

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

Sunlight Real Estate Investment Trust

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管理

截至2012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2012年6月30日止財政年度(「本年度」)的全年業績如下：

財務摘要

(以港幣百萬元列示，除另有列明外)

	2012年	2011年	變動 (%)
截至6月30日止年度：			
營業額	581.7	532.5	9.2
物業收入淨額	448.5	407.4	10.1
成本對收入比率(%)	22.9	23.5	不適用
除稅後溢利	1,027.3	1,655.1	(37.9)
可分派收入總額	298.4	264.5	12.8
每基金單位分派 ^{附註} (港仙)	17.0	17.6	(3.4)
派發比率(%)	91.3	90.5	不適用
於6月30日：			
物業組合估值	13,038.8	12,222.2	6.7
資產淨值	9,022.0	8,261.9	9.2
每基金單位資產淨值(港元)	5.62	5.21	7.9
資產負債比率(%)	28.8	30.6	不適用

附註：去年之每基金單位分派受放棄分派之影響而提高；詳情請參閱第14頁之「分派表」。

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 ¹ 於6月30日 (港幣/平方呎)		已簽訂租約之租金 ¹ (港幣/平方呎)		物業收入淨額 (港幣千元)		資本化比率 於2012年 6月30日 (%)		評估值 於2012年 6月30日 (港幣千元)
	2012年	2011年	2012年	2011年	2011/12年 財政年度	2010/11年 財政年度	2011/12年 財政年度	2010/11年 財政年度	零售	寫字樓	
寫字樓物業											
甲級											
皇后大道東248號	100.0	100.0	27.3	25.6	29.6	27.0	115,614	109,004	4.20	4.00	3,458,600
乙級											
寶恒商業中心	99.7	97.9	19.3	17.8	21.1	18.9	22,322	20,522	4.20	4.00	723,000
富時中心	92.5	97.0	31.5	27.8	22.6	48.5	17,278	13,569	3.80	4.10	518,000
雲山大廈物業	97.2	100.0	33.6	32.2	35.4	34.7	13,823	12,966	4.20	4.00	432,000
文咸東街135商業中心物業	99.1	97.8	18.8	17.5	17.8	18.4	12,080	10,454	4.20	4.00	376,000
永樂街235商業中心	97.8	96.3	14.5	13.1	14.7	14.1	7,254	5,998	4.25	4.00	224,000
渣華道108號商業中心	94.2	98.1	17.8	15.8	19.1	16.4	6,272	5,386	4.20	4.10	211,000
裕輝商業中心物業	99.4	99.4	16.3	15.3	14.7	17.6	7,348	6,118	4.20	4.25	210,000
安隆商業大廈物業	100.0	100.0	23.2	21.7	17.6	15.3	6,145	5,713	4.20	4.10	187,000
恒港中心	100.0	95.2	16.9	15.5	17.3	16.9	4,256	4,256	4.15	4.00	160,100
新輝商業中心物業	100.0	100.0	17.6	16.4	13.7	16.2	4,691	4,225	4.35	4.25	138,000
偉程商業大廈物業	100.0	97.2	8.6	7.6	8.5	8.4	1,421	901	4.35	4.00	44,600
小計/平均	98.9	98.8	23.3	21.7	23.3	23.2	218,504	199,112			6,682,300
零售物業											
新市鎮											
上水中心購物商場	98.8	98.6	82.4	76.1	89.4	99.4	106,763	95,689	4.40	不適用	2,981,000
新都城一期物業	99.8	98.8	40.3	36.9	43.2	35.2	87,164	79,732	4.50	不適用	2,265,000
光華廣場物業	97.9	100.0	34.3	33.1	25.1	37.1	23,942	21,052	4.00	4.00	724,000
市區											
御皇臺物業	100.0	100.0	29.7	26.4	40.8	33.0	3,808	3,678	4.25	不適用	124,500
百利商業中心物業	100.0	100.0	41.6	38.0	45.4	39.8	3,518	3,072	4.30	不適用	97,000
港逸軒物業 ²	67.8	100.0	26.8	30.0	58.4	47.7	2,042	2,194	4.20	不適用	75,300
耀星華庭物業	100.0	100.0	39.4	39.4	不適用	40.8	1,778	1,859	4.00	不適用	53,100
俊暉華庭物業	100.0	100.0	10.9	10.8	19.4	14.1	1,009	983	4.35	不適用	36,600
小計/平均	98.6	99.1	50.8	46.9	54.3	52.2	230,024	208,259			6,356,500
總計/平均	98.8	98.9	32.1	29.8	31.1	31.8	448,528	407,371			13,038,800

附註：1. 現行租金及已簽訂租約之租金以每月租金列示。

2. 於2012年8月1日，管理人同意出售港逸軒物業，而該出售已於2012年9月3日完成。

管理層討論及分析

營運業績

陽光房地產基金營業額錄得港幣581,700,000元，按年增長9.2%。扣除本年度之物業營運開支港幣133,200,000元，物業收入淨額按年增長10.1%至港幣448,500,000元。本年度之財務成本較去年減少25.2%至港幣110,100,000元，主要由於利率掉期合約(於2006年年底訂立)已告屆滿，並於年內採納浮動利率安排。因此，利息償付比率從上一財政年度所錄得的2.88倍改善至回顧年度的3.86倍。除稅後溢利按年下降37.9%至港幣1,027,300,000元，主要由於投資物業公允價值錄得較低之增值，數額為港幣808,300,000元(2010/11年財政年度：港幣1,493,700,000元)。

於2012年6月30日，物業組合整體租用率保持平穩於98.8%(2011年6月30日：98.9%)，當中寫字樓及零售物業組合的租用率分別維持於98.9%及98.6%。陽光房地產基金整體組合的現行租金的增幅為7.7%，達至每平方呎港幣32.1元。寫字樓物業組合之平均現行租金為每平方呎港幣23.3元，較去年上升7.4%，而零售物業組合的相應數據分別為每平方呎港幣50.8元及8.3%。

年內已租出面積合共550,193平方呎(包括新租及續租)。近期寫字樓非核心化趨勢導致物業市場上的租戶變動於過往數年變得更加頻密，並可解釋2011/12年財政年度的寫字樓物業組合的續租率由上一個財政年度的68.7%下降至62.3%。同時，零售物業組合之續租率則由67.4%上升至76.6%。

成本上升為年內顯著的經營特點，其中物業營運開支按年上升6.4%。於2011年5月生效的法定最低工資條例對有關清潔及保安合約的開支造成重大影響。然而，有賴可觀的收益增長及就其他樓宇管理費用組成部分所實施的成本控制措施，於2011/12年財政年度，整體成本對收入比率達22.9%，較上一年度錄得的23.5%再進一步。

分派

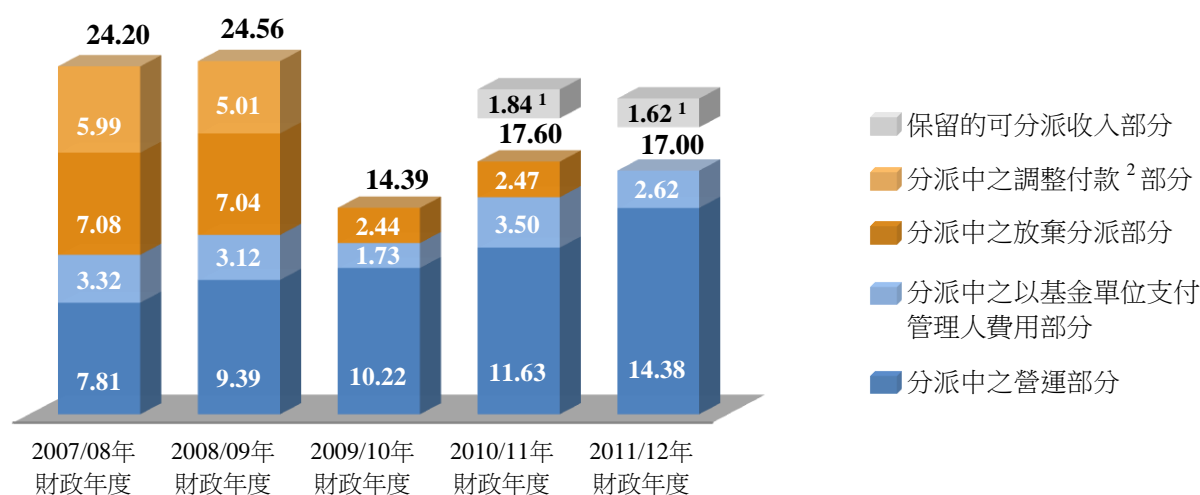
陽光房地產基金本年度可分派收入總額為港幣298,400,000元，較去年錄得之港幣264,500,000元上升12.8%。董事會通過宣派末期分派每基金單位8.7港仙或總額港幣139,686,000元。連同中期分派港幣132,748,000元，全年分派為港幣272,434,000元，即派發比率為91.3%。本年度之每基金單位分派為17.0港仙，與去年分派17.6港仙(按派發比率90.5%)比較，輕微減少3.4%。必須注意的是2010/11年財政年度每基金單位分派得以提高，乃由於計入恒基兆業地產有限公司及Shau Kee Financial Enterprises Limited兩者之若干附屬公司(統稱為「保薦人」)所提供50%的放棄分派(就陽光房地產基金首次公開發售時認購的基金單位而言)；在沒有放棄分派的情況下，2011/12年財政年度的每基金單位分派實質上按年上升12.4%。根據基金單位於本年度最後交易日錄得的收市價港幣2.61元，本年度每基金單位分派之分派收益率為6.5%。

2011/12年財政年度標誌著保薦人(於陽光房地產基金首次公開發售時)提供的所有支持已告終結。因此，除受到派發比率及以基金單位支付管理人費用的比例兩者之影響外，可分派收入總額及每基金單位分派充分反映陽光房地產基金的實際營運表現。管理人就回顧年度之基本費用及浮動費用，已選擇以基金單位形式收取70%(2010/11年財政年度：以基金單位形式收取100%)。而根據2012年5月11日刊發的公佈，管理人已選擇50%以現金及50%以基金單位形式收取其2012/13年財政年度之基本費用及浮動費用。

每基金單位分派的按年比較展示於「分派概覽」圖表，分別列出營運表現、管理人費用支付形式的改變所減省之現金支出及放棄分派各部分所帶來的貢獻，以反映其對每基金單位分派的影響。圖表亦列出了已作保留的可分派收入部分，以說明派發比率的影響。

分派概覽

(港仙)



- 附註：
1. 港幣25,997,000元或每基金單位1.62港仙(2010/11年財政年度：港幣25,158,000元或每基金單位約1.84港仙)已被保留。
 2. 調整付款乃根據多份調整付款契據計算，涵蓋期間由首次公開發售日至2009年6月30日止。

分派權利及暫停辦理基金單位持有人過戶登記手續

末期分派的記錄日期為2012年9月25日(星期二)。基金單位的過戶登記將於2012年9月21日(星期五)至2012年9月25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，所有填妥的過戶表格連同相關基金單位證書須於2012年9月20日(星期四)下午4時30分前送抵基金單位過戶處 — 卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。末期分派之款項將於2012年10月30日(星期二)支付予基金單位持有人。

財務狀況

物業組合於2012年6月30日的估值為港幣13,038,800,000元，較於2011年6月30日錄得的估值港幣12,222,200,000元上升6.7%。寫字樓物業佔總評估值51.2%，按年上升6.7%，而零售物業佔餘下之總評估值，較去年作出的估值上升6.6%。

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30.6%下降至28.8%，而資產淨值則增長9.2%至港幣9,022,000,000元(2011年6月30日：港幣8,261,900,000元)。計入以基金單位支付管理人費用及年內註銷購回之基金單位所帶來之影響，每基金單位資產淨值增長7.9%至港幣5.62元(2010/11年財政年度：港幣5.21元)。

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34.1%。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2012年6月30日之總數為港幣4,700,000元。

資本管理

如2011/12年財政年度之中期報告所載，於2011年8月23日，陽光房地產基金訂立若干信貸協議，據此，陽光房地產基金獲授予融資總額港幣4,050,000,000元，包括一項港幣3,950,000,000元之定期貸款安排及港幣100,000,000元之循環信貸安排。新融資之利息為按香港銀行同業拆息加100基點計算，年期則由首次提取日期起計三年。新定期貸款安排已於2011年9月21日全數提取，為於2011年12月21日到期之原有定期貸款安排提供再融資。於2012年6月30日，全數之新循環信貸安排尚未提取。

為將財務市場風險減至最低，陽光房地產基金已訂立若干利率掉期安排，定期貸款於本年度的實際利率(包括息差)約為每年2.44%。於年內，管理人再訂立了一項名義金額為港幣300,000,000元之利率掉期安排，為期七年。所有利率掉期之條款摘要如下：

名義金額 (港幣百萬元)	年期	平均利率* (每年)
1,500	2010年6月30日至2013年6月28日	1.68%
1,500	2011年7月4日至2016年6月30日	2.10%
300	2011年10月7日至2018年9月28日	1.5975%

* 不包括現有定期貸款信貸息差每年1%。

於回顧年度，管理人曾採取若干策略以把握基金單位成交價與資產淨值兩者之間的大幅折讓。其中，管理人代表陽光房地產基金於2012年6月在市場上進行一連串的基金單位購回，於本年度結束前(以每基金單位平均價約港幣2.46元)購回及註銷合共3,600,000個基金單位。

於2012年6月30日，陽光房地產基金之銀行及現金結餘總額為港幣260,900,000元，並無任何定息證券投資。計及從營運產生的經常性收益，現有之現金狀況及信貸額，管理人認為陽光房地產基金擁有充裕之財務資源以應付其營運資金，支付分派及資本開支所需。

展望

全球經濟逆風而行，加上內地經濟擴張步伐放緩，將可能削弱投資意慾及消費者需求。儘管如此，寫字樓新增供應短缺應可支持商業物業市場的資本及租金價值。就甲級寫字樓市場而言，未來十二個月的新增供應將約為1,000,000平方呎，而供應緊絀的情況估計將持續至2016年。與此同時，非核心化將成為主流方向，並一如過往繼續令陽光房地產基金的寫字樓物業從中受惠。此外，皇后大道東248號物業毗鄰的重新發展及活化計劃正加快步伐，該蛻變預料將為陽光房地產基金最重大的寫字樓物業帶來長遠利益。

零售物業市場亦處於供應短缺的局面，然而，該市場的前景依賴中國旅客數目增長及其消費意慾。雖然預期增長趨勢有可能會放緩，但由於管理人認為陽光房地產基金物業組合同時兼顧本地及海外消費者的需求，因此續租租金所受的影響將相對溫和。於執筆之際，深圳當局宣佈向非戶籍之深圳居民簽發一簽多行出入境證件，預料該政策實施後將可進一步刺激香港的跨境購物。就此，上水中心購物商場及光華廣場物業已準備就緒，以把握此機遇。

於2012/13年財政年度期滿的租約佔陽光房地產基金的可出租面積及租金收入分別為41.4%及39.0%。根據現時對相關因素的評估及除非發生不可預見的情況，管理人對在2012/13年財政年度可取得更佳的續租租金為可實現的目標持樂觀態度。儘管本地通脹可能逐步回落，惟預期經營成本上升之週期尚未完結。就此，管理人將盡一切努力控制成本。

在分派方面，管理人想指出，選擇增加管理人費用的現金部分(2012/13年財政年度為50%，相對2011/12年財政年度之30%)將對可分派收入及每基金單位分派造成輕微的負面影響；然而，該影響可望透過管理人進行的優化措施而減輕。

2012/13年財政年度標誌著新都城一期物業提升及翻新工程的開展。為平衡成本及收益表現，並且配合物業租約到期的情況，該項目將於未來數年分不同階段進行。管理人相信，新都城一期物業擁有巨大潛力，可在完成翻新工程後於顧客流量及收益方面均取得飛躍進步。

於資本管理方面，港幣1,500,000,000元的利率掉期將於2013年6月屆滿。管理團隊將監察金融市場的變化，並確保陽光房地產基金的利率風險得到最佳管理。與此同時，由於投資界對購回基金單位反應正面，預期基金單位購回策略將繼續進行，惟須獲得基金單位持有人於應屆週年大會上再次授出一般購回授權，以及確保購回可為基金單位持有人創造效益。

自2006年12月成立以來，陽光房地產基金屢創佳績。為延續此優秀的往績，管理人將力求卓越，多走一步以釋放物業組合的潛力，並不斷改善相應的設施及服務。與此同時，透過主要的資產優化工程，進一步改善陽光房地產基金可提供高質素經常性收益的能力，從而為基金單位持有人就分派方面之長遠增長帶來支持。

結算日後事項

於本年度結束後，管理人宣佈同意以總代價港幣78,500,000元出售港逸軒物業予一位獨立第三方，該代價較2012年6月30日的估值港幣75,300,000元有4.25%之溢價，而出售收益率(按2011/12年財政年度之物業收入淨額計算)則為2.6%。該項出售已於2012年9月3日完成。

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。

企業管治

管理人致力執行高水平之企業管治常規及程序。良好企業管治有賴於理想之監督及制衡機制，且對基金單位持有人堅守高透明度，並需符合其利益。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，並於有需要或相關法例或規例有所更改時作出修訂。

於年內，管理人已遵守合規手冊之規定。

管理人及陽光房地產基金所採納之企業管治政策主要部分之概要將刊載於陽光房地產基金即將刊發之年報內。

公眾持有基金單位數量

管理人根據公開資料及就董事所知，於2012年6月30日，超過25%之已發行基金單位為公眾所持有。

已發行之新基金單位

除發行予管理人合共22,692,260個新基金單位作為支付部分管理人費用外，於年內概無發行任何其他新基金單位。

購回、出售或贖回基金單位

管理人根據基金單位持有人於2011年10月26日舉行之週年大會授出之一般授權，於2012年6月代表陽光房地產基金在香港聯合交易所有限公司購回合共3,600,000個基金單位，總代價約為港幣8,900,000元。購回該等基金單位之每基金單位最高及最低價格分別為港幣2.50元及港幣2.41元。該等基金單位已於本年度結束前全數註銷。

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

全年業績之審閱

陽光房地產基金本年之全年業績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。

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本年度的初步業績公佈的數字與陽光房地產基金本年度的綜合財務報表內的數字進行核對，兩者數字相符。畢馬威會計師事務所在這方面進行的工作有限，並不構成一項審核、審閱或其他審核驗證工作，因此，畢馬威會計師事務所對本公佈並無作出審核驗證。

年報刊發

陽光房地產基金之2011/12年年報將約於2012年9月24日送交基金單位持有人。

展望性陳述

本公佈載有屬「展望」性質及採用若干「展望性」詞語的陳述。該等陳述乃根據管理人之董事會及高級管理人員目前對有關陽光房地產基金經營中之行業及市場之信念、假設、期望及預測撰寫。該等陳述將受管理人控制能力以外的各種風險、不明朗及其他的因素所影響而可能令實際結果或業績與該等陳述所表示或暗示之情況有重大差別。

綜合損益表

截至2012年6月30日止年度
(以港幣列示)

	附註	2012年 千元	2011年 千元
營業額	4 & 5	581,685	532,462
物業營運開支	4 & 6	<u>(133,157)</u>	<u>(125,091)</u>
物業收入淨額		448,528	407,371
其他收入	7	3,317	1,882
行政開支		(79,753)	(70,829)
投資物業公允價值之增加淨值		<u>808,342</u>	<u>1,493,665</u>
經營溢利		1,180,434	1,832,089
計息負債之財務成本	8(a)	<u>(110,131)</u>	<u>(147,281)</u>
除稅前及未計與基金單位持有人 交易之溢利	8	1,070,303	1,684,808
所得稅	9	<u>(43,053)</u>	<u>(29,700)</u>
除稅後及未計與基金單位持有人 交易之溢利		<u>1,027,250</u>	<u>1,655,108</u>

綜合全面收入表

截至2012年6月30日止年度
(以港幣列示)

	2012年 千元	2011年 千元
除稅後及未計與基金單位持有人 交易之溢利	1,027,250	1,655,108
年內其他全面收入		
年內已確認現金流量對沖公允價值 之變動	<u>(53,459)</u>	<u>46,630</u>
年內全面收入總額	<u><u>973,791</u></u>	<u><u>1,701,738</u></u>

綜合資產負債表

於2012年6月30日
(以港幣列示)

	附註	2012年 千元	2011年 千元
非流動資產			
固定資產			
- 投資物業		13,038,800	12,222,200
- 其他固定資產		78	44
		13,038,878	12,222,244
遞延稅項資產		4,743	5,649
償付權利		203,413	203,932
		13,247,034	12,431,825
流動資產			
貿易及其他應收款項	11	26,057	26,518
已抵押銀行存款		259,592	261,119
銀行存款及現金		1,288	177
可退回稅項		158,506	168,563
		445,443	456,377
總資產		13,692,477	12,888,202
流動負債			
租戶按金		(144,598)	(135,324)
預收租金		(4,360)	(5,284)
貿易及其他應付款項	12	(211,490)	(222,699)
已抵押銀行借款		-	(3,948,116)
衍生金融工具		(47,410)	(45,938)
本期稅項		(25,444)	(17,879)
		(433,302)	(4,375,240)
流動資產/(負債)淨值		12,141	(3,918,863)
總資產減流動負債		13,259,175	8,512,962

綜合資產負債表(續)

於2012年6月30日

(以港幣列示)

	2012年 千元	2011年 千元
非流動負債(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)		
已抵押銀行借款	(3,915,850)	-
遞延稅項負債	(256,096)	(237,748)
衍生金融工具	(65,273)	(13,286)
	<u>(4,237,219)</u>	<u>(251,034)</u>
總負債(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)	<u>(4,670,521)</u>	<u>(4,626,274)</u>
基金單位持有人應佔資產淨值	<u>9,021,956</u>	<u>8,261,928</u>
已發行基金單位數目	<u>1,605,583,924</u>	<u>1,586,491,664</u>
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值	<u>5.62元</u>	<u>5.21元</u>

分派表

截至2012年6月30日止年度
(以港幣列示)

	附註	2012年 千元	2011年 千元
除稅後及未計與基金單位持有人 交易之溢利		<u>1,027,250</u>	<u>1,655,108</u>
調整：			
- 投資物業公允價值之增加淨值		(808,342)	(1,493,665)
- 以基金單位支付或應付 之管理人費用		45,928	61,110
- 計息負債之非現金財務成本		13,822	29,710
- 遞延稅項	9	<u>19,773</u>	<u>12,189</u>
		<u>(728,819)</u>	<u>(1,390,656)</u>
可分派收入總額(附註(i))		<u>298,431</u>	<u>264,452</u>
已支付之中期分派		132,748	115,018
將付予基金單位持有人 之末期分派(附註(ii)及(iv))		<u>139,686</u>	<u>124,276</u>
本年度分派總額(附註(i))		<u>272,434</u>	<u>239,294</u>
派發比率(附註(ii)及(iv))		91.3%	90.5%
每基金單位分派：			
- 調整放棄分派前 (附註(ii)、(iii)、(v)、(vi)及(vii))			
已支付每基金單位中期分派		8.30 仙	7.30 仙
將付予基金單位持有人之 每基金單位末期分派		<u>8.70 仙</u>	<u>7.83 仙</u>
		<u>17.00 仙</u>	<u>15.13 仙</u>
- 調整放棄分派後(附註(iii)、(iv)及(viii))			
已支付每基金單位中期分派		不適用	8.50 仙
將付予基金單位持有人之 每基金單位末期分派		<u>不適用</u>	<u>9.10 仙</u>
		<u>不適用</u>	<u>17.60 仙</u>

分派表(續)

截至2012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(經修訂)(「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%。

(ii) 截至2012年6月30日止年度，可分派收入總額為298,431,000元。末期分派139,686,000元乃將每基金單位分派8.70仙乘以於2012年6月30日已發行之1,605,583,924個基金單位計算。

末期分派連同中期分派132,748,000元合共之派發比率為陽光房地產基金本年度可分派收入總額之91.3%。

(iii) 根據陽光房地產基金於2006年12月8日刊發之發售通函內所披露於2006年12月2日訂立之兩份放棄分派契約，認購合共441,642,638個基金單位之若干基金單位持有人同意在不同程度上放棄收取陽光房地產基金就直至2011年6月30日止任何期間作出分派之權利，並同意(如適用)倘彼等出售該等於陽光房地產基金之首次公開發售時已認購之原有基金單位，則會向陽光房地產基金作出付款。該等放棄分派已於2011年6月30日屆滿。

(iv) 截至2011年6月30日止年度，可分派收入總額為264,452,000元。上文(iii)所述於調整放棄分派後之末期分派124,276,000元乃將每基金單位分派9.10仙乘以1,365,670,344個基金單位計算，其計算方式如下：

	於2011年 6月30日
已發行之基金單位	1,586,491,664
減： 同意放棄收取該年度分派之基金單位持有人 所持有之基金單位	<u>(220,821,320)</u>
	<u>1,365,670,344</u>

末期分派連同中期分派115,018,000元合共之派發比率為陽光房地產基金該年度可分派收入總額之90.5%。

分派表(續)

截至2012年6月30日止年度
(以港幣列示)

附註：(續)

- (v) 上文(iii)所述截至2011年6月30日止年度於調整放棄分派前之每基金單位末期分派7.83仙，乃將末期分派124,276,000元除以於2011年6月30日已發行之1,586,491,664個基金單位計算。
- (vi) 截至2011年12月31日止六個月之中期分派132,748,000元，乃將每基金單位中期分派8.30仙乘以於2011年12月31日已發行之1,599,374,927個基金單位計算。
- (vii) 上文(iii)所述截至2010年12月31日止六個月於調整放棄分派前之每基金單位中期分派7.30仙，乃將該期中期分派115,018,000元除以於2010年12月31日已發行之1,574,557,232個基金單位計算。
- (viii) 上文(iii)所述截至2010年12月31日止六個月於調整放棄分派後之每基金單位中期分派8.50仙，乃將該期中期分派115,018,000元除以1,353,735,912個基金單位計算，其計算方式如下：

	於2010年 12月31日
已發行之基金單位	1,574,557,232
減： 同意放棄收取該期分派之基金單位持有人 所持有之基金單位	<u>(220,821,320)</u>
	<u><u>1,353,735,912</u></u>

- (ix) 2012年中期分派已於2012年3月30日支付。2012年末期分派預計於2012年10月30日支付予於2012年9月25日於基金單位持有人登記冊上之基金單位持有人。
- (x) 於結算日後建議之末期分派並未於結算日確認為負債。

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「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，目標是為基金單位持有人提供穩定而持續之分派，及達致每基金單位資產淨值之長遠增長。其主要營業地點位於香港灣仔皇后大道東248號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2012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)及香港一般公認之會計原則編製。綜合財務報表亦已符合房地產基金守則及聯交所證券上市規則之適用披露條文。

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綜合財務報表內反映，有關資料載列於附註3。

3. 會計政策之變更

香港會計師公會已頒佈若干香港財務報告準則之修訂及一項新詮釋，並於本集團之本會計期間首次生效。其中下列之發展均適用於本集團之綜合財務報表：

- 香港會計準則第24號(2009年之修訂)「*關連人士之披露*」
- 優化香港財務報告準則(2010年)

3. 會計政策之變更(續)

該等發展之影響詳述如下：

- 香港會計準則第24號(2009年之修訂)修訂對關連人士一詞之定義。因此，本集團重新評估關連人士之身分，總結為該定義之修訂對本集團於本年及過往年度所作出之關連人士披露事項並無重大影響。香港會計準則第24號(2009年之修訂)亦對政府相關實體引入經修訂之披露要求。本集團由於並非政府相關實體，因此並無受到影響。
- 優化香港財務報告準則(2010年)綜合準則對香港財務報告準則第7號「*金融工具：披露*」之披露要求實施多項修訂。該修訂對已確認於本年及過往年度財務報表內金額之分類、確認及計量並無重大影響。

本集團並無採納於本會計期間仍未生效之任何新準則或詮釋，惟香港會計準則第12號「*所得稅*」之修訂(就有關根據香港會計準則第40號「*投資物業*」以公允價值列賬的投資物業之遞延稅項確認)除外。該修訂於2012年1月1日或以後開始的年度期間生效，惟於該修訂容許下，本集團已於截至2011年6月30日止年度之綜合財務報表提早採納該修訂。

根據該修訂，本集團現按投資物業於結算日以公允價值出售所引致之稅項負債計量其投資物業之遞延稅項負債。以往，若物業以租賃權益持有，遞延稅項乃透過使用收回資產價值按相關稅率作出計量。

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：

分部資產包括所有有形、無形及流動資產，惟已抵押銀行存款、銀行存款及現金、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)、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：

	2012年			2011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	226,992	238,746	465,738	208,284	219,385	427,669
- 停車場收入	2,966	20,049	23,015	3,020	17,375	20,395
- 租金相關收入	48,960	43,972	92,932	44,368	40,030	84,398
	278,918	302,767	581,685	255,672	276,790	532,462
物業營運開支	(60,414)	(72,743)	(133,157)	(56,560)	(68,531)	(125,091)
物業收入淨額	218,504	230,024	448,528	199,112	208,259	407,371
行政開支	(34,964)	(33,469)	(68,433)	(32,587)	(31,177)	(63,764)
分部業績	183,540	196,555	380,095	166,525	177,082	343,607
投資物業公允價值之增加淨值	412,738	395,604	808,342	865,943	627,722	1,493,665
計息負債之財務成本			(110,131)			(147,281)
所得稅			(43,053)			(29,700)
利息收入			3,312			1,878
未能分配之淨開支			(11,315)			(7,061)
除稅後及未計與基金單位 持有人交易之溢利			1,027,250			1,655,108
折舊	7	9	16	6	5	11

4. 分部報告(續)

分部業績、資產及負債(續)

	2012年			2011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	6,827,381	6,440,597	13,267,978	6,408,204	6,043,891	12,452,095
已抵押銀行存款			259,592			261,119
銀行存款及現金			1,288			177
可退回稅項			158,506			168,563
遞延稅項資產			4,743			5,649
未能分配之資產			370			599
總資產			<u>13,692,477</u>			<u>12,888,202</u>
分部負債	(102,820)	(95,046)	(197,866)	(99,545)	(93,078)	(192,623)
衍生金融工具			(112,683)			(59,224)
已抵押銀行借款			(3,915,850)			(3,948,116)
本期稅項			(25,444)			(17,879)
遞延稅項負債			(256,096)			(237,748)
未能分配之負債			(162,582)			(170,684)
總負債(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)			<u>(4,670,521)</u>			<u>(4,626,274)</u>
年內產生之資本開支	<u>7,792</u>	<u>516</u>	<u>8,308</u>	<u>1,757</u>	<u>4,700</u>	<u>6,457</u>

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：

	2012年 千元	2011年 千元
租金收入(附註)	465,738	427,669
停車場收入	23,015	20,395
租金相關收入	92,932	84,398
	<u>581,685</u>	<u>532,462</u>

附註：包括根據租戶業務營業額計算的額外租金2,086,000元(2011年：1,246,000元)。

6. 物業營運開支

	2012年 千元	2011年 千元
樓宇管理費用	50,296	45,536
物業管理人費用	36,231	34,828
地稅及差餉	19,267	17,496
市場推廣費用	9,920	8,998
停車場營運成本(附註)	7,896	6,926
壞賬開支	6	577
其他直接成本	9,541	10,730
	<u>133,157</u>	<u>125,091</u>

附註：包括物業管理人費用2,124,000元(2011年：1,872,000元)。

7. 其他收入

	2012年 千元	2011年 千元
銀行利息收入	3,312	1,878
其他	5	4
	<u>3,317</u>	<u>1,882</u>

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：

	2012年 千元	2011年 千元
(a) 計息負債之財務成本		
已抵押銀行借款之利息	96,185	117,554
其他借貸成本	13,946	29,727
	<u>110,131</u>	<u>147,281</u>

其他借貸成本為各項融資費用及已抵押銀行借款的債項建立費用之攤銷。

8. 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下列各項：(續)

	2012年 千元	2011年 千元
(b) 其他項目		
管理人費用	65,611	61,110
物業管理人費用(附註(i))	38,355	36,700
受託人酬金及費用	3,491	3,328
核數師酬金		
- 審核服務	1,660	1,570
- 其他服務	611	570
估值費用	675	650
其他法律及專業費用	6,109	3,362
物業代理佣金	2,257	2,652
銀行費用	641	471

附註：

(i) 包括租賃佣金10,215,000元(2011年：11,195,000元)。

(ii) 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

	2012年 千元	2011年 千元
本期稅項 - 香港利得稅準備		
本年準備	23,450	17,523
過往年度準備多計	(170)	(12)
	<u>23,280</u>	<u>17,511</u>
遞延稅項		
暫時性差異之產生及撥回	<u>19,773</u>	<u>12,189</u>
	<u>43,053</u>	<u>29,700</u>

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。

9. 所得稅(續)

於截至2012年6月30日止年度，本集團已與稅務局就本集團之若干附屬公司於陽光房地產基金收購前已產生之溢利申索若干稅務扣減之免稅可能達成和解。支付予稅務局之相關款項為3,629,000元及已由若干賣方(包括Shau Kee Financial Enterprises Limited、恒基兆業地產有限公司、恒基兆業發展有限公司、恒基兆業有限公司及Jetwin International Limited之附屬公司)(統稱為「賣方」)根據稅項彌償保證償付本集團。

10. 未計與基金單位持有人交易之每基金單位盈利

截至2012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0.64元(2011年：1.05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1,027,250,000元(2011年：1,655,108,000元)及年內已發行基金單位之加權平均數目1,596,874,817個基金單位(2011年：1,573,221,352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2012年及2011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. 貿易及其他應收款項

	2012年 千元	2011年 千元
應收租金	17,072	17,954
按金及預付款項	6,010	6,481
其他應收款項	2,345	1,663
應收關連公司款項	630	420
	<u>26,057</u>	<u>26,518</u>

計入按金及預付款項之4,856,000元(2011年：5,060,000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。

11. 貿易及其他應收款項(續)

應收租金之賬齡分析如下：

	2012年 千元	2011年 千元
即期	12,444	14,600
逾期一個月內	3,346	2,613
逾期一個月以上及至三個月	1,093	381
逾期三個月以上及至六個月	176	26
逾期超過六個月	13	334
	<u>17,072</u>	<u>17,954</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。

應收關連公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。

12. 貿易及其他應付款項

	2012年 千元	2011年 千元
應付賬款及應計費用	28,029	31,614
應付管理人費用	18,139	18,943
應付關連公司款項	165,322	172,142
	<u>211,490</u>	<u>222,699</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。相關之儲稅券於本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959,000元(2011年：1,022,000元)，該款項於30日內到期。

13. 比較數字

若干比較數字已重新分類以符合本年之呈報。

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，2012年9月6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、馬廣榮先生及謝國生博士。