

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12月31日止六個月之
 中期業績公佈**

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12月31日止六個月(「報告期間」)之未經審核中期業績如下：

財務摘要

(以港幣百萬元列示，除另有列明外)

	截至2012年 12月31日 止六個月	截至2011年 12月31日 止六個月	變動 (%)
營業額	308.6	285.9	7.9
物業收入淨額	239.7	218.8	9.6
成本對收入比率(%)	22.3	23.5	不適用
除稅後溢利	1,032.6	484.5	113.1
可分派收入總額	149.6	146.7	2.0
每基金單位分派 ^{附註} (港仙)	8.50	8.30	2.4
派發比率(%)	91.6	90.5	不適用
	於2012年 12月31日	於2012年 6月30日	變動 (%)
物業組合估值	13,879.4	13,038.8	6.4
資產淨值	9,938.0	9,022.0	10.2
每基金單位資產淨值(港元)	6.17	5.62	9.8
資產負債比率(%)	26.9	28.8	不適用

附註：詳情請參閱「分派表」。

物業組合數據

物業	營運數據						物業財務資料					
	租用率 (%)		現行租金 ¹ (港幣/平方呎)		續租租金增長 ² (%)		物業收入淨額 (港幣千元)		資本化比率 於2012年12月31日 (%)		評估值 於2012年12月31日 ³ (港幣千元)	
	於2012年 12月31日	於2012年 6月30日	於2012年 12月31日	於2012年 6月30日	截至2012年 12月31日止 六個月	截至2012年 6月30日止 六個月	截至2012年 12月31日止 六個月	截至2011年 12月31日止 六個月	零售	寫字樓		
寫字樓物業												
甲級												
皇后大道東248號	100.0	100.0	27.9	27.3	23.3	13.6	63,031	55,979	3.75	3.85	3,682,700	
乙級												
寶恒商業中心	99.7	99.7	20.7	19.3	26.3	28.7	12,812	10,845	4.20	3.85	760,100	
富時中心	96.5	92.5	33.0	31.5	30.4	20.6	8,869	8,436	3.60	3.95	567,700	
雲山大廈物業	100.0	97.2	35.0	33.6	40.3	32.5	7,511	6,593	4.00	3.85	462,400	
文咸東街135商業中心物業	100.0	99.1	19.4	18.8	13.3	17.8	6,009	6,059	4.20	3.85	393,300	
永樂街235商業中心	97.5	97.8	14.9	14.5	13.2	17.9	3,751	3,657	4.25	3.85	237,100	
裕輝商業中心物業	99.4	99.4	16.8	16.3	12.1	15.5	3,559	3,558	4.10	4.10	223,600	
渣華道108號商業中心	100.0	94.2	19.0	17.8	25.2	19.6	3,241	3,070	4.20	3.95	221,500	
安隆商業大廈物業	97.8	100.0	24.1	23.2	20.5	12.7	3,296	3,170	4.00	3.95	199,425	
恒港中心	100.0	100.0	17.6	16.9	23.7	18.8	2,739	1,953	4.15	3.85	170,500	
新輝商業中心物業	100.0	100.0	18.0	17.6	13.3	18.0	2,439	2,274	4.35	4.10	146,500	
偉程商業大廈物業	100.0	100.0	9.1	8.6	23.0	23.3	695	599	4.20	3.85	47,100	
小計/平均	99.5	98.9	24.2	23.3	23.7	18.6	117,952	106,193			7,111,925	
零售物業												
新市鎮												
上水中心購物商場	97.4	98.8	87.9	82.4	33.7	33.1	58,162	52,113	4.40	不適用	3,170,800	
新都城一期物業	98.8	99.8	42.0	40.3	40.8	19.1	46,262	42,433	4.50	不適用	2,446,900	
光華廣場物業	100.0	97.9	36.2	34.3	29.4	32.6	12,065	11,901	3.80	3.85	790,000	
市區												
御皇臺物業	100.0	100.0	44.8	29.7	不適用	19.5	1,891	1,877	4.25	不適用	149,400	
百利商業中心物業	100.0	100.0	44.9	41.6	32.0	25.6	1,891	1,724	4.30	不適用	118,600	
耀星華庭物業	100.0	100.0	40.6	39.4	不適用	不適用	907	882	4.00	不適用	54,700	
俊暉華庭物業	75.2	100.0	11.7	10.9	27.1	不適用	410	517	4.35	不適用	37,100	
小計/平均	98.1	99.2⁴	54.4	51.1⁴	35.6	23.9⁴	121,588⁴	111,447⁴			6,767,500	
總計/平均	99.1	99.0⁴	33.6	32.1⁴	29.7	21.9⁴	239,540⁴	217,640⁴			13,879,425	

附註：1. 現行租金以每月租金列示。

2. 按有關期間續租租約之實際租金變動計算。

3. 估值由仲量聯行有限公司編製。

4. 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。

管理層討論及分析

營運回顧

陽光房地產基金於2012年12月31日之物業組合整體租用率錄得99.1% (2012年6月30日：99.0%)，寫字樓物業組合於報告期間大致全部租出，租用率由98.9%增至99.5%。零售物業組合的租用率雖然輕微下跌，但表現仍相當理想，於2012年12月31日的租用率達98.1% (2012年6月30日：99.2%)。

隨著過去六個月商業市場租金上升，寫字樓物業組合的現行租金亦繼續其升勢，由2012年6月30日增長3.9%至每平方呎港幣24.2元。報告期間已簽訂租約的平均單位租金為每平方呎港幣24.4元，而續租租金則穩健地增長23.7%。與此同時，零售物業組合的現行租金由2012年6月30日上升6.5%至每平方呎港幣54.4元，在續租租金強勁增長35.6%的支持下，報告期間已簽訂租約的平均單位租金達每平方呎港幣60.5元。

旗艦寫字樓物業皇后大道東248號於報告期間獲全部租出，而續租租金增長達23.3%。受惠於現時市場對非核心地區寫字樓的需求，富時中心及渣華道108號商業中心的租用率均見回升，為寫字樓物業組合整體租用率帶來輕微改善。

零售物業方面，內地消費者人流不斷，進一步提升上水中心購物商場的卓越表現，促使該物業於報告期間之續租租金增長達33.7%。同時，隨著實行計劃中的資產優化工程，新都城一期物業受惠於相關的租戶位置重整策略而於報告期間表現突出，續租租金大幅增長40.8%。

營運業績

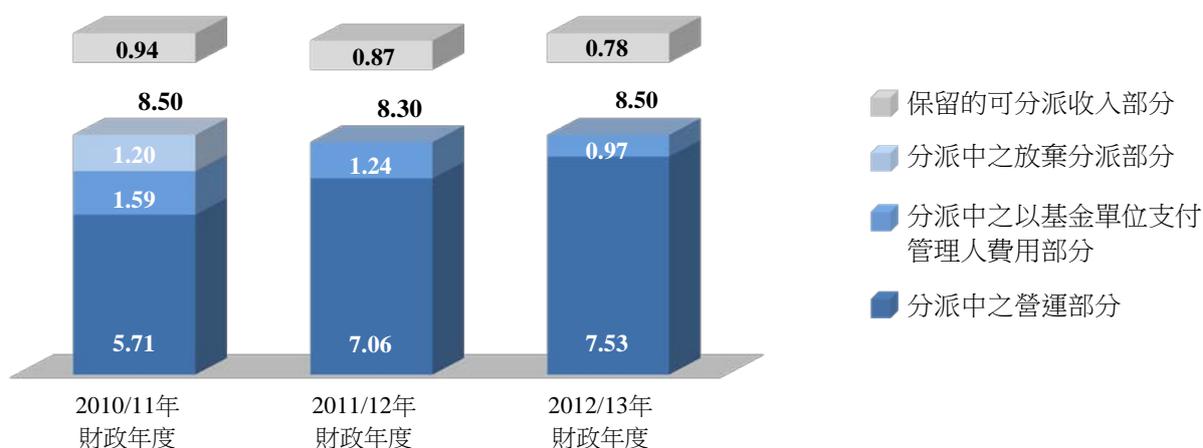
陽光房地產基金於報告期間的營業額按年增長7.9%，錄得港幣308,600,000元。物業營運開支為港幣68,900,000元，物業收入淨額則增長9.6%達港幣239,700,000元，而整體成本對收入比率則由去年同期錄得的23.5%，進一步改善至22.3%。與此同時，報告期間的財務成本總額為港幣59,800,000元，較去年同期增加港幣9,000,000元，主要由於2011年9月完成定期貸款再融資後信貸息差提高所致。經計入出售港逸軒物業收益(港幣2,100,000元)、其他非物業營運開支及物業組合的公允價值於本期間的變動，陽光房地產基金於報告期間之除稅後溢利為港幣1,032,600,000元(2011/12年財政年度上半年：港幣484,500,000元)。

分派

儘管陽光房地產基金於2012/13年財政年度上半年之營運業績令人鼓舞，惟實際稅率之提高(主要由於若干物業過往的稅項虧損已被全數使用)及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年財政年度為30%)，均對可分派收入產生輕微影響。於報告期間，陽光房地產基金的可分派收入總額為港幣149,578,000元，較去年同期錄得的港幣146,687,000元上升2.0%。管理人之董事會通過宣派中期分派每基金單位8.50港仙或總額港幣136,991,000元，派發比率為91.6%。與去年同期的分派8.30港仙(以派發比率90.5%為基礎)比較，中期分派按年上升2.4%。根據基金單位於報告期間的收市價港幣3.30元，中期分派之年度化收益率為5.15%。

以下圖表提供每基金單位分派的按年比較，分別列示營運表現、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。圖表亦顯示可分派收入中已作保留的部分，以說明派發比率的影響。

中期每基金單位分派概覽 (港仙)



分派權利及暫停辦理基金單位持有人過戶登記手續

中期分派的記錄日期為2013年3月7日(星期四)。基金單位的過戶登記將於2013年3月5日(星期二)至2013年3月7日(星期四)(包括首尾兩天)暫停，期間將不會辦理基金單位過戶登記手續。為符合享有中期分派的資格，所有填妥的過戶表格連同相關基金單位證書須於2013年3月4日(星期一)下午4時30分前送抵陽光房地產基金之基金單位過戶處——卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。中期分派之款項將於2013年3月28日(星期四)支付予基金單位持有人。

財務狀況

仲量聯行有限公司將陽光房地產基金的物業組合於2012年12月31日的價值估值為港幣13,879,400,000元，較於2012年6月30日的估值港幣12,963,500,000元(已就於2012年9月出售港逸軒物業所帶來之影響作出調整)上升7.1%。寫字樓物業及零售物業分別佔總評估值的51.2%及48.8%，較於2012年6月30日的估值分別上升6.4%及7.7%。

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2012年6月30日的28.8%下降至2012年12月31日的26.9%，而資產淨值則增長10.2%至港幣9,938,000,000元(2012年6月30日：港幣9,022,000,000元)。每基金單位資產淨值增長9.8%至每基金單位港幣6.17元(2012年6月30日：每基金單位港幣5.62元)。於2012年12月31日，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31.9%。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12月31日之總數為港幣4,700,000元。

資本管理

於2012年12月31日，陽光房地產基金的貸款融資總額為港幣4,025,000,000元，其中港幣3,925,000,000元之定期貸款已全數提取，而港幣100,000,000元之循環信貸安排則尚未提取。該等貸款融資將於2014年9月21日到期，其抵押品其中包括陽光房地產基金之投資物業、轉讓租約之所得款項及作浮動抵押之銀行結餘。

為將財務市場風險減至最低及維持財務靈活性，陽光房地產基金已訂立若干利率掉期安排，同時將陽光房地產基金貸款額中約15.9%之貸款維持於浮動利率安排。定期貸款於報告期間的實際利率(包括信貸息差)約為每年2.63% (2011/12年財政年度上半年：2.24%)。按除息稅折舊及攤銷前盈利¹港幣203,400,000元，陽光房地產基金的利息償付比率²於報告期間為3.90倍，比對上一個中期業績錄得的4.03倍。鑒於名義金額為港幣1,500,000,000元的利率掉期將於2013年6月屆滿，管理人訂立了一項為期五年，名義金額為港幣500,000,000元之遠期利率掉期安排，由2013年7月2日生效。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 ³ (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%
500	2013年7月2日至2018年6月29日	0.815%

- 附註：
1. 除息稅折舊及攤銷前盈利為未計利息、稅項、折舊及攤銷前的盈利淨額。
 2. 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。
 3. 不包括現行貸款的信貸息差年利率1%。

管理人之財政管理政策(符合有關監管規定)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2012年12月31日，陽光房地產基金之銀行及現金結餘總額為港幣330,200,000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。

資產出售及基金單位購回

陽光房地產基金於2012年8月1日，就出售港逸軒物業訂立買賣協議，總代價為港幣78,500,000元，溢價約為該物業於2012年6月30日的評估值之4.25%。該出售已於2012年9月3日完成，並將有助管理人簡化營運及更有效地分配資源。

同時，管理人持續在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)就陽光房地產基金之基金單位進行購回。於報告期間，管理人(以每基金單位平均價約港幣3.16元)購回及註銷合共1,500,000個基金單位。連同較早前於2012年6月進行的一連串購回，迄今已註銷合共5,100,000個基金單位，相當於2012年12月31日已發行基金單位總數目之0.32%。

展望

憑藉理想的續租租金增長以及奏效的成本控制措施，陽光房地產基金2012/13年財政年度的中期業績令人鼓舞。展望未來，於本財政年度下半年期滿的租約分別佔寫字樓物業可出租總面積的22.6%及零售物業可出租總面積的21.5%，而即將期滿的寫字樓及零售物業租約的平均單位租金分別為每平方呎港幣22.3元及每平方呎港幣48.4元。除非發生不可預見的情況，管理人預期續租租金上升將繼續成為本財政年度餘下時間增長的主要動力。此外，鑑於市場對位於非核心地區寫字樓物業的需求仍然殷切，以及若干現有租戶擴充規模，整體物業的租用率可望維持於理想水平。

儘管陽光房地產基金已作好準備，抓緊有利的租賃週期所帶來的機遇，但就紓緩全球經濟而帶來的龐大資金供應，加上政府刺激措施(例如本地實施及即將修訂的最低工資法例)所帶來的影響，將令通脹持續高企。就此，管理人估計陽光房地產基金的經營成本上升之週期尚未完結。

就資產增值而言，隨著雲山大廈物業的大堂翻新工程完成，管理人將專注執行新都城一期物業的資產優化計劃。此工程已透過實施一系列策略性租賃措施而展開，主要包括在商場低層進行租戶組合重新配置。同時，上水中心購物商場的天花及燈光改善工程預計於2013年上半年展開，商場環境於工程完成後將得以優化，並達到進一步節省能源及成本之目標。就寫字樓物業而言，於皇后大道東248號及寶恒商業中心的配套及相關設施的改善工程將持續進行。

於資本管理方面，管理人將繼續於適當時候，優化陽光房地產基金的資本架構。於報告期間訂立了一項遠期利率掉期交易，足證管理人把握現行平坦的回報曲線，以減低利率風險的意向。此外，管理人亦將積極探索其他融資途徑，令陽光房地產基金的資金來源及債務到期狀況得以多元化。

由於購回基金單位可為基金單位持有人帶來利益，故此該策略性措施將繼續被採用；同時，管理人將繼續進行部署涉及微調陽光房地產基金的資產組合之策略。先前出售港逸軒物業不僅反映管理人對實現陽光房地產基金內在價值的承諾，此舉更可增強陽光房地產基金的財務實力，為日後於適當時候作出收購及進一步購回基金單位作好準備。管理人對該等舉措將可為基金單位持有人帶來裨益充滿信心。

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。

於報告期間，管理人已遵守合規手冊之規定。

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12月31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7,580,383個新基金單位作為支付部分管理人費用外，於報告期間概無發行任何其他新基金單位。

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10月代表陽光房地產基金在聯交所購回合共1,500,000個基金單位，總代價約為港幣4,700,000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3.17元及港幣3.14元。該等購回之基金單位已於報告期間結束前全數註銷。

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

中期業績之審閱

陽光房地產基金有關報告期間之中期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。中期財務報告亦已由核數師根據香港會計師公會頒佈之香港審閱工作準則第2410號「獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。

刊發中期報告

陽光房地產基金之 2012/13 年中期報告將約於 2013 年 2 月 27 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對有關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暗示之情況有重大差別。

綜合損益表

截至2012年12月31日止六個月 — 未經審核
(以港幣列示)

		截至12月31日止六個月	
	附註	2012年 千元	2011年 千元
營業額	4	308,650	285,848
物業營運開支	5	<u>(68,904)</u>	<u>(67,072)</u>
物業收入淨額		239,746	218,776
其他收入		1,681	1,741
出售投資物業之收益		2,088	-
行政開支		(40,100)	(40,564)
投資物業公允價值之增加淨值		<u>913,719</u>	<u>374,825</u>
經營溢利		1,117,134	554,778
計息負債之財務成本	6(a)	<u>(59,827)</u>	<u>(50,792)</u>
除稅前及未計與基金單位持有人 交易之溢利	6	1,057,307	503,986
所得稅	7	<u>(24,673)</u>	<u>(19,532)</u>
除稅後及未計與基金單位持有人 交易之溢利		<u><u>1,032,634</u></u>	<u><u>484,454</u></u>

綜合全面收入表

截至2012年12月31日止六個月 — 未經審核
(以港幣列示)

	截至12月31日止六個月	
	2012年	2011年
	千元	千元
除稅後及未計與基金單位持有人 交易之溢利	1,032,634	484,454
期內其他全面收入		
於期內已確認現金流量對沖公允價值之變動	<u>6,868</u>	<u>(29,167)</u>
期內全面收入總額	<u><u>1,039,502</u></u>	<u><u>455,287</u></u>

綜合資產負債表

於2012年12月31日

(以港幣列示)

	附註	2012年 12月31日 (未經審核) 千元	2012年 6月30日 (經審核) 千元
非流動資產			
固定資產			
- 投資物業		13,879,425	13,038,800
- 其他固定資產		66	78
		13,879,491	13,038,878
遞延稅項資產		4,321	4,743
衍生金融工具		1,057	-
償付權利		203,413	203,413
		14,088,282	13,247,034
流動資產			
貿易及其他應收款項	9	24,420	26,057
已抵押銀行存款		324,718	259,592
銀行存款及現金		5,468	1,288
可退回稅項		158,749	158,506
		513,355	445,443
總資產		14,601,637	13,692,477
流動負債			
租戶按金		(152,703)	(144,598)
預收租金		(4,826)	(4,360)
貿易及其他應付款項	10	(214,748)	(211,490)
衍生金融工具		(39,650)	(47,410)
應付稅項		(22,250)	(25,444)
		(434,177)	(433,302)
流動資產淨值		79,178	12,141
總資產減流動負債		14,167,460	13,259,175

綜合資產負債表(續)

於2012年12月31日

(以港幣列示)

	2012年 12月31日 (未經審核) 千元	2012年 6月30日 (經審核) 千元
非流動負債(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)		
已抵押銀行借款	(3,898,534)	(3,915,850)
遞延稅項負債	(263,698)	(256,096)
衍生金融工具	(67,221)	(65,273)
	<u>(4,229,453)</u>	<u>(4,237,219)</u>
總負債(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)	<u>(4,663,630)</u>	<u>(4,670,521)</u>
基金單位持有人應佔資產淨值	<u>9,938,007</u>	<u>9,021,956</u>
已發行基金單位數目	<u>1,611,664,307</u>	<u>1,605,583,924</u>
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值	<u>6.17元</u>	<u>5.62元</u>

分派表

截至2012年12月31日止六個月 — 未經審核
(以港幣列示)

		截至12月31日止六個月	
	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>1,032,634</u>	<u>484,454</u>
調整：			
- 出售投資物業之收益		(2,088)	-
- 投資物業公允價值之增加淨值		(913,719)	(374,825)
- 以基金單位支付或應付之管理人費用		17,044	21,970
- 計息負債之非現金財務成本		7,683	6,139
- 遞延稅項	7	<u>8,024</u>	<u>8,949</u>
		<u>(883,056)</u>	<u>(337,767)</u>
可分派收入總額 (附註 (i))		<u>149,578</u>	<u>146,687</u>
派發比率 (附註 (ii))		91.6%	90.5%
中期分派 (附註 (ii))		<u>136,991</u>	<u>132,748</u>
每基金單位分派 (附註 (ii))		<u>8.50 仙</u>	<u>8.30 仙</u>

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12月31日止六個月之中期分派136,991,000元(2011年：132,748,000元)乃將每基金單位分派8.50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(2011年：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)，派發比率為91.6%(2011年：90.5%)。
- (iii) 中期分派預計於2013年3月28日支付予於2013年3月7日於基金單位持有人登記冊上之基金單位持有人。
- (iv) 於結算日後建議之中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. 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，並於本集團之本會計期間首次生效。其中包括香港會計準則第12號「*所得稅 — 遞延稅項：相關資產的收回*」之修訂，而本集團已於較早期間採納。並無其他修訂與本集團的中期財務報告有關及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

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：

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)。

3. 分部報告(續)

分部業績(續)

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

	截至12月31日止六個月					
	2012年 (未經審核)			2011年 (未經審核)		
	寫字樓 物業 千元	零售 物業 千元	總額 千元	寫字樓 物業 千元	零售 物業 千元	總額 千元
營業額						
- 租金收入	121,504	126,080	247,584	111,252	117,091	228,343
- 停車場收入	1,575	11,088	12,663	1,541	9,652	11,193
- 租金相關收入	25,476	22,927	48,403	24,484	21,828	46,312
	148,555	160,095	308,650	137,277	148,571	285,848
物業營運開支	(30,603)	(38,301)	(68,904)	(31,084)	(35,988)	(67,072)
物業收入淨額	117,952	121,794	239,746	106,193	112,583	218,776
行政開支	(18,418)	(17,182)	(35,600)	(16,807)	(16,037)	(32,844)
分部業績	99,534	104,612	204,146	89,386	96,546	185,932
投資物業公允價值之增加淨值	428,118	485,601	913,719	209,721	165,104	374,825
出售投資物業之收益	-	2,088	2,088	-	-	-
計息負債之財務成本			(59,827)			(50,792)
所得稅			(24,673)			(19,532)
利息收入			1,681			1,741
未能分配之淨開支			(4,500)			(7,720)
除稅後及未計與基金單位 持有人交易之溢利			1,032,634			484,454
折舊	6	6	12	3	4	7

4. 營業額

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

	截至12月31日止六個月	
	2012年 (未經審核) 千元	2011年 (未經審核) 千元
租金收入	247,584	228,343
停車場收入	12,663	11,193
租金相關收入	48,403	46,312
	<u>308,650</u>	<u>285,848</u>

5. 物業營運開支

	截至12月31日止六個月	
	2012年 (未經審核) 千元	2011年 (未經審核) 千元
樓宇管理費用	25,992	25,877
物業管理人費用	19,637	18,049
地稅及差餉	10,098	9,465
市場推廣費用	4,343	4,964
停車場營運成本(附註)	3,963	3,796
其他直接成本	4,871	4,921
	<u>68,904</u>	<u>67,072</u>

附註：包括物業管理人費用1,152,000元(2011年：1,043,000元)。

6. 除稅前及未計與基金單位持有人交易之溢利

除稅前及未計與基金單位持有人交易之溢利已扣除/(計入)下列各項：

	截至12月31日止六個月	
	2012年	2011年
	(未經審核)	(未經審核)
	千元	千元
(a) 計息負債之財務成本		
已抵押銀行借款之利息	52,068	44,603
其他借貸成本	7,759	6,189
	<u>59,827</u>	<u>50,792</u>

其他借貸成本為各項融資費用及已抵押銀行借款之債項建立費用之攤銷。

	截至12月31日止六個月	
	2012年	2011年
	(未經審核)	(未經審核)
	千元	千元
(b) 其他項目		
利息收入	(1,681)	(1,741)
管理人費用	34,465	31,386
物業管理人費用(附註(i))	20,789	19,092
受託人酬金及費用	1,837	1,698
核數師酬金		
- 審核服務	790	685
- 其他服務	560	490
估值費用	310	325
其他法律及專業費用	1,580	4,844
物業代理佣金	1,341	1,217
銀行費用	218	364

附註：

- (i) 包括租賃佣金5,942,000元(2011年：5,191,000元)。
- (ii) 於期內，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，因此期內並無錄得任何僱員福利開支。

7. 所得稅

	截至12月31日止六個月	
	2012年	2011年
	(未經審核)	(未經審核)
	千元	千元
本期稅項 - 香港利得稅準備		
期內準備	16,649	10,546
過往期間少計	-	37
	<u>16,649</u>	<u>10,583</u>
遞延稅項		
暫時性差異之產生及撥回	8,024	8,949
	<u>8,024</u>	<u>8,949</u>
	<u><u>24,673</u></u>	<u><u>19,532</u></u>

香港利得稅準備乃按期內及前期之估計應課稅溢利之16.5%計算。

於截至2011年12月31日止六個月期間，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」)根據於2006年12月21日訂立之相關稅務契約償付本集團。

8. 未計與基金單位持有人交易之每基金單位盈利

截至2012年12月31日止六個月之未計與基金單位持有人交易之每基金單位基本盈利為0.64元(2011年：0.30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1,032,634,000元(2011年：484,454,000元)及期內已發行基金單位之加權平均數目1,607,665,794個基金單位(2011年：1,591,112,834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12月31日止六個月期間之未計與基金單位持有人交易之每基金單位攤薄盈利。

9. 貿易及其他應收款項

	2012年 12月31日 (未經審核) 千元	2012年 6月30日 (經審核) 千元
應收租金	13,332	17,072
按金及預付款項	6,855	6,010
其他應收款項	3,309	2,345
應收關連公司款項	924	630
	<u>24,420</u>	<u>26,057</u>

計入按金及預付款項之4,810,000元(2012年6月30日：4,856,000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，根據發票日期及扣除呆賬撥備，應收租金之賬齡分析如下：

	2012年 12月31日 (未經審核) 千元	2012年 6月30日 (經審核) 千元
即期	10,289	12,444
逾期一個月內	2,523	3,346
逾期一個月以上及至三個月	284	1,093
逾期三個月以上及至六個月	106	176
逾期超過六個月	130	13
	<u>13,332</u>	<u>17,072</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賒賬期。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。

10. 貿易及其他應付款項

	2012年 12月31日 (未經審核) 千元	2012年 6月30日 (經審核) 千元
應付賬款及應計費用	30,415	28,029
應付管理人費用	17,512	18,139
應付關連公司款項	166,821	165,322
	<u>214,748</u>	<u>211,490</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。相關之儲稅券於期末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957,000元(2012年6月30日：959,000元)，該款項於30日內到期。

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，2013年2月18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。