為一項建議收購一幢位於東九龍之甲級寫字樓大廈的財務顧問(進一步詳情請參閱第53頁之「建議物業收購及建議基金單位認購」)，就該項聘任需向香港上海滙豐銀行有限公司支付顧問費用。

於相關年度內，並無就有關上述服務向香港上海滙豐銀行有限公司支付費用。

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。
- 協議雙方已就上水中心購物商場1024-31號舖位簽訂租約，同意續約3年，由2011年11月4日起至2014年11月3日止。
- 就上水中心購物商場一層舖位外牆廣告牌1號及82-93號及二層廣告燈箱F2號而言。
- 協議雙方已就新都城一期物業211號舖位簽訂租約，同意續約3年，由2012年2月17日起至2015年2月16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、貸款融資額及利率掉期(包括就此支付之利息及費用)及其他銀行及金融服務。
- 聘任香港上海滙豐銀行有限公司以提供企業融資顧問意見，屬於陽光房地產基金與滙豐集團進行之「企業融資交易」項下類別，涵蓋於證監會於2006年11月30日就嚴格遵守房地產基金守則第8.9及8.11條事先向基金單位持有人尋求批准及作出公佈及通告之要求，向陽光房地產基金授出之豁免。

## 建議物業收購及建議基金單位認購

於2014年6月22日，陽光房地產基金公佈(i)與恒基地產及其若干附屬公司訂立之一項有條件買賣協議，建議收購一間持有一幢位於九龍太子道東712號的甲級寫字樓大廈全部權益的物業公司(「建議物業收購」)及(ii)與一間恒基地產附屬公司 — Richful Resources Limited(「Richful」)訂立之一項有條件基金單位認購協議，建議發行201,025,641個陽光房地產基金之新基金單位(「建議認購基金單位」)予Richful(統稱為「建議交易」)。該等建議交易取決於獨立基金單位持有人之批准，並構成房地產基金守則項下的陽光房地產基金之關連人士交易。

於相關年度結束後，建議交易於2014年8月15日舉行之基金單位持有人特別大會(「特別大會」)上不獲獨立基金單位持有人通過及並無進行。

## 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條附註(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視為關連人士交易。因此，上文並無披露該等服務。

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77.6百萬元及港幣4.0百萬元。由總估值師、管理人及受託人提供之服務之詳情(包括服務條款及報酬)載於綜合財務報表附註25(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，故毋須於年報中本部分內披露。

## 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。

## 管理人及受託人所作出之確認

管理人及受託人各自確認聘任香港上海滙豐銀行有限公司作為建議交易之財務顧問(如第52頁內所述)已遵守證監會於2006年11月30日就陽光房地產基金與滙豐集團進行之「企業融資交易」而授出的豁免中所提及之一般條件(惟該項豁免之存在，因不慎遺漏，並無於陽光房地產基金就建議交易而發出日期為2014年7月25日之通函中作出披露)，同時，受託人並無參與就代表陽光房地產基金訂立任何企業融資交易所作出之任何決定(惟受託人根據房地產基金守則及信託契約履行之監督職務除外)，包括甄選建議交易之財務顧問。

## 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)、一般銀行及金融服務及企業融資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之審查結果及無保留意見之結論發出函件。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、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。

如第53頁「關連人士交易」內所述,陽光房地產基金擬發行201,025,641個建議認購基金單位予Richful,並擬發行5,128,205個新基金單位(「建議收購費用基金單位」)予管理人作為支付有關建議物業收購之收購費用。根據證券及期貨條例第XV部,於2014年6月30日,有關人士之權益包括於該等擬發行之基金單位中被視為擁有之權益。然而,由於建議交易於特別大會上不獲批准,有關人士自2014年8月15日起不再於該等基金單位中被視為擁有權益—詳情見下文「2014年6月30日後之最新所持權益資料」一段。

### 管理人、管理人之董事或其最高行政人員所持權益

於2014年6月30日及2013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、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2014年6月30日		於2013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>	82,448,068	5.066	64,570,136	3.995	1.071
歐肇基 <sup>4</sup>	1,530,000	0.094	1,329,000	0.082	0.012
吳兆基 <sup>5</sup>	600,000	0.037	250,000	0.015	0.022

附註:

1. 所得出之百分比乃將相關的擁有權益之基金單位數目及於2014年6月30日已發行之1,627,580,493個基金單位總數作比較(並不包括建議認購基金單位及建議收購費用基金單位)。
2. 所列百分比乃按於2013年6月30日已發行之1,616,330,766個基金單位總數計算。
3. 於相關年度內,在發行予管理人總數合共12,749,727個新基金單位作為支付管理人部分之基本費用及浮動費用後,於2014年6月30日,管理人權益擁有77,319,863個基金單位(2013年6月30日:64,570,136個基金單位)。上表已計入管理人於2014年6月30日根據證券及期貨條例第XV部被視為擁有權益之5,128,205個建議收購費用基金單位。
4. 歐肇基先生為管理人之主席及非執行董事,於2014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(2013年6月30日:1,329,000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2014年6月30日,實益擁有600,000個基金單位(2013年6月30日:250,000個基金單位)。

除上文所披露者外,按登記冊所記錄,管理人、管理人之董事或其最高行政人員於2014年6月30日及2013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。

## 主要基金單位持有人所持權益

於2014年6月30日及2013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2014年6月30日		於2013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>	801,458,734	49.24	582,555,161	36.04	13.20
Lee Financial (Cayman) Limited <sup>3</sup>	374,072,708	22.98	374,072,708	23.14	-0.16
Leesons (Cayman) Limited <sup>3</sup>	374,072,708	22.98	374,072,708	23.14	-0.16
Leeworld (Cayman) Limited <sup>3</sup>	374,072,708	22.98	374,072,708	23.14	-0.16
SKFE <sup>3</sup>	374,072,708	22.98	374,072,708	23.14	-0.16
Uplite Limited <sup>3</sup>	224,443,625	13.79	224,443,625	13.89	-0.10
Wintrade Limited <sup>3</sup>	149,629,083	9.19	149,629,083	9.26	-0.07
恒基兆業有限公司 <sup>3</sup>	427,386,026	26.26	195,635,611	12.10	14.16
恒基地產 <sup>3</sup>	427,386,026	26.26	195,635,611	12.10	14.16
Hopkins (Cayman) Limited <sup>3</sup>	427,386,026	26.26	195,635,611	12.10	14.16
Riddick (Cayman) Limited <sup>3</sup>	427,386,026	26.26	195,635,611	12.10	14.16
Rimmer (Cayman) Limited <sup>3</sup>	427,386,026	26.26	195,635,611	12.10	14.16
Richful <sup>3</sup>	268,404,613	16.49	–	–	16.49
Silchester International Investors LLP <sup>4</sup>	257,791,150	15.84	257,791,150	15.95	-0.11
Silchester International Investors International Value Equity Trust <sup>4</sup>	113,294,922	6.96	128,314,922	7.94	-0.98

附註：

1. 所得出之百分比乃將相關的擁有權益之基金單位數目及於2014年6月30日已發行之1,627,580,493個基金單位總數作比較(並不包括建議認購基金單位及建議收購費用基金單位)。
2. 所列百分比乃按於2013年6月30日已發行之1,616,330,766個基金單位總數計算。
3. 於2014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2014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擁有及77,319,863個基金單位由管理人擁有。此外，根據證券及期貨條例第XV部，於2014年6月30日，Richful被當作於201,025,641個建議認購基金單位中擁有權益，而管理人被當作於5,128,205個建議收購費用基金單位中擁有權益。Cobase Limited及Richful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，於2014年6月30日，恒基兆業、恒基地產、Hopkins、Riddick及Rimmer被當作各自於合共427,386,026個基金單位中擁有權益。

## 權益披露

於2014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801,458,734個基金單位中擁有權益。

於2014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2014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2014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15.42%）；及(ii) Silchester Trust 實益擁有的基金單位數目減少至113,196,922個（佔已發行基金單位總數約6.95%），而該等基金單位的權益已被計入Silchester LLP（以上呈報）之權益內。

### 2014年6月30日後之最新所持權益資料

於2014年6月30日後，以下有關人士自2014年8月15日起不再於建議認購基金單位及/或建議收購費用基金單位中被視為擁有權益，根據證券及期貨條例第XV部而於登記冊所記錄，彼等於該日於基金單位所持之權益如下：

姓名	於2014年8月15日	
	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>附註</sup>
管理人	77,319,863	4.75
李兆基	595,304,888	36.58
恒基兆業有限公司	221,232,180	13.59
恒基地產	221,232,180	13.59
Hopkins (Cayman) Limited	221,232,180	13.59
Riddick (Cayman) Limited	221,232,180	13.59
Rimmer (Cayman) Limited	221,232,180	13.59
Richful Resources Limited	67,378,972	4.14

附註：所列百分比乃按於2014年8月15日已發行之1,627,580,493個基金單位總數計算。

## 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2014年6月30日所持之基金單位權益如下：

關連人士姓名	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>	130,000	0.0080
李鏡禹 <sup>3</sup>	50,000	0.0031
李王佩玲 <sup>4</sup>	2,307	0.0001
Mao Kenneth Ruys <sup>5</sup>	500,000	0.0307
盧玉芳 <sup>6</sup>	100,000	0.0061
與受託人有關連之人士 <sup>7</sup>	18,704,000	1.1492

附註：

1. 所列百分比乃按於2014年6月30日已發行之1,627,580,493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2013年6月30日持有100,000個基金單位。
3. 由於李鏡禹先生為恒基地產及其若干附屬公司之董事，故為關連人士。李先生於2013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2013年6月30日持有2,307個基金單位。
5. 由於Mr. Mao Kenneth Ruys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. Mao於2013年6月30日於500,000個基金單位擁有權益。
6. 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2013年6月30日持有10,000個基金單位。
7. 管理人已獲告知，於2014年6月30日，該等基金單位由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。於2013年6月30日，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)於120,000個基金單位中擁有實益權益。

# 估值報告



仲量聯行

Jones Lang LaSalle Limited  
Valuation Advisory Services  
6/F Three Pacific Place 1 Queen's Road East Hong Kong  
tel +852 2846 5000 fax +852 2968 0078  
Licence No. C-003464

仲量聯行有限公司  
物業估價部  
香港皇后大道東 1 號太古廣場三期 6 樓  
電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2968 0078  
牌照號碼 C-003464



ISO 9001 : 2008  
Certificate No.: CC 568

敬啟者：

陽光房地產基金 — 於2014年6月30日之年度估值

## 指示

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2014年6月30日的估值(「估值」)，以呈列於其年報內。

吾等確認曾就物業組合進行視察、作出有關查詢並蒐集吾等認為必要之其他資料，以便向閣下提供吾等對物業組合於2014年6月30日(「估值日」)根據現有租約之市場價值之意見。

## 物業組合

此次估值所涵蓋之物業組合如下：

- (1) 香港灣仔皇后大道東248號，「皇后大道東248號」(「皇后大道東248號物業」)
- (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) 香港香港仔香港仔大道208號裕輝商業中心多個部分(「裕輝商業中心物業」)
- (9) 香港灣仔駱克道276-278號安隆商業大廈(6樓1號寫字樓單位及21樓1號及2號寫字樓單位除外)  
(「安隆商業大廈物業」)
- (10) 香港九龍尖沙咀金巴利街1B恒港中心(「恒港中心物業」)
- (11) 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」)
- (12) 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」)
- (13) 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」)
- (14) 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」)
- (15) 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」)
- (16) 香港北角英皇道933號御皇臺地下多間舖位、廣告位及安全島、1樓第1至24號停車位、2樓1至25號停車位及  
3樓M1至M10號電單車位(「御皇臺物業」)
- (17) 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」)
- (18) 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」)
- (19) 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」)

## 估值報告

### 估值師之權益

吾等謹此證明，仲量聯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章、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)》、國際評價準則委員會頒佈之《國際評價準則》及英國皇家特許測量師學會頒佈之「評估標準」進行，惟可因應當地已建立之法律作出調整。除文義另有所指外，吾等乃以相關之估值準則所界定之外聘估值師身分進行估值。

吾等之估值乃根據國際評價準則委員會所界定及香港測量師學會及英國皇家特許測量師學會就市場價值之定義為基準：

「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。」

吾等於報告呈列之估值指該物業組合的100%權益，而非指持有該物業組合權益的公司的股權。

### 估值方法

吾等採用直接比較法及收益資本化為估值方法。

#### 直接比較法

直接比較法乃基於將要估值之物業與最近曾轉移其法律擁有權之其他類似物業作直接比較。然而，由於房地產物業之異質性，通常需要對可能影響考慮中物業可達致的價格的任何質量化差異作出適當調整。

此方法於考慮各物業具體量化特點時具其固有限制，包括出租率、現有租金收入及續租潛力、物業組合之管理及表現水平、現有承租人合約及投資者期望之回報。對投資物業而言，投資者較著重物業所得之回報，因此，能夠運用該等假設的收益資本化作為評估投資物業的價值較為適合。收益資本化內所應用之具體因素及假設乃通過市場證據及預期之分析及鑑識而得出。

然而，直接比較法可對使用收益資本化所得出之整體單位價值(每平方呎)作交互核對參考。

#### 收益資本化

收益資本化乃基於通過採用適當之資本化比率，將物業收入淨額及收入變化潛力予以資本化，而資本化比率乃通過對銷售交易和吾等分析當時投資者之要求或期望而得出。在吾等之估值中採用的市值租金乃根據吾等對該物業及其他類似物業的近期租務情況而釐定。

在釐定物業組合之資本化比率時，吾等特別參考了近期之主要投資交易。吾等在估值過程中所採用資本化比率之範圍如下：

零售設施：3.60%至4.50%

寫字樓：3.85%至4.10%

停車場設施：4.50%至6.00%

### 估值綜論

吾等就物業權益之估值乃綜合以上估值方法所得的結果，而估值將按照估計淨物業收益率及以每平方呎呎價進行分析。

### 估值假設

#### 假設

吾等進行估值時，乃假設陽光房地產基金將物業權益在公開市場上出售，並無包括任何可以影響物業權益價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排下之利益。

吾等之估值並無就任何與該等物業組合有關之抵押、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。除另有訂明外，吾等假設物業組合並無附帶可影響該等物業之資本價值之重大產權負擔、限制及支出。

#### 業權調查及產權負擔

吾等已於土地註冊處對物業組合進行了查冊。然而，吾等並未查證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地契修訂。所有文件及租約均僅供參考之用及所有呎吋、量度及面積均作近似計算。

#### 物業勘察

吾等已對物業組合進行外部考察，並於2014年5月27日至2014年6月12日，在條件容許之情況下對物業組合作出內部考察。

吾等並未進行正式之地盤及結構調查，因此，吾等無法報告物業組合有否腐朽、蟲蛀或任何其他結構性缺陷。吾等並無進行樓宇調查，亦無檢查物業組合中該等被覆蓋、遮蔽或無法進入之部分，該等部分已被假設為受妥善保養及處於良好狀態。吾等不能對未經視察之部分的狀況表達任何意見或提供建議，而且本報告不應被視為就該等部分作出任何隱含陳述或聲明。吾等並未對任何該等設施進行測試。

吾等並未就確定物業組合在施工過程中，或在施工過程後，有否使用任何有毒或有害物質安排進行任何調查，因此，吾等無法報告物業組合在這方面並無風險。就此次估值之目的，吾等假設該調查所披露任何此類物質並不會於重大程度上存在。

## 估值報告

### 實地勘察

吾等並無進行任何實地勘察，以確定地面狀況及設施是否適合作未來物業發展的用途。且吾等亦無進行任何考古、生態或環境調查。吾等之估值以上述各方面均令人滿意為依據，並且倘擬進行發展，不會因此等方面或考古或生態事宜而於建造期間招致特殊費用或延誤。於吾等估值過程中，吾等已假設無任何污染會影響物業組合或鄰近土地。然而，倘若其後確定物業組合或任何鄰近土地受到污染，或該等物業組合經已或現時正受污染，吾等保留調整本報告所呈報的估值的權利。

### 機械及機器

吾等的估值一般包括構成樓宇設施裝備部分的全部機械及機器。然而，吾等的估值不包括可能完全為佔用者的商用加工工作而裝置的機械、機器與設備、傢俬及租戶的裝置。

### 電訊設備

吾等已假設物業組合內之所有電訊設備已獲允許使用並已從有關機構取得所有必需之批准。

### 資料之確認

吾等在頗大程度上依賴管理人所提供之資料，並接納就有關物業組合之鑒定、規劃批文、法定通告、地役權、土地年期、佔用狀況、樓面圖、樓面面積、租賃附表等事項及所有其他相關事項所給予吾等之意見。

於吾等之估值過程中，吾等亦已參考(其中包括)管理人提供之下列資料副本：

1. 於2014年3月31日，2014年4月30日，2014年5月31日及2014年6月30日物業組合之租賃附表；
2. 2013年6月至2014年5月物業組合之其他零售收入及停車場收入；
3. 2013年7月至2014年5月物業組合之開支報表；和
4. 物業組合之佈局圖。

本估值報告所載之呎吋、量度及面積均基於提供予吾等之文件所載之資料計算，故此僅為約數。吾等並無進行任何實地量度。吾等並未獲指示對提供予吾等之資料進行獨立核實。吾等亦已獲管理人告知，向吾等提供之資料並無遺漏及/或隱瞞重大事實。吾等之估值完全依賴所獲提供之資料之充足性及準確性及/或作出之假設。倘該等資料及假設被證實為不正確或不充分，估值之準確性或會受到影響。

吾等並未親身查閱規劃及/或發展及佔用同意書原件。吾等已假設物業組合已根據該等同意書建設、佔用及使用，以及已獲得所有法定通告。

## 估值報告概要

根據於2014年6月30日之現有租約，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2014年 6月30日 之市值 (港幣百萬元)	所採用之 資本化比率			估計 淨物業 收益率 (%)
				零售 (%)	寫字樓 (%)	停車場 (%)	
1 皇后大道東248號物業	376,381	46	3,986.0	3.75	3.85	4.50	3.70
2 寶恒商業中心物業	117,909	不適用	867.2	4.20	3.85	不適用	3.80
3 富時中心物業	51,767	不適用	611.6	3.60	3.95	不適用	3.90
4 雲山大廈物業	40,114	不適用	490.3	4.00	3.85	不適用	3.60
5 文咸東街135商業中心物業	63,915	不適用	439.3	4.20	3.85	不適用	3.90
6 永樂街235商業中心物業	52,285	不適用	269.8	4.25	3.85	不適用	3.90
7 渣華道108號商業中心物業	37,923	不適用	242.2	4.20	3.95	不適用	3.90
8 裕輝商業中心物業	42,751	不適用	236.3	4.10	4.10	不適用	4.10
9 安隆商業大廈物業	25,564	不適用	216.1	4.00	3.95	不適用	3.90
10 恒港中心物業	29,802	不適用	186.0	4.15	3.85	不適用	3.80
11 新輝商業中心物業	26,151	不適用	154.5	4.35	4.10	不適用	4.10
12 偉程商業大廈物業	16,321	不適用	58.7	4.20	3.85	不適用	3.60
13 上水中心物業	122,339	297	3,670.8	4.40	不適用	6.00	4.40
14 新都城一期物業	188,889	452	2,678.8	4.50	不適用	5.50	4.30
15 光華廣場物業	64,842	不適用	906.1	3.80	3.85	不適用	3.70
16 御皇臺物業	9,565	49	156.5	4.25	不適用	5.00	4.40
17 百利商業中心物業	7,934	不適用	125.5	4.30	不適用	不適用	3.70
18 耀星華庭物業	4,226	不適用	57.2	4.00	不適用	不適用	4.20
19 俊暉華庭物業	8,625	不適用	37.7	4.35	不適用	不適用	3.60
<b>總計</b>	<b>1,287,303</b>	<b>844</b>	<b>15,390.6</b>				<b>4.00</b>

## 估值

吾等認為物業組合於2014年6月30日根據現有租約及在無產權負擔租賃權益下的市場價值為**15,390,600,000**港元(港幣一百五十三億九千零六十萬元)。

零售物業及寫字樓物業的名義分配如下：

	市值(港幣)	估計淨物業收益率(%)
零售物業	7,632,600,000	4.30
寫字樓物業	7,758,000,000	3.80
<b>總計</b>	<b>15,390,600,000</b>	<b>4.00</b>

隨函附奉估值報告概要。

## 換算系數

本報告所採用之換算系數為： 1平方米 = 10.764平方呎  
1米 = 3.2808呎

此致

滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司  
香港九龍深旺道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30樓

代表  
仲量聯行有限公司  
國際董事  
劉振江 MRICS, FHKIS, RPS (GP)  
牌照號碼：E-131615  
謹啟

2014年7月25日

# 估值報告

## 估值報告概要 附註

### 皇后大道東248號物業

香港灣仔皇后大道東248號

#### 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2014年6月30日之每月租金收入

港幣11,910,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

#### 於2014年6月30日之停車場每月收入

港幣297,600元，不包括營運開支、差餉、政府地租及管理費

#### 於2014年6月30日之每月許可證收入

港幣7,500元，不包括差餉及管理費

#### 於2014年6月30日現況下之市場價值

港幣3,986,000,000元

#### 估計淨物業收益率

3.7%

### 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2014年6月30日之每月租金收入

港幣2,760,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

#### 於2014年6月30日現況下之市場價值

港幣867,200,000元

#### 估計淨物業收益率

3.8%

附註：估值報告之英文全文於管理人之註冊辦事處可供公眾查閱。

## 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2014年6月30日之每月租金收入

港幣1,880,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

### 於2014年6月30日之每月許可證收入

港幣102,000元，不包括差餉及管理費

### 於2014年6月30日現況下之市場價值

港幣611,600,000元

### 估計淨物業收益率

3.9%

## 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2014年6月30日之每月租金收入

港幣1,480,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

### 於2014年6月30日現況下之市場價值

港幣490,300,000元

### 估計淨物業收益率

3.6%

## 估值報告

### 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2014年6月30日之每月租金收入

港幣1,420,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

#### 於2014年6月30日現況下之市場價值

港幣439,300,000元

#### 估計淨物業收益率

3.9%

### 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2014年6月30日之每月租金收入

港幣870,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

#### 於2014年6月30日現況下之市場價值

港幣269,800,000元

#### 估計淨物業收益率

3.9%

## 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2014年6月30日之每月租金收入

港幣780,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

### 於2014年6月30日現況下之市場價值

港幣242,200,000元

### 估計淨物業收益率

3.9%

## 裕輝商業中心物業

香港香港仔香港仔大道208號裕輝商業中心多個部分

### 概況

該樓宇為一幢26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3,971.66平方米(42,751平方呎)。該物業亦包括一樓兩個平台，總面積約80.73平方米(869平方呎)，而天台面積約92.72平方米(998平方呎)。

### 土地年期

香港仔內地段第62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。每年應付政府地租為港幣7.28元的一部分。

### 於2014年6月30日之每月租金收入

港幣800,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

### 於2014年6月30日現況下之市場價值

港幣236,300,000元

### 估計淨物業收益率

4.1%

## 估值報告

### 安隆商業大廈物業

香港灣仔駱克道276-278號安隆商業大廈  
(6樓1號寫字樓單位及21樓1號及2號寫字樓單位除外)

#### 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大部分單位，可出租總面積合共約2,374.95平方米(25,564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2014年6月30日之每月租金收入

港幣700,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

#### 於2014年6月30日現況下之市場價值

港幣216,100,000元

#### 估計淨物業收益率

3.9%

### 恒港中心物業

香港九龍尖沙咀金巴利街1B號恒港中心

#### 概況

該樓宇為一幢21層高之商業樓宇，建於一個登記地盤面積約224.73平方米(2,419平方呎)之長方型地盤之上。該樓宇於1999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2,768.67平方米(29,802平方呎)。

#### 土地年期

九龍內地段第9455號及9639號乃分別根據重批條件第9401號及9502號之政府地契持有，年期同樣由1892年12月25日計起為期150年。每年政府地租為港幣284元。

#### 於2014年6月30日之每月租金收入

港幣590,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

#### 於2014年6月30日之每月許可證收入

港幣1,200元，不包括差餉及管理費

#### 於2014年6月30日現況下之市場價值

港幣186,000,000元

#### 估計淨物業收益率

3.8%

## 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2014年6月30日之每月租金收入

港幣528,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

### 於2014年6月30日現況下之市場價值

港幣154,500,000元

### 估計淨物業收益率

4.1%

## 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2014年6月30日之每月租金收入

港幣175,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

### 於2014年6月30日現況下之市場價值

港幣58,700,000元

### 估計淨物業收益率

3.6%

## 估值報告

### 上水中心物業

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)

#### 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(另設地庫停車場)，連同其上蓋之6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2014年6月30日之每月租金收入

港幣12,260,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費，但包括按營業額訂租金

#### 於2014年6月30日之停車場每月收入

港幣858,600元，不包括營運開支、差餉、政府地租及管理費

#### 於2014年6月30日之每月許可證收入

港幣184,300元，不包括差餉及管理費

#### 於2014年6月30日現況下之市場價值

港幣3,670,800,000元

#### 估計淨物業收益率

4.4%

### 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6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2014年6月30日之每月租金收入

港幣8,340,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費，但包括按營業額訂租金

#### 於2014年6月30日之停車場每月收入

港幣1,164,900元，不包括營運開支、差餉、政府地租及管理費

#### 於2014年6月30日之每月許可證收入

港幣79,400元，不包括差餉及管理費

#### 於2014年6月30日現況下之市場價值

港幣2,678,800,000元

#### 估計淨物業收益率

4.3%

## 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2014年6月30日之每月租金收入

港幣2,820,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

### 於2014年6月30日之每月許可證收入

港幣5,500元，不包括差餉及管理費

### 於2014年6月30日現況下之市場價值

港幣906,100,000元

### 估計淨物業收益率

3.7%

## 御皇臺物業

香港北角英皇道933號御皇臺地下多間舖位、廣告位及安全島、1樓第1至24號停車位、2樓第1至25號停車位及3樓第M1至M10號電單車位

### 概況

該樓宇為一幢36層高之綜合商住樓宇，附設停車場及休憩設施，於2002年落成。該物業包括地下十一間舖位，可出租總面積合共約888.61平方米(9,565平方呎)。該物業亦包括49個車位及10個電單車車位，設於該樓宇一至三樓全層。

### 土地年期

鰂魚涌海旁地段第4號乃根據政府地契持有，年期由1931年4月27日計起為期75年，可續期75年。該地段每年應付政府地租總額為港幣934,976元的一部分。

### 於2014年6月30日之每月租金收入

港幣460,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費，但包括按營業額訂租金

### 於2014年6月30日之停車場每月收入

港幣120,000元，不包括營運開支、差餉、政府地租及管理費

### 於2014年6月30日現況下之市場價值

港幣156,500,000元

### 估計淨物業收益率

4.4%

## 估值報告

### 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2014年6月30日之每月租金收入

港幣390,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

#### 於2014年6月30日現況下之市場價值

港幣125,500,000元

#### 估計淨物業收益率

3.7%

### 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9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元的一部分。

#### 於2014年6月30日之每月租金收入

港幣200,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

#### 於2014年6月30日現況下之市場價值

港幣57,200,000元

#### 估計淨物業收益率

4.2%

## 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2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2014年6月30日之每月租金收入

港幣113,000元，不包括差餉、管理費及冷氣費

### 於2014年6月30日現況下之市場價值

港幣37,700,000元

### 估計淨物業收益率

3.6%

# 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2014年6月30日止年度，在各重要方面已根據2006年5月26日訂立之信託契約條文(經修訂)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，2014年9月16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)

我們已審計列載於第76頁至第116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(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於2014年6月30日的綜合資產負債表、截至該日止年度的綜合損益表、綜合全面收入表、綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表、分派表及綜合現金流量表及重要會計政策概要以及其他附註解釋資料。

### 管理人就綜合財務報表須承擔的責任

陽光房地產基金的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》、於2006年5月26日訂立的信託契約(經修訂)(「信託契約」)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所載的有關披露規定編製綜合財務報表，以令綜合財務報表作出真實而公平的反映及落實其認為編製綜合財務報表所必要的內部監控，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

### 核數師的責任

我們的責任是根據我們的審計對該等綜合財務報表作出意見。我們是按照房地產基金守則附錄C的規定，僅向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。

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。該等準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審計，以合理確定綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

審計涉及執程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審計憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括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。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製綜合財務報表以作出真實而公平的反映相關的內部監控，以設計適當的審計程序，但目的並非對公司內部監控的有效性發表意見。審計亦包括評價陽光房地產基金管理人所採用會計政策的合適性及作出會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。

### 意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據《香港財務報告準則》真實而公平地反映 貴集團於2014年6月30日的資產及負債處置狀況及截至該日止年度 貴集團的溢利及現金流量，並已按照信託契約的有關規定及載於房地產基金守則附錄C的有關披露規定妥為編製。

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

2014年9月16日

# 綜合損益表

截至2014年6月30日止年度  
(以港幣列示)

		2014年 千元	2013年 千元
營業額	4 & 5	<b>688,905</b>	630,201
物業營運開支	4 & 6	<b>(153,840)</b>	(139,604)
物業收入淨額		<b>535,065</b>	490,597
其他收入	7	<b>3,678</b>	3,171
出售投資物業之收益	11(b)	—	2,088
行政開支		<b>(94,836)</b>	(82,881)
投資物業公允價值之增加淨值	11	<b>961,041</b>	1,440,704
經營溢利		<b>1,404,948</b>	1,853,679
計息負債之財務成本	8(a)	<b>(114,510)</b>	(128,050)
除稅前及未計與基金單位持有人交易之溢利	8	<b>1,290,438</b>	1,725,629
所得稅	9(a)	<b>(60,391)</b>	(51,008)
除稅後及未計與基金單位持有人交易之溢利		<b>1,230,047</b>	1,674,621

第83頁至第116頁之附註屬該等綜合財務報表之部分。

# 綜合全面收入表

截至2014年6月30日止年度  
(以港幣列示)

	2014年 千元	2013年 千元
除稅後及未計與基金單位持有人交易之溢利	<b>1,230,047</b>	1,674,621
年內其他全面收入		
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	<b>3,658</b>	80,054
年內全面收入總額	<b>1,233,705</b>	1,754,675

第83頁至第116頁之附註屬該等綜合財務報表之部分。

# 綜合資產負債表

於2014年6月30日  
(以港幣列示)

	附註	2014年 千元	2013年 千元
<b>非流動資產</b>			
固定資產	11		
– 投資物業		<b>15,390,600</b>	14,408,800
– 其他固定資產		<b>79</b>	102
		<b>15,390,679</b>	14,408,902
遞延稅項資產	9(c)	<b>566</b>	3,875
衍生金融工具	13	<b>19,989</b>	25,471
預付款項	14	<b>17,735</b>	3,159
償付權利	12	<b>203,413</b>	203,413
		<b>15,632,382</b>	14,644,820
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收款項	14	<b>24,031</b>	24,342
現金及銀行結餘	15	<b>345,254</b>	329,126
可退回稅項		<b>150,198</b>	158,096
		<b>519,483</b>	511,564
<b>總資產</b>		<b>16,151,865</b>	15,156,384
<b>流動負債</b>			
租戶按金	16	<b>(178,638)</b>	(159,982)
預收租金		<b>(9,459)</b>	(5,183)
貿易及其他應付款項	17	<b>(215,784)</b>	(215,441)
衍生金融工具	13	<b>(33,188)</b>	(27,912)
應付稅項		<b>(50,406)</b>	(41,774)
		<b>(487,475)</b>	(450,292)
<b>流動資產淨值</b>		<b>32,008</b>	61,272
<b>總資產減流動負債</b>		<b>15,664,390</b>	14,706,092

## 綜合資產負債表 (續)

於2014年6月30日

(以港幣列示)

	附註	2014年 千元	2013年 千元
非流動負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)			
有抵押銀行借款	18	<b>(3,872,268)</b>	(3,874,760)
遞延稅項負債	9(c)	<b>(281,470)</b>	(269,409)
衍生金融工具	13	<b>(15,772)</b>	(30,188)
		<b>(4,169,510)</b>	(4,174,357)
總負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)			
		<b>(4,656,985)</b>	(4,624,649)
基金單位持有人應佔資產淨值			
		<b>11,494,880</b>	10,531,735
已發行基金單位數目			
	19	<b>1,627,580,493</b>	1,616,330,766
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值			
		<b>7.06元</b>	6.52元

第76頁至第116頁之綜合財務報表乃於2014年9月16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

第83頁至第116頁之附註屬該等綜合財務報表之部分。

# 綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表

截至2014年6月30日止年度  
(以港幣列示)

	附註	2014年 千元	2013年 千元
於年初		<b>10,531,735</b>	9,021,956
除稅後及未計與基金單位持有人交易之溢利		<b>1,230,047</b>	1,674,621
其他全面收入		<b>3,658</b>	80,054
年內全面收入總額		<b>1,233,705</b>	1,754,675
已支付予基金單位持有人之分派		<b>(304,319)</b>	(276,677)
年內發行予管理人之基金單位	19	<b>38,364</b>	38,599
回購基金單位	19	<b>(4,585)</b>	(6,789)
回購基金單位之費用	19	<b>(20)</b>	(29)
於年終		<b>11,494,880</b>	10,531,735

第83頁至第116頁之附註屬該等綜合財務報表之部分。

# 分派表

截至2014年6月30日止年度  
(以港幣列示)

	附註	2014年 千元	2013年 千元
除稅後及未計與基金單位持有人交易之溢利		<b>1,230,047</b>	1,674,621
調整：(附註(i))			
- 出售投資物業之收益	11(b)	-	(2,088)
- 投資物業公允價值之增加淨值	11	<b>(961,041)</b>	(1,440,704)
- 以基金單位支付或應付之管理人費用		<b>38,807</b>	36,203
- 計息負債之非現金財務成本		<b>19,632</b>	24,809
- 遞延稅項	9(a)	<b>15,370</b>	14,181
		<b>(887,232)</b>	(1,367,599)
可分派收入總額(附註(i))		<b>342,815</b>	307,022
已支付之中期分派(附註(ii)及(iv))		<b>155,616</b>	136,991
將付予基金單位持有人之末期分派(附註(iii)及(iv))		<b>169,268</b>	148,703
本年度分派總額(附註(i))		<b>324,884</b>	285,694
派發比率(附註(iii))		<b>94.8%</b>	93.1%
每基金單位分派：			
已支付每基金單位中期分派		<b>9.6仙</b>	8.5仙
將付予基金單位持有人之每基金單位末期分派		<b>10.4仙</b>	9.2仙
		<b>20.0仙</b>	17.7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(經修訂)(「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。本年度之該等調整包括一項調整以撇除計息負債之非現金財務成本19,632,000元，或每基金單位1.21仙(2013年：24,809,000元或每基金單位1.53仙)。

- (ii) 截至2013年12月31日止六個月之中期分派155,616,000元(2012年12月31日：136,991,000元)乃將每基金單位中期分派9.6仙乘以於2013年12月31日已發行之1,620,998,045個基金單位計算(2012年12月31日：8.5仙乘以於2012年12月31日已發行之1,611,664,307個基金單位計算)。

- (iii) 截至2014年6月30日止年度之末期分派169,268,000元(2013年：148,703,000元)乃將每基金單位末期分派10.4仙乘以於2014年6月30日已發行之1,627,580,493個基金單位計算(2013年：9.2仙乘以於2013年6月30日已發行之1,616,330,766個基金單位計算)。

連同中期分派，截至2014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可分派收入總額之94.8%(2013年：93.1%)。

- (iv) 2014年中期分派已於2014年3月27日支付予基金單位持有人。2014年末期分派預計於2014年10月17日支付予於2014年10月7日在基金單位持有人登記冊上之基金單位持有人。

- (v) 於結算日後建議之末期分派並未於結算日確認為負債。

\* 分派表附註中若干數字已按千位計算。

第83頁至第116頁之附註屬該等綜合財務報表之部分。

# 綜合現金流量表

截至2014年6月30日止年度  
(以港幣列示)

		2014年 千元	2013年 千元
	附註		
<b>經營活動</b>			
除稅前及未計與基金單位持有人交易之溢利調整：		<b>1,290,438</b>	1,725,629
- 以基金單位支付或應付之管理人費用		<b>38,807</b>	36,203
- 投資物業公允價值之增加淨值	11	<b>(961,041)</b>	(1,440,704)
- 計息負債之財務成本	8(a)	<b>114,510</b>	128,050
- 出售投資物業之收益	11(b)	-	(2,088)
- 折舊	11	<b>30</b>	27
- 利息收入	7	<b>(3,677)</b>	(3,167)
營運資金變動前之營運現金流量		<b>479,067</b>	443,950
貿易及其他應收款項減少/(增加)		<b>408</b>	(1,479)
租戶按金增加		<b>18,656</b>	15,384
預收租金增加		<b>4,276</b>	823
貿易及其他應付款項增加		<b>364</b>	6,165
經營所得現金		<b>502,771</b>	464,843
已付稅項			
- 已付香港利得稅		<b>(28,491)</b>	(20,087)
經營活動所得之現金淨值		<b>474,280</b>	444,756
<b>投資活動</b>			
已收利息		<b>3,580</b>	3,202
出售投資物業所得之淨額		-	77,388
投資物業開支		<b>(35,335)</b>	(4,596)
購入其他固定資產付款		<b>(7)</b>	(51)
初定於三個月後到期之已抵押銀行存款(增加)/減少		<b>(73,308)</b>	35,251
初定於三個月後到期之銀行存款增加		<b>(22,417)</b>	-
投資活動(所用)/所得之現金淨值		<b>(127,487)</b>	111,194
<b>融資活動</b>			
已支付予基金單位持有人之分派		<b>(304,319)</b>	(276,677)
回購基金單位之付款		<b>(4,605)</b>	(6,818)
已付其他借貸成本		<b>(22,125)</b>	(40,900)
新銀行借款所收款項		<b>1,925,000</b>	2,000,000
銀行借款償還		<b>(1,925,000)</b>	(2,025,000)
已付利息		<b>(95,341)</b>	(103,058)
融資活動所用之現金淨值		<b>(426,390)</b>	(452,453)
現金及現金等值物(減少)/增加淨值		<b>(79,597)</b>	103,497
年初現金及現金等值物	15	<b>202,863</b>	99,366
年終現金及現金等值物	15	<b>123,266</b>	202,863

第83頁至第116頁之附註屬該等綜合財務報表之部分。

# 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，及提高物業組合價值之潛力。其主要營業地點位於香港灣仔皇后大道東248號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》(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》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所載之有關披露規定而編製。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規定(猶如該等規定適用於陽光房地產基金)。本集團所採用之重要會計政策概述如下。

香港會計師公會已頒佈若干新訂及經修訂之香港財務報告準則，並於本集團之本會計期間首次生效或可供提早採用。因初次應用該等適用於本集團之準則所引致本年度及過往會計期間之任何會計政策變動已於本綜合財務報表內反映，有關資料載列於附註3。

### (b) 綜合財務報表之編製基準

截至2014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(e))；及
- 投資物業(見附註2(g))。

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、收入及支出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。

## 綜合財務報表附註 (續)

(以港幣列示)

### 2 重要會計政策 (續)

#### (b) 綜合財務報表之編製基準 (續)

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26。

#### (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) 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。於資產負債表以「基金單位持有人應佔資產淨值」呈列。

#### (e) 衍生金融工具

衍生金融工具於起始時以公允價值確認。於各結算日，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表中確認，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(f))。

## 2 重要會計政策 (續)

### (f) 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表中確認。

相關盈虧於對沖之預期交易影響損益表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表中。

當對沖工具到期或被出售、終止或行使、或當該實體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表中。

### (g) 投資物業

投資物業乃指擁有或以租賃權益持有(見附註2(i))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於資產負債表列賬。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表中確認。來自投資物業之租金收入將按附註2(p)(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(i))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。

### (h) 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於資產負債表入賬。

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表中確認。

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。

## 2 重要會計政策(續)

### (h) 其他固定資產(續)

於每一結算日，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，減值虧損乃於損益表中予以確認。

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。減值虧損之轉回於回撥確認之年度計入損益表中。

### (i) 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(g))。

### (j) 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之現值之差額計量，並在受折現影響重大之情況下按財務資產原實際利率折現(即該等資產於初始確認時計算之實際利率)。減值之客觀證據包括本集團注意到有關事件之可察覺數據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。

## 2 重要會計政策 (續)

### (j) 貿易及其他應收款項 (續)

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賬中確認。

### (k) 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表中確認。

### (l) 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。

### (m) 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)。

### (n) 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，根據採用於結算日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。

## 2 重要會計政策(續)

### (n) 所得稅(續)

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(g)之會計政策以其公允價值列賬，其遞延稅項金額是以於結算日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)耗用大部份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，以於結算日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結算日審閱，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。

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。

## 2 重要會計政策 (續)

### (o) 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。

### (p) 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，於損益表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表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。

### (q) 借貸成本

借貸成本於產生期間列作開支。

### (r) 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。

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。

## 綜合財務報表附註(續)

(以港幣列示)

### 2 重要會計政策(續)

#### (s) 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。

### 3 會計政策之變更

香港會計師公會已頒佈若干新訂之香港財務報告準則及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，以下之發展與本集團的財務報表有關：

- 香港財務報告準則第13號「公允價值計量」

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。採納新訂之香港財務報告準則之影響詳述如下：

#### 香港財務報告準則第13號「公允價值計量」

香港財務報告準則第13號就公允價值計量訂立單一指引，取代個別香港財務報告準則之現有指引。香港財務報告準則第13號亦包含就有關金融工具及非金融工具之公允價值計量之廣泛披露規定。就該等規定適用於本集團而言，本集團已於附註11及20內提供該等披露。採納香港財務報告準則第13號對本集團之資產及負債之公允價值計量不會有任何重大影響。

### 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、資產及負債

管理人最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。

## 4 分部報告 (續)

### 分部業績、資產及負債 (續)

收益及支出乃參考各分部所產生之收入及支出而分配至呈報分部。

「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/(減少)、出售投資物業之收益/(虧損)、計息負債之財務成本、所得稅、利息收入及未能分配之淨收入/(開支)。

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：

	2014年			2013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
營業額						
– 租金收入	269,853	282,539	552,392	248,330	257,870	506,200
– 停車場收入	3,576	25,970	29,546	3,104	22,874	25,978
– 租金相關收入	55,272	51,695	106,967	51,387	46,636	98,023
	328,701	360,204	688,905	302,821	327,380	630,201
物業營運開支	(68,832)	(85,008)	(153,840)	(62,462)	(77,142)	(139,604)
物業收入淨額	259,869	275,196	535,065	240,359	250,238	490,597
行政開支	(40,994)	(39,941)	(80,935)	(38,189)	(36,988)	(75,177)
分部業績	218,875	235,255	454,130	202,170	213,250	415,420
投資物業公允價值之增加淨值	420,839	540,202	961,041	643,233	797,471	1,440,704
出售投資物業之收益	–	–	–	–	2,088	2,088
計息負債之財務成本			(114,510)			(128,050)
所得稅			(60,391)			(51,008)
利息收入			3,677			3,167
未能分配之淨開支			(13,900)			(7,700)
除稅後及未計與基金單位 持有人交易之溢利			1,230,047			1,674,621
折舊	14	16	30	14	13	27

## 綜合財務報表附註(續)

(以港幣列示)

### 4 分部報告(續)

#### 分部業績、資產及負債(續)

	2014年			2013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	<b>7,903,624</b>	<b>7,728,453</b>	<b>15,632,077</b>	7,473,234	7,161,633	14,634,867
衍生金融工具			<b>19,989</b>			25,471
現金及銀行結餘			<b>345,254</b>			329,126
可退回稅項			<b>150,198</b>			158,096
遞延稅項資產			<b>566</b>			3,875
未能分配之資產			<b>3,781</b>			4,949
總資產			<b>16,151,865</b>			15,156,384
分部負債	<b>(126,308)</b>	<b>(119,129)</b>	<b>(245,437)</b>	(113,321)	(104,419)	(217,740)
衍生金融工具			<b>(48,960)</b>			(58,100)
有抵押銀行借款			<b>(3,872,268)</b>			(3,874,760)
應付稅項			<b>(50,406)</b>			(41,774)
遞延稅項負債			<b>(281,470)</b>			(269,409)
未能分配之負債			<b>(158,444)</b>			(162,866)
總負債(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)			<b>(4,656,985)</b>			(4,624,649)
年內產生之資本開支	<b>10,178</b>	<b>25,164</b>	<b>35,342</b>	3,095	1,552	4,647

## 5 營業額

營業額指出租投資物業所產生之收入總額。年內於營業額確認之各主要收益類別金額如下：

	2014年 千元	2013年 千元
租金收入(附註)	552,392	506,200
停車場收入	29,546	25,978
租金相關收入	106,967	98,023
	<b>688,905</b>	630,201

附註：包括根據租戶業務營業額計算的額外租金1,350,000元(2013年：1,740,000元)。

## 6 物業營運開支

	2014年 千元	2013年 千元
樓宇管理費用	54,568	51,278
物業管理人費用	43,903	40,421
地稅及差餉	26,487	21,582
市場推廣費用	10,242	9,032
停車場營運成本(附註)	8,682	8,098
壞賬開支	150	150
其他直接成本	9,808	9,043
	<b>153,840</b>	139,604

附註：包括物業管理人費用2,688,000元(2013年：2,410,000元)。

## 7 其他收入

	2014年 千元	2013年 千元
銀行利息收入	3,677	3,167
其他	1	4
	<b>3,678</b>	3,171

## 綜合財務報表附註(續)

(以港幣列示)

### 8 除稅前及未計與基金單位持有人交易之溢利

除稅前及未計與基金單位持有人交易之溢利已扣除下列各項：

	2014年 千元	2013年 千元
(a) 計息負債之財務成本		
有抵押銀行借款利息	94,669	103,090
其他借貸成本	19,841	24,960
	<b>114,510</b>	<b>128,050</b>

其他借貸成本為各項融資費用及有抵押銀行借款(附註18)之債項建立費用之攤銷。

	2014年 千元	2013年 千元
(b) 其他項目		
管理人費用	77,614	72,783
物業管理人費用(附註(i))	46,591	42,831
受託人酬金及費用	3,963	3,781
核數師酬金		
- 審核服務	1,800	1,730
- 其他服務(附註(ii))	1,023	445
估值費用	547	573
其他法律及專業費用	8,444	2,540
物業代理佣金	2,522	2,054
銀行費用	461	469

附註：

- (i) 包括租賃佣金13,295,000元(2013年：12,237,000元)。
- (ii) 截至2013年6月30日止年度，已付予核數師有關設立一項中期票據計劃之非審核服務費用360,000元，已於2013年6月30日確認為預付款項。自該計劃成立以來並無發行票據。由於在可見未來預計將不會根據該計劃發行票據，因此該款項已於截至2014年6月30日止年度之損益內確認為支出。
- (iii) 於年內，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，因此年內並無錄得任何僱員福利開支。

## 9 所得稅

### (a) 綜合損益表中之所得稅指：

	2014年 千元	2013年 千元
本期稅項－香港利得稅準備		
本年準備	45,190	36,975
過往年度準備多計	(169)	(148)
	45,021	36,827
遞延稅項		
暫時性差異之產生及撥回	15,370	14,181
	60,391	51,008

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，並已計入由香港特別行政區政府給予每個企業於2013/14年課稅年度應付稅款的一次性寬減75%（上限為10,000元）。

於截至2014年6月30日止年度，由於稅務局不允許本集團若干附屬公司所產生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2007/08年課稅年度總額為1,021,000元之額外利得稅評稅。本集團已向稅務局提交反對通知書，並已購買儲稅券。根據本集團法律及稅務顧問之意見，管理人認為有強烈理據對該等額外利得稅評稅提出反對。

### (b) 稅項支出與會計溢利按適用稅率計算之對賬：

	2014年 千元	2013年 千元
除稅前及未計與基金單位持有人交易之溢利	1,290,438	1,725,629
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	212,922	284,729
不可扣稅支出之稅務影響	5,500	3,643
非應課稅收入之稅務影響	(159,178)	(238,265)
本年度未確認稅項虧損之稅務影響	21	1,335
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	2,621	8
過往年度稅項虧損於本年度使用之稅務影響	(1,326)	(294)
過往年度準備多計	(169)	(148)
實際稅項支出	60,391	51,008

## 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：

已於綜合資產負債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2012年7月1日	104,401	159,709	(12,757)	251,353
於損益表內扣除	11,136	—	3,045	14,181
於2013年6月30日	115,537	159,709	(9,712)	265,534
於2013年7月1日	<b>115,537</b>	<b>159,709</b>	<b>(9,712)</b>	<b>265,534</b>
於損益表內扣除	<b>15,079</b>	—	<b>291</b>	<b>15,370</b>
於2014年6月30日	<b>130,616</b>	<b>159,709</b>	<b>(9,421)</b>	<b>280,904</b>

代表：

於綜合資產負債表內確認之遞延稅項資產淨值

於綜合資產負債表內確認之遞延稅項負債淨值

	2014年 千元	2013年 千元
	(566)	(3,875)
	<b>281,470</b>	269,409
	<b>280,904</b>	265,534

#### (d) 未確認之遞延稅項資產：

根據載列於附註2(n)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135,019,000元(2013年：145,339,000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2014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0.76元(2013年：1.04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1,230,047,000元(2013年：1,674,621,000元)及年內已發行基金單位之加權平均數目1,620,013,212個基金單位(2013年：1,610,555,216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2013年及2014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2012年7月1日	118	13,038,800	13,038,918
添置	51	4,596	4,647
出售(附註(b))	—	(75,300)	(75,300)
公允價值之淨增加	—	1,440,704	1,440,704
於2013年6月30日	169	14,408,800	14,408,969
代表：			
成本	169	—	169
估值 - 2013年	—	14,408,800	14,408,800
	169	14,408,800	14,408,969
於2013年7月1日	169	14,408,800	14,408,969
添置	7	20,759	20,766
公允價值之淨增加	—	961,041	961,041
於2014年6月30日	176	15,390,600	15,390,776
代表：			
成本	176	—	176
估值 - 2014年	—	15,390,600	15,390,600
	176	15,390,600	15,390,776
累計折舊：			
於2012年7月1日	40	—	40
本年撥備	27	—	27
於2013年6月30日	67	—	67
於2013年7月1日	67	—	67
本年撥備	30	—	30
於2014年6月30日	97	—	97
賬面淨值：			
於2014年6月30日	79	15,390,600	15,390,679
於2013年6月30日	102	14,408,800	14,408,902

## 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(於結算日按經常性基準計量)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2014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。本集團之政策是於結算日確認公允價值等級之間的轉撥。

#### 估值過程

本集團之投資物業已於2013年及2014年6月30日由獨立測量師仲量聯行有限公司(其員工包括香港測量師學會之會員，對所估物業之位置及類別具備近期經驗)按市值基準進行重估。

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2013年及2014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：

	2014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	10.7元至36.4元	3.85%至4.10%	97.1%至100%
– 零售	16.7元至145.0元	3.60%至4.50%	92.9%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) 於2012年9月3日，本集團已完成出售位於香港北角春秧街128號港逸軒物業之投資物業之所有權益，總代價為78,500,000元，自出售所得之收益2,088,000元(扣除相關之交易成本)已計入截至2013年6月30日止年度之綜合損益表。

(c) 投資物業之公允價值分析如下：

	2014年 千元	2013年 千元
香港		
– 長期租約	6,960,900	6,576,000
– 中期租約	8,429,700	7,832,800
	<b>15,390,600</b>	14,408,800

(d) 本集團之若干投資物業已抵押作授予本集團銀行信貸安排之擔保(見附註18)。

## 綜合財務報表附註 (續)

(以港幣列示)

### 12 償付權利

該金額指根據賣方(包括Shau Kee Financial Enterprises Limited(「SKFE」)、恒基兆業地產有限公司(「恒基地產」)、恒基兆業發展有限公司、恒基兆業有限公司(「恒基兆業」)及Jetwin International Limited之附屬公司)(統稱為「賣方」)所提供之稅項彌償保證確認之償付權利，以收購當日附屬公司確認之若干有關遞延稅項負債為限。

### 13 衍生金融工具

	2014年		2013年	
	資產 千元	負債 千元	資產 千元	負債 千元
利率掉期 – 現金流量對沖				
短期部分	–	(33,188)	–	(27,912)
長期部分	19,989	(15,772)	25,471	(30,188)
	19,989	(48,960)	25,471	(58,100)

本集團採用利率掉期，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。

於2014年6月30日，本集團持有總名義金額為2,600,000,000元(2013年：2,300,000,000元)之利率掉期。該等利率掉期將分別於2016年6月30日、2017年9月29日、2018年6月29日及2018年9月28日(2013年：2016年6月30日、2018年6月29日及2018年9月28日)到期，及固定掉期利率為年利率0.815%至年利率2.17%(2013年：年利率0.815%至年利率2.17%)。

上述衍生工具乃於結算日按公允價值計量。其公允價值乃根據現金流量折現模式釐定。

## 14 貿易及其他應收款項

	2014年 千元	2013年 千元
應收租金	12,812	11,991
按金及預付款項	25,974	12,676
其他應收款項	2,345	2,383
應收關連公司款項	635	451
	<b>41,766</b>	<b>27,501</b>
代表：		
短期部分	24,031	24,342
長期部分	17,735	3,159
	<b>41,766</b>	<b>27,501</b>

長期部分之金額為本集團若干物業進行改善工程(於結算日仍在施工中)之施工分期付款。

計入按金及預付款項之4,757,000元(2013年：4,769,000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。

於結算日，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：

	2014年 千元	2013年 千元
即期	9,386	8,410
逾期一個月內	2,632	2,858
逾期一個月以上及至三個月	341	385
逾期三個月以上及至六個月	199	192
逾期超過六個月	254	146
	<b>12,812</b>	<b>11,991</b>

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20(a)。

應收關連公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。

## 綜合財務報表附註(續)

(以港幣列示)

### 15 現金及銀行結餘

	2014年 千元	2013年 千元
初定於三個月內到期之已抵押銀行結餘及存款(附註18)	88,172	199,798
初定於三個月內到期之銀行存款	30,033	—
銀行存款及現金	5,061	3,065
現金及現金等值物	123,266	202,863
初定於三個月後到期之已抵押銀行存款(附註18)	199,571	126,263
初定於三個月後到期之銀行存款	22,417	—
	345,254	329,126

### 16 租戶按金

租戶按金包括預期可於超過一年後償還之106,091,000元(2013年：103,612,000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。

### 17 貿易及其他應付款項

	2014年 千元	2013年 千元
應付賬款及應計費用	36,287	26,879
應付管理人費用(附註25(b)(ii))	21,489	20,603
應付關連公司款項	158,008	167,959
	215,784	215,441

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

應付管理人費用於四個月內到期及將以現金及基金單位形式支付。

應付關連公司款項主要為收取若干賣方就若干未解決之稅務個案引致之潛在稅項負債，代為購買儲稅券之款項。該等未解決之稅務個案與收購當日就物業重新分類而引致之名義收益有關，而該潛在稅項負債則由賣方彌償。相關儲稅券之結餘於年終分類為流動資產項下之可退回稅項。該等款項為無抵押、免息及無固定還款期，惟不包括應付受託人款項1,079,000元(2013年：1,070,000元)，該款項於30日內到期。

## 18 有抵押銀行借款

有抵押銀行借款須於下列期間內償還：

	2014年 千元	2013年 千元
一年後但於二年內	–	1,915,604
兩年後但於五年內	<b>2,894,437</b>	985,025
五年後	<b>977,831</b>	974,131
	<b>3,872,268</b>	3,874,760

銀行借款按浮動利率(由香港銀行同業拆息加年利率1.05%至香港銀行同業拆息加年利率1.55%之區間內)計息(2013年：香港銀行同業拆息加年利率1.00%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安排，詳情載於附註13。

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

- 於2014年6月30日之公允價值為13,096,800,000元(2013年：14,408,800,000元)之投資物業按揭(附註11)；
- 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16,996,000元(2013年：28,446,000元)及270,747,000元(2013年：297,615,000元)作浮動抵押；
- 轉讓各項已抵押投資物業之所有租賃協議項下之租金收入及一切其他所得款項及包括一切權利、所有權及權益；及
- 於陽光房地產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。

於結算日，有抵押銀行借款之實質利率為年利率2.44%(2013年：年利率2.32%)。有抵押銀行借款之賬面值與其公允價值相若。

## 綜合財務報表附註(續)

(以港幣列示)

### 19 已發行基金單位

	基金單位數目	
	2014年	2013年
於年初	<b>1,616,330,766</b>	1,605,583,924
年內發行基金單位	<b>12,749,727</b>	12,846,842
回購基金單位	<b>(1,500,000)</b>	(2,100,000)
於年終	<b>1,627,580,493</b>	1,616,330,766

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
<b>2014年</b>			
2013年4月1日至2013年6月30日	<b>3.1849</b>	<b>9,050</b>	<b>2,841,331</b>
2012/13年財政年度管理人費用之調整	<b>3.0185</b>	<b>1,252</b>	<b>414,783</b>
2013年7月1日至2013年9月30日	<b>3.1346</b>	<b>9,125</b>	<b>2,911,165</b>
2013年10月1日至2013年12月31日	<b>2.9816</b>	<b>9,403</b>	<b>3,153,825</b>
2014年1月1日至2014年3月31日	<b>2.7807</b>	<b>9,534</b>	<b>3,428,623</b>
		<b>38,364</b>	<b>12,749,727</b>
<b>2013年</b>			
2012年4月1日至2012年6月30日	2.5391	11,513	4,534,191
2011/12年財政年度管理人費用之調整	3.0842	1,185	384,067
2012年7月1日至2012年9月30日	3.1134	8,288	2,662,125
2012年10月1日至2012年12月31日	3.2940	8,756	2,658,162
2013年1月1日至2013年3月31日	3.3959	8,857	2,608,297
		38,599	12,846,842

## 19 已發行基金單位 (續)

根據基金單位持有人授予管理人之一般授權，截至2014年6月30日止年度，本集團在聯交所回購合共1,500,000個基金單位(2013年：2,100,000個基金單位)，總代價為4,585,000元(2013年：6,789,000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>2014年</b>				
回購之月份				
2013年11月	<b>1,500,000</b>	<b>3.08</b>	<b>3.03</b>	<b>4,585</b>
回購費用總額				<b>20</b>
				<b>4,605</b>
<b>2013年</b>				
回購之月份				
2012年10月	1,500,000	3.17	3.14	4,732
2013年3月	82,000	3.38	3.38	277
2013年6月	518,000	3.45	3.40	1,780
總計	<b>2,100,000</b>			<b>6,789</b>
回購費用總額				<b>29</b>
				<b>6,818</b>

所有回購之基金單位已於年內註銷。

## 20 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，以及貿易及其他應收款項面臨信貸風險。

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。

## 綜合財務報表附註(續)

(以港幣列示)

### 20 金融工具之財務風險管理及公允價值(續)

#### (a) 信貸風險(續)

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會預先收取，而租戶並無獲給予特定除賬期。本集團持有足夠之租戶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。

#### (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。

下表列示本集團於結算日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)根據結算日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：

	2014年					賬面值 千元
	未經貼現及受合約規管之現金流量					
	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	
有抵押銀行借款	61,446	61,614	3,057,062	1,019,187	4,199,309	3,872,268
衍生金融工具(淨付款)	34,396	34,420	16,026	—	84,842	28,971
租戶按金	72,547	59,920	46,171	—	178,638	178,638
應付賬款及應計費用	36,287	—	—	—	36,287	36,287
應以現金支付之 管理人費用	10,744	—	—	—	10,744	10,744
應付關連公司款項	158,008	—	—	—	158,008	158,008
	<b>373,428</b>	<b>155,954</b>	<b>3,119,259</b>	<b>1,019,187</b>	<b>4,667,828</b>	<b>4,284,916</b>

## 20 金融工具之財務風險管理及公允價值 (續)

### (b) 流動資金風險 (續)

	2013年					賬面值 千元
	未經貼現及受合約規管之現金流量					
	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	
有抵押銀行借款	61,721	1,966,103	1,105,352	1,038,523	4,171,699	3,874,760
衍生金融工具(淨付款)	31,549	31,555	43,191	889	107,184	32,629
租戶按金	56,370	69,314	34,298	—	159,982	159,982
應付賬款及應計費用	26,879	—	—	—	26,879	26,879
應以現金支付之 管理人費用	10,302	—	—	—	10,302	10,302
應付關連公司款項	167,959	—	—	—	167,959	167,959
	354,780	2,066,972	1,182,841	1,039,412	4,644,005	4,272,511

### (c) 利率風險

本集團之利率風險基本上源自長期借款。按浮動利率籌集之借款讓本集團面臨現金流量利率風險。本集團透過浮息至定息互換掉期管理現金流量利率風險。該利率掉期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一特定時段內轉換以協定名義本金額計算得出之固定合約利率與浮動利息金額之差異。有關利率掉期之詳情載於附註13。

#### 敏感度分析

於2014年6月30日，倘若利率上升100個基點(2013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70.4百萬元(2013年：78.2百萬元)，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(2013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7.2百萬元(2013年：8.0百萬元)，此乃因現金流量對沖之公允價值下降所致。

## 20 金融工具之財務風險管理及公允價值(續)

### (c) 利率風險(續)

#### 敏感度分析(續)

於2014年6月30日，倘若利率上升100個基點(2013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11.1百萬元(2013年：13.6百萬元)，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(2013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1.1百萬元(2013年：1.4百萬元)，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結算日發生及已應用於重新計量本集團於結算日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個基點代表管理人對利率於期內直至下一年度結算日合理可能變動之估計。

### (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(於結算日按經常性基準計量)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2013年及2014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(見附註13)，其被歸類為上述公允價值等級之第2級。

截至2013年及2014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。本集團之政策是於結算日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

利率掉期之公允價值為於結算日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資產及負債之賬面值與其於2013年及2014年6月30日之公允價值並無重大差異。

## 20 金融工具之財務風險管理及公允價值 (續)

### (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，並以各結算日當時之市場情況為基準作出假設。利率掉期之公允價值按估計未來現金流量之現值計算。

## 21 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2014年6月30日，陽光房地產基金之總借款佔其總資產值24.3% (2013年：25.9%)。

## 22 資本承擔

於2014年6月30日尚未於綜合財務報表內計提之資本承擔如下：

	2014年 千元	2013年 千元
已訂約	28,338	6,987
經批准但尚未訂約	12,560	49,799
	40,898	56,786

## 23 或然負債

於結算日，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4,685,000元(2013年：4,685,000元)之銀行擔保以代替按金。

## 綜合財務報表附註(續)

(以港幣列示)

### 24 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：

	2014年 千元	2013年 千元
一年內	605,797	526,542
一年以上但五年以內	499,143	445,363
	<b>1,104,940</b>	<b>971,905</b>

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。

### 25 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/相關人士關係之性質

關連/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
仲量聯行及其集團屬下其他成員公司 (統稱為「仲量聯行集團」)	陽光房地產基金之總估值師

仲量聯行接替萊坊測計師行有限公司(「萊坊」)，獲委任為陽光房地產基金之總估值師，於2012年9月1日起生效。

## 25 關連人士交易及重大相關人士交易 (續)

### (b) 與關連/相關人士之交易

	2014年 千元	2013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	9,098	8,764
– 滙豐集團	14,738	14,533
已付/應付下列人士之物業管理開支(附註(i)):		
– 恒基地產集團	(16,911)	(15,713)
已付/應付下列人士之設施租賃費用(附註(i)):		
– 恒基地產集團	(70)	(66)
管理人費用(附註(ii))	(77,614)	(72,783)
物業管理人費用(附註(iii))	(46,591)	(42,831)
受託人酬金及費用(附註(iv))	(3,966)	(3,784)
已付/應付下列人士之銀行借款之利息開支、債項建立費用、 代理費、抵押受託人費用及其他費用、經紀佣金及 其他銀行費用(附註(i)及(v)):		
– 滙豐集團	(22,631)	(14,667)
已付/應付下列人士利率掉期利息(附註(v)):		
– 滙豐集團	(14,571)	(26,387)
已收/應收下列人士之銀行存款利息收入(附註(i)):		
– 滙豐集團	77	25
已付/應付下列人士之估值費用及其他費用(附註(i)):		
– 仲量聯行集團	(617)	(548)
– 萊坊及其集團屬下其他成員公司	–	(25)
已收/應收下列人士之推廣收入(附註(i)):		
– 恒基地產集團	1,663	1,475
已付下列人士之額外代價(附註(vi)):		
– 恒基地產集團及SKFE集團	(174)	(178)

## 綜合財務報表附註(續)

(以港幣列示)

### 25 關連人士交易及重大相關人士交易(續)

#### (b) 與關連/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0.4%(以年率計算)之基本費用及本集團之物業收入淨額(定義見信託契約)3%(以年率計算)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(僅限於與集團的該等物業有關者(定義見信託契約))。

於2013年5月14日，管理人已選擇其截至2014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。而於2014年6月24日及2014年7月9日，管理人已選擇其截至2015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(經修訂)(「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)3%(以年率計算)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，收取一個月基本租金；
- 就取得為期不足三年之租約，收取半個月基本租金；
- 就取得續租，不論續約年期長短均收取半個月基本租金；
- 就取得為期不足十二個月之許可證，收取許可證費用總額10%；及
- 就於租約期內按租約條款下處理之租金審閱，收取四分之一個月基本租金。

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) 受託人有權於本集團之總資產值之首50億元，收取0.03%(以年率計算)之酬金，而在本集團總資產值之其後50億元，收取0.025%(以年率計算)之酬金，並在結餘上收取0.02%(以年率計算)之酬金，而最低費用為每月50,000元。根據信託契約，在發出一個月書面通知予基金單位持有人，惟毋須獲基金單位持有人批准的情況下，受託人酬金可最高調升至本集團總資產值之0.06%(以年率計算)。
- (v) 利息開支乃經參考附註13及18所載之利率後按未償還之借款結餘計算。
- (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。根據該等協議，本集團在收購有關公司之股份時，同意支付額外代價，金額相當於本集團使用該等公司之稅項虧損利益以抵銷原應出現之稅項負債。

## 25 關連人士交易及重大相關人士交易 (續)

### (c) 與關連/相關人士之結餘如下：

	2014年 千元	2013年 千元
應付下列人士款項淨額：		
- SKFE集團	(78,379)	(78,379)
- 恒基地產集團	(41,220)	(50,447)
- 恒基兆業	(54,999)	(54,999)
- 滙豐集團(附註)	(1,037,647)	(472,565)
- 仲量聯行集團	(393)	(365)
附註：		
存放於滙豐集團之銀行存款及現金	17,221	31,420
應付予滙豐集團之有抵押銀行借款及利息	(1,050,078)	(499,232)
其他	(4,790)	(4,753)
	(1,037,647)	(472,565)

## 26 重大會計估計及判斷

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結算日之現有市場狀況，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2014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57,098,000元(2013年：58,864,000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表內確認。

## 綜合財務報表附註(續)

(以港幣列示)

### 27 非調整結算日後事項

- (a) 管理人之董事會於結算日後建議末期分派。進一步詳情於本綜合財務報表之「分派表」內披露。
- (b) 於2014年6月20日，本集團與恒基地產及其若干附屬公司就有關建議收購一幢位於香港東九龍之甲級寫字樓，訂立一項有條件協議。然而，由於相關之決議案於2014年8月15日召開之基金單位持有人特別大會上不獲通過，預期之交易並無進行。

### 28 比較數字

若干比較數字已重新分類以符合本年度之呈報。

### 29 已頒佈但在截至2014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多項在截至2014年6月30日止年度尚未生效之修訂、新準則及詮釋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32號「抵銷金融資產及金融負債」之修訂	2014年1月1日
香港會計準則第39號「衍生工具之更替及對沖會計之延續」之修訂	2014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」	2017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

管理人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。除下列項目，至今所得之結論為採納該等修訂及新準則將不會對本集團之綜合財務報表構成重大影響。

### 30 主要附屬公司

陽光房地產基金之主要附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 經營地點	已發行及繳足股本	持有股份所佔百分率		主要業務
			陽光 房地產基金	附屬公司	
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
港文發展有限公司	香港	10,000股普通股	—	100	物業投資
盈福發展有限公司	香港	3,000,000股普通股	—	100	物業投資
加隆置業有限公司	香港	20,000股普通股	—	100	物業投資
彩和發展有限公司	香港	10,000股普通股	—	100	物業投資
寶添發展有限公司	香港	100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
利萬發展有限公司	香港	2股普通股	—	100	物業投資
倍徽置業有限公司	香港	2股普通股及2股無投票權 遞延股份	—	100	物業投資
新萬發展有限公司	香港	2股普通股	—	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詳情如下：(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 經營地點	已發行及繳足股本	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
展悅投資有限公司	香港	52,000,000股普通股	—	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
傑運發展有限公司	香港	10,000股普通股	—	100	物業投資
Smartwise Services Limited	英屬處女群島/ 香港	1股	—	100	持有域名
昌明科技有限公司	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
Sunlight REIT MTN Limited	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
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
安協發展有限公司	香港	2股普通股	—	100	物業投資
裕來地產發展有限公司	香港	1,000,000股普通股及 500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	2014年	2013年	2012年	2011年	2010年
於6月30日：						
資產淨值(百萬元)		<b>11,495</b>	10,532	9,022	8,262	6,722
每基金單位資產淨值		<b>7.06</b>	6.52	5.62	5.21	4.30
市場資本值(百萬元)		<b>5,322</b>	5,124	4,191	3,950	3,097
截至6月30日之年內：						
最高基金單位成交價		<b>3.37</b>	3.92	2.61	2.64	2.06
基金單位成交價較每基金單位 資產淨值之最高溢價	1	<b>不適用</b>	不適用	不適用	不適用	不適用
最低基金單位成交價		<b>2.71</b>	2.61	1.91	1.98	1.49
基金單位成交價較每基金單位 資產淨值之最高折讓率(%)		<b>61.6</b>	60.0	66.0	62.0	65.3
基金單位收市價		<b>3.27</b>	3.17	2.61	2.49	1.98
每基金單位分派(仙)	2	<b>20.00</b>	17.70	17.00	17.60	14.39
派發比率(%)		<b>94.8</b>	93.1	91.3	90.5	100.0
每基金單位之分派收益率(%)	3	<b>6.1</b>	5.6	6.5	7.1	7.3

附註：

1. 最高基金單位成交價低於年末每基金單位資產淨值。因此，並無錄得基金單位成交價較每基金單位資產淨值之溢價。
2. 過往年度陽光房地產基金之每基金單位分派因恒基地產及SKFE之若干附屬公司以放棄分派(由首次公開發售日至2011年6月)之形式而獲提高。詳情請參閱發售通函。
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2014年11月3日（星期一）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2014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）以下決議為普通決議案：

「動議：

- (a) 按照及在香港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之信託契約（以不時經修訂、補充及/或修改者為準）（「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，陽光房地產基金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，2014年9月30日

附註：

- (a) 凡有資格出席大會(或其任何續會)及於會上投票之基金單位持有人，均可委派一名或以上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，必須於大會或續會(視情況而定)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。填妥及交回委任代表表格後，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。若閣下於送交委任代表表格後出席大會或其任何續會(視情況而定)，則委任代表表格將視作已撤銷。
- (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) 就釐定於基金單位持有人週年大會上之投票權，陽光房地產基金將於2014年10月30日(星期四)至2014年11月3日(星期一)(包括首尾兩日)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2014年10月29日(星期三)下午4時30分前送達基金單位過戶處，以辦理登記手續。
- (e) 大會之表決將以投票方式進行。

# 財務日誌

2013/14年財政年度

<b>中期業績公佈</b>	2014年2月13日
<b>刊發中期報告</b>	2014年2月25日
<b>中期分派之除淨日期</b>	2014年2月28日
<b>暫停辦理基金單位持有人過戶登記</b> 以決定中期分派權利	2014年3月4日至2014年3月6日 (包括首尾兩天)
<b>中期分派</b> 每基金單位9.6港仙	2014年3月27日
<b>全年業績公佈</b>	2014年9月16日
<b>末期分派之除淨日期</b>	2014年9月29日
<b>刊發年報</b>	2014年9月30日
<b>暫停辦理基金單位持有人過戶登記</b> 以決定末期分派權利	2014年10月3日至2014年10月7日 (包括首尾兩天)
<b>末期分派</b> 每基金單位10.4港仙	2014年10月17日
<b>暫停辦理基金單位持有人過戶登記</b> 以決定基金單位持有人週年大會 與會及投票權利	2014年10月30日至2014年11月3日 (包括首尾兩天)
<b>基金單位持有人週年大會</b>	2014年11月3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

## 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

仲量聯行有限公司

## 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

恒生銀行有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

華僑銀行有限公司香港分行

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

梁國豪

電話：(852) 3669 2888

傳真：(852) 2285 9980

電郵：ir@HendersonSunlight.com

## 網址

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

