

香港證券及期貨事務監察委員會、香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



陽光房地產基金

## 陽光房地產投資信託基金

(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)

(股份代號：435)

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

### 截至2017年6月30日止年度之 全年業績公佈

恒基陽光資產管理有限公司(「管理人」)之董事會(「董事會」)欣然宣佈陽光房地產投資信託基金(「陽光房地產基金」)截至2017年6月30日止年度(「相關年度」)的全年業績。相關年度之全年業績及綜合財務報表已由管理人之審核委員會及披露委員會進行審閱，並於2017年9月5日獲董事會批准。

#### 財務摘要

(以港幣百萬元列示，除另有列明外)

	2017年	2016年	變動 (%)
<b>截至6月30日止年度：</b>			
收益	<b>788.1</b>	769.7	2.4
物業收入淨額	<b>623.4</b>	608.5	2.5
成本對收入比率(%)	<b>20.9</b>	20.9	不適用
除稅後溢利	<b>743.5</b>	825.3	(9.9)
年度可分派收入	<b>434.5</b>	415.0	4.7
每基金單位分派(港仙) <sup>1</sup>	<b>33.0</b>	24.3	35.8
派發比率(%) <sup>1&amp;2</sup>	<b>124.3</b>	95.8	不適用
<b>於6月30日：</b>			
物業組合估值	<b>17,062.4</b>	16,651.0	2.5
資產淨值	<b>13,899.5</b>	13,518.1	2.8
每基金單位資產淨值(港幣)	<b>8.49</b>	8.26	2.8
資產負債比率(%)	<b>21.5</b>	21.9	不適用

附註：

- 2017年包括特別分派7.5港仙。
- 若不包括特別分派，2017年之派發比率為96.1%。

## 物業組合數據

物業	營運數據						物業財務資料				
	租用率 於6月30日 (%)		現行租金 <sup>1</sup> 於6月30日 (港幣/平方呎)		續租租金增長 <sup>2</sup> (%)		物業收入淨額 (港幣千元)		資本化比率 於2017年6月30日 (%)		評估值 於2017年6月30日 (港幣千元)
	2017年	2016年	2017年	2016年	2016/17年 財政年度	2015/16年 財政年度	2016/17年 財政年度	2015/16年 財政年度	寫字樓	零售	
<b>寫字樓</b>											
<b>甲級</b>											
陽光中心	99.1	99.7	36.4	35.3	11.9	11.7	167,385	163,577	3.85	3.75	4,807,000
<b>乙級</b>											
寶恒商業中心	96.1	95.1	28.9	27.7	11.5	18.0	36,734	35,275	3.65	4.00	1,141,000
富時中心	93.4	98.1	34.7	41.5	7.7	13.2	23,007	24,555	3.95	3.60	586,000
雲山大廈物業	85.9	97.1	42.9	41.0	11.2	5.7	17,204	17,378	3.65	3.80	582,100
文咸東街135商業中心物業	100.0	98.7	26.6	26.0	5.0	16.5	17,302	17,029	3.65	4.00	557,000
永樂街235商業中心	98.9	96.4	20.8	19.9	10.3	17.3	11,557	11,046	3.65	4.00	376,000
渣華道108號商業中心	96.1	94.2	24.1	23.3	8.5	13.3	8,761	8,688	3.95	4.20	278,000
安隆商業大廈 <sup>3</sup>	92.0	94.0	30.9	30.3	6.3	8.7	8,401	7,780	3.85	3.90	263,000
新輝商業中心物業	100.0	97.1	21.7	22.2	1.6	4.2	5,607	5,633	4.00	4.25	175,000
偉程商業大廈物業	94.5	100.0	13.8	13.2	10.3	18.8	2,081	1,851	3.75	4.10	70,600
<b>小計/平均</b>	<b>97.3</b>	<b>98.0</b>	<b>32.0</b>	<b>31.6</b>	<b>10.1</b>	<b>12.7</b>	<b>298,039</b>	<b>292,812</b>			<b>8,835,700</b>
<b>零售</b>											
<b>新市鎮</b>											
上水中心購物商場	91.7	77.6 <sup>4</sup>	118.4	131.7 <sup>5</sup>	3.9	17.7	163,093	155,952	不適用	4.40	4,020,000
新都城一期物業	98.7	98.4	54.1	51.8	14.5	17.4	121,700	117,381	不適用	4.50	2,986,000
光華廣場物業	100.0	100.0	49.6	50.0	(3.7)	23.8	33,672	33,541	3.85	3.80	1,008,000
<b>市區</b>											
百利商業中心物業	96.7	96.6	45.1	51.3	(14.2)	(3.2)	3,952	4,441	不適用	4.30	110,100
耀星華庭物業	100.0	100.0	54.0	47.8	15.0	不適用	2,342	2,329	不適用	4.00	64,300
俊暉華庭物業	75.2	75.2	12.0	12.0	不適用	0.0	648	83	不適用	4.35	38,300
<b>小計/平均</b>	<b>96.2</b>	<b>91.7</b>	<b>71.3</b>	<b>71.6</b>	<b>5.3</b>	<b>18.2</b>	<b>325,407</b>	<b>313,727</b>			<b>8,226,700</b>
<b>總計/平均(不包括已出售物業)</b>	<b>96.9</b>	<b>95.9</b>	<b>44.9</b>	<b>44.2</b>	<b>7.1</b>	<b>15.3</b>	<b>623,446</b>	<b>606,539</b>			<b>17,062,400</b>
已出售物業							不適用	1,957			
<b>總計</b>							<b>623,446</b>	<b>608,496</b>			

- 附註：1. 現行租金按相關日期所有已租用的可出租面積的每平方呎平均租金計算。  
2. 續租租金增長按相關年度內續租並已生效之租約的有效租金變動計算。  
3. 陽光房地產基金於2015年8月3日收購安隆商業大廈餘下之權益，並於當日起成為該大廈的唯一擁有人。  
4. 撇除翻新區域之面積(約26,000平方呎)，上水中心購物商場的租用率為98.5%。  
5. 上水中心購物商場翻新區域之面積不包括在計算之內。

## 表現摘要

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

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

由於商業物業價格穩步上升及租金改善，陽光房地產基金的物業組合於 2017 年 6 月 30 日的估值為港幣 17,062.4 百萬元，較去年上升 2.5%。與此同時，陽光房地產基金於 2017 年 6 月 30 日的資產淨值上升 2.8% 至港幣 13,899.5 百萬元，相等於每基金單位港幣 8.49 元 (2016 年 6 月 30 日：每基金單位港幣 8.26 元)。

管理人把握流動資金充裕的環境，選擇於相關年度內為陽光房地產基金於 2017 年至 2020 年到期的原有定期貸款全數進行再融資。再融資不僅取得優惠的貸款息差，架構上亦表達了明確的策略意向，就是透過首次安排無抵押借貸以強化陽光房地產基金無產權負擔資產基礎。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

於 2017 年 6 月 30 日，陽光房地產基金錄得的整體物業組合平均租用率為 96.9% (2016 年 6 月 30 日：95.9%<sup>附註</sup>)。寫字樓及零售物業組合的租用率分別為 97.3% 及 96.2% (2016 年 6 月 30 日：98.0% 及 91.7%<sup>附註</sup>)，其續租率則為 68% 及 73% (2015/16 年財政年度：73% 及 65%)。

於 2017 年 6 月 30 日，寫字樓物業組合的平均現行租金為每平方呎港幣 32.0 元，按年上升 1.3%，而零售物業組合的平均現行租金則為每平方呎港幣 71.3 元，較去年下跌 0.4%。相關年度內，寫字樓及零售物業組合分別錄得 10.1% 及 5.3% 的續租租金增長。

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

附註：撇除上水中心購物商場翻新區域之面積，整體物業組合及零售物業組合的租用率於 2016 年 6 月 30 日分別為 98.1% 及 98.2%。

## 陽光中心

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

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

## 上水中心購物商場

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

於 2017 年 6 月底，翻新區域(其中 89% 已出租)之平均租金較翻新前水平超出 21%；具體而言，租金較之前的酒樓租約(佔該區域面積之 78%)提升約 73%。該項目的投資回報率估計約為 16%。

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

## 新都城一期物業(「新都城一期」)

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

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

## 財務回顧

### 營運業績及財務比率

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

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

於 2017 年 6 月 30 日，陽光房地產基金的資產負債比率(其定義為總借貸作為總資產的百分率)下降至 21.5%(2016 年 6 月 30 日：21.9%)，總負債<sup>1</sup>相對總資產的比率則由 24.6%下降至 24.0%。

陽光房地產基金之除息稅折舊及攤銷前盈利<sup>2</sup>按年增長 2.9%至港幣 534.3 百萬元。連同上文提及的現金利息支出減省，相關年度之利息償付比率<sup>3</sup>得以自上一財政年度所錄得的 5.8 倍進一步改善至 6.3 倍。

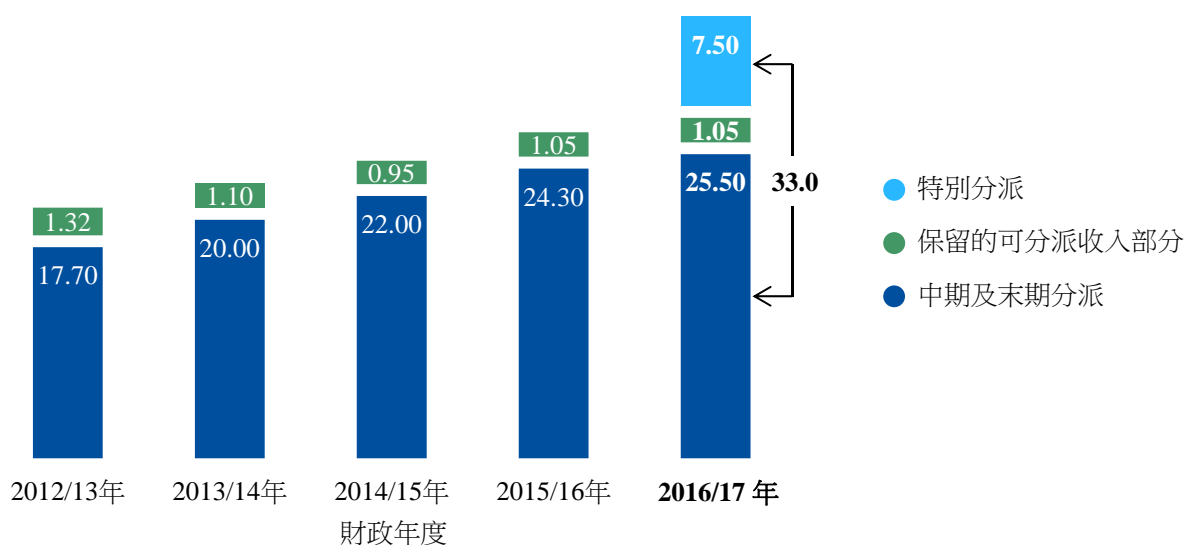
### 分派分析

陽光房地產基金於相關年度之分派總額(包括特別分派)為港幣 540.2 百萬元，按年上升 35.8%。全年每基金單位分派為 33.0 港仙，按基金單位於相關年度最後交易日錄得的收市價港幣 5.12 元計算，分派收益率則為 6.4%。

附註：

1. 總負債包括總借貸、租戶按金及其他負債。
2. 除息稅折舊及攤銷前盈利為未計及投資物業公允價值的改變、利息支出、稅項、折舊及攤銷前的盈利淨額。出售投資物業及附屬公司之淨收益不包括在計算之內。
3. 利息償付比率以除息稅折舊及攤銷前盈利除以總借貸之現金利息支出計算。

## 分派概覽(港仙)



## 資本及利率管理

於相關年度，陽光房地產基金與若干銀行訂立多份雙邊信貸安排協議，並獲授予總額港幣3,925.0百萬元之定期貸款融資(「新訂融資」)。新訂融資包括有抵押貸款港幣2,605.0百萬元及無抵押貸款港幣1,320.0百萬元，有抵押貸款以一組抵押品(在同等權益基礎上共享)作擔保，其中包括陽光房地產基金持有之若干物業，其估值於2017年6月30日為港幣9,968.0百萬元。

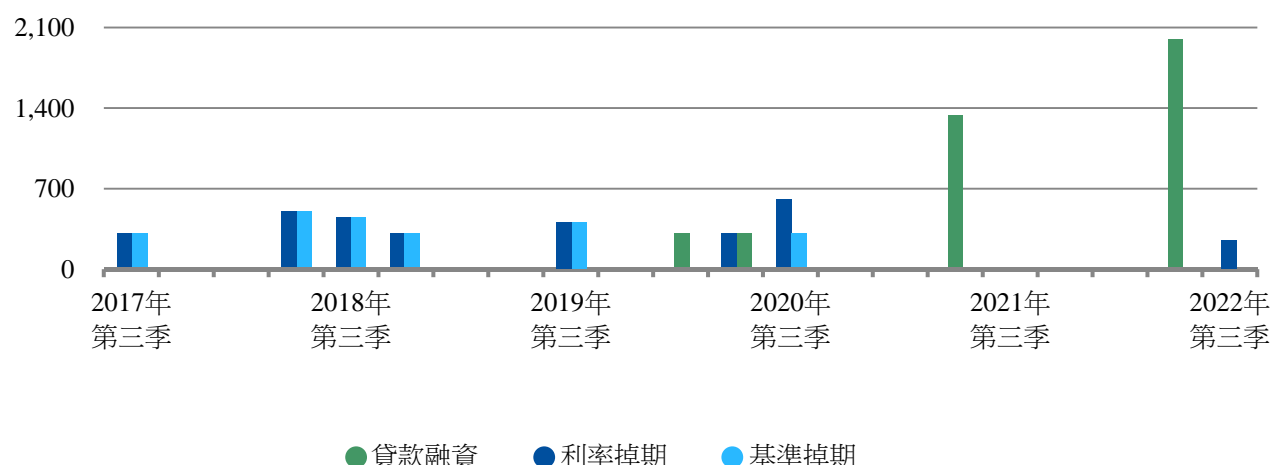
陽光房地產基金之新訂融資按香港銀行同業拆息加年利率0.70%(相對於之前的1.24%)之混合息差計息，已獲全數提取<sup>附註</sup>並完全用作為原有之定期貸款提早進行再融資。因此，原有之定期貸款之未攤銷債務建立費用港幣17.7百萬元已被沖銷但(作為一項調整項目)加回至年度可分派收入。

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

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

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

## 貸款融資、利率掉期及基準掉期之到期狀況 (港幣百萬元)



基於陽光房地產基金之市場價格相對其資產淨值之折讓，於相關年度管理人動用港幣 36.0 百萬元(不包括回購基金單位之費用)，以每基金單位平均價約港幣 4.77 元回購(並註銷)合共 7,547,000 個基金單位，此平均價較陽光房地產基金最近期之每基金單位資產淨值折讓超過 43%。

## 展望

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

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

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

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

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

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

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

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



## 分派權利及暫停辦理基金單位持有人過戶登記手續

末期及特別分派之除淨日期及記錄日期分別為2017年9月20日(星期三)及2017年9月26日(星期二)。基金單位的過戶登記將於2017年9月22日(星期五)至2017年9月26日(星期二)(包括首尾兩天)暫停，期間將不會辦理基金單位過戶登記手續。為符合享有分派的資格，填妥的過戶表格連同相關基金單位證書須於2017年9月21日(星期四)下午4時30分前送抵陽光房地產基金之基金單位過戶處——卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。末期及特別分派之款項將於2017年10月12日(星期四)支付予基金單位持有人。

## 企業管治

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

於相關年度內，管理人已遵守合規手冊之規定。

## 公眾持有基金單位數量

於2017年6月30日，根據公開資料及就管理人之董事所知，陽光房地產基金維持公眾持有基金單位數量為不少於已發行基金單位之25%，符合證券及期貨事務監察委員會之規定。

## 已發行之新基金單位

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

## 回購、出售或贖回基金單位

管理人根據由基金單位持有人授出相關的回購基金單位之一般授權，於相關年度內代表陽光房地產基金在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)回購合共7,547,000個基金單位，總代價約為港幣36.0百萬元(不包括回購基金單位之費用)。回購詳情載列如下：

回購之月份	回購之基金單位數目	每基金單位之最高價格(港幣)	每基金單位之最低價格(港幣)	回購總代價*(港幣千元)
2016年9月	227,000	4.93	4.89	1,118
2016年10月	714,000	4.97	4.92	3,528
2016年11月	3,566,000	4.77	4.54	16,600
2016年12月	331,000	4.72	4.69	1,558
2017年2月	1,480,000	4.80	4.69	7,036
2017年5月	970,000	4.99	4.89	4,794
2017年6月	259,000	5.16	5.13	1,334
<b>總計</b>	<b>7,547,000</b>			<b>35,968</b>

\* 不包括回購基金單位之費用。

該等回購之基金單位已於相關年度結束前全數註銷。

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

## 全年業績之審閱

陽光房地產基金於相關年度之全年業績已由管理人之審核委員會及披露委員會按照彼等職權範圍進行審閱。

陽光房地產基金之核數師 — 畢馬威會計師事務所(執業會計師)，已就陽光房地產基金於相關年度的業績初步公佈的財務數字與陽光房地產基金於相關年度的綜合財務報表內的數字作出比較，兩者數字相符。畢馬威會計師事務所在這方面進行的工作並不構成一項審核、審閱或其他審核驗證工作，因此，核數師並無根據香港會計師公會頒佈之《香港審計準則》、《香港審閱工作準則》或《香港審核驗證工作準則》而作出審核驗證。

## 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。

## 年報刊發

陽光房地產基金之2016/17年年報將於2017年9月21日送交基金單位持有人。

## 展望性陳述

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

## 綜合損益表

截至2017年6月30日止年度  
(以港幣列示)

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

## 綜合損益及其他全面收入表

截至2017年6月30日止年度

(以港幣列示)

	2017年 千元	2016年 千元
除稅後及未計與基金單位持有人 交易之溢利	<u>743,500</u>	<u>825,320</u>
年內其他全面收入		
<i>已重新分類/其後可重新分類至損益之項目：</i>		
- 於年內已確認現金流量對沖公允價值 之變動	37,274	(35,572)
- 就計息負債之財務成本轉撥(自)/至損益款項 之重新分類調整淨值	<u>(5,564)</u>	<u>26,567</u>
	<u>31,710</u>	<u>(9,005)</u>
年內全面收入總額	<u><u>775,210</u></u>	<u><u>816,315</u></u>

## 綜合財務狀況表

於2017年6月30日

(以港幣列示)

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

## 綜合財務狀況表(續)

於2017年6月30日

(以港幣列示)

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

## 分派表

截至2017年6月30日止年度  
(以港幣列示)

	附註	2017年 千元	2016年 千元
除稅後及未計與基金單位持有人 交易之溢利		<u>743,500</u>	<u>825,320</u>
調整：(附註(i))			
- 出售投資物業及附屬公司之淨收益		-	(91,154)
- 投資物業公允價值之增加淨值		(384,159)	(412,417)
- 以基金單位支付或應付之管理人費用		43,476	42,609
- 利率掉期 - 現金流量對沖	7(a)	(7,014)	26,567
- 計息負債之非現金財務成本		29,292	11,800
- 遞延稅項	8	<u>9,406</u>	<u>12,243</u>
		<u>(308,999)</u>	<u>(410,352)</u>
年度可分派收入(附註(i))		<u>434,501</u>	<u>414,968</u>
已支付之中期分派(附註(ii)及(iv))		199,556	196,524
將付予基金單位持有人之分派： (附註(iii)及(iv))			
- 末期分派		217,825	201,217
- 特別分派		<u>122,833</u>	<u>-</u>
本年度分派總額(附註(i))		<u>540,214</u>	<u>397,741</u>
派發比率(附註(iii))			
- 不包括特別分派		96.1%	95.8%
- 包括特別分派		124.3%	不適用
每基金單位分派：			
已支付每基金單位中期分派		12.2 仙	12.0 仙
將付予基金單位持有人 之每基金單位分派：			
- 每基金單位末期分派		13.3 仙	12.3 仙
- 每基金單位特別分派		<u>7.5 仙</u>	<u>-</u>
		<u>33.0 仙</u>	<u>24.3 仙</u>



## 分派表(續)

截至2017年6月30日止年度  
(以港幣列示)

附註：

- (i) 根據香港證券及期貨事務監察委員會頒佈之《房地產投資信託基金守則》(「《房地產基金守則》」)及於2006年5月26日訂立之信託契約(經六份補充契約修訂及補充)(「信託契約」)，陽光房地產基金在任何情況下，均須確保於每個財政年度已分派或可分派予基金單位持有人之款項總額不得少於該年度可分派收入之90%。

年度可分派收入指由管理人計算陽光房地產基金於相關財政年度之除稅後及未計與基金單位持有人交易之綜合溢利，並撇除已計入相關財政年度之綜合損益表的若干調整(按照信託契約之定義)所帶來的影響。本年度之該等調整包括加回因攤銷及沖銷有關銀行借款之債項建立費用而引致計息負債之非現金財務成本29,292,000元，或每基金單位1.79仙(2016年：11,800,000元，或每基金單位0.72仙)。於2016年，該等調整亦包括加回因三項現有利率掉期合約平倉而引致由基金單位持有人應佔資產淨值轉入之現金流量對沖22,197,000元，或每基金單位1.36仙。

- (ii) 截至2016年12月31日止六個月之中期分派199,556,000元(2015年12月31日：196,524,000元)乃將每基金單位中期分派12.2仙乘以於2017年2月28日(2016/17年財政年度中期分派之記錄日期)已發行之1,635,707,632個基金單位計算(2015年12月31日：12.0仙乘以於2016年3月9日(2015/16年財政年度中期分派之記錄日期)已發行之1,637,702,927個基金單位計算)。

- (iii) 截至2017年6月30日止年度之末期分派217,825,000元及特別分派122,833,000元(2016年末期分派：201,217,000元)乃將每基金單位末期分派13.3仙及每基金單位特別分派7.5仙分別乘以預期於2017年9月26日(2016/17年財政年度末期及特別分派之記錄日期(「記錄日期」))已發行之1,637,777,762個基金單位\*計算(2016年：12.3仙乘以於2016年9月27日(2015/16年財政年度末期分派之記錄日期)已發行之1,635,909,905個基金單位計算)。

連同中期分派，截至2017年6月30日止年度之全年分派所代表之派發比率為陽光房地產基金本年度之年度可分派收入之124.3% (或96.1%，若不包括特別分派)(2016年：95.8%)。

- (iv) 2016/17年財政年度中期分派已於2017年3月14日支付予基金單位持有人。2016/17年財政年度末期及特別分派預計於2017年10月12日支付予於記錄日期名列基金單位持有人登記冊上之基金單位持有人。
- (v) 於報告期間結束後宣佈之分派並未於報告期間結束時確認為負債。

\* 預期於記錄日期前並無額外的基金單位被回購及註銷。

\*\* 分派表附註中若干數字已按千位計算。

## 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聯交所主板上市。

陽光房地產基金及其附屬公司(統稱為「本集團」)之主要業務為擁有及投資於可提供收入之香港寫字樓及零售物業，目標為向基金單位持有人提供定期及穩定且具備持續長遠增長潛力之現金分派，及提高物業組合之價值。其主要營業地點位於香港灣仔皇后大道東248號陽光中心30樓。

### 2. 編製基準

本公佈所載之全年業績並不構成本集團截至2017年6月30日止年度之法定綜合財務報表，惟是從該等綜合財務報表中摘錄而成。

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所載之有關披露條文而編製。綜合財務報表亦已符合《聯交所證券上市規則》之有關披露條文(猶如該等條文適用於陽光房地產基金)。

香港會計師公會已頒佈若干香港財務報告準則之修訂，並於本集團之本會計期間首次生效。其中，以下之修訂與本集團有關：

- 香港財務報告準則2012年至2014年週期之年度改進
- 香港會計準則第1號之修訂「財務報表的列報方式：披露計劃」

該等修訂並未對本集團之本期間或過往期間業績及財務狀況之編製或呈報構成重大影響。

本集團並無採納於本會計期間仍未生效之任何新準則或詮釋。

### 3. 分部報告

管理人透過分部管理本集團之業務。管理人已確定兩個呈報分部，分別為「寫字樓物業」及「零售物業」，此與內部匯報資料予管理人之最高級行政人員以作出資源分配及表現評核之方法一致。

由於本集團的所有業務活動均於香港開展，故並無呈列地區分部資料。

#### **分部業績、資產及負債**

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

分部資產包括所有有形、無形及流動資產，惟現金及銀行結餘、可退回稅項、遞延稅項資產、其他財務資產及其他企業資產除外。分部負債包括由該分部直接管理之租戶按金、預收租金及貿易及其他應付款項。

收益及開支乃參考各分部所產生之收入及開支而分配至呈報分部。

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

### 3. 分部報告(續)

#### 分部業績、資產及負債(續)

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

	2017年			2016年		
	寫字樓 物業 千元	零售 物業 千元	總額 千元	寫字樓 物業 千元	零售 物業 千元	總額 千元
收益						
- 租金收入	300,970	333,117	634,087	297,256	320,456	617,712
- 停車場收入	3,854	27,021	30,875	3,853	25,626	29,479
- 租金相關收入	61,835	61,325	123,160	63,550	58,997	122,547
	366,659	421,463	788,122	364,659	405,079	769,738
物業營運開支	(68,620)	(96,056)	(164,676)	(70,777)	(90,465)	(161,242)
物業收入淨額	298,039	325,407	623,446	293,882	314,614	608,496
行政開支	(46,229)	(43,811)	(90,040)	(45,223)	(43,615)	(88,838)
分部業績	251,810	281,596	533,406	248,659	270,999	519,658
投資物業公允價值之增加淨值	329,196	54,963	384,159	407,488	4,929	412,417
出售投資物業及附屬公司 之淨收益			-	58,476	32,678	91,154
計息負債之財務成本			(106,899)			(128,767)
所得稅			(68,364)			(69,010)
利息收入			10,240			8,585
未能分配之淨開支			(9,042)			(8,717)
除稅後及未計與基金單位 持有人交易之溢利			743,500			825,320
折舊	17	18	35	17	16	33

### 3. 分部報告(續)

#### 分部業績、資產及負債(續)

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

### 4. 收益

收益指出租投資物業所產生之收入總額。於年內確認之各主要收益類別金額如下：

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

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

## 5. 物業營運開支

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

## 6. 其他收入

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

## 7. 除稅前及未計與基金單位持有人交易之溢利

除稅前及未計與基金單位持有人交易之溢利已扣除/(計入)下列各項：

	2017年 千元	2016年 千元
(a) 計息負債之財務成本		
銀行借款利息	84,322	90,101
其他借貸成本	29,591	12,099
	<u>113,913</u>	<u>102,200</u>
利率掉期 - 現金流量對沖		
- 轉撥(至)/自基金單位持有人應佔資產淨值	(5,564)	26,567
- 非有效現金流量對沖之公允價值收益淨額	(1,450)	-
	<u>(7,014)</u>	<u>26,567</u>
	<u>106,899</u>	<u>128,767</u>

其他借貸成本為各項融資費用及銀行借款之債項建立費用之攤銷。

## 7. 除稅前及未計與基金單位持有人交易之溢利(續)

除稅前及未計與基金單位持有人交易之溢利已扣除/(計入)下列各項：(續)

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

附註：

- (i) 包括租賃佣金14,529,000元(2016年：12,303,000元)。
- (ii) 陽光房地產基金並無委任任何董事，而本集團亦無聘請任何僱員，因此年內並無產生任何僱員福利開支。

## 8. 所得稅

綜合損益表中之所得稅指：

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

## 8. 所得稅(續)

香港利得稅準備乃按本年及往年之估計應課稅溢利之 16.5% 計算。

於過往年度，由於稅務局不允許本集團若干附屬公司所支付之管理費及物業管理費以及個別公司之若干租賃佣金之稅務扣減，稅務局已向該等附屬公司發出額外利得稅評稅，其中一間附屬公司(「該附屬公司」)涵蓋至 2014/15 年課稅年度，而若干其他附屬公司則涵蓋至 2009/10 年課稅年度，總額合共為 13,283,000 元。於截至 2017 年 6 月 30 日止年度，稅務局就不允許該等稅務扣減，進一步向該附屬公司發出 2015/16 年課稅年度及向若干其他附屬公司發出 2010/11 年課稅年度之額外利得稅評稅，以致總額合共為 20,085,000 元。本集團已向稅務局提交反對通知書，並按其要求購買總額為 20,085,000 元之儲稅券。

管理人從陽光房地產基金之法律及稅務顧問取得正面意見，包括其中自資深大律師獲得的明確意見，指出相關公司在確立管理費、物業管理費及租賃佣金之稅務扣減方面的理據強而有力。基於以上之意見，管理人對已發出之額外利得稅評稅將作出強力抗辯。

假若稅務局就不允許類似稅務扣減向其他附屬公司發出 2011/12 年課稅年度至 2015/16 年課稅年度額外利得稅評稅，估計額外利得稅項負債總額約為 73,442,000 元(當中包括上述之 20,085,000 元)。根據所獲取之正面顧問意見，假若稅務局發出該等額外利得稅評稅，本集團將同樣地作出強力抗辯。

## 9. 未計與基金單位持有人交易之每基金單位盈利

截至 2017 年 6 月 30 日止年度之未計與基金單位持有人交易之每基金單位基本盈利為 0.45 元(2016 年：0.50 元)。未計與基金單位持有人交易之每基金單位基本盈利乃根據本集團之除稅後及未計與基金單位持有人交易之溢利 743,500,000 元(2016 年：825,320,000 元)及年內已發行基金單位之加權平均數目 1,636,531,197 個基金單位(2016 年：1,636,892,942 個基金單位)計算。

由於未計與基金單位持有人交易之每基金單位盈利並無潛在攤薄，故並無列示截至 2016 年及 2017 年 6 月 30 日止年度之未計與基金單位持有人交易之每基金單位攤薄盈利。



## 10. 貿易及其他應收款項

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

於 2016 年及 2017 年 6 月 30 日，長期部分之結餘為本集團若干投資物業進行改善工程(於報告期間結束時仍在施工中)之施工分期付款。

計入按金及預付款項之 3,919,000 元(2016 年：3,782,000 元)預期可於超過一年後收回。除上文所述外，所有結餘預期可於一年內收回或確認為開支。

於報告期間結束時，根據收益確認日期及扣除呆賬撥備，應收租金之賬齡分析如下：

	2017年 千元	2016年 千元
即期	9,149	9,435
逾期一個月內	1,762	2,115
逾期一個月以上及至三個月	449	282
逾期三個月以上及至六個月	197	172
逾期超過六個月	228	294
	<u>11,785</u>	<u>12,298</u>

本集團並無重大集中信貸風險。管理人認為出租物業之每月租金均為預先收取，而租戶並無獲給予特定除賬期。本集團持有足夠之租賃按金以承擔潛在信貸風險。

應收關連公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。

## 11. 貿易及其他應付款項

	2017年 千元	2016年 千元
應付賬款及應計費用	33,451	39,216
應付管理人費用	22,585	21,696
應付關連公司款項	7,370	7,724
	<u>63,406</u>	<u>68,636</u>

所有應付賬款及應計費用均於一個月內到期或接獲通知時到期，預期於一年內償還。

應付管理人費用於四個月內到期及將以現金及基金單位形式支付。

應付關連公司款項為無抵押、免息及無固定還款期，惟不包括應付陽光房地產基金之受託人款項1,149,000元(2016年:1,068,000元)，該款項於30日內到期。

## 12. 非調整之報告期間結束後事項

於報告期間結束後，董事會宣佈末期及特別分派。進一步詳情於本公佈之「分派表」內披露。

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

香港，2017年9月5日

於本公佈日期，管理人之董事會成員包括：(1)主席兼非執行董事：歐肇基先生；(2)行政總裁兼執行董事：吳兆基先生；(3)非執行董事：郭炳濠先生；及(4)獨立非執行董事：關啟昌先生、馬廣榮先生、謝國生博士及郭淳浩先生。